

बिक्रय एकरारनामा

यह एकरारनामा विलेख आज दिनांक- माह 2017

को निम्नांकित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है :-

मेसर्स लव कुश होम्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०, एक कम्पनी जो कम्पनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या-U45200BR2010PTC015671, पंजीकृत कार्यालय- आकाशवानी रोड, खाजपुरा, पटना-14, द्वारा प्रबंध निदेशक- श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी-खाजपुरा, बिचली गली, पत्रालय-बिहार भेटनरी कॉलेज, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें यहाँ पर डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक/बिक्रेता' कहा गया है। जिनके प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी, प्रशासक और समुदेशनी भी जिम्मेवार रहेंगे, जो प्रथम पक्षकार है।

और

श्री/श्रीमती..... पिता/पति निवास स्थान ग्राम/महल्ला-.....थाना-.....पत्रालय-..... जिला-.....राज्य-....., भारतीय नागरिक, जिसे यहाँ पर "क्रेता/ खरीदार" कहा गया है जिनके प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी, कानूनी हकदार, प्रशासक ओर समुदेशनी भी जिम्मेवार रहेंगे, जो द्वितीय पक्षकार हैं।

यह एकरारनामा नीचे अंकित जमीन पर निर्मित बहुमंजिली ईमारत की द्वितीय तल पर एक फ्लैट के विक्रय से संबंधित है।

विदित हो कि उपर्युक्त विकासकर्ता/कम्पनी ने इस विक्रय एकरारनामा में अंकित भू-सम्पत्तियों को निम्नांकित भू-स्वामियों से विकास एकरारनामा करा चुके है। जिसपर निर्माणाधीन बहुमंजिली इमारत की तल पर एक फ्लैट के बिक्रय से संबंधित है।

लेख्य कथन

(1) यह कि अनुसूची-1 में वर्णित प्लॉट नं०-283 में मवाजी-12½ डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार भूखण्ड स्वामी श्री केदार नाथ सिंह पिता स्व० जुगल सिंह, निवासी-खाजपुरा, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना है एवं प्लॉट नं०-271 में मवाजी-07 डिसमिल एवं प्लॉट नं०- 252 में मवाजी-13 डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार भूखण्ड स्वामी श्री साकेत कुमार सिंह पिता-श्री केदार नाथ सिंह है तथा प्लॉट नं०-277 में मवाजी-8½ डिसमिल एवं प्लॉट नं०-282 में मवाजी-09डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार भूखण्ड स्वामी श्री शैलेन्द्र कुमार सिंह पिता-श्री केदार नाथ सिंह है और तीनों भूखण्ड स्वामी ने संयुक्त रूप से अपने-अपने हिस्से भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु एक विकास एकरारनामा मेसर्स लव कुश होम्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०, पंजीकृत कार्यालय- आकाशवानी रोड, खाजपुरा, पटना-14 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी-खाजपुरा, बिचली गली, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना के पक्ष में

निबंधित किये है जिसका वसीका नं0-3202, बुक नं0-1, जिल्द नं0-69, पेज नं0-14 से 33 तक, सी.डी.-11, टोकन नं0-3448/2013, सिरियल नं0-3386, दिनांक-12.02.2013 ई0 निबंधित जिला निबंधन कार्यालय-पटना है।

(2) यह कि अनुसूची-1 में वर्णित प्लॉट नं0-284 में मवाजी-8.25 डिसमिल, प्लॉट नं0-274 में मवाजी-1.5 डिसमिल एवं प्लॉट नं0-276 में मवाजी-7.5 डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार भूखण्ड स्वामी श्री अलख चौहान, पिता स्व0 गोविन्द सिंह, निवासी-गर्भूचक, थाना-हवाई अड्डा जिला-पटना है जिन्होंने अपने भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु एक विकास एकरारनामा मेसर्स लव कुश होम्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0, पंजीकृत कार्यालय- आकाशवानी रोड, खाजपुरा, पटना-14 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी-खाजपुरा, बिचली गली, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना के पक्ष में निबंधित किये है जिसका वसीका नं0-5228, बुक नं0-1, जिल्द नं0-113, पेज नं0-236 से 258 तक, सी.डी.-18, टोकन नं0-5721/2013, सिरियल नं0-5495, दिनांक-01.03.2013 ई0 निबंधित जिला निबंधन कार्यालय-पटना है।

