विक्रय विलेख

1.	भूमि का प्रकार	:
2.	वार्ड / परगना	:
3.	मोहल्ला / ग्राम	:
4.	सम्पत्ति का विवरण	:
5.	मापन की ईकाई	:
6.	विक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल	:
7.	सड़क की स्थिति	:
8.	अन्य विवरण	:
9.	सम्पत्ति का प्रकार	:
10.	सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल (बहुमंजिला भवन की स्थिति में)	:
11	कुल आच्छादित क्षेत्रफल	:
12.	स्थिति–फिनिश्ड / सेमीफिनिश्ड / अन्य	:
13.	पेड़ो का मूल्यांकन	:
14.	बोरिंग / कुआं / अन्य	:
15.	फ्लैट का सुपर बिल्ट–अप क्षेत्रफल	:
16.	निर्माण का वर्ष	:
17.	सहकारी आवास समिति के सदस्य से सम्बन्धित है	:
18.	प्रतिफल की धनराशि	:
19.	सरकारी मालियत	:
20.	स्टाम्प	:

चौहद्दी :–

पूरबः–
पश्चिमः–
उत्तरः–
दक्षिणः–

प्रथमपक्ष की सं0 (1) **द्वितीयपक्ष की सं0 (1)**

मेसर्स अदित्रि वैष्णों इन्फ्रा प्रा0लि0 पंजीकृत कार्यालय स्थित बी–1602, गार्डेनिया क्वायर, क्रासिंग रिपब्लिक एन.एच.–24 गाजियाबाद, बहैसियत निदेशक ....

...........विक्रेता / प्रथमपक्ष।

व

.. निवासी ....
..

..................क्रेता / द्वितीयपक्ष।

विदित हो कि ....
....
....

विकासकर्ता फर्म **मेसर्स अदित्रि वैष्णों इन्फ्रा प्रा0लि0** ने उक्त सम्पूर्ण भूमि पर वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी से मानचित्र स्वीकृत कराकर एक बहुमंजिले आवासीय व व्यवसायिक भवन का निर्माण किया जिसका नाम **''काशी निलयम''** है तथा जिसका सम्पूर्ण विवरण इस विक्रय विलेख में **''अनुसूची–अ''** में वर्णित है।

प्रथमपक्ष विक्रेता को उक्त वर्णित भवन में निर्मित अपने अंश के फ्लैट के विक्रय का सम्पूर्ण अधिकार प्राप्त है तथा विक्रीत फ्लैट प्रथमपक्ष/विक्रेता के अंश का है। द्वितीयपक्ष क्रेता ने उक्त बहुमंजिले भवन के **चतुर्थतल** पर निर्मित **फ्लैट नं0 ....,** जिसका विस्तृत विवरण इस विक्रय विलेख के **''अनुसूची–ब''** में दिया गया है को क्रय करने की इच्छा **मु0** ..../– (.............. **रूपये)** टैक्स सहित में प्रथमपक्ष विक्रेता से की जिसे प्रथमपक्ष विक्रेता ने स्वीकार करते हुए उपरोक्त विक्रय मूल्य में उक्त फ्लैट को उपरोक्त क्रेता के पक्ष में विक्रय करना स्वीकार किया।

अतः प्रथमपक्ष/विक्रेता स्वस्थचित्त अवस्था में बिना किसी अनुचित दबाव या प्रलोभन के यह विक्रय विलेख निष्पादित कर निबंधन के लिए प्रस्तुत करके अपने को एवं अपने उत्तराधिकारियों को निम्नलिखित शर्तों से आबद्ध करते व होते हैः–

1. यह कि हम प्रथमपक्ष ने विक्रीत फ्लैट का विक्रय मूल्य **मु0** ..../–(.............. **रूपये) द्वितीयपक्ष से प्राप्त कर लिया जिसका विवरण निम्न हैः–**

चेक नं0	**दिनांक**	**बैंक**	**धनराशि**
		कुल	............../–**रूपये**

अब द्वितीयपक्ष/क्रेता के जिम्मे एक भी पैसा बाबत विक्रय मूल्य शेष नही रह गया है। यदि भविष्य में विक्रय मूल्य के बाबत प्रथमपक्ष/विक्रेता या उसके जानिब द्वारा कोई पैसे की मांग की जाती है तो वह इस विक्रयपत्र के आधार पर अवैध व शून्य होगा।

