PROFORMA ONLY

विक्रय विलेख का संक्षिप्त विवरण

1. भवन का प्रकार	:	
2. मोहल्ला / ग्राम	:	
3. वार्ड	:	
4. सम्पत्ति का विवरण	:	
5. मापन की इकाई	:	
6. निर्मित क्षेत्रफल		
7. आच्छादित क्षेत्रफल	:	
8. सड़क की स्थिति	:	
9. अन्य विवरण	:	
10. विक्रय मूल्य	:	
11. मालियत	:	
12. स्टाम्प	:	

विक्रय विलेख

यह विक्रय विलेख लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ (जिसे यहां एल.डी.ए. के रूप में संदर्भित) जो कि राष्ट्रपति अधिनियम 11 के 1973 की धारा 4 के प्रावधानों के तहत गठित एक निकाय है।

यू. पी. अधिनियम, 1974 में फिर से अधिनियमित एवं संशोधित के द्वारा प्रभारी अधिकारी (सम्पत्ति) के माध्यम से (जो कि यंहा विक्रेता / एल.डी.ए. संदर्भित किया जाता है। जो कि अभिव्यक्ति है, जब तक कि संदर्भ में इसका यह मतलब नहीं होगा और विक्रेता को स्वंय, इसके निष्पादक, प्रशासक, अधिकृत प्रतिनिधि व प्रदानकर्ता) को प्रथम पक्ष पर शामिल करना होगा।

एवम्

श्री / श्रीमती ....**निवासी** ....

(जिन्हें एतद् पश्चात् **"क्रेता"** सम्बोधित किया गया है तथा जिसमें निष्पादनकर्ता, उसके उत्तराधिकारी, हस्तान्तरिती, विधिक प्रतिनिधि, आदि सम्मिलित होंगे)।

विदित है कि लखनऊ के नियोजित विकास तथा जनता की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करने के लिये भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत भूमि का अधिग्रहण एल.डी.ए. उत्तर प्रदेश राज्य के माध्यम से शारदा नगर योजना के तहत, उक्त अधिग्रहित भूमि के नियोजित विकास के लिये, एल.डी.ए. द्वारा विकसित की गई सुविधाओं के साथ विभिन्न खण्डों में विभाजित भूमि को एक क्षेत्रीय योजना के लिये तैयार की गयी थी, जबकि रक्षाखण्ड, शारदा नगर योजना, रायबरेली रोड, लखनऊ में एक ऐसे खण्ड को एल.डी.ए. द्वारा विकासकर्ता कम्पनी एल्डिको हाउसिंग एण्ड इण्डस्ट्रीज लिमिटेड को लाईसेन्स के आधार पर निर्माण एवं आन्तरिक विकास के लिये आवंटित किया गया था। मेसर्स एल्डिको हाउसिंग एण्ड इण्डस्ट्रीज लिमिटेड के माध्यम से उक्त भूमि को विधिवत विकसित कर उस पर भूखण्ड और भवन बनाकर एल.डी.ए. के सम्बन्धित नियमों व शर्तों के साथ निर्धारण किया गया है।

विदित हो कि विकासकर्ता/लाईसेंसकर्ता द्वारा आवासीय योजना में उत्तर प्रदेश सरकार की नीति के अनुसार दुर्बल आय वर्ग भवनों के निर्माण किये गये हैं। एल्डिको सक्षम (ई.डब्ल्यू.एस.) का निर्माण **"काम्पलेक्स"** एल्डिको समृद्धि, उद्यान–2, रक्षा खण्ड, रायबरेली रोड, लखनऊ में किया गया है, जिनका आवंटन उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा आवासीय नीति के तहत किया गया है।

और विदित है कि क्रेता ने आवंटन की शर्तों को स्वीकार करने के बाद एक आवासीय फ्लैट प्राप्त करने के लिये आवेदन किया और इसके बाद **फ्लैट संख्या** .... **भूमि क्षेत्रफल** .... वर्गमीटर में, समृद्धि, उद्यान–2, रक्षा खण्ड, शारदा नगर योजना में स्थित एल्डिको सक्षम, रायबरेली रोड, लखनऊ में **आवंटन संख्या** .... दिनांक ....के क्रेता विक्रय मूल्य रू. ..../–(रूपया .... मात्र) के साथ क्रेता के पक्ष में किया गया।

