**निर्माण कर्ता द्वारा विक्रय विलेख**

.................रुपये के लिए विक्रय विलेख

.................रुपये के लिए विक्रय विलेख

................में रजिस्ट्रीकृत कार्यालय के साथ कम्पनी अधिनियम 1956 के अधीन निगमित की गयी एक कमपनी ................द्वारा तारीख...........को दिया गया विक्रय विलेख। (इसमें इसके पश्चात् उस प्रोमटर के बारे में निर्दिष्ट किया गया जिस पद के अन्तर्गत इसके समनुदेशितीगण, उत्तरवर्ती इत्यादि जब तक विषय एवं संदर्भ अन्यथा अपेक्षा नहीं करता है, आयेगे) सम्यक रूप से प्राधिकृत किये गये श्री ................. के जरिये कार्य कर रहा और प्राधिकृत किये गये श्री ................ द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत किया जा रहा है देखे : एक भाग की ओर से और मुख्तारनामा सं ....... ........ दिनांकित ...................... और

................................

..................................

**निम्न के पक्ष में :**

(क्रेता के बारे में इसमें इसके पश्चात् निर्दिष्ट किया गया जिस पद के अन्तर्गत उसका / उनके / वारिसगण, निष्पादिक, समनुदेशितीगण इत्यादि, जब तक विषय या संदर्भ अन्यथा अपेक्षा करता है।

यतः सम्प्रवर्तक इसकी सहबद्ध कम्पनियों के साथ-साथ सम्यवर्तक यह कि.................. भूमि को खरीदा तथा ................. के रूप में ज्ञात एक आवासिक कालोनी की प्रोन्नति एवम् विकास के लिए.............................. से लाइसेंस प्राप्त किया है। (इसमें इसके पश्चात् कालोनी के बारे में निर्दिष्ट किया।)

और यतः सम्प्रवर्तक सामूहिक और संपूर्ण भूमि का विकास करने के लिए एवम् नक्शा बनाने के लिए तथा ऐसे रूप में विभिन्न आकारों एवम् परिसीमाओं के भूखण्डों का विक्रय करने का उस पर निर्माण करने या बहुमंजिली औद्योगिक इमारते उठाने के लिए तथा आशय रखने वाले क्रेता से विक्रय मूल्य की वसूली करने के लिए इसकी सहबद्ध कम्पनियों के साथ इंतजामों में भाग लिया है।

और यतः उपर्युक्त इंतजामों के अनुसरण में, सहबद्ध कम्पनियों ने विक्रय विलेख का निष्पादन करने तथा उसको रजिस्ट्रीकृत करवाने के लिए अन्य बातों के साथ-साथ शक्तियों सहित सम्प्रवर्तक के पक्ष में सम्बन्धित उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में सम्यक रूपेण रजिस्ट्रीकृत किये गये मुख्तारनामे का निष्पादन किया है।

औद्योगिक और यतः सम्प्रवर्तक ने ऊपर वजित कालोनी में ................... ज्ञात एक काम्पलेक्स का निर्माण करवाया है।

और यतः क्रेता के आवेदन पत्र पर, सम्प्रवर्तक ने कथित आवेदन पत्र में अनुबन्धित निबन्धनों एवम् शर्तों पर सुपर क्षेत्र पर आधारित तथा यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि सम्प्रवर्तक के पास कथित ऊपर औद्योगिक स्थान का विक्रय करते का अधिकार एवम् प्राधिकार था, क्रेता द्वारा सम्यक रूप से स्वीकृत किये गये ................ रुपये (................ रुपये मात्र) के प्रतिफल के लिए देखे आवंटन दिनांकित ................. को ................ के इसके सुपर क्षेत्र को रखने वाले .................. में ................ सम्बन्धित विभेद सं ............... एक दुकान रिक्त स्थान क्रेता को आबंटित कर दिया था।