2. यह कि विक्रीत फ्लैट सभी प्रकार के विलंगमों, दोषों एवं भार से मुक्त है तथा किसी न्यायालय द्वारा कुर्क या नीलाम नहीं किया गया है और न ही किसी भी न्यायालय में किसी भी प्रकार का कोई वाद विचाराधीन है तथा प्रथमपक्ष/विक्रेता को हर प्रकार का अधिकार अन्तरण के सम्बन्ध में प्राप्त है।
3. यह कि विक्रेता ने आज की तिथि से विक्रीत फ्लैट को क्रेता के पक्ष में विक्रय कर विक्रीत फ्लैट पर से अपना वास्तविक अध्यासन स्वामी के रूप से हटाकर क्रेता को स्वामी के रूप में अध्यासित करा दिया एवं आज की तिथि से विक्रीत फ्लैट के सम्बन्ध में क्रेता को वे सभी अधिकार प्राप्त हो गये तो विक्रेता को प्राप्त ये एवं अब विक्रेता का किसी भी प्रकार का कोई हित विक्रीत फ्लैट में नहीं रह गया।
4. यह कि विक्रीत फ्लैट के साथ जो भी सुखभोगाधिकार विक्रेता को प्राप्त है, अथवा भविष्य में होगें, वे सभी अधिकार क्रेता को प्राप्त हो गये एवं भविष्य में होगे।

5. यह कि क्रेता को यह अधिकार है एवं अपेक्षित भी है कि वह नगर निगम अथवा जहां–जहां आवश्यक समझे विक्रेता के नाम के स्थान पर अपना नाम स्वामी के रूप में अंकित करवाकर टैक्स आदि की अदायगी अपने स्तर से करें।
6. यह कि विक्रीत फ्लैट बहुमंजिले भवन में स्थित है इसलिए क्रेता द्वारा कामन पैसेज, सीढ़ी, छत इत्यादि में कोई अवरोध उत्पन्न नहीं किया जायेगा।
7. यह कि विक्रीत फ्लैट पूर्णतया स्वच्छ एवं निर्दोष है एवं निर्दोष अवस्था में विक्रय किया जा रहा है। इस सम्बन्ध में क्रेता ने अपनी पूर्ण सन्तुष्टि कर लिया है।
8. यह कि विक्रीत फ्लैट आवासीय है और आवासीय प्रयोग हेतु क्रय किया जा रहा है।
9. यह कि उक्त फ्लैट बहुमंजिले भवन में स्थित है इसलिए उक्त भवन में रहने वाले अन्य लोगों की सुविधा के लिए क्रेता को निम्नवर्णित कार्य करने का अधिकार नहीं प्राप्त है–
10. यह कि उक्त भवन के कामन स्पेस, प्रवेश अथवा सीढ़ी पर क्रेता द्वारा कोई अतिक्रमण या बाधा नहीं उत्पन्न की जायेगी।
11. यह कि उक्त भवन के किसी भी हिस्से में गन्दगी अथवा क्षति इत्यादि क्रेता द्वारा नहीं पहुंचाया जायेगा।
12. यह कि क्रेता द्वारा उक्त फ्लैट को उपयोग किसी भी अवैधानिक कार्य हेतु नहीं किया जायेगा।
13. यह कि क्रेता द्वारा ऐसा कोई कार्य नहीं किया जायेगा जिससे भवन की दीवारों, कालम, छत व फर्श को कोई क्षति पहुंचे।
14. यह कि क्रेता द्वारा फ्लैट में किसी भी प्रकार की हानिकारक अथवा विस्फोटक वस्तु नहीं रखा जायेगा जिससे भवन को कोई क्षति पहुंचे।
15. यह कि क्रेता द्वारा किसी भी कामन स्पेस अथवा पैसेज का उपयोग अपनी वस्तुओं को रखने के लिए नहीं किया जायेगा।
16. यह कि क्रेता द्वारा उक्त फ्लैट अथवा उसके अंश को नष्ट अथवा नष्ट करने का कोई कारण नहीं उत्पन्न किया जायेगा।
17. यह कि क्रेता निम्नलिखित शर्तों का भी पालन करेगा।
18. यह कि क्रेता द्वारा कामन एरिया और कम्पाउण्ड को स्वच्छ और यथास्थिति में रखा जायेगा।
19. यह कि भवन में रहने वाले अन्य फ्लैट स्वामीयों द्वारा निर्मित सोसाइटी के समस्त नियम व शर्तों का पालन सभी क्रेता द्वारा अपने व्यय किया जायेगा व वाराणसी विकास प्राधिकरण व निकायों के समस्त नियमों व उपनियमों व शर्तों का अनुपालन भी क्रेता द्वारा किया जायेगा।
20. यह कि क्रेता द्वारा भवन के दीवारों, विभाजन दीवारों, कालम, छत, फर्श व अन्य फिटींग्स इत्यादि को अच्छे, व साफ सुथरा रखा जायेगा व उसके फ्लैट के सम्बन्ध में जो भी व्यय आयेगे उनको स्वयं क्रेता द्वारा वहन किया जायेगा।
21. यह कि क्रेता द्वारा उक्त फ्लैट में अपना स्वयं का विद्युत कनेक्शन लिया जायेगा व उनके बिल इत्यादि को स्वयं क्रेता द्वारा वहन किया जायेगा।
22. यह कि उक्त भवन के सम्पूर्ण रख–रखाव हेतु एक सोसाइटी के निर्माण में क्रेता द्वारा सहयोग किया जायेगा उसके सम्बन्ध में निम्न नियमों का पालन किया जायेगा।
23. यह कि क्रेता द्वारा सोसाइटी के पंजीयन हेतु आवश्यक समस्त कागजातों पर हस्ताक्षर किया जायेगा।
24. यह कि सोसाइटी द्वारा समय–समय पर बनाये गये समस्त नियमों व शर्तों का पालन क्रेता द्वारा किया जायेगा।
25. यह कि कामन सुविधाओं व रख–रखाव से संबंधित समस्त व्यय अन्य फ्लैटों के स्वामीगण के साथ संयुक्त से मिलकर क्रेता द्वारा वहन किया जायेगा।
26. यह कि बहुमंजिले भवन के रख–रखाव के संबंध में सोसाइटी द्वारा निर्धारित सहयोग राशि का भुगतान क्रेता स्वयं किया जायेगा।
27. यह कि द्वितीयपक्ष/क्रेता को पार्किंग की सुविधा उपलब्ध नही है।
28. यह कि समय–समय पर संशोधित उत्तर प्रदेश रेरा के नियमों का अनुपालन किया जायेगा।