विदित हो कि विकासकर्ता/लाईसेंसकर्ता का उपरोक्त फ्लैट हर प्रकार के भारों, वाद–विवाद यथा पूर्व विक्रय, हिबा आदि से मुक्त एवं पाक साफ है।

क्रेता ने उपरोक्त फ्लैट के सम्बन्ध में विक्रेता के स्वामित्व आदि का भली–भांति जांच कर ली है तथा संतुष्ट होकर वह आवंटित उपरोक्त फ्लैट की गुणवत्ता का भली–भांति निरीक्षण कर उस पर विक्रेता के स्वामित्व एवं फ्लैट की गुणवत्ता आदि से पूर्ण रूप से संतुष्ट होकर इस विक्रय विलेख का निष्पादन किया है। इसके अलावा अन्य शुल्क जो भुगतानकर्ता द्वारा भुगतान की रसीद को स्वीकार करने वाले लाइसेंसकर्ता को भुगतान किया जाता है।

अतः यह विक्रय विलेख साक्ष्य है कि :–

1. यह कि विकासकर्ता, ने क्रेता से दुर्बल आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) **फ्लैट संख्या** ...., ... **तल, निर्मित क्षेत्रफल** .... वर्गमीटर, **आच्छादित क्षेत्रफल** .... वर्गमीटर, **ब्लाक** ...., **सेक्टर** ...., स्थित एल्डिको सक्षम, समृद्धि, उद्यान–2, रायबरेली रोड, लखनऊ, (जिसका विस्तृत विवरण इस विलेख के अन्त में दी गई परिशिष्ट में दिया जा रहा है तथा ले–आउट प्लान संलग्न किया जा रहा है) का विक्रय मूल्य रू0 ..../– (रू0 .... मात्र) भुगतान विवरण अनुसार प्राप्त कर फ्लैट को क्रेता के पक्ष में अन्य शर्तों सहित इस शर्त के साथ विक्रय किया गया है कि क्रेता फ्लैट को आवंटन की तिथि से 5 वर्षों अथवा देय लागत जमा करने की तिथि जो भी बाद में हो तक किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में विक्रय/हस्तान्तरित नहीं करेगा।
2. यह कि इस विक्रय विलेख पर क्रेता के हस्ताक्षर के साथ–साथ फ्लैट का कब्जा प्रदान किया गया है तथा क्रेता स्वीकार करता है कि फ्लैट से सम्बन्धित एरिया/डाइमेन्सन/फ्लैट की कीमत/अन्य चार्जेज/निर्माण गुणवत्ता/स्पेसिफिकेशन्स/ विभिन्न संयोजन जैसे – विद्युतीय कार्य, सैनिटरी फिटिंग्स, जल, सीवर कनेक्शन आदि से पूर्ण रूप से संतुष्ट है।
3. यह कि पंजीकरण पुस्तिका, आवंटन पत्र में अंकित नियम एवं शर्तें क्रेता पर हमेशा बाध्यकारी होंगी।

4. यह कि क्रेता द्वारा क्रय कि गया फ्लैट बहुमंजिला आवासीय इमारत में स्थित फ्लैट है जिस पर उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (प्रमोशन ऑफ कॉन्स्ट्रक्शन एण्ड मेन्टीनेन्स) एक्ट, 2010 के प्राविधान क्रेता पर पूर्ण रूप से बाध्यकारी होंगे। क्रेता द्वारा क्रय किये गये फ्लैट में उसके अधिकार उक्त अधिनियम में वर्णित प्राविधानों के अधीन होंगे।