और यतः सम्प्रवर्तक का पूर्णतया एवम् आत्यंतिक कब्जा है और अन्यथा कथित फ्लैट को बेचने का भली भाँति एवम् पर्याप्त रुपेण हकदार है जो सभी प्रकार के विल्लगमो, धारणाधिकार प्रभारी, इस प्रकार चाहे जो कुछ भी हो, ये स्वतन्त्र है। और यतः क्रेता ने यह इच्छा की है कि फ्लैट का उसको अब आंतरित कर दिया जाय और सम्प्रवर्तक उसका करार कर चुका है।

**अब यह विक्रय विलेख निम्नलिखित में साक्षित करता है :**

1. यह कि उपर्युक्त आबंटन पत्र दिनांकित .................. के अनुसरण में और सम्प्रवर्तक को। क्रेता द्वारा पहले से ही संदाय की गयी ................ रुपये (.................. रुपये मात्र) की राशि के प्रतिफल में जिसकी ................. रुपये की संपूर्ण रकम की प्राप्ति को सम्प्रवर्तक एतद्द्वारा स्वीकृत एवम् अभिस्वीकृत कर देता है और उसके भुगतान का उससे सदैव क्रेताको उन्मुक्त एवम् निर्मोचित कर देता है। सम्प्रवर्तक कथित फ्लैट के उपभोग के लिए सभी अधिकारों, स्वतन्त्रताओं/विशेषाधिकारो, आवश्यक सुखाचारों के साथ में .................... में सुपर क्षेत्रफल को रखने वाली उन सभी वाणिज्यिक रिक्त स्थान क्रेता को विक्रय के रूप में एतद्द्वारा अंतरित, हस्तांतरण एवम् समनुदेशन करता है। इसमें इसके पश्चात और ऊपर फ्लैट के रूप में निर्दिष्ट किया गया। और सदैव के लिए सभी अधिकार एवम् अनुलग्नकों के साथ कथित फ्लैट को रखना तथा धारण करना है। अन्य बातों के साथ-साथ सुपर क्षेत्र के अन्तर्गत परिधि दीवारें, आच्छादित प्रक्षेपों, मार्गों, टायलेटो, लिफ्ट, (Lebbias) शामिलाती सीढ़ियाँ एवम् अन्य शामिलाती क्षेत्र इत्यादि आते है।
2. यह कि एतद्द्वारा विक्रय किये गये फ्लैट का वास्तविक रिक्त भौतिक कब्जा इस विक्रय विलेख की रजिस्ट्रीकरण के समय पर क्रेता को सम्प्रवर्तक द्वारा सौपा जा चुका है।
3. यह कि फ्लैट का कब्जा लेने के लिए समय पर क्रेता ने फ्लैट के बारे में सभी परिप्रेक्ष्यों में स्वयमेव का समाधान कर चुका है और इस प्रकार चाहे जो कुछ भी हो, सम्प्रवर्तक के विरुद्ध किसी भी प्रकार का कोई भी दावा नहीं रखता है और न ही क्रेता इसके पश्चात् कोई आक्षेप करने या कोई भी दावा करने का हकदार होगा।
4. यह कि क्रेता ने विक्रय विलेख का निष्पादन करने के पूर्व हक-दस्तावेजों एवम् सम्बन्धित अन्य कागजातों के एक निरीक्षण का एक वचनबन्ध दिया है और स्वयमेव का यह समाधान किया है कि कथित फ्लैट के सम्प्रवर्तक का हक पूर्णतया विपण्य है। क्रेता फ्लैट का विक्रय करने के लिए सम्प्रवर्तक के हक या प्राधिकार की आगे अन्वेषण करने का हकदार नहीं होगा और कोई आक्षेप इसके पश्चात किसी भी समय उससे सम्बन्धित मुददे पर नहीं किया जायेगा। किसी प्रकार सम्प्रवर्तक ने क्रेता का यह बीमा किया है कि सम्प्रवर्तक ने किसी एक को एतदद्वारा विक्रय की गयी सम्पत्ति को बन्धक नहीं रखा है या प्रभारित नहीं किया है और न ही वही किसी मुकदमे की विषयवस्तु है।
