

आवंटियों के लिये महत्वपूर्ण निर्देश

प्रत्येक व्यक्ति जो पलैट ("पलैट" या "यूनिट" या "अपार्टमेंट") खरीदने का इच्छुक है वो अपने पलैट के आवंटन हेतु आवंटन पत्र की दो (2) प्रतियां निष्पादित करेगा। इस आवंटन पत्र में यूनिट के विक्रय के नियम व शर्तों को बताया गया है और यह आवंटन पत्र व इसके नियम व शर्तें आवंटी अथवा पलैट का आवंटी द्वारा हस्ताक्षरित आवंटन पत्र, आवंटी के द्वारा (30) तीस दिनों के अन्दर कम्पनी को दो प्रतियों में जमा करना होगा। कम्पनी यह आशा करती है कि इन तीस दिनों में आवंटी ने आवंटन पत्र की सभी शर्तों को भली भाँति पढ़ व समझ लिया है और वह इस आवंटन पत्र के सभी व्यक्तियों व बन्धनों को मानने को पूर्ण रूप से तैयार है।

यह आवंटन पत्र एक कानूनी दस्तावेज है। अतः कम्पनी आवंटी को यह सलाह देती है कि वह इस नियम व शर्तों को भली भाँति समझने के लिये किसी सक्षम कानूनी सलाहकार/अधिवक्ता की सलाह ले लें। उसके बाद, यदि आवंटी इस आवंटन पत्र से सहमत है तो कम्पनी द्वारा आवंटन पत्र भेजने की तिथि से 30 दिन के अन्दर यह हस्ताक्षरित आवंटन पत्र भुगतान राशि, जो कि अनुसूची में प्रदर्शित है, के साथ कम्पनी में जमा कर दें। यदि आवंटी पत्र निश्चित समय में कम्पनी में जमा करने में विफल रहता है तो यह आवंटन रद्द माना जायेगा और आवंटी द्वारा आवेदन पत्र के साथ दिया गया बयाना कम्पनी द्वारा बिना किसी पूर्ण सूचना के जब्त कर लिया जायेगा और आवंटी का प्राविधिक यूनिट पर कोई अधिकार नहीं होगा।

जब तक यह आवंटन पत्र कम्पनी के अधिकृत हस्ताक्षरी द्वारा निष्पादित नहीं किया जायेगा, तब तक यह आवंटन पत्र कम्पनी पर बाध्यकारी नहीं होगा। कम्पनी ऐसा कोई आवंटन पत्र स्वीकार नहीं करेगी जिसमें कोई सुधार/रद्दीकरण/परिवर्तन/संशोधन किया गया है और कम्पनी को ऐसे आवंटन पत्रों को निष्पादित करने से मना करने का पूर्ण अधिकार होगा।

मैंने/हमने उपरोक्त निर्देशों, सभी धाराओं व खण्डों को अच्छी तरह से पढ़ने व समझने के बाद यह आवंटन पत्र पूरे होशोहवास में बिना किसी दबाव के हस्ताक्षर किया है और मैं/हम सभी नियम व शर्तों को मानने को पूर्ण रूप से तैयार है तथा सभी नियम व शर्तों का पालन करने का वचन देते हैं।

(आवंटी 1)

(आवंटी 2)

आवंटन पत्र के निष्पादन के लिए निर्देश:

1. कृपया आवंटन पत्र के चिन्हित सभी स्थानों पर आवंटी अथवा संयुक्त आवंटी हस्ताक्षर करें।
2. कृपया आवंटन पत्र में सुनिश्चित स्थान पर अपना फोटो लगाकर उस पर हस्ताक्षर करें।
3. निश्चित समय सीमा के भीतर आवंटन पत्र की दो हस्ताक्षरित प्रतियां पंजीकृत डाक अथवा स्वयं द्वारा कम्पनी में जमा करें।
4. गवाहों के हस्ताक्षर निर्धारित स्थान पर ही किया जायेगा।
5. इस आवंटन पत्र में किसी भी प्रकार का सुधार, रद्दीकरण, परिवर्तन, संशोधन मान्य नहीं होंगे।

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी

1

हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी

Please paste
recent
Photograph
and sign
across the
same

Please paste
recent
Photograph
and sign
across the
same

अजीत ओरो काउन्टी ग्राम मड़ियांव, सेक्टर जे, (विस्तार) जानकीपुरम, कुर्सी रोड, लखनऊ के अन्तर्गत निर्मित किये जा रहे ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 समूह आवास (ओरो उत्सव) में दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हेतु ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के आवंटन हेतु आवंटन पत्र/बिल्डर एण्ड बायर एग्रीमेन्ट

यह आवंटन पत्र/बिल्डर बायर एग्रीमेन्ट स्थान दिनांक को निष्पादित किया जाता है।

मध्य

ओरो रियल इन्फ्रा एल0एल0पी0 जो कि कम्पनी एक्ट 2008 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कार्पोरेट कार्यालय 801, ऑटवा तल, एलडिको कार्पोरेट टॉवर, विभूति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ, पिनकोड-2226010 पर स्थित है।

एवं

1.
.....
2.
.....

यह आवंटन पत्र आपके आवेदन पत्र संख्या के सन्दर्भ में है, जिसमें आपने ओरो रियल इन्फ्रा एल0एल0पी0 (कम्पनी) को दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हेतु ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 समूह आवास योजना (ओरो उत्सव) में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 प्लैट के आवंटन हेतु प्रार्थना की है। अजीत ओरो काउन्टी आवासीय परियोजना के विकास/निर्माण हेतु ओरो रियल इन्फ्रा एल0एल0पी0 एवं अजीत कुमार मौर्या के मध्य कन्सोसियम अनुबन्ध दिनांक 18-07-2021 क्रमांक 146 पर पंजीकृत कराया गया था। लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा ग्राम मड़ियांव, सेक्टर जे, (विस्तार) जानकीपुरम, कुर्सी रोड, लखनऊ पर परमिट संख्या 02892/LDA/LD/21-22/0865/03092021 दिनांक 15/12/21 द्वारा स्वीकृत आवासीय परियोजना अजीत ओरो काउन्टी के अन्तर्गत ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 समूह आवास हेतु आरक्षित भूखण्ड क्षेत्रफल 1809.90 वर्ग.मी. भूमि पर लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा परमिट संख्या LDA/BP/21-22/2633/20082022 दिनांक 08-09-2022 के माध्यम से स्वीकृत ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 समूह आवास (ओरो आकृति) के प्लैटों का शासनादेश संख्या 3188/आठ-1-13-80 विविध दिनांक 05-12-2013 एवं शासनादेश संख्या 1/2418/आठ-1-14-80 विविध/10 दिनांक 26-08-2014 एवं समय-समय पर जारी शासनादेश में निर्धारित नीति एवं नियमानुसार प्राप्त पंजीकरणों के मध्य लॉटरी ड्रा के माध्यम से आवंटन किया गया है।

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी

2

हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी

श्रीमान/श्रीमती जी,

आपको यह जानकर अपार हर्ष होगा कि आपका आवेदन पूर्ण तथा सत्य पाया गया और कम्पनी द्वारा आप योग्य आवेदक की श्रेणी में पाये गये। अतः कम्पनी आपको (आवंटी) प्राविधिक रूप से उपरोक्त परियोजना में एक आवासीय प्लैट जैसा कि संलग्नक-1 में दिया गया है, का आवंटन कर रही है। यह आवंटन नीचे दिये गये नियम व शर्तों पर आधारित होगा।

