डवलपर्स एग्रीमेंट

यह डवलर्पस एग्रीमेंट आज दिनांक ....सन् ....इस्वी को .... में निम्न पक्षकारान् के मध्य निम्न प्रकार लिखा व तस्दीक किया गयाः–

1. ....मालिक सम्पति जिन्हें सम्मिलित रूप से इस लेख पत्र में आगे शब्द प्रथम पक्ष में संबोधित किया गया है (शब्द प्रथम पक्ष) में उक्त मालिकान संपत्ति के उत्तराधिकारी, वारिस स्थानापन्न, पारिवारिक सदस्य इत्यादि भी सम्मिलित समझे जावेगें, जब तक कि इस लेख पत्र में संदर्भ में कोई विपरीत अभिप्राय न हो)।

एवं

2. डवलपर जिसे इस लेख पत्र में आगे शब्द ''द्वितीय पक्ष'' से संबोधित किया गया है (शब्द द्वितीय में उक्त कम्पनी के डायरेक्टर्स, शेयर हाल्डर्स, नोमिनीज, ऐजेन्ट,सर्वेन्ट इत्यादि भी सम्मिलित समझें जावेगें, जब तक कि इस लेख पत्र के संदर्भ में कोई विपरीत अभिप्राय न हो)।

प्रथम पक्ष अपनी उक्त अचल सम्पति पर मल्टीस्टोरी बिल्डिंग का निर्माण कार्य करवाना चाहते है एवं द्वितीय पक्ष बहैसियत डवलपर्स के निर्माण कार्य करना चाहते हैं जिसकी शर्तें दोनों पक्षकारान के मध्य निम्न प्रकार से करार पायी हैंः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त प्लाट नम्बर.....पर मल्टीस्टोरी भवन बनाने हेतु मानचित्र संबन्धति विकास प्राधिकरण में प्रस्तुत करेगें व संबन्धति विकास प्राधिकरण से भवन मानचित्र अपने स्वयं के खर्चे व प्रयासों के द्वारा अनुमोदित करवायेगें।
2. यह कि प्रथम पक्ष ने उक्त प्लाट नंबर की भूमि क्षेत्रफल वर्गमीटर पर अनुमोदित मानचित्रानुसार व सक्षम आथोरिटी के रूल्स, रेग्यूलेशन, बाई लॉज इत्यादि के अनुरुप मल्टीस्टोरी बिल्डिंग कॉम्प्लेक्स के निर्माण हेतु इसका वास्तविक खाली कब्जा मौके पर द्वितीय पक्ष को संभलवा दिया है।
3. यह कि द्वितीय पक्ष का यह पूर्ण दायित्व होगा कि वह इस लेख पत्र के अंत में सूची संख्या 2 में वर्णित स्पेसिफिकेशन के अनुरुप मल्टीस्टोरी बिल्डिंग निर्माण हेतु ड्राईंग्स बनवाकर/इंजिनियर/ ओवरसीयर/ कान्ट्रेक्टर /कर्मचारी/ मिस्त्री/ मजदूर इत्यादि की नियुक्ति करें एवं बिल्डिंग का निर्माण करें इन सब कार्यो में संपूर्ण खर्च द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किया जावेगा।
4. यह कि प्रथम पक्ष द्वारा उक्त बिल्डिंग के दौरान डे–ट–डे कार्य में कोई इन्टरफियरेंस करने, कोई अवरोध करने अथवा निर्माण को रोकने का अधिकार नहीं होगा एवं द्वितीय पक्ष को अपनी इच्छानुसार किसी भी स्टाफ/ कर्मचारी/मिस्त्री/ लेबर/ आर्किटेक्ट / इंजिनियर/ को रखने, कन्ट्रोल करने, पेमेंट करने अथवा हटाने के स्वतन्त्र अधिकार होगें किन्तु प्रथम पक्ष को अपने स्वयं द्वारा अथवा अपने नामजद व्यक्ति/ इंजिनियर/ ओवरसियर द्वारा बिल्डिंग के निर्माण के दौरान क्वालिटी ऑफ कन्सट्रक्शन की संतुष्टि हेतु विजिट निरीक्षण करने के पूर्ण अधिकार होगें।
5. यह कि उक्त प्लाट नं.......... पर मल्टीस्टोरी बिल्डिंग के निर्माण का संपूर्ण खच्र द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किया जावेगा एवं निर्माण हेतु संपूर्ण प्रयास व श्रम भी द्वितीय पक्ष द्वारा ही किया जावेगा।
6. यह कि प्रथम पक्ष द्वतीय पक्ष अथवा उनके नामजद व्यक्ति/ व्यक्तियों के हेतु हित में एक पॉवर ऑफ अटोर्नी उक्त बिल्डिंग के निर्माण हेतु सीमेंट, आईरन/ कोटा/ गैस/ विद्युत/ जल कनेक्शन संबंधित ऑथेरिटी से प्राप्त करने एवं अन्य आवश्यक कार्य व कार्यवाहियां प्रथम पक्ष के बिहाफ पर करने हेतु लिख व तस्दीक कर उप पंजीयक कार्यालय संबनंधति में दर्ज रजिस्टर करवा देगें।
7. यह कि द्वितीय पक्ष निर्माण के दौरान व निर्माण होने तक घटिया क्वालिटि का मेटेरियल प्रयोग करने से कोई दुर्घटना होने के लिए एक मात्र रूप से जिम्मेदार होगे।
8. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा निर्माण अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार अथवा स्थानीय आथोरिटी के रूल्स / रेग्यूलेशन/ वाई