5. यह कि अब तक फ्लैट का नगरपालिका कर के संदाय के लिए पृथक तौर पर निर्धारण नहीं किया जाता है तब तक क्रेता सम्पूर्ण भवन पर यथा-निर्धारित किये गये नगरपालिका करो एवम् जलकरो के समुचित हिस्से का संदाय करेगा ज्यों ही उद्ग्रहीत हो एवम् संदेय हो रहा हो। ऐसा समानुपातिक शेयर आनुपातिक आधार पर क्रेता द्वारा किया जायेगा और वही निर्णायक, अंतिम और क्रेता पर आबद्धकारी होगा।
6. यह कि क्रेता सम्प्रवर्तक तथा सम्बन्धित प्राधिकारियों की अनुज्ञा पूर्व लिखित अनुज्ञा के बिना एतद्वारा विक्रय किये गये फ्लैट में कोई वृद्धि/परिवर्तन करने का हकदार नहीं होगा।
7. यह कि क्रेता सरकारी अनुज्ञप्ति के निबन्धनों के रूप में भी सभी लागू विधियो, उपविधियो, नियमों एवम विनियमनों का अनुपालन करेगा और कथित सम्पत्ति को शासित करने वाले नियमों एवम् उल्लंघनों एवम् विनियमनो, सभी विचलनों के लिए उत्तरदायी होगा।
8. यह कि यह इसके पक्षकारों के बीच एतद्द्वारा अभिव्यक्त तौर पर करार किया जाता है और समझा जाता है कि विक्रय विलेख मात्र इसको आबंटित किये गये क्षेत्र की बाबत है। क्रेता के पास भवन के किसी अन्य भाग में किसी प्रकार कोई अधिकार हक एवम् हित नहीं रखता है।
9. यह कि भवन की चोटी पर चबूतरा सम्प्रवर्तक या उसके नामनिदैशिती की सदैव सम्पत्ति रहेगी और वे पूर्णतया इस प्रकार किसी भी ढंग से उसका प्रयोग करने के लिए पूर्णतया प्राधिकृत किया जायेगा जो वे उचित एवम् ठीक समझे। सम्प्रवर्तक उस भवन में या उस पर अतिरिक्त निर्माण या मंजिलों की संरचना करने या आगे और कोई संरचना उठाने के अधिकार को आरक्षित रखता है जिसे सम्प्रवर्तक द्वारा उचित समझे। क्रेता काम्पलेक्स के भाग में किसी अतिरिक्त निर्माण किसी भी परिवर्तन पर कोई आक्षेप करने का नहीं हकदार होगा।
10. यह कि क्रेता से उस सामान्य पोषण एवम् सेवा प्रभारों का संदाय करने की भी अपेक्षा की जायेगी जिसे सम्प्रवर्तक को समय-समय पर अवधारित किया जाय जिसको सुपर क्षेत्र आधार पर प्रतिवर्ग फिट के आधार पर नियत किया जायेगा किसी प्रकार मान ले, समयके सामान्य अनुक्रम में सम्प्रवर्तक किसी दूसरे व्यक्ति को नाम निर्देशित करेगा, कथित भवन में भरण पोषण एवम् सामान्य सेवा की देख रेख करने के लिए एक निगम निकाय को नाम निर्देशित करेगा। क्रेता निर्माता के नाम निर्देशिती को करार पायी गयी प्रभारी का संदाय करने के लिए आबद्ध किया जायेगा। भरण पोषण एवम सेवा प्रभारों को सुसंगत समय पर सुसंगत खर्चों एवम् अन्य परिस्थितियों पर निर्भर करते हुए समय-समय पर संशोधित किया जाने योग्य होगा।