1. आवंटी यह निश्चित करता है कि वह आवेदन के समय सीमित (दुर्बल एवं अल्प) आय वर्ग हेतु आवासीय योजना में प्लैट के आवंटन हेतु पूर्ण रूप से योग्य था और वह निम्नलिखित योग्यताएं पूर्ण रूप से रखता है:-

आर्थिक रूप से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हेतु किरायायती आवासीय योजना में प्लैट के लिए योग्यताएँ:-

(क) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह भारत का नागरिक है और उसने आवेदन के समय 18 वर्ष की आयु पूर्ण कर ली है और वह भारतीय संविधान अधिनियम, 1872 (Indian Contract Act 1872) के अधीन इस आवासीय योजना में (दुर्बल एवं अल्प) आय वर्ग हेतु आवासीय योजना में प्लैट के लिए आवेदन करने में सक्षम है।

(ख) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह आर्थिक रूप से (दुर्बल एवं अल्प) आय वर्ग की श्रेणी में आता है और उसकी वार्षिक आय, उसकी पत्नी, बच्चों व अन्य आश्रित सदस्यों के साथ मिलकर रु 3,00,000/- ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 रु 6,00,000/- (जो भी लागू हो) से अधिक नहीं है।

(ग) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह अपने या अपने पत्नी/पति/बच्चे अथवा अन्य आश्रित सदस्यों के नाम से उत्तर प्रदेश में कोई घर/मकान/रिहायशी ज़मीन/अपार्टमेन्ट नहीं रखता है।

(घ) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह किसी भी अपराध या नैतिक पतन के दोष में सज़ायापता अपराधी नहीं है।

(ङ) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह पागल या दिवालिया नहीं है।

(च) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह केन्द्र सरकार अथवा राज्य सरकार द्वारा घोषित कोई भी अपात्रता नहीं रखता है।

2. आवंटी इस बात से पूर्ण रूप से सहमत है कि उसने प्लैट के लिये आवेदन स्वेच्छा से तथा भारत के सभी कानूनों व नियमों के अनुरूप किया है जो कि कम्पनी द्वारा उसे समझाया और उसके द्वारा भली भाँति समझा गया है तथा वह भारत में अचल सम्पत्ति की खरीद और अधिग्रहण के लिये लागू सभी कानूनों व नियमों को भली भाँति जानता है। आवंटी यूनिट के मूल्य व नियमों से पूर्ण रूप से सहमत है।

3. आवंटी ने यूनिट के आवंटन के लिए आवेदन करने से पहले सभी आवश्यक दस्तावेज़ पूर्ण रूप से देख व समझ लिये हैं और वह स्वयं में पूर्ण रूप से सन्तुष्ट है कि परियोजना की जमीन पर कम्पनी का उचित अधिकार है और कम्पनी इस परियोजना के दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हेतु ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 आवासीय योजना जो कि लखनऊ विकास प्राधिकरण के नियमों/उपनियमों के अनुसार विकसित की जा रही है, में प्लैटों को विक्रय करने का अधिकार रखती है। आवंटी परियोजना में कम्पनी के अधिकारों से पूर्ण रूप से परिचित है। आवंटी सहमत है कि परियोजना विक्रयशील है तथा कम्पनी इसे विकसित करने और बेचने का पूर्ण अधिकार रखती है।

4. आवंटी ने दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हेतु ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 आवासीय योजना में प्लेटों के अस्थायी योजना/डिजाईन एवं विशिष्टताओं को भली प्रकार समझ लिया है और वह इससे पूर्ण रूप से सहमत है। आवंटी यह भी सहमत है कि कम्पनी उसमें ऐसे उचित संशोधन, संस्करण, परिवर्तन करने का अधिकार रखती है, जो कि परियोजना के हित में हो या जो सक्षम प्राधिकारी ने स्वीकृत किया हो, आवश्यक परिवर्तन से आशय स्थिति अथवा स्थान में परिवर्तन जिसमें आयाम अथवा क्षेत्रफल या संख्या में परिवर्तन शामिल है।
5. आवंटी सहमत है कि वह प्लैट का मूल्य व अन्य खर्च देने को तैयार है जिसमें उसके यथानुपात में सार्वजनिक क्षेत्र का भी मूल्य शामिल होगा। प्लैट के सुपर एरिया से तात्पर्य प्लैट का अन्तर्निहित/बना हुआ क्षेत्र क्षेत्रफ्री है इसमें सारी परिधि की दीवारें और अन्तः दीवारें, स्तम्भ, बालकनी, लिफ्ट आदि शामिल होने के साथ ही अन्य प्लैट की सार्वजनिक दीवारों का आधा हिस्सा भी शामिल है, जो प्लैट का अभिन्न कहलायेगी।
6. आवंटी यह निश्चित करता है कि आवंटन पत्र में दिया गया प्लैट का क्षेत्रफल अनुमानित है और जो कि प्राधिकरण के निर्देश पर या कम्पनी के आर्किटेक्ट/स्ट्रक्चरल इंजीनियर के अनुसार परिवर्तित किया जा सकता है, जिससे कि प्लैट का क्षेत्रफल, संरचना, आकार, स्थान, संख्या, सीमा आदि घट-बढ़ सकती है। कम्पनी स्वयं अथवा सक्षम प्राधिकारी के निर्देश पर लेआउट में आवश्यक परिवर्तन कर सकती है। कम्पनी और/अथवा कम्पनी के आर्किटेक्ट द्वारा प्लैट में होने वाले आवश्यक परिवर्तन आवंटी द्वारा स्वीकार होंगे। यदि आवंटी के प्लैट के आवंटन क्षेत्रफल में कोई बढ़ोत्तरी होती है तो आवंटी कम्पनी को उस बढ़े हुए क्षेत्रफल के लिए वह मूल्य देगा जो उस समय उसका बाजार मूल्य होगा। यदि प्लैट के क्षेत्रफल में कोई कमी होती है तो जो प्लैट के मूल्य से अधिक मूल्य कम्पनी को प्राप्त हो गया है वो कम्पनी आवंटी को वापिस करेगी अथवा समायोजित करेगी।
7. आवंटी कम्पनी को भुगतान अनुसूची के संलग्नक-1 के अनुसार समय पर विक्रय मूल्य, अतिरिक्त मूल्य, **Preferential Location Charges** और अन्य शुल्क देने को सदैव तैयार है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवंटी विशेष रूप से कम्पनी को लागू जी0एस0टी0, कर, उपकर आदि उस समय तुरन्त देने को तैयार है जब यह कर, जी0एस0टी0, उपकर आदि सरकार द्वारा कम्पनी पर कम्पनी के द्वारा परियोजना के विकास एवं निर्माण के लिए दिया जा रहा है या देने वाली सेवाओं पर लगाया जायेगा। इसके अतिरिक्त आवंटी पूर्ण रूप से सहमत है कि वह भविष्य में सीधे सरकार को अथवा यदि कम्पनी ने पहले से भुगतान कर दिया है तो कम्पनी को समस्त सरकारी कर, सम्पत्ति कर, अन्य कर आदि देने को तैयार है जो उस भूमि पर जिस पर अपार्टमेन्ट बन रहे हैं, पर सरकार द्वारा लगाया जायेगा और वह समस्त कर, उपकर आदि आवंटी द्वारा अपने प्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में वहन किया जायेगा यदि वह समस्त प्रभार, लागत अथवा कर बढ़ जाते हैं, चाहे वो बैनामा होने के पश्चात् पूर्वव्यापी प्रभाव से बढ़े हो, वह समस्त प्रभार, लागत अथवा कर आवंटी के प्लैट के अदत्त विक्रय मूल्य (**Unpaid Sale Price**) समझे जायेंगे और उन समस्त प्रभार लागत अथवा करों के प्राप्ति तक कम्पनी का आवंटी के प्लैट पर प्रथम प्रभार रहेगा।
8. यह तथ्य कम्पनी द्वारा आवंटी को भली भाँति समझा दिया गया है और आवंटी पूर्ण रूप से सहमत है कि प्लैट के विक्रय मूल्य में ब्याज रहित रखरखाव जमानत राशि (**Interest Free Maintenance Security**) शामिल नहीं है, जो कि आवंटी के प्लैट के विक्रय मूल्य के अतिरिक्त अलग से देना होगा। आवंटी यह राशि उस समय भुगतान करेगा जब यह राशि कम्पनी द्वारा मांगी जायेगी।