(3) यह कि अनुसूची-1 में वर्णित प्लॉट नं0-284 में मवाजी-8.25 डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार भूखण्ड स्वामी श्री रितेश कुमार, पिता स्व0 मुंशी प्रसाद सिंह, निवासी-गर्भूचक, थाना-हवाई अड्डा जिला-पटना है जिन्होंने अपने भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु एक विकास एकरारनामा मेसर्स लव कुश होम्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0, पंजीकृत कार्यालय-आकाशवानी रोड, खाजपुरा, पटना-14 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी-खाजपुरा, बिचली गली, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना के पक्ष में निबंधित किये है जिसका वसीका नं0-10579, बुक नं0-1, जिल्द नं0-211, पेज नं0-500 से 514 तक, सी.डी.-33, टोकन नं0-10876/2015, सिरियल नं0-10793, दिनांक-08.10.2015 ई0 निबंधित अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर है।

(4) यह कि अनुसूची-1 में वर्णित प्लॉट नं0-280 में मवाजी-12.5 डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार भूखण्ड स्वामी श्री निरंजन सिंह, पिता स्व0 बाबू लाल सिंह एवं माता का नाम स्व0 राम प्यारी देवी, निवासी-सलेमपुर डुमरा राजा बाजार, थाना-शास्त्रीनगर, जिला-पटना है जिन्होंने अपने भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु एक विकास एकरारनामा मेसर्स लव कुश होम्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0, पंजीकृत कार्यालय-आकाशवानी रोड, खाजपुरा, पटना-14 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी-खाजपुरा, बिचली गली, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना के पक्ष में निबंधित किये है जिसका वसीका नं0-20519, बुक नं0-1, जिल्द नं0-381, पेज नं0-558 से 574 तक, सी.डी.-60, टोकन नं0-25283/2012, सिरियल नं0-24575, दिनांक-14.07.2012 ई0 निबंधित जिला निबंधन कार्यालय-पटना है।

(5) यह कि अनुसूची-1 में वर्णित प्लॉट नं0-284 में मवाजी-04 डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार भूखण्ड स्वामी श्री सुकेश कुमार,

पिता श्री अम्बिका प्रसाद सिंह उर्फ अम्बिका सिंह, निवासी-गर्भूचक, थाना-हवाई अड्डा जिला-पटना है जिन्होंने अपने भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु एक विकास एकरारनामा मेसर्स लव कुश होम्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०, पंजीकृत कार्यालय-आकाशवानी रोड, खाजपुरा, पटना-14 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी-खाजपुरा, बिचली गली, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना के पक्ष में निबंधित किये है जिसका वसीका नं०-8181, बुक नं०-1, जिल्द नं०-176, पेज नं०-233 से 252 तक, सी.डी.-27, टोकन नं०- 8668/2016, सिरियल नं०-8326, दिनांक-15.07.2016 ई० निबंधित अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर है।

(6) यह कि अनुसूची-1 में वर्णित प्लॉट नं०-278 में मवाजी-21.5 डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार भूखण्ड स्वामी श्री अमित सिंह, पिता श्री भुवनेश्वर नाथ सिंह, निवासी-खाजपुरा, थाना-हवाई अड्डा जिला-पटना है जिन्होंने अपने भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु एक विकास एकरारनामा मेसर्स लव कुश होम्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०, पंजीकृत कार्यालय-आकाशवानी रोड, खाजपुरा, पटना-14 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी-खाजपुरा, बिचली गली, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना के पक्ष में निबंधित किये है जिसका वसीका नं०-19715, बुक नं०-1, जिल्द नं०-365, पेज नं०-145 से 166 तक, सी.डी.-57, टोकन नं०-24237/2012, सिरियल नं०-23530, दिनांक-04.07.2012 ई० निबंधित जिला निबंधन कार्यालय- पटना है।