11. यह कि क्रेता एतद्वारा विक्रय किये गये फ्लैट को छोड़कर कथित भवन के किसी सामान्य स्थानों, पार्किंगो, लाबियों, स्टेयर मामलों या किसी भी दूसरे स्थान की बाबत कोई भी अधिकार, दावा, या किसी भी प्रकार का धारणाधिकार नहीं रखेगा। किसी प्रकार क्रेता एवम् उसका आमन्त्रितीगण के पास शामिलाती गलियारा एवम सीडियो के प्रयोग द्वारा कथित सम्पत्ति में प्रवेश करने और बाहर जाने का अधिकार होगा। भवन एवम् भूमि पर समस्त नियंत्रण सदैव सम्प्रवर्तक का होगा।
12. यह कि क्रेता किसी भी खतरनाक, ज्वलनशील या विषैली सामग्री या ऐसी भारी सामग्रियाँ जिनसे भवन के स्थायित्व के प्रभावित होने की संभावना हो या पड़ोसी फ्लैट स्वामियों अधिभोगियों को कोई क्षोभ या असविधा पैदा होने की संभावना हो। किसी भण्डारण के लिए एतद्वारा विक्रय किये गये फ्लैट का प्रयोग नहीं करेगा।
13. यह कि सम्प्रवर्तक भवन के संपूर्ण हित में क्रेता को पूर्ण नोटिस के पश्चात् संपूर्ण युक्तियुक्त समय में एतद्द्वारा विक्रय किये गये फ्लैट की दशा एवम् स्थिति को ध्यान में रखने का हकदार होगा।
14. यह कि इसमें क्रेता के पास भूमि किराया और अन्य समरूपी प्रभारों की दिशा में आनुपातिक योगदान देना पड़ेगा जिसे प्राधिकारीगण भूमि के नीचे और दायित्व उसी तारीख से प्रभावकारी हो जायेगा, इसका उद्ग्रहण फ्लैट के आवंटन की तारीख के पश्चात् किया जा सकेगा।
15. यह कि क्रेता धूल, कूड़ाकरकट, चिथड़ों को नहीं फेकेगा और उसका संवहन नहीं करेगा या कथित भवन के फ्लैट में या उसके शामिलाती क्षेत्र में से किसी भी में उसको फेंके जाने से इंकार नहीं करेगा या अनुज्ञा नहीं प्रदान करेगा।
16. यह कि क्रेता के पास कथित फ्लैट की बाबत पृथक विद्युत कनेक्शन के लिए आवेदन करने तथा उसको प्राप्त करने का अधिकार होगा। किसी प्रकार ऐसे कनेक्शन को प्रदान कर दिये जाने तक क्रेता विद्युत बिल के प्रयोग की दशा में आनुपातिक प्रभारों का भुगतान करेगा। मान ले, यह कथित फ्लैट में उपमीटर लगाने की सलाह दी जा सकती है तो प्रभारो का भुगतान मीटर पाठयांको के आधार पर क्रेता द्वारा संदाय किया जायेगा। मान ले उप-मीटर लगाने की सलाह नहीं दी जा सकती है तो इसके द्वारा नाम निर्देशित की गयी अनुरक्षण अभिकरण या साम्प्रवर्तक द्वारा यथा लिखी गयी। आनुपातिक प्रभार निश्चयात्मक एवम् क्रेता पर आबद्धकारी होगे।
17. यह कि अनुरक्षण अभिकरण आग, दंगों, भूकम्प एवम् अन्य जोखिमों के विरुद्ध सम्पूर्ण भवन का बीमा करवायेगे। ऐसी बीमा का इंतजाम करने के लिए प्रीमियम का संदाय एतदद्वारा विक्रय किये फ्लैट के क्षेत्र की बाबत अनुपाततः क्रेता द्वारा किया जायेगा। भगवान क्षमा करे, यदि भवन या उसके एक भाग का नुकसान कर दिया जाता है या विनष्ट कर दिया जाता है तब इस प्रकार प्राप्त किया गया बीमाधन उसी की मरम्मतों / पुनः निर्माण कराने पर खर्च कर दिया जाता है। मान ले, बीमा धन से अधिक किसी खर्च को पूरा करने की उपेक्षा की जाती है तो उसका आनुपातिक रूप में संदाय किया जायेगा।