9. कम्पनी द्वारा परियोजना के आन्तरिक विकास के मानक निश्चित किये जा चुके हैं परन्तु यदि बाद में आन्तरिक विकास के मानकों में यदि कोई बदलाव किया जाता है, जिससे कोई अतिरिक्त लागत/व्यय उस बदलाव के कारण होता है तो वह लागत/व्यय आवंटी द्वारा उसके प्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में देय होगा।
10. आवंटी सहमत है कि विवरणिका (Brochure)/पुस्तिका (Pamphlet)/विज्ञापन (Advertisement) इत्यादि में दिये गये विनिर्देश (Specification) सूचक मात्र हैं और कम्पनी तकनीकी अथवा सौन्दर्यात्मक कारणों जिनमें उपयुक्त सामग्री न मिलना या परियोजना/ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 की बेहतरी भी शामिल है, के कारण जो सुविधायें विवरणिका (Brochure)/पुस्तिका (Pamphlet)/विज्ञापन (Advertisement) इत्यादि में दिये गये हैं, उनके स्थान पर अतिरिक्त/बेहतर विनिर्देश (Specification) और/अथवा सुविधायें प्रदान कर सती हैं। आवंटी पूर्ण रूप से सहमत है कि वह उन अतिरिक्त/बेहतर विनिर्देशों और/अथवा सुविधाओं के लिए अतिरिक्त मूल्य उसके प्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में देने को, जब भी कम्पनी मांगे, तैयार है।
11. आवंटी स्वीकार करता है कि आवंटी कम्पनी, इसके विक्रय प्रतिनिधि द्वारा बताये गये किसी भी प्रकार के आर्किटेक्ट प्लान, विवरणिका पुस्तिका (Sale Brochure) विज्ञापन, वर्णन, आश्वासन, कथन अथवा अनुमानों, लिखित या मौखिक अथवा परियोजना/ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 से सम्बन्धित विवरण या भौतिक अवस्था या आकार सुविधाओं या क्षेत्रफल से प्रभावी नहीं है, अपितु कम्पनी ने आवंटी को सारी जानकारी, स्पष्टीकरण उसकी मांग के अनुसार प्रदान कर दिया है। आवंटी ने आवंटन पत्र में दिये गये विवरण, सार, सामान पर ही विश्वास करके पूर्ण जाँच के उपरान्त अपने स्वयं के निर्णय से इस आवंटन पत्र पर हस्ताक्षर करने पर तथा ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 प्लैट खरीदने का निर्णय किया है। कोई भी पूर्व वर्णन या कथन, लिखित अथवा मौखिक, इस आवंटन पत्र का भाग नहीं समझा जायेगा और यह आवंटन पत्र अपने में पूर्ण समझा जायेगा।
12. आवंटी पूर्ण रूप से सहमत है और समझता है कि यदि कम्पनी अतिरिक्त एफ0ए0आर0/इन्सेन्टिव एफ0ए0आर0 प्राप्त करने में योग्य होती है तो कम्पनी वह एफ0ए0आर0 किसी भी प्रकार से जैसा वह चाहे प्रयोग करने में सक्षम होगी, चाहे वो उस पर अतिरिक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का निर्माण करें अथवा अतिरिक्त इमारतों का निर्माण करें और कम्पनी उस अतिरिक्त निर्माण के लिए बिजली, पानी, सेनेटरी एवं जल निकासी प्रणाली पूर्व मौजूद बिजली, पानी, सेनेटरी एवं जल निकास प्रणाली से जोड़ने का अधिकार रखती है। आवंटी स्वीकार करता है कि आवंटी ने अतिरिक्त एफ0ए0आर0/इन्सेन्टिव एफ0ए0आर0 के लिए कम्पनी को कोई भुगतान नहीं किया है और उस अतिरिक्त एफ0ए0आर0 पर आवंटी का कोई अधिकार नहीं होगा और न ही आवंटी उस अतिरिक्त एफ0ए0आर0 पर कम्पनी द्वारा किये जाने वाले निर्माण पर कोई आपत्ति करेगा।
13. आवंटी निश्चित करता है कि संलग्नक-1 में दिये गये ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 प्लैट के विक्रय मूल्य में कम्पनी द्वारा ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 परियोजना पर देय या दिया गया किसी भी प्रकार का कर जैसे गुड एवं सर्विस टैक्स (GST) राज्य विक्रय कर (State Sales Tax) अनुबन्ध कर (Works Contract Tax) एजूकेशनल सेस, प्रभार और (Other Construction Workers Welfare Fund or Cess) इत्यादि शामिल नहीं है और आवंटी संलग्नक-1 में दिया गया विक्रय मूल्य के अतिरिक्त उपरोक्त सभी खर्च व कर अपने प्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में, जब भी कम्पनी मांगे, देने को तैयार है।

