विक्रय विलेख

यह विक्रय विलेख आज दिनांक माह वर्ष.........................की उत्तर प्रदेष आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अधीन गठित उत्तर प्रदेष आवास एवं विकास परिषद, जिसका प्रधान कार्यालय लखनऊ में है। जिसे एतद् पश्चात ''परिषद कहा गया है जिसका कार्य उसके आवास आयुक्त के माध्यम से होता है और जिस पद का तात्पर्य और जिसमें जब तक कि कोई बात प्रसंग के प्रतिकूल न हो, उक्त परिषद इसका पद धारक उत्तराधिकारी और अभ्यर्पिती है और सम्मिलित हैं।

एक पक्ष और .... जिसके एतद्पश्चात पंजीकृत इच्छुक केता कहा गया है और जिस पद का तात्पर्य और जिस में जब तक कि कोई बात प्रसंग के प्रतिकूल न हो, उक्त पंजीकृत इच्छुक केता, उसके उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि, निष्पादक और निष्पादक से है और सम्मिलित है दूसरे पक्ष के बीच किया गया, यह प्रदर्षित करता है कि:–

चूंकि उक्त परिषद भूमि की स्वामी है और उसने शहर/नगर लखनऊ तहसील लखनऊ जिला लखनऊ में वृन्दावन योजना संख्या–....... नामक मुहल्ले के .... मे निर्मित अरावली एन्क्लेव .... का फ्लैट संख्या–................ का कुल मूल्य है और चूंकि उक्त परिषद ने **रू0 ....)** जिसका आधा **रू0 ....मात्र)** होता है, के प्रतिफल स्वरूप उक्त सम्पत्ति (संख्या ....द्ध को, जिसका पूर्ण विवरण और जिसकी माप इस विलेख से संलग्न अनुसूची ''क'' में उल्लिखित है।

(जिसे एतदपश्चात उक्त सम्पत्ति के रूप में निर्दिष्ट किया गया है) बेचने का प्रस्ताव किया है और चूंकि इच्छुक केता उक्त सम्पत्ति को परिषद से उक्त मूल्य पर और इस विलेख में वर्णित निबन्धन और शर्तो के अधीन कय करने के लिए सहमत है अतएव रू0 ....मात्र) की धनराषि के प्रति फलस्वरूप एतद्द्वारा उक्त सम्पत्ति अर्थात फ्लैट् संख्या .... केता को उसे निम्नलिखित निबन्धन और शर्तो के अधीन सर्वदा धृत करने के लिए विकय और अन्तरित करती हैः–

(1) परिषद को उक्त सम्पत्ति का, जो ऐसे प्रयोजन के अनुसरण में जिसके लिए परिषद का गठन किया गया था, एतद्द्वारा विकय किया गया हो, हस्तान्तरण करने का पूर्ण अधिकार और स्पष्ट प्राधिकार है।

(2) एतद्द्वारा हस्तान्तरित उक्त सम्पत्ति समस्त भार से मुक्त है।

(3) उक्त सम्पत्ति का वास्तविक कब्जा इच्छुक केता को प्रदत्त किया जाना है।

(4) इच्छुक केता उक्त सम्पत्ति को परिषद द्वारा या उक्त परिषद के अधीन दावा करने वाले किसी व्यक्ति या व्यक्तियों द्वारा उत्पन्न किसी व्यवधान या बाधा के बिना ग्रहीत करेगा और उसका उपभोग करेगा।

क्रमश–2 पर

(5) यदि केता एतदद्वारा हस्तान्तरित उक्त सम्पूर्ण सम्पत्ति या उसके किसी भाग से किसी पूर्ववर्ती भार ग्रस्तता, किन्हीं दावों या मांगों के कारण या उक्त परिषद के त्रुटियुक्त हक के कारण वंचित किया जाय तो उक्त परिषद केता को युक्ति युक्त सीमा तक हानि,क्षति और खर्च की क्षति पूर्ति करेगी।