18. यह कि क्रेता कालोनी को प्रदान किया जाने के लिए किसी वाहय । उपात /सेवा के लिए सरकार या स्थानीय प्राधिकार द्वारा अधिरोपित किये गये किसी प्रभारो, उदग्रहणो इत्यादि तथा फ्लैट के क्षेत्र के अनुसार आनुपातिक आधार पर किसी अन्य प्रभारो का संदाय करने के लिए उत्तरदायी होगा जिसको क्रेता को सम्प्रवर्तक द्वारा सूचित किया जाय.
19. यह कि क्रेता किसी कार्य या बात को नहीं करेगा या करवायेगा या किया। जाने के लिए अनजा प्रदान करेगा जो उसके किसी भाग को भवन पर किसी बीमा को शून्य या शुन्य करणीय बना सकेगा या उसकी बाबत संदाय होने वाली प्रीमियम में वृद्धि करवा सकेगा।
20. यह कि क्रेता भवन के दूसरे भागों के अधिभोगियों के साथ शामिलाती तौर पर प्रसाधन सुविधा का प्रयोग करने का हकदार होगा।
21. यह कि क्रेता ................ में विक्रय विलेख के अनुसरण में संदेय संपूर्ण रकम सम्प्रवर्तक/अनुरक्षण अभिकरण को संदाय करेगा और भवन पर लागू सभी शर्तो, निबन्धनो एवम् प्रसंविदाओं का पालन करेगा और कथित भुगतानं एवम् न पालन किया जाने तथा कथित निबन्धनो शर्तो एवम् प्रसंविदाओं के विरुद्ध सम्प्रवर्तक । अनुसरण अभिकरण की क्षतिपूर्ति करवायेगा। विभिन्न रकमों के संदाय के लिए समय पक्षकारों के बीच संविदा का सार होगा। दो प्रतिशत प्रति माह या एक आशिक माह की दर पर ब्याज के साथ-साथ क्रेता से देयो की वसूली करने के लिए सम्प्रवर्तक/अनुरक्षण अभिकरण को उपलब्ध उपचारों के अलावा व्यतिक्रम के मामले में, सम्प्रवर्तक क्रेता को प्रदान की जाने के लिए करार पायी गयी सुख सुविधाओं को बन्द कर देने की स्वतन्त्रता होगी।
22. यह कि क्रेता अच्छी मरम्मत एवम् दशा में एतद्वारा विक्रय किये गये उसका/उसकी/इसकी लागत पर कायम करेगा और कोई भी कार्य नहीं करेगा या कोई उपेक्षा नहीं करेगा कि कथित भवन के किसी भी भाग का नुकसान हो सके। एतद्द्वारा विक्रय किये गये या उस भवन के किसी भी भाग को कारित की जा रही किसी हानि या क्षति के मामले में जो क्रेता, उसके/उसकी/इसकी उपेक्षा के कारण हुई हो, उसको पूरा करने के लिए उत्तरदायी होगा।
23. यह कि एतद्वारा विक्रय किये गये फ्लैट की बाबत .................... सरकार द्वारा मंजूर की गयी अनुज्ञप्ति के वे निबन्धन एवम् शर्ते जो उसके निबन्धनों के भाग की विरचना करता है, इसमें क्रेता को सम्यक रूपेण अधिसूचित किया जा चुका है जिसने उसको पूर्णतया समझ लिया है। सम्पत्ति के मामले में कथित सरकारी अनुज्ञप्ति के निबन्धनों के विरुद्ध किसी भी रीति से इस विक्रय विलेख की विषय वस्तु के दुरुपयोग किये जाने की दशा में क्रेता किन्ही शास्तियों या संरचना प्रभारो या किन्ही अन्य प्रभारो या उन प्रभारो को सम्मिलित कर उस पर देय ब्याज के संदाय को सम्मिलित कर उससे उद्भूत होने वाले सभी परिणामों के लिए उत्तरदायी होगा जिसका दावा अनज्ञप्ति के रद्दीकरण को प्रत्यावर्तित करने के लिए किया जा सकेगा। सम्प्रवर्तक की सभी ऐसी आकस्मिकताओं से हानि नहीं होने दी जायेगी और उसके विरुद्ध क्षतिपूर्ति करवायी जायेगी।
