

Agreement-Main (Hindi) (Flat)

Agreement for Sale

विक्रय मनोबंध (बयब्याना)

1. लेख्यकारी का नाम एवं पता:-

मेसर्स , जिसका पंजीकृत
कार्यालय , थाना-
..... , जिला- पटना द्वारा निदेशक श्री
..... पिता का नाम श्री निवासी
महल्ला-..... पोस्ट- ,
थाना- , पटना-14, जिला- पटना
नागरिकता- भारतीय (इसमें इनके उत्तराधिकारी स्थानापन्न
एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं) जिसे आगे विक्रेता
कहा गया है।

2. लेख्यधारी का नाम एवं पता:-

श्री पिता का नाम
, निवासी-
 थाना-
, जिला- पटना, नागरिकता- भारतीय (इसमें इनके
 उत्तराधिकारी स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित
 है) जिसे आगे क्रेता कहा गया है।

3. लेख्य का प्रकार:-

विक्रय मनोबंध (बयब्याना)

4. लेख्य सम्पति का मूल्य :-

कुल कीमत मो. /-(.....
) रुपये।

5. लेख्य सम्पति का विवरण:-

वह निर्माणाधीन आवासीय फ्लैट नं. जो “.....
” ब्लॉक-ई. के मंजिल,
 पर अवस्थित है और जिसका कुल परम निर्मित (सुपर
 बिल्टअप) क्षेत्रफल- वर्गफीट (.....
वर्गफीट) जो नामक अपार्टमेंट के
 अन्तर्गत है जिसमें तीन बेड रुम, एक ड्राईंग सह डायनिंग
 हॉल, दो बाथरूम, दो बालकॉनी एवं एक किचेन सम्मिलित है
 साथ ही साथ एक सुरक्षित कार पार्किंग की जगह भू-तल
 पर स्थित है जो भवन महल्ला- वेदनगर, मौजा-
 पोस्ट-, सर्वे थाना-....., सम्पति थाना-
, जिला-पटना के थाना नं.-....., तौजी नं.-
 खाता नं., सर्वे प्लॉट नं. का अंश
 जिसका कुल क्षेत्रफल डिसमिल पर निर्माणाधीन है।
 यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय तथा
 जिला निबंधन कार्यालय क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है,
 फ्लैट की चौहद्दी निम्नवत् है:-

चौहद्दी

उत्तर -

दक्षिण -

पुरब -

पश्चिम -

सन्दर्भ

यह कि लेख्य सम्पति कंडिका-5 में वर्णित है जिसे विक्रय हेतु इस विलेख का निष्पादन करते हैं। लेख्य सम्पति में

तदनुसार निर्माणाधीन लेख्य फ्लैटों का बंटवारा भू-स्वामी एवं विकासक के बीच हुआ जिसके अनुसार उपर्युक्त फ्लैट विकासक के हिस्से में मिला, जिसे लेख्यकारीगण किसी के साथ विक्रय करने या एकरारनामा करने अथवा अन्तरित करने के लिए पूर्ण अधिकार धारित करते हैं।

विक्रेता को दूसरी जगह भवन बनाने एवं अन्य जरूरी कार्यों को पूरा करने हेतु रुपयों की आवश्यकता आ जाने के कारण अपने स्वेच्छा से मन और शरीर की स्वस्थता में बिना किसी जोर, दबाव, धमकाव के समझ बुझकर कंडिका-5 में वर्णित फ्लैट को बेचने का ऐलान किया तथा प्रचार किया एवं करवाया। तत्पश्चात क्रेता श्री ने उपर्युक्त कंडिका-5 की आवासीय फ्लैट मो.....-.....-.....) रुपये मात्र में क्रय करना स्वीकार किया जिसपर विक्रेता ने भी अपनी सहमति दी क्योंकि क्रेता के बराबर अथवा इससे अधिक अन्य कोई दूसरा व्यक्ति मूल्य देने को तैयार नहीं था। परन्तु इस समय भवन निर्माणाधीन होने एवं अन्य कारणवश विक्रय पत्र लिखा जाना तथा निबंधित करवाना संभव नहीं है। फलतः उपर्युक्त कारणों के चलते रुपये की अति आवश्यकता आ पड़ने पर विक्रेता अपने इच्छा से तन मन और शरीर की स्वस्थता में बिना