(7) यह कि अनुसूची-1 में वर्णित प्लॉट नं०-272 में मवाजी-19 डिसमिल एवं प्लॉट नं०-278 में मवाजी-2.5 डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार भूखण्ड स्वामी श्री आलोक कुमार उर्फ आलोक कुमार सिंह पिता श्री बैजनाथ सिंह, निवासी-खाजपुरा, थाना-हवाई अड्डा जिला-पटना है जिन्होंने अपने भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु एक विकास एकरारनामा मेसर्स लव कुश होम्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०, पंजीकृत कार्यालय-आकाशवानी रोड, खाजपुरा, पटना-14 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी-खाजपुरा, बिचली गली, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना के पक्ष में निबंधित किये है जिसका वसीका नं०-19608, बुक नं०-1, जिल्द नं०-429, पेज नं०-403 से 422 तक, सी.डी.-66, टोकन नं०-20904/2013, सिरियल नं०-20408, दिनांक-01.07.2013 ई० निबंधित जिला निबंधन कार्यालय-पटना है।

(8) यह कि अनुसूची-1 में वर्णित प्लॉट नं०-277 में मवाजी-8.5 डिसमिल एवं प्लॉट नं०-252 में मवाजी-13 डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार भूखण्ड स्वामी श्री सुनील कुमार पिता स्व० रामनाथ सिंह एवं सर्वे प्लॉट नं०-282 में मवाजी-09 डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार भूखण्ड स्वामी श्री अभय कुमार सिंह पिता स्व० रामनाथ सिंह एवं प्लॉट नं०-283 में मवाजी-12.5 डिसमिल के स्वामी, अधिकारी एवं दखलकार श्री अवधेश कुमार पिता स्व० रामनाथ सिंह सभी निवासी-खाजपुरा, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना है। जिन्होंने अपने-अपने भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु संयुक्त रूप से एक विकास एकरारनामा मेसर्स लव कुश होम्स

एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०, पंजीकृत कार्यालय-आकाशवानी रोड, खाजपुरा, पटना-14 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी- खाजपुरा, बिचली गली, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना के पक्ष में निबंधित किये है जिसका वसीका नं०-19848, बुक नं०-1, जिल्द नं०-367, पेज नं०-527 से 549 तक, सी.डी.- 58, टोकन नं०-24395/ 2012, सिरियल नं०-23706 दिनांक-05.07.2012 ई० निबंधित जिला निबंधन कार्यालय- पटना है।

(9) यह कि अनुसूची-1 में वर्णित प्लॉट नं०-285 में मवाजी-1562 वर्गफीट के स्वामी, अधिकारी एवं दखलदार भूखण्ड स्वामी श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी-खाजपुरा बिचली गली, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना है जिन्होंने अपने भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु एक विकास एकरारनामा मेसर्स लव कुश होम्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०, पंजीकृत कार्यालय-आकाशवानी रोड, खाजपुरा, पटना-14 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी-खाजपुरा, बिचली गली, थाना- हवाई अड्डा, जिला-पटना के पक्ष में निबंधित किये है जिसका वसीका नं०-9382, बुक नं०-1, जिल्द नं०-202, पेज नं०- 413 से 430 तक, सी.डी.-31, टोकन नं०-9918/2016, सिरियल नं०-9549, दिनांक-10.08.2016 ई० निबंधित अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर है।

यह कि इस विलेख के अनुसूची-1 में वर्णित भू-सम्पत्ति पर बहुमंजिलीय इमारत निर्माण हेतु विकासकर्ता/विक्रेता ने पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ पटना नगर निगम से नक्शा स्वीकृत कराया जिसका प्लान केस नं०-P/Sadikpur/PRN/G+3/292/16, दिनांक-04.02.2017 है और स्वीकृत नक्शा के अनुरूप कई फ्लैटो एवं सुरक्षित कार पार्किंग स्पेश इमारत में निर्मित होना है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची-2 में वर्णित है।

