

विक्रय-विलेख

(आगरा विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्ड/भवन के संबंध में)

यह विक्रय विलेख आज दिनांक _____ को निम्न पक्षकारों के मध्य निष्पादित किया गया :-

प्रथम पक्ष

आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा, उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन स्थापित एक वैधानिक निकाय, जिसका प्रधान कार्यालय जयपुर हाउस, आगरा में स्थित है, अपने उपाध्यक्ष/सक्षम अधिकारी के माध्यम से (जिसे आगे "प्राधिकरण" कहा जायेगा)।

प्रथम पक्ष

तथा

द्वितीय पक्ष

श्री/श्रीमती/कुमारी _____
पुत्र/पुत्री/पत्नी _____
निवासी _____

(जिसे आगे "क्रेता/आवंटी" कहा जायेगा, जिसमें उसके उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि, नामिनी, निष्पादक, प्रशासक, हस्तांतरणी एवं समनुदेशिनी भी सम्मिलित होंगे।)

द्वितीय पक्ष

प्रस्तावना

जहाँ प्राधिकरण द्वारा विकसित _____ योजना/टाउनशिप के अंतर्गत भूखण्ड/भवन संख्या _____, सेक्टर _____, क्षेत्रफल _____ वर्गमीटर का आवंटन द्वितीय पक्ष के पक्ष में किया गया।

और जहाँ द्वितीय पक्ष द्वारा निर्धारित विक्रय मूल्य, विकास शुल्क, लीज रेंट (यदि लागू हो), फ्रीहोल्ड शुल्क, जीएसटी, ब्याज, दण्डात्मक ब्याज तथा अन्य समस्त देय राशियों का भुगतान कर दिया गया है।

और जहाँ प्राधिकरण उक्त भूखण्ड/भवन का स्वामित्व एवं अधिकार इस विक्रय विलेख द्वारा द्वितीय पक्ष के पक्ष में हस्तांतरित करना चाहता है।

अतः यह विक्रय विलेख निम्न शर्तों एवं उपबंधों के अधीन निष्पादित किया जाता है।

1. विक्रय एवं हस्तांतरण

प्राधिकरण प्राप्त पूर्ण प्रतिफल रुपयेके बदले भूखण्ड/भवन संख्या _____ सेक्टर _____ योजना _____ क्षेत्रफल _____ वर्गमीटर, जिसकी सीमाएँ अनुसूची में वर्णित हैं, द्वितीय पक्ष के पक्ष में विक्रय एवं हस्तांतरित करता है।

द्वितीय पक्ष उक्त संपत्ति का स्वामी होगा तथा विधि द्वारा अनुमत सीमा तक उसका उपभोग करेगा।

2. स्वामित्व का स्वरूप

यह विक्रय "जैसी स्थिति है जहाँ स्थिति है" (*As Is Where Is Basis*), "जो है सो है" (*As Is What Is Basis*) तथा "जो उपलब्ध है उसी आधार पर" (*Whatever There Is Basis*) किया जा रहा है।

द्वितीय पक्ष द्वारा स्थल निरीक्षण कर लेने एवं भूखण्ड/भवन की स्थिति, क्षेत्रफल, सीमाओं तथा अवस्थिति से संतुष्ट होने की घोषणा की जाती है।

3. आवेदन पुस्तिका एवं आवंटन शर्तें

यह विक्रय विलेख आवेदन पुस्तिका, योजना पुस्तिका, पंजीकरण प्रपत्र, आवंटन पत्र, भुगतान अनुसूची, प्राधिकरण द्वारा जारी शासनादेशों, नियमों, विनियमों तथा शर्तों के अधीन रहेगा।

उक्त सभी दस्तावेज इस विक्रय विलेख का अभिन्न अंग माने जायेंगे तथा द्वितीय पक्ष एवं उसके उत्तराधिकारी उनसे बाध्य रहेंगे।

4. कब्जा

भूखण्ड/भवन का कब्जा प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार प्रदान किया जायेगा।

.....योजना के मामले में कब्जा परियोजना/ब्लॉक के विकास कार्य पूर्ण होने पर अथवा रेरा पंजीकरण में उल्लेखित अंतिम तिथि, जो भी पहले हो, प्रदान किया जा सकेगा।

5. भूमि उपयोग

द्वितीय पक्ष भूखण्ड का उपयोग केवल उसी प्रयोजन हेतु करेगा जिसके लिए उसका आवंटन किया गया है।

प्राधिकरण की पूर्व लिखित अनुमति के बिना भूमि उपयोग परिवर्तन नहीं किया जायेगा।

6. भवन निर्माण

द्वितीय पक्ष द्वारा भवन निर्माण का कार्य, प्राधिकरण से नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत कराने के उपरान्त ही, भवन उपविधियों, अग्निशमन मानकों, पर्यावरणीय नियमों एवं संबंधित शर्तों के अनुरूप किया जायेगा।

किसी भी अनधिकृत निर्माण, अतिक्रमण, अतिक्रमित विस्तार अथवा अवैध परिवर्तन के लिए द्वितीय पक्ष स्वयं उत्तरदायी होगा।

7. सार्वजनिक सुविधाएँ

सड़क, पार्क, हरित पट्टी, विद्युत उपकेन्द्र, सीवर लाइन, जलापूर्ति प्रणाली, सामुदायिक केन्द्र, विद्यालय, अस्पताल, सार्वजनिक उपयोगिता क्षेत्र, ओपन स्पेस एवं अन्य सामान्य सुविधाओं पर कोई स्वामित्व अधिकार द्वितीय पक्ष को प्राप्त नहीं होगा।