लॉज के विपरीत किये जाने पर यदि कोई पेनल्टी, जुर्माना कार्यवाही किसी सक्षम आथोरिटी द्वारा की जावेगी तो इसकी पूर्ण जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी किन्तु इन्हें निपटाने/ सलटाने में प्रथम पक्ष अपना पूर्ण सहयोग द्वितीय पक्ष को देगें।

9. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को उक्त बिल्डिंग के निर्माण हेतु व निर्माण के दौरान समय समय पर आवश्यक मदद, सहयोग व आवश्यकतानुसार किसी प्रार्थना पत्र, शपथ पत्र इन्डेम्निटी बॉण्ड इत्यादि पर हस्ताक्षर करने, सक्षम आथोरिटी के समक्ष प्रस्तुत करने, बयान देने इत्यादि के लिये बाध्य होगें।

10. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा उक्त मल्टिस्टोरी बिल्डिंग कॉम्प्लेक्स के संपूर्ण निर्माण करने व निर्माण में इनवेस्ट किये गये धन एवं समय के बदले में बिल्डिंग के (1) बेसमेंट फ्लोर (2) स्टिल्ट फ्लोर (3) ग्राउण्ड फ्लोर (4) फर्स्ट फ्लोर (5) सैकेण्ड फ्लोर (6) थर्ड फ्लोर एवं फ्लोर बिक्री योग्य भाग (सेलेबल पोरशन) के प्रतिशत भाग के बराबर की कीमत प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को अदा करेगें। यह कीमत प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को अदा नहीं कये जाने पर द्वितीय पक्ष का उक्त सम्पूर्ण मल्टीस्टोरी बिल्डिंग के प्रतिशत भाग परन एक मात्र स्वामित्व व आधिपत्य होना व इसी प्रकार इसकी छत पर भी प्रतिशत स्वामित्व होगा।

11. यह कि प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष के हित में यह अधिकारी हस्तान्तरित कर दिये हैं कि वह अपने प्रतिशत भाग को एग्रीमेंट के द्वारा अथवा अन्य प्रकार से प्रस्तावित केता/ केतागण के हित में एक या एक से अधिक भागों में निर्माण प्रारम्भ होने से पूर्व/ निर्माण के दौरान किसी भी समय विक्रय अथवा अन्य प्रकार से हस्तान्तरित करना तय करें, इकरारनामा अथवा अन्य हस्तान्तरण पत्र तस्दीक करें, प्रतिफल का रुपया प्राप्त करें, रसीद देवें इत्यादि द्वितीय पक्ष द्वारा अपने पचपन प्रतिशत हिस्से के इस प्रकार बुकर करने अथवा विक्रय करने अनुबंधित करने अथवा हस्तान्तरित करने से होने वाले फायदे अथवा नुकसान की पूर्ण जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।

12. यह कि द्वितीय पक्ष को उक्त प्लाट नंबर पर अपना बोर्ड लगाने प्रोजेक्ट को हाई लाईट करने, विज्ञापन देने इत्यादि के पूर्ण अधिकार होगें।

13. यह कि द्वितीय पक्ष बिल्डिंग को प्रथम पक्ष द्वारा समक्ष आथोरिटी से मानचित्र अनुमोदित करवाकर द्वितीय पक्ष को देने की दिनांक से अंदर मियाद चौबीस माह में मय इलैक्ट्रिक/सेनेट्री, अन्य फिटिंग्स व फिक्सचर्स सहित रिहायश योग्य अवस्था में पूर्ण रुप से निर्मित कर दिया जावेगा किन्तु किसी अज्ञात करण अथवा सेसे किसी कारण से जो कि द्वितीय पक्ष के कन्ट्रोल से बाहर हो अथवा किसी न्यायालय अथवा सक्षम आथोरिटी के आदेश/निर्देश / निर्णय इत्यादि के कारण निर्माण रोक दिया जावेगा तो ऐसे कारण से जितने समय निर्माण रुकेगा वह समय उक्त दो वर्षों की अवधि के अलावा समझा जावेगा।