किसी जोर दबाव के समझ बुझकर उपर्युक्त क्रेता श्री
.... से मो./- (.....) रुपये अग्रिम
वतौर व्यवयाना प्राप्त किये, और शेष राशि निम्न प्रकार
भुगतान करेंगे:-

क) मो./- (.....) प्रथम किस्त माह
अक्टूबर 2009

ख) मो./- (.....) द्वितीय
किस्त माह दिसम्बर, 2009

ग) मो./- (.....) रूपये अंतिम
किस्त जनवरी 2010 में।

अंतिम भुगतान पर बिक्रेता/विकासक क्रेता को लेख्य
फ्लैट का दखल कब्जा सुपूर्द कर देंगे। तत्पश्चात्
बिक्रेता/विकासक अंतिम बिक्रय विलेख का निष्पादन कर देंगे,
लेकिन अन्तिम विक्रय वसिका निष्पादन होने में सभी खर्च
क्रेता वहन करेंगे, जिसमें निम्नलिखित शर्ते लागू होंगी:-

1. विक्रेता/विकासक ने क्रेता को आगे यह विश्वास
दिलाया है कि उन्होंने कभी भी कोई ऐसा विलेख अथवा
काम न किया है और न उसकी अनुमति दी है जिसके कारण
इस विलेख की कंडिका-5 में वर्णित फ्लैट इत्यादि अथवा
उसके किसी हिस्से या हक को गिरवी रखा गया है, बेचा
गया है, विनिमित किया गया है, उस पर आरोप लगा है
अथवा किसी भी तरह हस्तांतरित किया गया है।

2. विक्रेता/विकासक इस विलेख के द्वारा क्रेता को उनके
उपयोग के लिए निर्विवाद रूप से उक्त फ्लैट इत्यादि में रहने
तथा उसे रखने के वर्तमान और भावी अधिकारों के
साथ-साथ सम्मिलित जगह में अविभाजित आनुपातिक हिस्सा
स्वीकृत करते हैं, विक्रय करते हैं, अंतरित, हस्तांतरित,
विमोचित और संतुष्ट करते हैं। जो सभी तरह के ऋणभार से
मुक्त है, जो केवल उसके भू-लगान, टैक्स और मूल्यांकन
तथा अन्य रखरखाव खर्च का देनदार है और क्रेता अबसे
शांतिपूर्वक सदैव उक्त फ्लैट को रख सकते हैं, उपभोग कर

सकते हैं और हर कानून सम्मत (Eviction) गतिरोध, दावा या हक की मांग विक्रेता/विकासक से कर सकते हैं।

3. क्रेता को उक्त फ्लैट के सम्मिलित और अविभाजित जमीन के हिस्से के बंटवारे की मांग का अधिकार नहीं होगा। क्रेता अथवा उनके नामित व्यक्ति को नगर निगम टैक्स/आनुपातिक जल-कर (यदि लगता हो) का आनुपातिक हिस्से का भुगतान करेंगे। साथ ही तृतीय अनुसूची में पूर्ण रूपेण वर्णित प्रत्येक फ्लैट के क्षेत्रफल के आधार पर एपार्टमेन्ट की प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित अन्य कर यथा रख-रखाव खर्च का भुगतान नियमित रूप से तुरंत अधिकृत प्रतिनिधियों को जब जरूरत हो करेंगे और बकाये का भुगतान न होने का जुर्माना उक्त फ्लैट के खर्च का हिस्सा समझा जाएगा।

4. पूर्वोक्त परम निर्मित क्षेत्र में उक्त फ्लैट का दिवाल, स्तंभ सहित निर्मित क्षेत्र शामिल है जिसकी निम्नवत व्यवस्था की गयी है, जो क्रेता की खास (Exclusive) सम्पत्ति होगी, सीढ़ीघर, चौताल, सार्वजनिक रास्ता, और हर मंजिल पर बैठका, पम्प रुम, मीटर रुम, जेनरेटर रुम इत्यादि उस भवन में विक्रेता सहित सभी क्रेताओं/खरीदारों की संयुक्त सम्पत्ति होगी।