(6) उक्त सम्पत्ति का विक्रय कर दिया गया है और इच्छुक केता ने इसे उक्त परिषद द्वारा यथा प्रस्तावित भूखण्डों/फ्लैटों और मकानों के इच्छुक केताओं को पंजीकरण की योजना से संबंधित नियमों और अनुदेषों के अधीन क्रय किया है और इसमें ऐसे संषोधन या परिवर्द्धन किए जा सकेंगे जो समय–समय पर प्रस्तावित और लागू किये जायें जिनमें से कुछ नीचे उद्धत किए जा रहे हैः–

(क) सम्पत्ति का हस्तान्तरण इच्छुक केता को इसकी वर्तमान दषा मे किया गया है और केता को बाद में किसी कारण से कोई षिकायत या आपत्ति नहीं होगी। और न ही कोई दावा इस सम्बन्ध में स्वीकार्य होगा।

(ख) केता द्वारा सम्पत्ति का उपयोग केवल आवासीय प्रयोजन के लिए किया जाएगा।

(7) उक्त सम्पत्ति का विक्रय कर दिया गया है और केता ने इसे इस बात की स्पष्ट और पूरी समझदारी के साथ क्रय किया है कि केता केन्द्रीय या राज्य सरकारों के किसी प्राधिकारी द्वारा परिषद से किसी धनराषि के लिए चाहे जो भी हो, दावा किए गये किन्हीं प्रभारों के आनुपातिक भुगतान के लिए सदैव देनदार रहेगा। और यह कि उक्त केता उक्त परिषद की कालोनी में सड़को, जल सम्पूर्ति, बिजली, सीवर और जल निस्तारण और किन्हीं अन्य सुविधाओं के अनुरक्षण और विनियम जैसी व्यवस्था के प्रभार के प्रतिकिसी अंषदान के लिए भी,जैसी और जब अपेक्षा की जाय, देनदार होगा और इच्छुक केता द्वारा परिषद को देय ऐसी मासिक या वार्षिक धनराषि उक्त सम्पत्ति (संख्या– ....) पर प्रथम प्रभार के रूप में होगी और परिषद उक्त धनराषि को ....% की दर से ब्याज सहित पंजीकृत केता से वसूल करने की विधिक रूप से हकदार होगी।

(8) केता उक्त सम्पत्ति का उपयोग आवासीय प्रयोजन के सिवाय किसी अन्य प्रयोजन के लिये नही करेगा/करेगी और वह विक्रय किये गये सम्पत्ति के सम्बन्ध में परिषद के सभी अनुदेषों को सर्वथा अनुसरण करेगा/करेगी।

(9) इस विलेख के अधीन परिषद से इच्छुक केता का आवंटित भूमि में जिस पर उक्त सम्पत्ति संख्या– . ... स्थित है के अतिरिक्त अनुलग्न भूमि निर्माण या उसके बगल में स्थित भूमि/निर्माण में किसी भी प्रकार का कोई हक संक्रमित नहीं होगा या संक्रमित नहीं समझा जाये।

(10) केता ने विलेख में दिए गये निबन्धन और शर्तो को ध्यान पूर्वक पढ़ लिया है और उसके पूर्णरूप से जानकारी है कि इस विक्रय विलेख के अधीन उसके द्वारा प्राप्त किये गये अधिकार सदैव विलेख में दिये गये निबन्धों और शर्तो के अधीन होगें।

(11) क्रेता को फ्लेट्स का भौतिक कब्जा प्राप्त करने की तिथि से दो वर्ष तक अनुरक्षण व्यय हेतु रू0 .... प्रति माह '' कार्पस फण्ड'' मे जमा करना होगा। हिमालय एन्क्लेव में सर्वप्रथम व्यक्ति को दिये गये कब्जा की तिथि से 2 वर्ष के बाद मेन्टीनेन्स का कार्य आवंटियों की समिति को कार्पस फण्ड की अवषेष बची धनराषि सहित हस्तगत करा दिया जायेगा। तत्पष्चात समिति द्वारा उक्त एन्क्लेव को अपने श्रोतो से करना होगा। निर्धारित रख–रखाव व्यय भौतिक कब्जा प्राप्त करने की तिथि से 2 वर्ष तक प्रति माह क्रेता को देना होगा। आवासीय समिति का सदस्य प्रत्येक क्रेता को बनना अनिवार्य होगा।