14. आवंटी कम्पनी को लगाये गये या भविष्य में लगने वाले बाह्य विकास शुल्क (External Development Charges) एवं आन्तरिक विकास शुल्क (Internal Development Charges) शहरी विकास शुल्क (City Development Charges) अथवा किसी भी नाम से या किसी भी प्रकार के खर्चें उत्तर प्रदेश सरकार अथवा/और सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित शर्तों के अनुसार विक्रय मूल्य के अतिरिक्त अपने प्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में देने को तैयार है। यदि वह खर्चें विक्रय विलेख निष्पादन के पश्चात् विलेख निष्पादन के पश्चात् बढ़ते हैं तो यह खर्चें आवंटित प्लैट के अदत्त विक्रय मूल्य माने जायेंगे और इन खर्चों की वसूली तक उस आवंटित प्लैट पर कम्पनी का प्रभार रहेगा।
15. आवंटी भली भाँति समझता है कि बाह्य विकास शुल्क (External Development Charges) एवं आन्तरिक विकास शुल्क (Internal Development Charges) बिजली कनेक्शन, बाह्य विद्युतीकरण, अग्निशमन यन्त्र, पानी कनेक्शन, सीवरेज कनेक्शन, मलबा, पावर बैक-अप शुल्क इत्यादि और अन्य खर्चें ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के मूल बिक्री मूल्य (Basic Sale Price) में शामिल नहीं है और यह खर्चें आवंटी द्वारा, जब भी कम्पनी मांगेगी, कम्पनी को मूल बिक्री मूल्य (Basic Sale Price) के अतिरिक्त दिये जायेंगे। आवंटी निम्नलिखित खर्चें कम्पनी की मांग के अनुसार भुगतान करेगा:-
- (i) सम्पूर्ण परियोजना के लिये विद्युत भार (Electricity Load) कम्पनी द्वारा सम्बन्धित बिजली विभाग से लिया जायेगा और सब स्टेशन/पावर हाउस/ट्रांसफार्मर के स्थापना के खर्चें आवंटी द्वारा अलग से उसके प्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में वहन करे जायेंगे।
- (ii) व्यक्तिगत विद्युत कनेक्शन के खर्चें, जमानत राशि और मीटर के खर्चें आवंटी द्वारा वहन किये जायेंगे।
- (iii) आवंटित प्लैट के मुख्य लाईन तक वाटर कनेक्शन के खर्चें और मलबा खर्चें एवं मासिक जल शुल्क आवंटी द्वारा स्वयं वहन किये जायेंगे।
16. योजना के अन्तर्गत यदि विधियों/उपविधियों, आदेश अथवा सरकारी/वैधानिक प्राधिकारी/निकाय द्वारा आवश्यक समझा जायेगा तो कम्पनी द्वारा अग्निशमन यन्त्र और/अथवा निरोधक उपाय भी लगाये जा सकते हैं और उसके खर्चें आवंटी द्वारा अपने प्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में अलग से देने होंगे। आवंटी अपने प्लैट के व्यक्तिगत बिजली मीटर के कनेक्शन का खर्च स्वयं वहन करने को तैयार है और अपने प्लैट के कब्जे के प्रस्ताव (Offer of Possession) के पूर्व कम्पनी को देने को पूर्ण रूप से तैयार है।
17. आवंटन की आवश्यक शर्त के अनुसार प्लैट का प्रयोग केवल रहने के उद्देश्य से ही किया जायेगा इस उद्देश्य में किसी प्रकार का बदलाव जो इस परियोजना के विषय से तालमेल नहीं खाता है या जनता के हित में नहीं है, इस आवंटन की शर्तों का उल्लंघन माना जायेगा और इस उल्लंघन के कारण कम्पनी इस आवंटन पत्र को रद्द कर देगी और आवंटी द्वारा जमा की गयी समस्त राशि जब्त कर लेगी एवं उसके बाद आवंटी का उस प्लैट पर कोई अधिकार नहीं होगा।
18. इस आवंटन पत्र के समस्त अनुच्छेदों के मद्देनजर कम्पनी ने आवंटी को परियोजना में एक रिहायशी प्लैट जैसा कि आवंटन पत्र के संलग्नक-1 में दिया गया है, का आवंटन किया है जो कि संलग्नक-1 में दिये गये मूल्य, बिक्री मूल्य, अतिरिक्त लागत और तरजीही स्थान प्रभार (Preferential Location Charges) के भुगतान पर ही होगा।

19. ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 समूह आवास परियोजना में स्वीकृत मानचित्र के रूप ट्रांसफार्मर, डी0जी0 सेट, टैरिस टैंक, पम्प, अग्निशमन सुरक्षा प्रणाली आदि का प्रबन्ध किया जाएगा, जिसके रख-रखाव हेतु रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसाइटी का गठन किया जायेगा। सोसाइटी द्वारा जो भी रख-रखाव शुल्क रोपित किया जायेगा उसकी देयता आवंटी की होगी।
20. आवंटी द्वारा समस्त भुगतान समय-समय पर कम्पनी की मांग पर भुगतान अनुसूची के अनुसार चेक/ड्राफ्ट द्वारा “ORI Collection AC for ORO Utsav Lucknow” के पक्ष में देय होगा। भुगतान की रसीद कम्पनी द्वारा प्रथम आवंटी के पक्ष में ही दी जायेगी चाहे वह भुगतान अन्य सहआवंटी द्वारा किया गया हो।
21. उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के क्रय के लिये आवंटी द्वारा धन किसी भी वित्तीय संस्था/बैंक या अन्य साधनों से लिया जा सकता है, परन्तु आवंटी द्वारा इस आवंटन पत्र के माध्यम से ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का क्रय, आवंटी की धन प्राप्ति की योग्यता अथवा सामर्थ्य पर आधारित नहीं होगा और आवंटी इस आवंटन पत्र के अन्तर्गत बाध्यकारी रहेगा। यदि बैंक/वित्तीय संस्था आवंटी को कर्ज के लिए मना कर देती है/कर्ज देने में विलम्ब करती है तो आवंटी कम्पनी को समय पर किश्त के भुगतान के लिए विलम्ब या मना नहीं करेगा। यदि आवंटी बैंक/वित्तीय संस्था के साथ हस्ताक्षरित अनुबन्ध का पालन करने में असमर्थ रहता है तो बैंक/वित्तीय संस्था प्रतिभूति सुरक्षा के लिए उस ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के विक्रय को कार्यान्वित कर सकती है और तब कम्पनी क्रेता द्वारा क्रय के सम्बन्ध में आवश्यक औपचारिकतायें पूर्ण होने पर आवंटी के स्थान पर ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के क्रेता को स्वीकार कर लेगी और आवंटी के जमा धन में से आवंटन पत्र के अनुसार अर्थदण्ड काटकर क्रेता के नाम में स्थानान्तरित कर देगी। यदि बैंक/वित्तीय संस्था कम्पनी आवेदन निरस्त कर देगी और इस आवंटन पत्र के अनुसार अर्थदण्ड काटकर बची हुई धनराशि आवंटी की तरफ से बैंक/वित्तीय संस्था को बकाया ऋण के रूप में भुगतान कर देगी। आवंटी सहमत है कि ऋण की उपलब्धता/वित्तीय संस्था द्वारा परियोजना की मंजूरी ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के आवंटन की पूर्वपेक्षा/शर्त नहीं है और आवेदन चुने हुए भुगतान योजना के अनुसार ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 योजना का प्रतिफल, चाहे वित्तीय संस्था द्वारा वित्त उपलब्ध न हो, देने को तैयार है।
22. आवंटी सहमत है कि उसे आवंटित ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के लिए जो भी राशि उसके द्वारा भुगतान की जा चुकी है या भुगतान होनी है उसमें से पंजीकरण राशि का 20% कम्पनी आवंटी द्वारा इस आवंटन पत्र की समस्त शर्तों एवं परिस्थितियों के निर्वाह के लिए बयाना समझेगी।
23. किश्तों तथा अन्य सम्बन्धित प्रभार/खर्च का समय पर भुगतान इस आवंटन पत्र के मूल तत्व है। आवंटन के भुगतान की शर्तों का पालन करना आवंटी को अनिवार्य होगा और आवंटी सहमत है कि कम्पनी भुगतान के लिए स्मरण पत्र नहीं भेजेगी। यदि कम्पनी को आवंटी द्वारा चुनी गयी भुगतान योजना के अनुसार समय पर भुगतान प्राप्त नहीं होता है, या इस आवंटन पत्र की किसी शर्त का उल्लंघन होता है तो कम्पनी इस आवंटन पत्र को निरस्त कर देगी।
24. यदि आवंटी अपने कर्तव्यों का पालन करने में विफल रहता है अथवा इस आवंटन पत्र की सभी शर्तों को पूरा नहीं करता है और संलग्नक-1 के अनुसार किश्तों का भुगतान नहीं करता है तो आवंटी 15 प्रतिशत प्रति वर्ष के हिसाब से ब्याज का भुगतान करेगा। इसके बाद आवंटी कम्पनी को ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के आवेदन का निलम्बन/आस्थागन अथवा आवंटन को रद्द तथा उसके द्वारा भुगतान की गयी राशियों में से बयाना, किश्त पर ब्याज, विलम्ब से भुगतान पर ब्याज इत्यादि सहित जप्त करने और बिना किसी सूचना के यह ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 किसी अन्य व्यक्ति को आवंटित करने का अधिकार दे देगा। बयाना, किश्त पर ब्याज, विलम्ब से भुगतान पर ब्याज इत्यादि से ज्यादा भुगतान की गयी राशि आवंटी/वित्तीय संस्था को कम्पनी द्वारा