5. उक्त फ्लैट की छत के साथ-साथ उसके उपर निर्मित फ्लैट की फर्श तथा छत के रूप में उपयुक्त होगी। इसी तरह उक्त फ्लैट की फर्श उस फ्लैट की फर्श के साथ-साथ उसके नीचे निर्मित फ्लैट की छत के रूप में उपयुक्त होगी। इस तरह किसी फ्लैट की छत और फर्श संयुक्त रूप से उस फ्लैट के उपर और नीचे के क्रेता और विक्रेता की संयुक्त सम्पत्ति होगी, और किसी भी तरह का निर्माण का अधिकार किसी भी पक्ष को नहीं होगा।

6. क्रेता को फ्लैट की रचना, बाहरी स्वरूप अथवा किसी अन्य निर्मित भाग में परिवर्तन करने का अधिकार नहीं होगा तथा फ्लैट के भीतरी हिस्से में मामूली फेर बदल के लिए समिति से पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करनी होगी।

7. विक्रेता/विकासक उक्त सम्पत्ति को सभी ऋणभार से मुक्त करके हस्तांतरित कर रहे हैं लेकिन क्रेता द्वारा कोई

ऋण लिए जाने के लिये विक्रेता जवाबदेह नहीं होंगे, इसकी जवाबदेही मात्र क्रेता की होगी।

8. सरकार अथवा किसी प्राधिकार द्वारा बिक्री किये गए भाग अथवा इसके बाद प्राप्त की गई भूमि पर लगाए गए किसी कर या टैक्स के लिए विक्रेता/भू-स्वामी देनदार नहीं होंगे।

9. क्रेता फ्लैट इत्यादि से संतुष्ट होकर इसे अपने कब्जे में ले चुके हैं और वे बिना किसी संघ या सोसाइटी को उनकी ओर से कोई बात उठाने के लिए अधिकृत या नियुक्त नहीं करेंगे।

10. उक्त भवन में क्रेता कोई भी ऐसा काम नहीं करेंगे जिससे किसी भी रूप में उस फ्लैट के अन्य क्रेताओं/खरीदारों को कोई बाधा, कष्ट अथवा प्रदूषण पैदा हो।

11. अगर भविष्य में इस हस्तांतरित फ्लैट के किसी भाग या पूरे हिस्से से क्रेता इस विलेख (Deed) में त्रुटि के कारण विक्रेता/भू-स्वामी या उनके उत्तराधिकारी द्वारा इस विलेख के कार्यान्वित होने के पूर्व कोई ऋणभार उन्पन्न, वंशज अथवा द्वितौषी उत्तराधिकारी से उस फ्लैट के विक्रेता से ऐसे घाटे अथवा नुकसान की शुरुआत की तिथि से तयशुदा कीमत की सम्पूर्ण अथवा अनुपातिक रकम उससे संबंधित कानूनी रूप से मान्य सभी खर्च के साथ वसूल करने का अधिकार होगा।

12. क्रेता कभी भी उक्त भवन, उक्त भूमि, उक्त आकृति (Complex) अथवा उसके किसी हिस्से में अपने हक के विभाजन की मांग नहीं करेंगे क्योंकि उस भवन, उस भूमि और उस आकृति (Complex) में उनका हित अविभाज्य है। क्रेता को उक्त भवन की जमीन में औसतन हिस्सा अनुमान्य है जो प्राकृति आपदा अथवा मनुष्य की शक्ति के पड़े कारणों से भवन उपयोग करने योग्य नहीं रह जायेगी तब उसमें रहने वाले सभी फ्लैट स्वामियों को औसतन हिस्सा जमीन में अनुमान्य होगा। इस बीच निगम अथवा सरकार अथवा अन्य प्राधिकार द्वारा ईमारत की मंजिलों में बढ़ोतरी की

स्वीकृति मिलने पर विकासक द्वारा बनाये गये मंजिल के फ्लैट स्वामियों को भी औसतन हिस्सा हो जायेगा, जिसके अनुरूप ही ईमारत की जमीन में औसतन हिस्से की बंटवारा होगी।