क्रमश–3 पर

(12) सुपर एरिया पर रू0 1.10 प्रति वर्ग फुट प्रति माह की दर से सामान्य सेवाओं जैसे कैम्पस लाईट, सेक्योरिटी गार्ड, ट्यूबवेल आपरेषन, कम्युनिटी सेन्टर की देख–रेख, सफाई विद्युत बिल आदि के रख–रखाव हेतु प्रत्येक फ्लैट्स ओनर को प्रतिमाह अतिरिक्त देना होगा। जीना, बरामदा, पार्किग स्थान, पार्क, सुरक्षा कर्मचारी, माली, जमादार आदि का वेतन एवं सीवर सिस्ट्म का रख–रखाव (एस0टी0पी0) एवं अन्य कामन नेचर की सेवाएँ आदि शामिल होगी।

(13) नगर निगम अथवा अन्य किसी विभाग/निकाय द्वारा लगायें गये समस्त कर शुल्क गृहकर,जलकर आदि का भुगतान नियमानुसार क्रेता को अदा करना होगा।

(14) योजना आवासीय योजना है अतः फ्लैट्स का प्रयोग केवल आवास हेतु किया जायेगा। क्रेता को फ्लैट्स में किसी भी प्रकार का निर्माण परिवर्तन अनुमन्य नही है। उल्लंघन किये जाने पर विधिक कार्यवाही की जा सकेगी एवं विक्रय–विलेख को निरस्त किया जा सकेगा। उपरोक्त के अतिरिक्त शासन/परिषद के नियम, आदेष व निर्णय क्रेता पर प्रभावी होगें।

(15) सर्वोच्च मंजिल की छत पर किसी क्रेता विषेष का अधिकार नही होगा तथा यह उसी टावर के समस्त रेजीडेन्ट्स की सामुदायिक सेवाओं हेतु उपलब्ध रहेगा।

(16) क्रेता द्वारा विद्युत खण्ड, प्रथम, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ से निर्धारित वॉछित औपचारिकतायें पूर्ण करके विद्युत कनेक्षन लिया जाना होगा। उक्त के अतिरिक्त दूरभाष एवं अन्य सर्विस कनेक्षन स्वंय के व्यय से लिया जा सकता है। परन्तु यह सुनिष्चित करना होगा कि इससे हिमालय एन्क्लेव के वाह्य एवं स्थायी स्ट्रेक्चर पर कोई विपरीत प्रभाव न पड़े एवं इस हेतु परिषद से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।

(17) प्रत्येक क्रेता को फ्लैट के वाह्य मेन्टीनेंस, मरम्मत, पेन्टिंग, टयूबवेल मरम्मत, कामन एरिया की लाईट की मरम्मत एवं बदलाव सीवर, नाली, एस0टी0पी0 एवं वाहृय विद्युतीकरण आदि के सम्बन्ध में जो व्यय आयेगा, वह क्रेताओ के मध्य विभाजित एवं देय होगा।

(18) आवंटित क्षेत्रफल जैसे पार्किग का स्थान स्वतन्त्र एरिया एषोसिएषन को हस्तान्तरित किया जायेगा तथा इस पर कोई भी निर्माण एवं परिवर्तन बिना विक्रेता परिषद की अनुमति के मान्य नही होगा।

(19) क्लब, ओपेन एरिया, पार्किंग आदि कामन एरिया उ0प्र0 अपार्टमेन्ट्स (परमोषन आफ कास्ट्रक्षन ओनर षिप एण्ड मेन्टीनेन्स एक्ट–2010) के अनुसार परिषद का रहेगा।

(20) फ्लैट्स के हस्तान्तरित क्षेत्रफल में फ्लैट्स की चारों दिवारों से लगे हुए फ्लैट में दिवारों का आधा भाग फ्लैट में शामिल होगा।

(21) पुस्तिका में असमावेषित रहगयी शर्तो के विषय मे सम्बन्धित शासनादेषो व परिषद के प्राविधान प्रभावी होगें।

(22) किसी भी प्रकार के वाद का परिक्षेत्र लखनऊ होगा।

(23) क्रेता द्वारा फ्लैट के विरूद्व किये गये भुगतान का विवरण अनुसूची–क में है।

क्रमश–4 पर

अनुसूची ''क''

प्रतिफल की धनराशि रूपये में)
मूल्य रू0 ....
स्टाम्प पेपर रू0 ....