उस ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के पुनः आवंटन तथा आवंटी द्वारा कुछ औपचारिकतायें पूर्ण होने के पश्चात् बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी। यदि कम्पनी ने मूल बिक्री मूल्य पर किशतों के समय पर भुगतान के लिए कोई छूट/रियायत दी है तो आवंटी कम्पनी को वह छूट रियायत वापस लेने तथा उस छूट रियायत के भुगतान के लिए मांग करने का अधिकार देता है जो आवंटी तुरन्त भुगतान के लिए सहमत है आवंटी आवंटन के 3 माह के अन्दर ही अपने प्लैट के निरस्तीकरण को चुन सकता है। यदि आवंटी के आदेश पर उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 को निरस्तीकरण होता है तो आवंटी कम्पनी को पंजीकरण राशि का 20 प्रतिशत जब्त करने का अधिकार देता है और शेष अतिरिक्त राशि कम्पनी द्वारा आवंटी को प्लैट के पुनः आवंटन के पश्चात् यह आवंटन पत्र निरस्त माना जायेगा और आवंटी का उस ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 में किसी प्रकार का कोई हक इत्यादि नहीं होगा।

25. जब तक कि हस्तान्तरण विलेख निष्पादित नहीं होता उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 पर कम्पनी का ही अधिकार होगा और आवंटी द्वारा आवंटन के लिए भुगतान की गयी समस्त धनराशि ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के क्रय के लिए केवल टोकन धनराशि समझी जायेगी और उसका उस ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 पर कोई अधिकार नहीं होगा। आवंटी को ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा सम्बन्धित उप निबन्धक (Sub Registrar) के कार्यालय में विक्रय विलेख के निष्पादन तथा विक्रय विलेख के अपेक्षित खर्चों के भुगतान के पश्चात् ही दिया जायेगा।
26. कम्पनी परियोजना में आन्तरिक विकास के लिए उत्तरदायी होगी, जिसमें सड़क निर्माण, पानी की लाईन बिछाना, सीवर लाईन बिछाना, बिजली की लाईन बिछाना शामिल होगा। आवंटी यह समझ गया है कि बाह्य अथवा परिधीय सुविधायें जैसे मुख्य पानी की लाईन, सीवर लाईन, बरसाती पानी का निकास, सड़क, बिजली, बागवानी इत्यादि सरकार अथवा सम्बन्धित स्थानीय प्राधिकरण द्वारा परियोजना की परिधि तक उपलब्ध कराया जायेगा।
27. यह आवंटन उ0प्र0 सरकार और सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी द्वारा कम्पनी की परियोजना के लिए निर्गत नक्शे की शर्तों पर आधारित है और आवंटी उन शर्तों को मानने के लिए पूर्ण रूप से सहमत है।
28. कम्पनी ने आवंटी को यह स्पष्ट कर दिया है कि कम्पनी उस EWS/LIG के बाहर कई वर्षों तक विस्तृत विकास/निर्माण कर सकती है और आवंटी यह निश्चित करता है कि वह इस विकास/निर्माण के लिए न ही कोई आपत्ति करेगा और न ही कोई क्षतिपूर्ति मांगेगा या अपनी असुविधा के कारण किशत या रख-रखाव बिलों के भुगतान को न मना करेगा और न ही भुगतान में विलम्ब करेगा। कम्पनी आवंटी के इस वचनबद्धता को सद्भाव से लेती है और उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के लिए आवंटन पत्र निष्पादित करने को सहमत है और यह वचन आवंटी उसके कानूनी उत्तराधिकारी, अभिहस्ताकिती इत्यादि द्वारा उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के कब्जे और आवंटी उसके कानूनी अधिकारी/अभिहस्ताकिती की यह वचनबद्धता उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के प्रत्येक भाग के कब्जे पर बनी रहेगी।
29. (अ) अप्रत्याशित घटनाओं जो कि खण्ड-स में दिये गये हैं, को छोड़कर, कम्पनी द्वारा प्लैट्स के सम्पूर्ण मूल्य व अन्य व्ययों के भुगतान के उपरान्त अनुबन्ध/निबन्धन निष्पादन के साथ ही आवंटी को प्लैट का कब्जा दिया जायेगा। आवंटन तिथि से 36 माह में, प्लैट का कब्जा न दिये जाने की स्थिति में आवंटी को अपनी जमा धनराशि पर 4 प्रतिशत साधारण ब्याज के साथ अपनी ब्याज सहित जमा धनराशि वापस लेने का विकल्प होगा, परन्तु इसके अतिरिक्त अन्य कोई दावा स्वीकार नहीं होगा। उपरोक्त विकास/निर्माण के समय में से रविवार, बैंक अवकाश, सरकारी अवकाश और किसी कानूनी/सम्बन्धित राज्य वैधानिक निकाय के आदेश के अनुपालन के कारण काम रुकना, हटा दिया जायेंगे।

(ब) अप्रत्याशित घटनाओं जो कि खण्ड-स में दिये गये हैं अथवा आवंटी द्वारा समय पर भुगतान न करना अथवा अन्य कारण जो कम्पनी के वश में नहीं हैं कि वजह से कब्जे के प्रस्ताव (Offer of Possession) में विलम्ब के कारण आवंटी कम्पनी से कोई क्षतिपूर्ति की मांग नहीं करेगा और कम्पनी आवंटी को उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा देने के लिए अतिरिक्त समय के लिए योग्य होगी।

(स) कम्पनी इस आवंटन पत्र के अन्तर्गत अपने कर्तव्यों के निष्पादन के लिए दैवीय आपदा, अग्नि, बाढ़, विस्फोट, युद्ध, दंगे, आतंकवादी गतिविधि, तोड़फोड़, बिजली, श्रमिक उपकरण, सुविधायें, सामग्री अथवा पूर्ति, परिवहन की विफलता, हड़ताल, बन्दी, श्रमिक संघ की कार्यवाही और अन्य कारण जो कम्पनी के नियन्त्रण में नहीं हैं, के कारण उत्तरदायी नहीं होगी। कम्पनी आवंटी को कब्जे के प्रस्ताव (Offer of Possession) में देरी/विलम्ब के लिए तब जिम्मेदार नहीं होगी जब यह विलम्ब किसी सरकारी अथवा सक्षम प्राधिकारी के आदेश, नियम, विधि, अधिसूचना इत्यादि अथवा आवंटन की मांग के अनुसार अतिरिक्त कार्य के कारण हुआ है।

(द) कब्जे के प्रस्ताव तथा विक्रय विलेख के निष्पाद के 30 दिन के अन्दर कम्पनी लिखित रूप से आवंटी को उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 को अधिकार में लेने तथा प्रयोग करने के लिए प्रस्ताव भेजेगी। विक्रय विलेख का निष्पादन तथा प्लेट के अधिकार का हस्तान्तरण निम्न पूर्व शर्तों के पूर्ण होने पर ही होगा।

(i) आवंटी भुगतान अनुसूची के अनुसार समस्त भुगतान कर चुका है।

(ii) आवंटी ने इस आवंटन पत्र तथा विक्रय विलेख से सम्बन्धित समस्त कर, लागत, प्रभार आदि का भुगतान कर दिया है और इसके सम्बन्ध में कोई भी राशि बकाया नहीं है।