13. क्रेता को यह अधिकार है कि ये नगर निगम के कर भुगतान के लिए समय-समय पर कर निर्धारण के लिए अलग होल्डिंग के नामांतरण के लिए आवेदन करेंगे।

क्रेता को यह अधिकार होगा कि यदि उक्त शर्तों को विक्रेता नहीं पालन करें और बिक्रय पत्र समय के अन्दर नहीं सम्पादित करें तो क्रेता मूल्य की शेष राशि कानूनी प्रक्रिया से विक्रेता को देकर उसका निबंधन करा लेंगे। विक्रेता द्वारा शर्तों की अवहेलना करते देख क्रेता को यह भी अधिकार होगा कि वे विक्रेता से और विक्रेता की मृत्यु के पश्चात उनके उत्तराधिकारियों से बिक्रय पत्र का निष्पादन करा लेंगे। यदि ऐसा नहीं किया जायेगा अथवा किसी प्रकार से विक्रेता टाल-मटोल करेंगे तो नियमानुसार कानून का सहारा लेने का पूर्ण अधिकार क्रेता को होगा जिसका खर्च भी विक्रेता अथवा उनके उत्तराधिकारियों से वसूल करेंगे।

विक्रेता ने क्रेता को पूर्ण रूप से विश्वास दिलाया है कि कंडिका-5 की वर्णित सम्पति हर प्रकार के स्वत्वदोष और ऋणभार से पूर्णरूपेण पाक-साफ है इसकी पूरी पाबन्दी विक्रेता पर है और होगी। अगर कंडिका-5 की वर्णित सम्पति में किसी भी प्रकार का नुकस हकियत पायी जायेगी तो उस हालत में क्रेता का बयब्याना की राशि विक्रेता सूद सहित वापस कर देंगे। भवन का निर्माण भी उपर्युक्त अंकित उन्नयन मनोबंध (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) के अनुसार रहेगा तथा विक्रेता को जो भी अधिकार एवं सुविधा विकासकर्ता द्वारा भूस्वामी के रूप में जो डेवलपमेंट एग्रीमेंट में वर्णित है वह सभी बिक्रय पत्र निष्पादन के बाद क्रेता में निहित हो जायेगा। बनने वाले भवन की गुणवत्ता निम्न प्रकार रहेगा।

फाउंडेशन

- नींव :- पी.आर.डी.ए. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा जो ढांचा निर्माता अभियंता की राय के अनुकूल होगी।
- कैपिंग बिम :- आर.सी.सी. (1:2:4)
- ईट कार्य :- (5'') परम संरचना के लिए सिमेंट 1:5
- छज्जा स्लेब :- छज्जा स्लेब लिंटर इत्यादि आर.सी.सी. 1:2:4
- छत :- छत की ढलाई सिमेंट, कंकरीट इत्यादि आर.सी.सी. (1:2:4)
- दिवाल का प्लास्टर:- आधा इंच मोटा सिमेंट (1:6) बाहर एवं भीतर दोनों
- अन्दर का छत प्लास्टर :-आधा इंच मोटा (1:4) सिमेंट
- दरवाजा :- केवल दरवाजा का चौखट लकड़ी का होगा, फ्लस डोर एवं पैनल डोर प्री-फैब्रिकेटेड
- खिड़कियाँ :- लकड़ी का चौकट एवं फ्रेम खिड़की
- फर्श :- मार्बल फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
- रसोई घर :- ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 18'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।
- शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े दोनों शौचालय में गर्म एवं ठंडा पानी का नल, टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथरूम का जमीन मार्बल का होगा तथा एक झरना।
- परिसज्जन :- सभी भीतरी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होंगी।
- पानी टंकी :- उपर में पानी टंकी की व्यवस्था रहेगी।
- बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं पावर प्लग

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

उपर्युक्त कारणों के लिये विक्रय मनोबंध (बयब्याना) लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।**गवाहगणः -**

1.

विक्रेता का हस्ताक्षर

2.

क्रेता पक्ष का हस्ताक्षर

विक्रेता के निदेश एवं क्रेता की सहमती पर प्रारूप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

(मनोज कुमार)

उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

(डा० अनिल कुमार सिन्हा “उद्योगी”)

अधिवक्ता,
“चैम्बर”, समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।