यह कि विकासकर्ता/विक्रेता “मेसर्स लव कुश होम्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०” निबंधित कार्यालय आकाशवानी रोड, खाजपुरा, पटना-14, द्वारा प्रबंध निदेशक- श्री जय प्रकाश पिता श्री सीता राम सिंह, निवासी-खाजपुरा, बिचली गली, पत्रालय-बिहार भेटनरी कॉलेज, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना, राज्य-बिहार ने स्वीकृत नक्शा के अनुसार अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर **खाजपुरा गार्डन** के नाम से बहुमंजिलीय इमारत का निर्माण किया और विकासकर्ता ने निबंधित विकास एकरारनामा एवं सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा के अनुसार ब्लॉक-“.....” में कई फ्लैट सहित सुरक्षित कार पार्किंग स्पेश का निर्माण आरम्भ किया है।

यह कि विकासकर्ता/विक्रेता ने भूखण्ड स्वामियों के विकास एकरारनामा में वर्णित हिस्से प्रतिशत के अनुसार फ्लैट तथा सुरक्षित कार पार्किंग स्पेश विभाजित कर दिये है जिसके अनुसार अनुसूची-2 में वर्णित निर्माणाधीन फ्लैट बिक्रेता/विकासकर्ता के खास हिस्से की है जिसपर बिक्रेता का पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा हुआ। फलस्वरूप बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा-5 एवं अन्य धाराओं के अनुरूप बिक्रेता इस विलेख में वर्णित फ्लैट को बिक्रय करने हेतु स्वतंत्र है।

यह कि क्रेता/खरीदार उक्त बहुमंजिला भवन को देखकर और पूर्ण रूप से निर्माणाधीन भवन के बनावट एवं पैमाईश से संतुष्ट होकर भूखण्ड स्वामी/बिक्रेता से उक्त भवन तल पर बन रहे फ्लैट संख्या-....., ब्लॉक-..... एवं एक सुरक्षित कार पार्किंग स्पेश को खरीदने हेतु सहमत हुए हैं।

यह कि क्रेता ने उपर्युक्त भवन का स्वीकृत नक्शा की जाँच पड़ताल कर लिया है और तब वर्णित फ्लैट को खरीदने जा रहे हैं जो हर प्रकार के स्वत्व, दोष, ऋणभार तथा अन्य तरह के मुकदमा एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है।

अब इस एकरारनामा को दोनो पक्षकारों ने साक्षियों के समक्ष आपस में तय करके निम्न शर्तों पर अनुसरित करते हैं:-

(1) यह कि इस एकरारनामा में बिक्रेता/भूखण्ड स्वामी तथा इनके कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, उत्तराधिकारी नामित एवं समुदेशनी भी जिम्मेवार होंगे।

(2) यह कि इस एकरारनामा के क्रेता के अलावे क्रेता के कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, उत्तराधिकारी, नामित एवं समुदेशनी भी जिम्मेवार होंगे।

(3) यह कि बिक्रेता “खाजपुरा गार्डन” में निर्माणाधीन फ्लैट संख्या-....., ब्लॉक-..... एवं एक सुरक्षित कार पार्किंग स्पेश जिसका सम्पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची-2 में अंकित हैं को इस विलेख के अनुसूची-3 में वर्णित कुल कीमत पर, अनुसूची-4 में वर्णित भुगतान विवरण के अनुसार भुगतान किये जाने के उपरान्त क्रेता को वर्णित फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेश हस्तान्तरित करेंगे।

(4) यह कि, फ्लैट की कुल कीमत परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार दोनो पक्षों के बीच तय हुआ है और इसी के अनुरूप क्रेता कुल कीमत का भुगतान बिक्रेता को करेंगे।