(iii) आवंटी ने किसी भी शर्त का उल्लंघन नहीं किया है।

समस्त किशतों तथा देय राशियों की प्राप्ति के पश्चात कम्पनी द्वारा आवंटी को नो ड्यूज प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा। नो ड्यूज प्रमाण पत्र के निर्गत होने के पश्चात् आवंटी को विक्रय विलेख निष्पादित करना होगा।

(य) कम्पनी से लिखित सूचना प्राप्ति के उपरान्त, आवंटी आवश्यक कार्यवाही तथा अन्य डाक्यूमेन्टेशन के पश्चात् कम्पनी द्वारा निर्धारित समय-सीमा के अन्दर उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का अधिकार ले लेगा और कम्पनी समस्त दस्तावेजों के निष्पादन तथा आवंटी द्वारा समस्त देय राशियों के भुगतान के पश्चात् आवंटी को उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 पर कब्जे के लिए अनुमति दे देगी। यदि आवंटी कम्पनी द्वारा निर्धारित समय-सीमा के अन्दर ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा लेने में असफल रहता है तो उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 आवंटी के जोखिम व खर्च पर रहेगा और कम्पनी उसके लिए जिम्मेदार नहीं होगी। आवंटी के किसी भी कारण से उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा न लेने की दशा में उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के रख-रखाव खर्च या अन्य करों के भुगतान के लिए कब्जे के प्रस्ताव से 30 दिन के बाद यह मान लिया जायेगा कि आवंटी ने कब्जा ले लिया है। यदि आवंटी उपरोक्त समय-सीमा के अन्दर उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा नहीं लेता है तो कम्पनी उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के किसी भी सामान, फिटिंग्स, फिक्सचर्स के लिए उत्तरदायी नहीं होगी।

(र) आवंटी सहमत है कि यदि आवंटी उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 पूर्ण होने के 3 माह के अन्दर रजिस्ट्री नहीं कराता है तो आवंटी 3 माह के पश्चात उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के लिए कम्पनी को रु0 1/- प्रति वर्ग फुट प्रति माह के हिसाब से स्वामित्व के खर्च के रूप में देगा और कम्पनी ब्याज सहित स्वामित्व के खर्च प्राप्त होने तक उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के अधिकार और प्रयोग को रोक सकती है। आवंटी सहमत है कि इस खण्ड में दिये गये स्वामित्व के खर्च पृथक खर्च होंगे जो रख-रखाव और अन्य खर्चों से अलग होंगे। यदि आवंटी 6 माह तक तक रजिस्ट्री नहीं करता है तो कम्पनी को पंजीकरण निरस्त करने का अधिकार होगा और कम्पनी पंजीकरण राशि से 20 प्रतिशत राशि की कटौती करके शेष राशि बिना ब्याज के आवंटी को वापस कर देगी।

(ल) उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का स्वामित्व लेने के पश्चात आवंटी कम्पनी को किसी कार्य, सामग्री, स्थापित सामान इत्यादि के लिए कोई दावा नहीं करेगा।

(व) यदि अप्रत्याशित घटना अथवा वह कारण जो कम्पनी के नियन्त्रण में नहीं है, के कारण कम्पनी को परियोजना का परित्याग करना पड़ता है या परियोजना में असामान्यता विलम्ब होता है तो आवंटी को, कुछ औपचारिकतायें पूर्ण होने के बाद, केवल उसका पैसा पास होगा और इसके अतिरिक्त कोई भी दावा कम्पनी स्वीकार नहीं करेगी।

(श) यदि अधिग्रहण अथवा सरकार/स्थानीय प्राधिकरण के किसी निर्णय के कारण यदि कम्पनी इस परियोजना के विकास/निर्माण को पूर्ण करने में अक्षम रहती है तो आवंटी कम्पनी को उस अनुपात में भुगतान करेगा, जिस अनुपात में कम्पनी के आर्किटेक्ट के अनुसार परियोजना पूर्ण हो गयी है। कम्पनी के आर्किटेक्ट का निर्णय अन्तिम होगा। आवंटी को सरकार से उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के लिये क्षतिपूर्ति पाने का अधिकार होगा।

30. कम्पनी यह सुनिश्चित करती है कि कम्पनी किसी तृतीय पक्ष, जो आवंटी की ओर से भुगतान कर रहा है, के प्रति जिम्मेदार नहीं होगी और उस तृतीय पक्ष का उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के आवेदन/आवंटन में कोई अधिकार नहीं होगा। कम्पनी केवल आवंटी के पक्ष में ही भुगतान की रसीद देगी।

31. सभी पक्ष सहमत हैं कि आवंटी तथा कम्पनी के अधिकार और बंधन कानून द्वारा अनुमत सीमा तक, विशिष्ट कार्य निष्पादन का अधिकार के अधीन है और विशेष रूप से दोषी पक्ष के विरुद्ध प्रयोग किये जा सकते हैं।

32. (अ) आवंटी को उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा लेने के उपरान्त अथवा इसके बाद किसी भी समय कम्पनी द्वारा अन्य सटे हुए ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के विकास पर आपत्ति नहीं करेगा।

(ब) कम्पनी किसी भी वित्तीय संस्था से परियोजना को बंधक बना कर ऋण लेने का अधिकार रखती है और आवंटी को इस सम्बन्ध में कोई आपत्ति नहीं होगी परन्तु यदि वह बंधक हुआ है तो कम्पनी आवंटी को उस ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा देने से पूर्व बंधक मुक्त करायेगी।

33. इस आवंटन पत्र की अन्य शर्तों के अधीन इस आवंटन पत्र के अनुसार सम्पूर्ण कीमत तथा अन्य खर्च देने तथा उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के विक्रय विलेख आवंटी के पक्ष में निष्पादित होने के पश्चात् आवंटी को निम्न अधिकार होंगे:-

(i) एकल ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के निर्मित क्षेत्र पर मालिकाना हक।

(ii) सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं में अन्य ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के मालिकों के साथ प्रयोग करने का अधिकार।

(iii) आरक्षित पार्किंग स्थान को, यदि है तो, उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के साथ प्रयोग करने का अधिकार।