5. यह कि क्रय किये गये फ्लैट में क्रेता द्वारा किसी प्रकार का बदलाव व अतिरिक्त निर्माण नहीं करेगा और न ही फर्श या छत को कोई नुकसान पहुंचाएगा। दो फ्लैटों की दीवार कामन दीवार है जिसमें आधा भाग क्रेता का है तथा शेष आधा भाग संलग्न फ्लैट के क्रेता का है। क्रेता तथा संलग्न फ्लैट के स्वामी दोनों को ही कामन दीवार को तोड़ने या क्षति पहुंचाने का अधिकार नहीं होगा एवं क्रेता फ्लैट का केवल आवासीय उपयोग ही करेगा।

6. यह कि विक्रय किये गये फ्लैट का उपयोग क्रेता उसी रूप में करेगा जिस रूप में फ्लैट का कब्जा क्रेता को दिया गया है। क्रेता कामन एरिया, सीढ़ियॉ, लॉबी एवं अन्य सुविधाओं का उपयोग अन्य फ्लैट के स्वामियों या अध्यासियों की भांति कर सकेंगे, क्रेता, या किसी भी अन्य फ्लैट के स्वामी को कामन एरिया एवं अन्य सुविधाओं को अन्य क्रेताओं के साथ मात्र उपयोग का अधिकार होगा, स्वामित्व का अधिकार न होगा, कॉमन एरिया, सीढ़ियां, लॉबी या अन्य सुविधाओं का विभाजन नहीं किया जा सकेगा। यदि क्रेता द्वारा इस शर्त का किसी प्रकार से उल्लंघन किया जाता है तो उस पर विक्रेता या काम्पलेक्स की एसोसिएशन/मेन्टीनेन्स एजेन्सी द्वारा दण्ड आरोपित करने, दण्ड शुल्क वसूलने तथा आरोपित दण्ड के क्रियान्वयन करने का अधिकार होगा।

7. यह कि इस विक्रय विलेख का निष्पादन पक्षों द्वारा उत्तर प्रदेश सरकार की आवासीय योजना हेतु जारी दिशा–निर्देशों के क्रम में, बिना किसी दबाव के निम्न शर्तों के अनुसार किया जा रहा है तथा क्रेता पर उत्तर प्रदेश सरकार की आवासीय योजना की शर्तें, पंजीकरण/आवंटन की शर्तें लागू होंगी तथा क्रेता काम्पलेक्स के अन्य भवन स्वामियों द्वारा गठित या गठित की जाने वाले एसोसिएशन की सदस्यता ग्रहण करेगा तथा एसोसिएशन की उपविधियों, नियम आदि का क्रेता द्वारा अनुपालन किया जायेगा।

8. यह कि क्रेता एवं काम्पलेक्स के अन्य फ्लैट के स्वामियों द्वारा सोसाइटी का गठन करना होगा, जिसमें प्रत्येक फ्लैट स्वामी आवश्यक रूप से सदस्य होगा, इस प्रकार गठित समिति पर ग्रुप हाउसिंग के फ्लैटों हेतु प्रदत्त मूलभूत सुविधायें (जल, मल निस्तारण एवं बिजली) तथा स्थित कामन उपयोग हेतु सुविधाओं के रख–रखाव की जिम्मेदारी क्रेता/सोसाइटी की होगी जिसके संचालन हेतु क्रेता द्वारा समानुपातिक राशि का भुगतान तथा अन्य विशेष व्यय की देयता समिति को होगी।

9. यह कि क्रेता काम्पलेक्स में मेटींनेन्स सुविधा प्राप्त करने के लिये विकासकर्ता या उसके द्वारा अधिकृत/नियुक्त किये गये मेन्टीनेन्स एंजेसी के साथ अनुबन्ध निष्पादित किया है। क्रेता मेन्टीनेन्स के समस्त नियम एवं शर्तों को स्वीकार करता है तथा विकासकर्ता/मेन्टीनेन्स एजेन्सी द्वारा समय–समय पर दिये गये डिमान्ड/बिल/चार्जेज का भुगतान करने के लिए बाध्य होता है। मेन्टीनेन्स डिमान्ड/बिल/चार्जेज का भुगतान न करने की स्थिति में विक्रेता/मेन्टीनेन्स एजेन्सी मेन्टीनेन्स अनुबन्ध पत्र के तहत उचित कार्यवाही करने के हकदार होंगे।