(5) यह कि, क्रेता कुल कीमत का भुगतान शर्तों के अनुसार लिखित रूप में बिक्रेता को एकाउन्ट पेई चेक/ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक/डिमान्ड पे आर्डर एवं नगद द्वारा करेंगे और विकासक/बिक्रेता, क्रेता द्वारा भुगतान किये गये राशि का लिखित रसीद देगे और जब क्रेता विकासक/बिक्रेता की वर्णित फ्लैट एवं एक कार पार्किंग स्पेश की कुल कीमत भुगतान कर देगे तब विकासक/बिक्रेता, क्रेता को वर्णित फ्लैट एवं एक सुरक्षित कार पार्किंग स्पेश पर दखल कब्जा का प्रमाण पत्र सुपुर्द करेंगे।

(6) यह कि बिक्रेता ने क्रेता को विश्वास दिलाये है कि वर्णित फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेश हर तरह के वाद-विवाद, ऋणभार एवं कानूनी अड़चन वगैरह से बिल्कुल दोष मुक्त है इसतरह के विश्वास दिलाये जाने पर क्रेता ने वर्णित फ्लैट एवं सुरक्षित कार पार्किंग स्पेश को क्रय करने हेतु स्वीकृति प्रदान की है अगर इस एकरारनामा के लेख्य निष्पादन एवं निबंधन उपरांत वर्णित फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेश में किसी तरह की अड़चन पायी जायेगी तो बिक्रेता, क्रेता को होने वाली क्षति का भुगतान अग्रिम राशि में 18 प्रतिशत वार्षिक कम्पाउन्ड ब्याज जोड़कर वापस कर देंगे। अगर वर्णित फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेश पूर्णतः दोष मुक्त रहने के वावजूद क्रेता, बिक्रेता को इस एकरारनामा में वर्णित शेष राशि का भुगतान पार्ट-पार्ट करने में अस्मर्थ रहे तो बिक्रेता, क्रेता के पक्ष में वर्णित फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेश का आबंटन रद्द कर देंगे और इस एकरारनामा में वर्णित फ्लैट का आबंटन दूसरे के पक्ष में करके क्रेता द्वारा दिए

गए कुल पार्ट भुगतान की राशि बिना किसी लाभांश के एक मुश्त वापस कर देंगे तत्पश्चात यह एकरारनामा स्वतः समाप्त हो जाएगा।

(7) यह कि, दखल कब्जा सुपूर्द करने की तिथि और/या दखल कब्जा की तिथि के बाद वर्णित फ्लैट की पूर्ण जिम्मेवारी एवं जबाबदेही क्रेता की होगी और क्रेता वर्णित फ्लैट का उपयोग एवं उपभोग सिर्फ आवासीय रूप में करेंगे और वे वर्णित यूनिट/फ्लैट को किसी भी सूरत में अन्य प्रकार से उपयोग और उपभोग में नहीं लावेंगे।

(8) यह कि, क्रेता जब विकासक/बिक्रेता से वर्णित युनिट/फ्लैट पर दखल कब्जा प्राप्त कर लेंगे तो क्रेता उसमें शान्ति पूर्ण ढंग से निवास करेंगे और उसे साफ सुथरा रखेंगे वो अन्य फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेसों के अन्य खरीदारों द्वारा विकासक/बिक्रेता की अनुमति से बनाए गए ऑनर्स एसोसिएशन के नियमावली का पालन करेंगे तथा मेंटेनेंस चार्ज का भुगतान करेंगे।

(9) यह कि, क्रेता बिजली बिल का भुगतान अलग मीटर के द्वारा उपयोग में लाए गए यूनिट के अनुसार पटना इलेक्ट्रीक सप्लाय अन्डरटैकिंग को करेंगे और अगर वे टेलीफोन कनेक्सन या केबुल कनेक्सन टी.वी चलाने हेतु लेंगे तो उसका भी भुगतान वे अपने स्तर से करेंगे।