29. यह कि किसी भी कारण से भवन के ध्वस्त होने पर उक्त भवन में क्रेता को प्राप्त भूमि में अनुपातिक अंश सुरक्षित रहेगा तथा सोसाइटी द्वारा पुनः निर्मित उक्त फ्लैट के स्थान पर क्रेता का अधिकार होगा।
30. यह कि क्रेता को प्राप्त समस्त अधिकार हस्तातरणीय है यह उसके वैधानिक प्रतिनिधियों पर भी लागू होगें।
31. यह कि क्रेता द्वारा बिल्डिंग प्लान, बिल्डिंग निर्माण, स्वामित्व इत्यादि से संतुष्ट होकर उक्त फ्लैट क्रय किया जा रहा है।
32. यह कि क्रेता द्वारा अपने फ्लैट पर नगर निगम में अपना स्वतंत्र नाम अंकित कराकर टैक्त इत्यादि का भुगतान स्वयं किया जायेगा।
33. यह कि इस विलेख में व्यय होने वाले स्टाम्प, निबन्धन शुल्क व अन्य विधिक व्यय क्रेता स्वयं वहन करेगा।
34. यह कि विक्रीत सम्पत्ति के बावत प्रथमपक्ष ने किसी अन्य व्यक्ति के हक में कोई सट्टा इकरारनामा नही किया है।
35. यह कि प्रथमपक्ष/विक्रेता तथा द्वितीयपक्ष/क्रेता भारत के नागरिक है।
36. यह कि विक्रीत सम्पत्ति अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति की नही है तथा विक्रीत सम्पत्ति आवासीय प्रयोज्य हेतु क्रय की जा रही है। विक्रीत सम्पत्ति नगर निगम सीमा के अन्दर स्थित है।

अस्तु यह विक्रय विलेख उभय पक्ष ने साक्षियों के समक्ष पढ़ व पढ़वाकर सुन व समझकर, इसके प्रभाव भली–भांति विज्ञ होकर स्वस्थ अवस्था में बिना किसी अनुचित दबाव या प्रलोभन के निष्पादित व निबंधिक करा कि प्रमाण रहें एवं समय पर काम आवें।

<u>विवरण अनुसूची –'अ'</u>

. ... जिसकी चतुर्दिक सीमा निम्नवत् हैः–

पूरबः–
पश्चिमः–
उत्तरः–
दक्षिणः–

<u>विवरण अनुसूची –'ब'</u>

फ्लैट नं0 ...., ...
.............., जिसे संलग्न मानचित्र में लाल तिरछी लकीरों से प्रदर्शित किया गया है एवं जिसकी चतुर्दिक सीमायें निम्नलिखित हैः–

पूरबः–
पश्चिमः–
उत्तरः–
दक्षिणः–

विक्रीत फ्लैट के हिस्से में आने वाली भूमि का अविभाजित अंश =

काम्पलेक्स में निहित भूमि का कुल क्षेत्रफल .... वर्गफीट ×
फ्लैट का विक्रीत क्षेत्रफल .... वर्गफीट

कुल निर्मित क्षेत्रफल .... वर्गफीट

त्र अविभाजित अंश .... वर्गफीट यानि .... वर्गमीटर है।

साक्षीगण

1.
साक्षी का नाम–
पिता का नाम–
निवासी–
मो0नं0–
पेशा–
हस्ताक्षर–

2.
साक्षी का नाम–
पिता का नाम–
निवासी–
मो0नं0–
पेशा–
हस्ताक्षर–

तहरीर दिनांक– ई0

मसविदाकर्ताः–

, एडवोकेट
कलेक्ट्रेट कोर्ट, वाराणसी।
मो0 नं0–

टाइपकर्ता :–

अरूण कम्प्यूटर्स,
जिला पंचायत भवन,
कलेक्ट्रेट कोर्ट वाराणसी।