10. यह है कि सुरक्षा एवं रख–रखाव कर्मी काम्प्लेक्स के मामलों के प्रबन्धन कार्यों के लिये होते हैं औंर काम्पलेक्स में आम क्षेत्रों और सुविधाओं के लिए स्थापित उपकरणों/प्लांट और मशीनरी की सुरक्षा और रख–रखाव के लिए

होते हैं। किसी भी स्थिति में विकासकर्ता/रख–रखाव एजेन्सी/सुरक्षाकर्मी क्रेता और क्रेता के यहाँ आने वाले आगन्तुकों की सम्पत्ति/सामान की सुरक्षा और सुरक्षा के लिए जिम्मेदार नहीं होंगे। क्रेता और उसके आगन्तुकों की सम्पत्ति/सामान की सुरक्षा की पूरा जिम्मेदारी क्रेता की होगी।

11. यह कि क्रेता द्वारा उपयोग किये गये विद्युत व्यय या लगने वाले सरकारी कर, फीस या अन्य देयों के अदा करने की जिम्मेदारी क्रेता की होगी। यदि किसी कारणवश क्रेता के पक्ष में किसी अवधि के विद्युत व्यय या बिल या किसी कर, फीस या अन्य सरकारी या अर्धसरकारी, स्थानीय निकाय आदि द्वारा वसूली विक्रेता से होती है तो उसकी मय हर्जे–खर्चे से भरपाई करने की जिम्मेदारी क्रेता की होगी।
12. यह कि फ्लैट आवंटन की तिथि से 05 वर्षों अथवा देय लागत जमा करने की तिथि, जो भी बाद में हो, के पश्चात् ही क्रेता विक्रय करने, उपहार करने, बदलने या उक्त फ्लैट के कब्जे के साथ अन्य भाग के रूप में किसी भी व्यक्ति को प्रदान कर सकता है बशर्ते कि विक्रेता उक्त फ्लैट के विक्री/हस्तान्तरण के पहले विकासकर्ता/मेन्टीनेन्स एजेन्सी से मेन्टीनेन्स चार्जेज/बकाया भुगतान आदि के लिए अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त करेगा और इस सम्बन्ध में क्रेता लागू प्रशासकीय चार्जेज का भुगतान विक्रेता को करेगा। यदि उक्त फ्लैट किसी दशा में विकासकर्ता /मेन्टीनेन्स एजेन्सी से बिना अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किये बेचा/हस्तान्तरण किया जाता है तो मेन्टीनेन्स के मद में बकाया धनराशि का भुगतान हस्तान्तरी द्वारा देय होगा।
13. यह कि क्रेता स्वीकार करता है कि शासनादेश संख्या 1/2418/आठ–1–14–80विविध/10 दिनांक 26.08.2014 के क्रम में उक्त फ्लैट का आवंटन लीज होल्ड के आधार पर क्रेता द्वारा स्वीकार किया गया है तथा आवंटन की तिथि से 05 वर्ष अथवा देय लागत जमा करने की तिथि जो भी बाद में हो, तक उक्त फ्लैट के विक्रय/हस्तान्तरण पर प्रतिबन्ध रहेगा। 05 वर्ष के पश्चात् यह फ्री होल्ड माना जायेगा। लाभार्थी द्वारा कोई फ्री होल्ड शुल्क नहीं देय होगा।
14. यह है कि क्रेता जब भी उक्त फ्लैट का किसी भी रूप में हस्तान्तरण करता है तो आवंटन की, मेन्टीनेन्स समझौता की, कब्जा अभिलेख और इस विक्रय विलेख के सभी नियम व शर्तें हस्तान्तरी पर लागू होंगी और वह उससे सम्बन्धित सभी चीजों का उत्तरदायी होगा।
15. यह कि क्रेता को यह अधिकार होगा कि वह इस विक्रय विलेख के आधार पर सरकारी विभागों तथा लखनऊ नगर निगम, लखनऊ जल निगम, किसी सरकारी विभाग या स्थानीय निकाय आदि में अपना नाम अंकित करा लें।
16. यह है कि क्रेता का योजना में निर्मित सामुदायिक सुविधाओं, व्यवसायिक जगहों, स्कूल आदि पर किसी प्रकार का कोई अधिकार नहीं होगा तथा विक्रेता उपरोक्त को जैसे उपयुक्त समझता है उनका निस्तारण/हस्तान्तरण/प्रबन्धन/क्रियान्वयन करने के लिए पूर्ण रूप से स्वतन्त्र होगा। क्रेता का सामुदायिक सुविधाओं, व्यवसायिक जगहों आदि की बुकिंग/आवंटन/विक्रय पर तथा उनके प्रबन्धन व उनके क्रियान्वयन/निस्तान्तरण पर कोई हस्तक्षेप नहीं होगा।