(10) यह कि, विकासक/बिक्रेता जो वर्णित फ्लैट क्रेता को आवंटित एवं बिक्रय हेतु इस एकरारनामा का निबंधन कर रहे हैं उसमें बगल के निर्मित फ्लैट को विभक्त करने हेतु जो दिवाल दिया गया है वह दोनो फ्लैटों के कॉमन दिवाल माना जाएगा और एक दूसरे को उक्त दिवाल पर बराबर का अधिकार होगा साथ ही साथ भवन में जो सीढ़ी, कॉमन स्पेस, गलियारा, प्रवेश द्वार, मीटर रूम, गार्ड रूम, भवन का पानी टंकी, सेफ्टी टैंक, सिवरेज लाईन, फायर टैंक, लिफ्ट एवं जेनेरेटर इत्यादि सहूलियतें, भवन में निर्मित सभी फ्लैटों मालिकों को बीच समिलात रहेगा और सभी फ्लैटों के मालिकगण एवं खरीदारगण समिलात उपयोग और उपभोग में लाएंगे। इसतरह क्रेता को भी यह अधिकार प्राप्त होगा।

(11) यह कि, जब क्रेता, विकासक/बिक्रेता को कुल कीमत भुगतान कर दखल कब्जा का प्रमाण विकासक/बिक्रेता से प्राप्त कर वर्णित फ्लैट एवं पार्किंग स्पेस एवं अन्य स्पेस का उपयोग और उपभोग करने लेंगे विकासक/बिक्रेता बिहार एपार्टमेन्ट एक्ट 2006 ई. में दिए गये प्रावधानों के अनुरूप क्रेता के खर्च से बिक्रय पत्र का निबंधन भारतीय अन्तरण अधिनियम 1899 के अन्तर्गत क्रेता के पक्ष में कर देंगे। अगर बिक्रेता वर्णित फ्लैट एवं सुरक्षित कार पार्किंग स्पेस का कुल मूल्य क्रेता से भुगतान पाकर बिक्रय विलेख का लेख्य निष्पादन एवं निबंधन करने में आना-कानी, टाल-मटोल, आज कल अथवा इन्कार करें तो वैसी परिस्थिति में क्रेता एवं उत्तराधिकारी क्रेता को अधिकार प्राप्त होगा कि सक्षम प्राधिकारी से अनुमति लेकर अथवा न्यायालय से आदेश प्राप्त करके बिक्रय विलेख का लेख्य निष्पादन एवं निबंधन एकपक्षीय करा लेंगे। अगर क्रेता किसी कारणवश बिक्रय पत्र का निबंधन उपर्युक्त अधिनियमों के अन्तर्गत विकासक/बिक्रेता से नहीं करा सके उसके लिए क्रेता एवं उनके उत्तराधिकारीगण जिम्मेवार होंगे ओर जब क्रेता एवं इनके उत्तराधिकारीगण बिक्रय पत्र का निबंधन

करायेगें तो उनके अपने स्तर से मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क एवं अन्य शुल्क वहन करेंगे।

(12) अतएव, क्रेता, विकासक/बिक्रेता के द्वारा आवंटित वर्णित, प्लैट, सुरक्षित कार पार्किंग स्पेश एवं समानुपातिक भू-भाग के अलावे भवन के किन्हीं अन्य बनावट या भाग तथा इसके भू-सम्पति पर विकासकर्ता/विक्रेता, जमीन मालिक तथा इनदोनों के उत्तराधिकारीगण, प्रशासक, नामित व्यक्ति, कानूनी प्रतिनिधि एवं समुदेशनी के विरुद्ध कोई दावा और अधिकार नहीं करेंगे तथा उन्हें कोई दावा और अधिकार करने का स्वामित्व एवं अधिकार प्राप्त नहीं होगा