8. अतिरिक्त विकास शुल्क

यदि भविष्य में बाह्य विकास, आधारभूत संरचना, सड़क, सीवर, विद्युत, जलापूर्ति, ड्रेनेज, पर्यावरणीय संरक्षण अथवा अन्य सार्वजनिक सुविधाओं हेतु अतिरिक्त व्यय किया जाता है तो उसका आनुपातिक भाग द्वितीय पक्ष द्वारा देय होगा।

9. भूमि अर्जन प्रतिकर वृद्धि

द्वितीय पक्ष यह स्वीकार करता है कि योजना की भूमि भूमि-अर्जन अथवा अन्य विधिक प्रक्रिया द्वारा प्राप्त की गयी हो सकती है।

यदि किसी न्यायालय, मध्यस्थ, सक्षम प्राधिकारी अथवा शासन द्वारा भूमि अर्जन प्रतिकर में वृद्धि की जाती है तो उसका आनुपातिक भाग प्राधिकरण द्वारा मांग किये जाने पर द्वितीय पक्ष द्वारा देय होगा। यह राशि भू-राजस्व की भाँति भी वसूल की जा सकेगी।

10. कर एवं देयताएँ

कब्जा/विक्रय की तिथि के पश्चात संपत्ति से संबंधित गृहकर, जलकर, सीवर शुल्क, विद्युत शुल्क, रखरखाव शुल्क, विकास शुल्क एवं अन्य करों का भुगतान द्वितीय पक्ष करेगा।

11. हस्तांतरण

विक्रय के उपरान्त संपत्ति का हस्तांतरण, उपविभाजन, समामेलन, विभाजन अथवा अन्य प्रकार का व्यवहार लागू नियमों एवं प्राधिकरण की नीतियों के अधीन होगा।

12. क्षतिपूर्ति

द्वितीय पक्ष यह वचन देता है कि संपत्ति से संबंधित किसी विवाद, दावा, मुकदमे, क्षति, व्यय अथवा दायित्व के कारण यदि प्राधिकरण को कोई हानि होती है तो वह प्राधिकरण की पूर्ण क्षतिपूर्ति करेगा।

13. प्राधिकरण की उत्तरदायित्व से मुक्ति

न्यायालयीय आदेश, शासनादेश, पर्यावरणीय प्रतिबंध, अधिग्रहण विवाद, प्राकृतिक आपदा, युद्ध, महामारी, दंगा, हड़ताल, प्रशासनिक प्रतिबंध अथवा अन्य अपरिहार्य कारणों से उत्पन्न विलम्ब के लिए प्राधिकरण उत्तरदायी नहीं होगा।

14. तृतीय पक्ष दावे

द्वितीय पक्ष द्वारा संपत्ति के संबंध में किसी तृतीय पक्ष के साथ किये गये किसी व्यवहार, अनुबंध या विवाद के लिए प्राधिकरण उत्तरदायी नहीं होगा।

15. प्राधिकरण का प्रवेश अधिकार

सीवर, जलापूर्ति, विद्युत लाइन, सार्वजनिक सुविधाओं के रखरखाव एवं मरम्मत हेतु प्राधिकरण अथवा उसकी अधिकृत संस्था को आवश्यकतानुसार संपत्ति में प्रवेश का अधिकार होगा।

16. पुनर्प्रवेश एवं विधिक कार्यवाही

यदि किसी सक्षम न्यायालय अथवा शासन के आदेश से यह पाया जाता है कि आवंटन धोखाधड़ी, मिथ्या तथ्यों, जालसाजी या अवैध साधनों द्वारा प्राप्त किया गया है, तो प्राधिकरण को विधि अनुसार उपयुक्त कार्यवाही करने का अधिकार सुरक्षित रहेगा।

17. विवाद निस्तारण

इस विक्रय विलेख से संबंधित किसी भी विवाद पर केवल आगरा स्थित सक्षम न्यायालयों को ही क्षेत्राधिकार प्राप्त होगा।

18. घोषणाएँ

द्वितीय पक्ष घोषित करता है कि—

1. उसने आवेदन पुस्तिका एवं आवंटन शर्तें पढ़ ली हैं।
2. उसे संपत्ति का स्थलीय निरीक्षण करने का अवसर मिला।
3. वह सभी नियमों एवं शर्तों से सहमत है।
4. भविष्य में किसी भी तथ्य की अज्ञानता का दावा नहीं करेगा।
5. द्वारा मांगी गयी सभी वैध देय राशि का भुगतान करेगा।

अनुसूची

संपत्ति का विवरण

योजना : _____

सेक्टर : _____

भूखण्ड/भवन संख्या : _____

क्षेत्रफल : _____

डाइमेंशन : संलग्न भूचित्र अनुसार

सीमाएँ

पूर्व : _____

पश्चिम : _____

उत्तर : _____

दक्षिण : _____

उपरोक्त विक्रय विलेख पक्षकारों द्वारा पढ़कर, समझकर एवं सही पाकर निष्पादित किया गया ।

प्रथम पक्ष

आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा

उपाध्यक्ष/सक्षम अधिकारी

हस्ताक्षर : _____

द्वितीय पक्ष

क्रेता/आवंटी

हस्ताक्षर : _____

नाम : _____

साक्षी-1

नाम : _____

पता : _____

हस्ताक्षर : _____

साक्षी-2

नाम : _____

पता : _____

हस्ताक्षर : _____