17. यह कि क्रेता इस विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि के पश्चात् फ्लैट तथा फ्लैट व उसके अन्दर रखे गये सभी सामान/सामग्री का बीमा अपने हर्जे–खर्चे पर करेगा।

18. यह कि क्रेता को, जिस भूमि पर फ्लैट निर्मित है उसमें उसके फ्लैट के अनुपात में समानुपातिक भूमि का संयुक्त अधिकार प्राप्त होगा। क्रेता को भूमि में प्राप्त अधिकार बटवारे का अधिकार नहीं होगा।

19. यह कि क्रेता उक्त फ्लैट से सम्बन्धित सभी नियम व शर्तों का पालन अपने खर्चे पर करेगा। क्रेता कोई भी आपत्तिजनक वस्तु, विस्फोटक तथा ज्वलनशील पदार्थ उक्त फ्लैट में नहीं रख सकता है। क्रेता सदैव विकासकर्ता या मेन्टीनेन्स एजेन्सी अथवा रेजीडेन्ट एसोसिएशन या सोसाइटी को उक्त फ्लैट से सम्बन्धित किसी भी प्रकार के सिविल या अपराधिक उत्तरदायित्वों से हानिरहित रखेगा।

20. यह कि क्रेता इस बात की घोषणा करता है कि वह उस स्थिति में जबकि विक्रेता को इस विक्रय विलेख के निष्पादन के उपरान्त किसी प्रकार की क्षति, दण्ड, टैक्स, हर्जाना, अतिरिक्त खर्च या क्षति पहुंचती है तो वह विक्रेता को इन सभी कारणों से क्षति रहित रखने हेतु वचन देता है।

21. (क) यह कि आवासीय योजना में सभी सुविधाएं एवं सुख के साधन विभिन्न चरणों में पूरे किये जायेंगे। टाउनशिप का पूरा होना और इन सभी सुविधाओं और सुख साधनों का आवासीय योजना के पूर्ण होने तक प्राविधानित होगा और हो सकता है कि ये सुविधाएँ आदि उक्त फ्लैट के कब्जा देने के समय फ्लैट/काम्पलेक्स में उपलब्ध न हों इसलिए आवंटी इस सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का दावा या विवाद नहीं करेगा।

(ख) यह कि क्रेता काम्पलेक्स में किसी भी स्थिति में स्वीकृत निर्माण या विकास किये जाने के सम्बन्ध में कोई भी आपत्ति नहीं करेगा। भविष्य में यदि काम्पलेक्स में अतिरिक्त निर्माण की अनुज्ञा दी जाती है तो विक्रेता को अतिरिक्त निर्माण व विकास का नियम अनुंसार पूर्ण अधिकार होगा इस प्रकार निर्मित व विकसित सम्पत्तियों को विक्रय करने का अधिकार विक्रेता को होगा।