अनुसूची-1

भू-सम्पति का विवरण जिसपर खाजपुरा गार्डन प्रोजेक्ट निर्मित है:-

अपार्टमेन्ट का कुल भूखण्ड क्षेत्रफल-..... वर्गफीट (..... वर्गफीट), लगभग परती भूखण्ड, जो महल्ला-....., सर्वे मौजा-....., सर्वे थाना-....., वर्तमान थाना-....., जिला-पटना, अवर निबंधन कार्यालय..... एवं जिला निबंधन कार्यालय-पटना में स्थित है जिसका मूल्यांकन कोड नं०-....., राजस्व थाना नं०-....., तौजी नं०-....., खाता नं०-..... एवं सर्वे प्लॉट नं०-..... है। सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) एवं पटना नगर निगम क्षेत्रान्तर्गत है और कुल भूखण्ड का चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर - सर्वे प्लॉट नं०-242
दक्षिण - सर्वे प्लॉट नं०-276
पूरब - सर्वे प्लॉट नं०-252
पश्चिम - सर्वे प्लॉट नं०-281

अनुसूची-2

बिक्रय एकरारनामा में वर्णित प्लैट का विवरण

वह आवासीय प्लैट संख्या-....., ब्लॉक-..... जो “खाजपुरा गार्डन” के तल पर अवस्थित है, जिसका परम् निर्मित क्षेत्रफल-..... वर्गफीट (..... वर्गफीट) जिसमें बेड रूम, ... संयुक्त शौचालय-बाथरूम, एक किचन, एक ड्राईंग रूम एवं डायनिंग हॉल, ... बॉलकोनी निर्मित है एवं एक सुरक्षित कार पार्किंग स्पेश जो अपार्टमेन्ट के नीचली सतह पर है तथा अनुपातिक/समानुपातिक हिस्सा जमीन में है जो महल्ला-....., सर्वे मौजा-....., सर्वे थाना-....., वर्तमान थाना-....., जिला-पटना, अवर निबंधन कार्यालय..... एवं जिला निबंधन कार्यालय-पटना में स्थित है और उक्त इमारत अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर निर्माणाधीन है। सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम . क्षेत्रान्तर्गत है एवं प्लैट का चौहद्दी निम्नवत है:-

प्लैट संख्या-....., ब्लॉक-..... की चौहद्दी -

उत्तर -
दक्षिण -
पूरब -
पश्चिम -

उपर्युक्त फ्लैटों के साथ-साथ खरीदार को उपर्युक्त अनुसूची-1 में वर्णित भू-सम्पत्ति पर बिहार एपार्टमेन्ट ऑनरशीप एक्ट-2006 एवं बिहार क्षेत्रीय विकास प्रधिकार अधिनियम 1982 की समय-समय पर संशोधित नियामावली के अन्तर्गत अनुपातिक भूखण्ड शेयर के रूप में खास हिस्सा दिया जायेगा।

अनुसूची-3

कुल कीमत का विवरण

उपर्युक्त फ्लैट, सुरक्षित कार पार्किंग स्पेश एवं अनुपातिक हक हिस्सा जमीन का कुल कीमत अंकेन्-...../-(..... रुपये) हैं जो बिक्रेता एवं क्रेता के बीच तय है।

अनुसूची-4

भुगतान होने वाली राशि विवरण

यह कि बिक्रेता इस वसीका एकरारनामा पर सही बनाने के समय अंकेन्-...../-(..... रुपये) मात्र क्रेता से वसुल पाया और उपर्युक्त फ्लैट निर्माणाधीन है, अतएव शेष राशि अंकेन्-...../-(..... रुपये) माह के अन्दर बिक्रय विलेख का लेख्य निष्पादन एवं निबंधन के समय क्रेता द्वारा बिक्रेता को भुगतान किया जायेगा।

अग्रिम भुगतान का विवरण

<u>चेक/नगद</u>	<u>दिनांक</u>	<u>बैंक का नाम</u>	<u>राशि</u>
----------------	---------------	--------------------	-------------

इस वास्ते दोनो पक्षों ने इस बिक्रय एकरारनामा को एक दूसरे के पक्ष में गवाहों के समक्ष लिख दिया की समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1.

बिक्रेता/भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

2.

क्रेता का हस्ताक्षर