एग्रिमेन्ट फॉर सेल

1. **लेख्यकारी का नाम एवं पता :-**

नारायण रियल टेक कन्स्ट्रक्सन प्रा0 लि0 निबंधित कार्यालय - बभनपुरा, फुलवारी शरीफ, पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U45200BR2014PTC022417 निबंधित कार्यालय बभनपुरा, फुलवारी शरीफ, पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा निदेशकः- **श्री ललन शर्मा** उम्र 45 वर्ष वल्द स्व0 विष्णुदेव शर्मा, निवासी ग्राम - बभनपुरा, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना, नागरिकता- भारतीय (इसमें इनके उत्तराधिकारी स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं) जिसे आगे विक्रेता कहा गया है। मो0 7480081295

कम्पनी पैन - AAECN6916D

2. **लेख्यधारिणी का नाम एवं पताः-**

नागरिकता- भारतीय (इसमें इनके उत्तराधिकारी स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है) जिसे आगे क्रेता कहा गया है। मो0

3. **लेख्य का प्रकारः-**

विक्रय मनोबंध (बयब्याना)

4. **लेख्य सम्पति का मूल्य :-**

कुल कीमत मो0 ..... मात्र।

5. **लेख्य सम्पति का विवरण :-**

वह निर्माणधीन आवासीय फ्लैट नं0 - ..... जो **"विष्णुदेव पैलेस" (Vishnu Deo Palace)** ..... तल्ला पर अवस्थित है और जिसका सुपर बिल्डप एरिया ..... वर्गफीट जो **"विष्णुदेव पैलेस"** के अन्तर्गत है जिसमें दो बेड रुम, एक ड्राईग सह डायनिंग हॉल, दो बाथरुम, दो बालकॉनी एवं एक किचेन, लिफ्ट एवं सिढ़ी सम्मिलित है, साथ ही साथ एक सुरक्षित कार पार्किंग की जगह भू-तल पर स्थित है जो भवन महल्ला - भवन बभनपुरा, मौजा - आलमपुर गोनपुरा, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला - पटना, के थाना नं0 - 68, तौजी - बिहार सरकार, खाता नं0 - 710 एवं 717, सर्वे प्लॉट नं0- 1930 एवं 1937 का अंश जिसका कुल क्षेत्रफल 7 कट्ठा 11 धुर अर्थात 23.59375 डिसमिल पर निर्माणाधीन है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, फ्लैट की चौहद्दी निम्नवत् हैः-

फ्लैट की चौहद्दी

उत्तर -
दक्षिण -
पुरब -
पश्चिम -

अपाटमेन्ट की चौहद्दी

उत्तर - सर्वे प्लौट नं0 -1930
दक्षिण - सर्वे प्लौट नं0 -1928
पुरब - सर्वे प्लौट नं0 -1930
पश्चिम - सर्वे प्लौट नं0 -1930 एवं रास्ता

सन्दर्भ

यह कि लेख्य सम्पति कंडिका–5 में वर्णित है जिसे विक्रय हेतु इस विलेख का निष्पादन करते हैं। लेख्य सम्पति जमीन मालिक ने एक निबंधित डेवलपमेंट एग्रिमेन्ट दिनांक – 24.08.2015 ई0 जिसका वसीका नं0 – 7292, जिल्द नं0 – 141 सीडी – 22, पेज नं0 – 138 से 161, बुक नं0 – 1, निबंध्न कार्यालय फुलवारी शरीफ को नारायण रीयलटेक कन्स्ट्रक्सन प्रा0 लि0 निबंधित कार्यालय बभनपुरा, फुलवारी शरीफ, पटना, द्वारा निदेशक श्री ललन शर्मा वल्द स्व0 विष्णुदेव शर्मा निवासी ग्राम– बभनपुरा, थाना– फुलवारी शरीफ, जिला– पटना, के पक्ष में निष्पादित किया। जिसके आधर पर डेवलपर्स को प्राप्त होकर नगर परिषद फुलवारी शरीफ, पटना, के प्राधिकृत आर्किटैक्ट से नक्शा स्वीकृत कराया गया है तथा बहुमंजिला भवन का निर्माण किया जाना है, जिसका प्लान केस नक्शा नं0– Plan Case No. /31886/ 15/NPP/ Alampur/ G+5/212/16 दिनांक 27.01.2016 है। और जमीन मालिक के साथ किये गये अनुबंध के आधर पर यह फ्लैट नं0 – बिल्डर के हिस्से में है इस तरह बिल्डर के अधिकार के अन्दर है जिसे लेख्यकारी किसी के साथ विक्रय करने या एकरारनामा करने अथवा अन्तरित करने के लिए पूर्ण अध्किार धरित करते है।

विक्रेता को दूसरी जगह भवन बनाने एवं अन्य जरुरी कार्यो को पूरा करने हेतु रुपयों की आवश्यकता आ जाने के कारण अपने स्वेच्छा से मन और शरीर की स्वस्थ्यता 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 ने उपर्युक्त कंडिका – 5 की आवासीय फ्लैट को मो0 .... 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 स्वस्थ्यता में बिना किसी जोर दबाव के समझ बुझकर उपर्युक्त क्रेता से मो0 .... रुपये मात्र वतौर व्यवयाना प्राप्त किये।