34. (अ) आवंटी उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के कब्जे के लिये तभी हकदार होगा जब उसने इस आवंटन पत्र के अन्तर्गत समस्त धनराशि भुगतान कर दी है और विक्रय विलेख निष्पादित कर दिया है और वह हस्तांतरण विलेख पंजीयक/उप निबन्धक (Registrar/Sub Registrar) के अधीन पंजीकृत हो गया है।
- (ब) उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा लेने के उपरान्त आवंटी का कम्पनी के विरुद्ध उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 में किसी न हुये काम के विषय में यह किसी अन्य से कोई दावा नहीं होगा। समस्त शिकायतें उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा से पूर्व ही संशोधित की जायेगी।
- (स) आवंटी द्वारा उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा लेने के उपरान्त सरकार अथवा स्थानीय प्राधिकरण अथवा वैधानिक आवश्यकता के चलते उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 में यदि कोई वृद्धि अथवा परिवर्तन होता है, तो वह आवंटी द्वारा उस परियोजना के अन्य आवंटियों के सहयोग से अपने खर्च पर कराया जायेगा और कम्पनी किसी भी प्रकार से इसके लिए जिम्मेदार नहीं होगी। उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 में कोई वृद्धि या परिवर्तन आवंटी द्वारा सम्बन्धित प्राधिकारी द्वारा योजना की मंजूरी पर ही कराया जायेगा।
35. (अ) परियोजना के पूर्ण होने के पश्चात्, समस्त धनराशि और अन्य खर्च प्राप्त होने पर, कम्पनी उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का हस्तान्तरण विलेख आवंटी के खर्च पर इस आवंटन पत्र की शर्तों तथा प्राधिकरण द्वारा लगायी गयी शर्तों पर निष्पादित करेगी।
- (ब) उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के आवंटन पत्र, हस्तांतरण विलेख, अन्य प्रपत्रों को निष्पादन के स्टाम्प शुल्क, रजिस्ट्री के खर्च तथा अन्य वैधानिक खर्च आवंटी द्वारा उस समय-सीमा के अन्दर कम्पनी को दिये जायेंगे जो समय-सीमा कम्पनी ने आवंटी को लिखित पत्र के माध्यम से सूचित की है। सरकार को स्टाम्प शुल्क में कमी तथा अन्य व्यय देने के लिए आवंटी पूर्ण रूप से स्वयं जिम्मेदार होगा। यदि निर्धारित स्टाम्प शुल्क से कम स्टाम्प शुल्क का भुगतान आवंटी द्वारा किया जाता है तो सरकार द्वारा लगायी गयी पेनाल्टी शुल्क एवं अन्य व्यय का भुगतान आवंटी द्वारा स्वयं किया जायेगा
36. कम्पनी द्वारा विभिन्न सरकारी/स्थानीय प्राधिकरण के पास बिजली, सीवर लाईन इत्यादि के लिए जमा की गयी जमानत राशि को वापस लेने का अधिकार सिर्फ कम्पनी का होगा।
37. सामान्य क्षेत्र तथा सुविधायें, जब तक कि वे किसी सोसाइटी को हस्तान्तरित न कर दी जाये, तब तक कम्पनी के ही अधिकार में रहेंगी और उस स्थानों की देख-रेख की जिम्मेदारी कम्पनी की होगी। आवंटी सहमत है कि वह परियोजना की जमीन/सामान्य क्षेत्र/सुविधाओं के बंटवारे के लिये नहीं कहेगा।
38. (अ) आवश्यक रख-रखाव सुविधायें प्रदान करने के उद्देश्य से कम्पनी अपनी स्वेच्छा से उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा देने के उपरान्त परियोजना का रख-रखाव किसी नियमित निकाय अथवा सोसाइटी को दे सकती है। परियोजना भवन तथा सामान्य क्षेत्र के रख-रखाव, देखभाल, मरम्मत, बिजली, सुरक्षा, जल व्यवस्था इत्यादि का दायित्व कम्पनी अथवा कम्पनी द्वारा निर्मित रख-रखाव संस्था अथवा RWA का होगा। आवंटी इस व्यवस्था से पूर्ण रूप से सहमत है। रख-रखाव खर्चों को ध्यान में रखते हुए आवंटी समय-समय पर कम्पनी द्वारा नामित रख-रखाव संस्था अथवा RWA द्वारा निश्चित किये गये खर्चों का भुगतान करेगा।

(ब) आवंटी कम्पनी को रख-रखाव सुविधा के लिये ब्याज रहित रख-रखाव जमानत राशि (Interest free maintenance security) तथा रख-रखाव संस्था द्वारा तय किये हुए रख-रखाव खर्च तथा अन्य व्यय देने को तैयार है। आवंटी परियोजना में कम्पनी अथवा रख-रखाव संस्था द्वारा रख-रखाव सेवायें प्रारम्भ होने की तिथि से रख-रखाव खर्च आवश्यक कर इत्यादि के साथ देने को तैयार है चाहे आवंटी ने उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 का कब्जा लिया हो अथवा न लिया हो। मासिक रख-रखाव खर्चों के नियमित भुगतान के लिये आवंटी कम्पनी को यह अधिकार देता है कि कम्पनी उपरोक्त ब्याज रहित रखरखाव जमानत राशि को उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के अन्तरिम सेवायें प्रारम्भ होने की तिथि से उपरोक्त ब्याज रहित रखरखाव जमानत राशि से समायोजित कर दे। अग्रिम रखरखाव जमानत राशि के शून्यीकरण पर आवंटी उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के रखरखाव खर्चें नियमित मासिक रूप से रखरखाव संस्था द्वारा प्रस्तुत बिलों के अनुसार करने को तैयार है। रखरखाव खर्चों के समय पर भुगतान न करने पर आवंटी रखरखाव खर्चें 12 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज के साथ देने को सहमत है। रखरखाव खर्चें न देने पर आवंटी सामान्य सुविधायें जैसे बिजली, पानी इत्यादि के हक से वंचित हो जायेगा।

(स) उपधारा-ब के अधीन, यदि कम्पनी परियोजना के रखरखाव सेवायें नामित रखरखाव संस्था/निवासी कल्याण संघ (Resident Welfare Association) को सौंप दी है तो कम्पनी आवंटी के तब तक किये गये रखरखाव बिलों और अन्य खर्चों को समायोजित करने के पश्चात् शेष अग्रिम रखरखाव खर्चें उस रखरखाव संस्था/निवासी कल्याण संघ को सौंप दी तत्पश्चात् कम्पनी आवंटी के ब्याज रहित रखरखाव जमानत राशि अथवा अग्रिम रखरखाव खर्चों से पूर्ण रूप से विमुक्त हो जायेगी।

(द) कम्पनी अथवा रखरखाव संस्था अथवा उसके प्रतिनिधि, कर्मचारी इत्यादि उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0, छत, बालकनी इत्यादि में मरम्मत, संशोधन, सफाई, बिजली, पानी के संयोजन/पृथक्त्व, तारों, पाईपों इत्यादि की मरम्मत/बदली इत्यादि के उद्देश्य से उचित समय पर प्रवेश करने के लिये अनुमति प्राप्त होंगे। अत्यावश्यकता अथवा संकट काल जैसे अग्नि, गैस का रिसाव, शॉट सर्किट इत्यादि के समय आवंटी कम्पनी अथवा रखरखाव संस्था और उसके प्रतिनिधि, कर्मचारी, इत्यादि को उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के ताले, दरवाजे, खिड़की इत्यादि तोड़ कर उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 में प्रवेश करके उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0, परियोजना के जीवन/सम्पत्ति के अधिक नुकसान को रोकने की अनुमति देता है।

39. सामूहिक आवास परियोजना हमेशा "ओरो उत्सव" अथवा अन्य किसी नाम जो कम्पनी निश्चित करे, के नाम से जानी जायेगी और यह नाम आवंटी अथवा अन्य किसी व्यक्ति द्वारा नहीं बदला जायेगा।
40. इस आवंटन पत्र की समस्त शर्तें उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के निवासी/कब्जेदारों पर बन्धनकारक होंगी और निवासी/कब्जेदारों द्वारा इन शर्तों में चूक आवंटी की चूक मानी जायेगी।
41. आवंटी ध्वनि विस्तारक यन्त्र (Loud Speaker) या अन्य किसी साधन से ध्वनि प्रदूषण नहीं करेगा। आवंटी परियोजना में किसी भी स्थान पर कूड़ा, करकट, धूल, चिथड़े, जूठन इत्यादि नहीं फेकेगा।
42. कम्पनी द्वारा इस आवंटन पत्र की शर्तों में विलम्ब, क्षमा, सहनशीलता या आवंटी को समय देने से तात्पर्य न ही यह माना जायेगा कि कम्पनी ने उक्त उल्लंघन अथवा गौर अनुपालन का त्याग कर दिया है और न ही किसी भी प्रकार से कम्पनी के अधिकारों को क्षति पहुंचायेगा।
43. आवंटी सहमत है कि यदि उसने उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के क्रय के लिए ऋण सुविधा प्राप्त की है तो उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के हस्तान्तरण विलेख के पंजीकरण के उपरान्त मूल हस्तांतरण विलेख पंजीकरण कार्यालय से