24. यह कि क्रेता यह सुनिश्चित करेगा कि उसके (basemant) में उसके / उसकी द्वारा क्रय किये गये स्थान का उपयोग मात्र भण्डारण के लिए किया जायेगा। कोई भी उल्लंघन इसके रद्दीकरण के योग्य विक्रय को बना देगा।
25. यह कि क्रेता ने यह करार किया था कि सम्प्रवर्तक को सर्वप्रथम दावा करना था और सम्प्रवर्तक किसी शोध्य का संदाय करने में असफल होने की दशा में एतदद्वारा विक्रय किये गये फ्लैट पर वह प्रभार लगाना था जो किसी भी पर सम्प्रवर्तक को क्रेता द्वारा संदेय हो सके।
26. यह कि सभी संसूचनाए रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा क्रेता को अंतिम ज्ञात पते पर सम्प्रवर्तक द्वारा भेजा जायेगा और उसको इस तथ्य पर विचार किये बिना ही उसकी संप्रेषण से चालीस दिनों की समाप्ति पर क्रेता द्वारा प्राप्त किया हुआ समझा जायेगा क्या सम्प्रवर्तक ने वास्तव में उसे प्राप्त किया है या नहीं। डाकघर क्रेता का अभिकर्ता द्वारा होगा।
27. यह कि इसके पक्षकारगण क्रेता द्वारा कथित फ्लैट की क्षति के बारे में लागू विधि के अधीन आयकर विभाग, नगर पालिका समिति एवम् अन्य निकायो, स्थानीय या अन्यथा को सम्मिलित कर इस संव्यवहार को शासित करने वाले सभी नियमों विधियों, नियमों एवम् विनियमनों का अनुपालन करने के लिए करार करते है। विहित प्ररूपों में आवश्यक प्रकटनों को विधि द्वारा अनुज्ञात समय के अन्दर सम्बन्धित प्राधिकारियों को क्रेता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। कथित लागू विधियों में से किसी के भी न पालन कर दिये जाने की दशा में, क्रेता उसकी ओर से उसके / उसकी/इसके व्यतिक्रम से उद्भूत होने वाले सभी शास्तियों एवम् परिणामों के लिए उत्तरदायी होगा। ऐसी एक आकस्मिकता में क्रेता सम्प्रवर्तक को प्रतिपूर्ति करने का उत्तरदायी होगा यदि उन्हे किसी ऐसी शास्तियों या प्रभारो का संदाय करने के लिए की जाती है।
28. यह कि क्रेता, यदि भारतवर्ष के बाहर का निवासी हो तो एफ. ई. एम. ए. संदाय के प्रेषण के उसको सम्मिलित कर एफ. ई. एम. ए. में यथा अधिलिखित तथा सम्प्रवर्तक द्वारा विहित प्ररूप में अपेक्षित घोषणा को दाखिल कर फ्लैट के अर्जन के लिए आवश्यक औपचारिकताओं का अनुपालन करने के लिए एक मात्र उत्तरदायी होगा।
29. यह कि इस विक्रय विलेख को स्टाम्पित करने को मोटे अक्षरों में लिखना, (Engrossing) एवम् रजिस्ट्रीकरण के सम्पूर्ण खर्चों को इसमें क्रेता द्वारा वहन किया जा चुका है। जिसके साक्ष्य में सम्प्रवर्तक प्रथम ऊपर लिखित तारीख, महीना एवम् वर्ष को .............. में इस विलेख पर हस्ताक्षर किया है।

**प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता**

**साक्षीगण**