उक्त फ्लैट् का कुल मूल्य रू0 .... ब्याज/दण्ड ब्याज रू0 ....कुल रू0 .... आवंटी द्वारा परिषद को भुगतान किया गया हैं।

नोटः–(1) शासनादेष सं0वि0क0नि 5-2756/11-2008-500(115)-2007 दिनांक 30.06.2008 एवं शासनादेश संख्या– 772/स्टाम्प लिपिक–2015 दिनांक 15.12.2015 के अन्तर्गत .... की दर से ई स्टैम्प प्रमाण पत्र नं0 .... के ई0 स्टाम्प पेपर पर विक्रय विलेख निष्पादित किया जा रहा है।

नोटः–(2) आवंटित फ्लैट संख्या ....जो निर्गत पत्र सं0 .... दिनांक .... छायाप्रति संलग्न के अनुसार उत्तर प्रदेश शासन कर एवं निबन्धन अनुभाग–7ए आदेश संख्या–13/संख्या–क0नि0–7. 440/11-2015-700(111) /13 लखनऊ दिनांक 30ए मार्च, 2015 के शासनादेश अनुसार विक्रय विलेख एक वर्ष के अन्दर निष्पादित किया जा रहा हैं।

वृन्दावन योजना संख्या–3 नामक मुहल्ले के सेक्टर–12
मे निर्मित अरावली एन्क्लेव का फ्लैट संख्या–...........
विक्रय की गई सम्पत्ति की अनुसूची

1–	भूमि का प्रकार	–	फ्लैट्स
2–	मोहल्ला/ग्राम	–	सेक्टर–12, वृन्दावन योजना सं0–3, लखनऊ
3–	ब्लाक	–	
4–	प्रकार	–	
5–	सम्पत्ति का विवरण	–	फ्लैट्स संख्याः–
6–	फ्लैट का तल		
7–	फ्लैट्स का निर्मित क्षेत्रफल	–	वर्ग मीटर
8–	फ्लैटस का सुपर एरिया	–	वर्ग मीटर
9–	फ्लैट्स का प्रकार	–	आवासीय फ्लैट्स
10–	कुल क्षेत्रफल	–	वर्ग मीटर
11–	कुल कर्वड क्षेत्रफल	–	वर्ग मीटर
12–	स्टेट्स फिनिष्ड	–	फिनिश्ड
13–	प्रतिफल की धनराशि	–	रू0
14–	मूल्य	–	रू0
15–	बाउन्ड्री आफ दी फ्लैट्स संख्या		
1–	उत्तर–		
2–	दक्षिण–		
3–	पूर्वः–		
4–	पश्चिम–		

क्रमश–5 पर

‘अनुसूची–ख
(क्रेता द्वारा किये गये भुगतान का विवरण)

जिसके साक्ष्य में .... ने परिषद के लिए और उसकी ओर से और .... आशयिता .... क्रेता ने स्वयं खरीदार के रूप में स्वेच्छा और सम्पत्ति से किसी प्रभाव या प्रपीड़न के बिना साक्षियों की उपस्थिति में एतद्द्वारा अपने–अपने हस्ताक्षर कियें।

क्रेता के हस्ताक्षर	परिषद की ओर से एवं उसके लिए सक्षम अधिकारी
1–साक्षीः–ह0	1–साक्षीः–ह0
नामः–	नामः–
पताः–	पताः–
2–साक्षीः–ह0	2–साक्षीः–ह0
नामः–	नामः–
पताः–	पताः–