सर्विस टैक्स क्रेता को भुगतान करना होगा जो सरकार द्वारा निर्धारित है या किया जायेगा।

अंतिम किस्त का भुगतान उक्त फ्लैट पर दखल कब्जा सुपुर्द करने के समय देय होगा जो सेल एग्रिमेन्ट पर हस्ताक्षर की तिथि से लगायत माह का होगा। इसके अतिरिक्त अपरिहार्य कारणों से माह का ग्रेस पिरियड अनुमान्य होगा जो क्रेता को मान्य होगा।

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 करेंगें, जिसमें निम्नलिखत शर्ते लागू होंगीः–

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 रुप 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 हें। 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 रुपेण वर्णित प्रत्येक फ्लैट के क्षेत्रफल के आधार पर एपार्टमेन्ट की प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित अन्य कर यथा रख-रखाव खर्च का भुगतान नियमित रुप से तुरंत अधिकृत प्रतिनिधियों को जब जरुरत हो करेंगे और बकाये का भुगतान न होने का जुर्माना उक्त फ्लैट के खर्चे 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 सम्पति होगी।

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

6. क्रेता को फ्लैट की रचना, बाहरी स्वरुप 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 सम्पति 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/कब्जे में पूर्ण मूल्य भुगतान कर निबंधन के दिन बिक्रय वसीका पर हस्ताक्षर के बाद ले लेंगे। 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 रुप में उस फ्लैट के अन्य क्रेताओं/खरीदारों को कोईबाधा, 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 नुक्सान की शुरुआत की तिथि से तयशुदा कीमत की सम्पूर्ण अथवा अनुपातिक रकम उससे संबंधित कानूनी रुप से मान्य सभी खर्चे 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 करेगें।

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 लेगें। विक्रेता द्वारा शर्तो की अवहेलना करते देख क्रेता को यह भी अधिकार होगा कि वे विक्रेता से और विक्रेता की मृत्यु के पश्चात उनके उत्तराधिकारियों से विक्रय पत्र का निष्पादन करा लेंगे। यदि ऐसा नहीं किया जायेगा अथवा किसी प्रकार से विक्रेता टाल-मटोल करेंगे तो नियमानुसार कानुन का सहारा लेने का पूर्ण अधिकार क्रेता को होगा जिसका खर्च भी विक्रेता अथवा उनके उत्तराधिकारियों से वसूल करेंगे।

विक्रेता ने क्रेता को पूर्ण रुप से विश्वास दिलाया है कि कंडिका-5 की वर्णित सम्पति हर प्रकार के स्वत्वदोष और ऋणभार से पूर्णरुपेण पाक-साफ है इसकी पूरी पाबन्दी विक्रेता पर है और होगी। अगर कंडिका-5 की वर्णित सम्पति में किसी भी प्रकार का नुक्स हकियत पायी जायेगी तो उस हालत में क्रेता का बयब्याना की राशि विक्रेता सूद सहित वापस कर देगें। भवन का निर्माण भी उपर्युक्त अंकित उन्नयन मनोबंध (डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) के अनुसार रहेगा तथा बिक्रेता को जो भी अधिकार एवं सुविधा विकासकर्त्ता 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।

पेमेन्ट शिड्यूल

1) आवंटन बुकिंग कराते समय	20%
2) पिलिन्थ कास्टींग के समय	15%
3) ग्रउण्ड फ्लोर कास्टींग के समय	15%
4) प्रथम फ्लोर कास्टींग के समय	10%
5) द्वितीय फ्लोर कास्टींग के समय	10%
6) तृतीय फ्लोर कास्टींग के समय	10%
7) चौथा फ्लोर कास्टींग के समय	10%
8) ब्रिक वर्क एवं फिनिसिंग के समय	10%

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

गवाहगण का हस्ताक्षरः-

1. **विक्रेता का हस्ताक्षर**

2. **क्रेता का हस्ताक्षर**

फाउडेण्सन

जमीन मालिक के क्षेत्रा का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा	:-	पी.आर.डी.ए. (विघटित) / पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
Civil कार्य	:-	पी.आर.डी.ए. (विघटित) / पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी. सी.) सोन बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:-	फ्रलैट मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी का का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारे प्लास्टर होगी।
दरवाजे	:-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधरण से नीचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ	:-	फ्लैट मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में पूर्णतः Glazed खिड़कियाँ।
फर्श	:-	2 फीट x 2 फीट वेट्री फाइड टाइल्स समस्त फर्स फ्लैट मे।
शौचालय	:-	मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, टाइलस 5' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन भी वेट्री फाइड टाइलस का होगा।
रसोई घर	:-	ग्रेनाइट Platform तथा Platform से 24'' ऊँचा रंगीन टाइलस का होगा।
बिजली व्यवस्था	:-	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी.वी.सी. Conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपयुक्त Specifications में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। बिल्डर गुणवत्त, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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