आवंटी की ओर से कम्पनी द्वारा लिया जायेगा और सम्बन्धित बैंक/वित्तीय संस्था जिसके पास वह गिरवी है, के पास बैंकिंग रूल्स एण्ड रेगुलेशन्स के अनुसार जमा कर दिया जायेगा।

44. आवंटी किसी भी समय उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 अथवा इसके किसी भाग को न तो ध्वस्त करेगा और न कभी ऐसी कोई बढ़ोत्तरी या घटोत्तरी करेगा जिससे उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 को कोई प्रभाव पड़े। आवंटी उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 की दीवारों, दरवाजों, खिड़कियों इत्यादि के बाहर क्षेत्र के रंग को नहीं बदलेगा जिससे कि परियोजना का बाहरी रंग या आकार बदल जाये।
45. यदि इस आवंटन पत्र की कोई शर्त किसी विधि/कानून के अन्तर्गत निरर्थक अथवा अप्रवर्तनीय समझी जायेगी तो वह शर्त इस आवंटन पत्र के उद्देश्य के अनुसार या तो बदली अथवा कटी हुई मानी जायेगी। इस आवंटन पत्र की अन्य समस्त शर्तें वैध तथा प्रवर्तनीय रहेंगी। यह आवंटन पत्र किसी भी सूरत में निरर्थक नहीं होगा। यदि किसी पूर्व दस्तावेज और इस आवंटन पत्र की शर्तें मतभेद या प्रतिकूलता पायी जाती है तो इस आवंटन पत्र की शर्तें दोनों पक्षों पर प्रबल और अनिवार्य मानी जायेंगी।
46. (अ) आवंटी ने आवेदन के समय अपना पूरा पता व ईमेल कम्पनी के पास पंजीकृत कराया है और यदि उसके पते में कोई बदलाव होता है तो यह आवंटी की जिम्मेदारी है कि वह अपने पते में परिवर्तन कम्पनी को रजिस्टर्ड डाक द्वारा सूचित करें। आवंटी द्वारा उक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के आवेदन में आवंटन के लिये दिया गया पता आवंटी का पंजीकृत पता माना जायेगा जब तक की आवंटी ने उपरोक्तानुसार परिवर्तन नहीं कराया है।
- (ब) यदि संयुक्त आवंटी है तो सारी सूचनायें कम्पनी द्वारा प्रथम आवंटी को उसके पते पर भेज दी जायेगी और यह समझा जायेगा कि सूचना समस्त आवंटियों को प्राप्त हो गयी है।
- (स) कम्पनी इस मनोनीत व्यक्ति द्वारा भेजे गये समस्त पत्र, रसीद और/अथवा सूचनायें आवंटी के अन्तिम ज्ञात पते पर डाक/रजिस्टर्ड पोस्ट/कोरियर के माध्यम से भेजेगी।
47. समस्त उद्देश्यों के लिए एकवचन में बहुवचन और पुरुषलिंग में स्त्रीलिंग शामिल माना जायेगा। यह अभिव्यक्ति वहाँ भी संशोधित मानी जायेगी जहाँ पर आवंटी कम्पनी, फर्म अथवा संस्था या संघ है।
48. यदि कभी यह दस्तावेज किसी कानून के तहत पंजीकृत कराना अनिवार्य होगा तो उसका पूर्ण उत्तरदायित्व आवंटी का होगा एवं पंजीकरण कम्पनी द्वारा आवंटी के पक्ष में उसके खर्च पर कराया जायेगा और इस विषय में कम्पनी पूर्ण रूप से मुक्त मानी जायेगी।
49. इस आवंटन पत्र अथवा इसकी शर्तों की व्याख्या और वैधता तथा सभी पक्षों के सम्बन्धित अधिकारों और बन्धनों से सम्बन्धित समस्त विवाद सौहार्द ढंग से निर्मित किये जायेंगे परन्तु असफल रहने पर वह मध्यस्थता (Arbitration) द्वारा निर्णीत होंगे। मध्यस्थता कार्यवाही, मध्यस्थता एवं सुलह अधिनियम 1996 (Arbitration and Conciliation Act 1996) और उसके संशोधन एवं परिवर्तन के अन्तर्गत नियंत्रित होगी। मध्यस्थता कार्यवाही लखनऊ में उचित स्थान पर होगी।

50. इस आवंटन पत्र से सम्बन्धित समस्त वाद उत्तर प्रदेश न्यायालय के अधीन होंगे। आप आवंटन पत्र की दोनों प्रतियों पर को (समस्त पृष्ठों पर) हस्ताक्षर करें।

हस्ताक्षर

मैं/हम आवंटन पत्र की सभी नियम व शर्तों को स्वीकार करते हैं।

ओरो रियल इन्फ्रा एल0एल0पी0

.....
आवंटी अधिकृत हस्ताक्षरी

.....
आवंटी गवाह

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी

14

हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी

PROFORMA FOR RERA

SPECIFICATION

Type A- EWS

Location	Floor/Painting	Door/Window	Other
Living & Bedroom	<ul style="list-style-type: none"> • Ceramic Floor Tiles. • Color Wash. 	Flush Door with MS Angle Iron/Z section window with glass panes and enamel paint.	
Kitchen Space	<ul style="list-style-type: none"> • Ceramic Floor tiles. • Color wash 600 mm Dado with cement punning. 	Flush Door with MS Angle Iron/Z section window with glass panes and enamel paint.	One power point and one tap with CC kitchen top.
Toilet & Bath	<ul style="list-style-type: none"> • Ceramic Floor tiles. • CC Dado upto 900mm. • Color Wash . 	Flush Door with MS Angle Iron/Z section window with glass panes and enamel paint.	<ul style="list-style-type: none"> • W.C. Europe type with one PVC Tap. • One PVC Tap in Bath.
Balcony/Varandah	<ul style="list-style-type: none"> • Ceramic Floor tiles. • Color Wash. 	Brick Parapet.	• One corner Wash Basin with PVC tap.
Structure	Eathquake Resistant RCC / Load bearing Structure.		
Electric	Standard Conduit wiring with switches. One T.V point.		
Exterior	Cement Based Exterior Paint.		

Type B- LIG

Location	Floor/Painting	Door/Window	Other
Living & Bedroom	<ul style="list-style-type: none"> • Ceramic Floor Tiles. • Color Wash. 	Flush Door with MS Angle Iron/Z section window with glass panes and enamel paint.	
Kitchen Space	<ul style="list-style-type: none"> • Ceramic Floor tiles. • Color wash 600 mm Dado with cement punning. 	Flush Door with MS Angle Iron/Z section window with glass panes and enamel paint.	One power point and one tap with CC kitchen top.
Toilet & Bath	<ul style="list-style-type: none"> • Ceramic Floor tiles. • CC Dado upto 900 mm. • Color Wash . 	Flush Door with MS Angle Iron/Z section window with glass panes and enamel paint.	<ul style="list-style-type: none"> • W.C. Europe type with one PVC Tap. • One PVC Tap in Bath.
Balcony/Varandah	<ul style="list-style-type: none"> • Ceramic Floor tiles. • Color Wash. 	Brick Parapet.	• One corner Wash Basin with PVC tap.
Structure	Eathquake Resistant RCC / Load bearing Structure.		
Electric	Standard Conduit wiring with switches. One T.V point.		
Exterior	Cement Based Exterior Paint.		