(ग) विकासकर्ता को अतिरिक्त निर्माण व विकास में उपलब्ध करायी गयी सेवाओं जैसे कि बिजली, पानी, सीवर, ड्रेनेज आदि सुविधाओंको पूर्व में स्थित सुविधाओं से जोड़े जाने का भी अधिकार होगा।

(घ) क्रेता द्वारा सभी के उपयोग किये जाने वाले क्षेत्र, सीढ़ियों आदि पर अतिक्रमण का अधिकार न होगा तथा उन सुविधाओं जिनके प्रयोग किये जाने की अनुमति नहीं होगी उनका प्रयोग नहीं करेगा। बॉलकनी, कामन क्षेत्र जैसे कि बॉलकनी, कॉरीडोर, सीढ़ियों इत्यादि पर किया गया अतिक्रमण अनाधिकृत होगा जिसको कि अतिक्रमणकर्ता के खर्चे पर विकासकर्ता या मेन्टीनेन्स एजेन्सी अथवा वहां के निवासियों द्वारा निर्मित संस्था को हटाये जाने का पूर्ण अधिकार होगा।

22. यह कि दुर्बल आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) के सम्बन्ध में कोई भी नीति/निर्देशन/सरकारी आदेश क्रेता पर पूर्णतः लागू होगा तथा आवंटी द्वारा विक्रेता पर भी उक्त शासनादेश आदि पूर्णतः लागू होगा जिसके अनुपालन के लिए भविष्य के अन्तरिती भी पूर्णतः बाध्य होंगे।

23. यह कि उक्त सम्पत्ति का विक्रय मूल्य निर्माण की लागत में रू0 ..../– व भूमि की लागत में रू0 ..../– और फ्रीहोल्ड शुल्क रू0 ..../– है। इस प्रकार उक्त फ्लैट की कुल

लागत रू0 ..../– आती है। विक्रय विलेख के पंजीकरण शुल्क के लिये भूमि क्षेत्र के लिए प्रचलित दर सूची के आधार पर सम्पत्ति का मूल्यांकन, भूमि के क्षेत्रफल .... वर्गमीटर पर @ रू. 20,000/– एवं निर्मित क्षेत्रफल .... वर्गमीटर पर @ रू. 16,000/– का काम करता है। इस प्रकार सम्पत्ति का बाजारू मूल्यांकन भूमि + निर्मित क्षेत्र का रू. ..../– होता है। इसलिए सरकार के शासनादेश संख्या K.A.NEE-5-3056/11-2001-312(381)/99 लखनऊ दिनांक 04.08.2001 के क्रम में स्टाम्प शुल्क रू. ..../– ई.डब्ल्यू.एस.(सक्षम) टाइप के भवनों पर क्रेता द्वारा अदा किया जा रहा है।

विक्रीत सम्पत्ति का विवरण

दुर्बल आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) **फ्लैट संख्या ...., ... तल, निर्मित क्षेत्रफल .... वर्गमीटर, आच्छादित क्षेत्रफल .... वर्गमीटर, ब्लाक ...., सेक्टर ....** स्थित एल्डिको समृद्धि, रायबरेली रोंड, लखनऊ, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

पूरब :

पश्चिम :

उत्तर :

दक्षिण :

भुगतान का विवरण

कुल विक्रय मूल्य **रू0 ..../–.(रू0 ....मात्र)** विक्रेता ने क्रेता से प्राप्त किये, जिसकी प्राप्ति विक्रेता को स्वीकार है।

अतः यह विक्रय विलेख विक्रेता एवं क्रेता ने भली–भांति पढ़कर व सोच समझकर बिना किसी भय, अनुचित दबाव एवं पूर्ण स्वस्थ मस्तिष्क से प्रसन्नचित्त मन से निम्न साक्षीगणों की उपस्थिति में अपने–अपने हस्ताक्षर कर निष्पादित कर दिया ताकि प्रमाण रहे और आवश्यकता पड़ने पर काम आवे।

स्थान–लखनऊ

दिनांक :

गवाहान :–

1. (विक्रेता)

2. (क्रेता)

टाईपकर्ता :–