14. यह कि इकरारनामा दोनों पक्षों के मध्य प्रिंसिपल–टू–प्रिंसिपल बेसिस पर किया गया है, इस इकरारनामें का अर्थ दोनों पक्षों के मध्य सर्विस कान्ट्रेक्ट /पार्टनरशिप/विक्रय/संपति का हस्तान्तरण जोइन्ट बेन्चर जोइंट एडवेंचर / एसोशिएश्शन ऑफ परसंस मालिक संपति प्रथम पक्ष एवं बिल्डर डवलपर द्वितीय पक्ष के मध्य नहीं समझाा जावेगा व प्रत्येक पक्ष अपने अपने हिस्ससे के इन्कम टेक्स व अन्य टेक्सेज, चार्जेज, शुल्क व जिम्मेदारियों के लिए अलग–अलग पूर्ण रुप से उत्तरदायी व जिम्मेदार होगें व कोई भी पक्ष अपनी ऐसी जिम्मेदारी से दूसरे पक्ष को पूर्ण से स्वतंत्र व इन्डेमनीफाइड रखेगा।

15. यह कि द्वितीय पक्ष को उक्त बनने वाले भवन के अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति/ बैंक/ संस्था/ फाइनेंसियल इन्सटीट्यूट इत्यादि के हित में रहन रखने, लीज अथवा लाइसेंस पर देने का पूर्ण अधिकार होगा।

16. यह कि भूमि एवं भवन कर, गृहकर व अन्य कर लीज मनी इत्यादि जो कि इस अनुबंध की दिनांक तक बाकी होगी, उन्हें अदा करने का दायित्व प्रथम पक्ष का होगा व इस अनुबंध की दिनांक से प्रतिशत प्रथम पक्ष व .....प्रतिशत द्वितीय पक्ष का होगा।

17. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा इस अनुबंध की शर्तों की अनुपालना किये जाने अथवा प्रथम पक्ष को उसके....प्रतिशत हिस्से का निर्माण पूण्र सम्हलवाये जाने पन प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष के .... प्रतिशत हिससे के प्रस्तावित केता/ केतागण के हित में एक या सएक से अधिक टुकड़ों में विकय पत्र लिखने/ तस्दीक करने, सक्षम पंजीयन कार्यालय में पंजीयन करवाने व अन्य कार्य व कार्यवाहियां करने हेतु द्वितीय पक्ष अथवा उनके नामजद व्यक्ति/ व्यक्तियों के हित में उप पंजीयक कार्यालय संबन्धति में रजिस्टर्ड करवा देगें।

18. यह कि इस इकरारनामे के तहत प्रथम व द्वितीय पक्ष के मध्य निर्माण के दौरान अथवा निर्माण की समाप्ति परन हर प्रकार के वाद विवाद तीन व्यक्तियों के आरबीट्रेशन को रैफर किया जावेगा। इन तीन व्यक्तियों की नियुक्ति दोनों पक्ष आपसी सहमति से करेगे व बहुमत का निर्णय दोनों पक्षों पर बाइंडिंग होगा। किसी भी पक्ष को इस इकरारनामें के तहत उठे किसी विवाद के एि किसी भी न्यायालय में तब तक जाने का अधिकार नहीं होगा जब तक कि आरबीट्रेशन किसी उचित कारण से अवार्ड देने में असक्षम हो जावे।

19. प्रथम पक्ष या द्वितीय पक्ष के किसी भी अनुबंधकर्ता की असामयिक मृत्यु पर उनके उत्तराधिकारी इस मलटीस्टोरी प्रोजेक्ट को पूरा उन्ही शर्तो पर करवायेगें जिन पर यह अनुबंध किया गया।

20. यह कि यदि कोई विवाद द्वितीय पक्ष नहीं निपटायेगा व प्रथम पक्ष को प्रोजेक्ट की सफलता एवं इकरारनामों की पालना में निपटाना आवश्यक हुआ तो प्रथम पक्ष उसे द्वितीय पक्ष के खर्चे पर करने को सक्षम होगा।

21. इस अनुबंध की दो प्रति दस दस रूपये में मुद्रांक व पाई पेपर कीता.......पर टाईप करवायी गई है व इस पर दोनों पक्षों ने अपने अपने हस्ताक्षर दो गवाहों के सामने किये हैं व एक एक प्रति दोनों पक्षों ने रखी है।

उपर्युक्त के साक्ष्य स्वरूप हम.....................प्रथम पक्षकार एवं........ ....द्वितीय पक्षकार ने निम्नांकित साक्षियों के समक्ष अपने हस्ताक्षर कर दिये हैं जो सही व सनद रहे तथा आवश्यक होने पर काम आवे।

हस्ताक्षर

प्रथम पक्षकार

द्वितीय पक्षकार

साक्षीगण :–

(1)

(2)