**फ्लैट क्रेता का करार**

फ्लैट क्रेता का करार तारीख................... को किया जाता है और निष्पादित किया जाता है

................... के बीच

श्री ........................

(इसमें इसके पश्चात् एक भाग का स्वामी/निर्माता कहा गया)

पद "स्वामी / निर्माता" तथा "फ्लैट क्रेता" जब तक सन्दर्भ के विरुद्ध न हो तब तक यह उनके क्रमशः वारिसगण, उत्तरवर्तीगण, विधिक प्रतिनिधिगण एवम समनुदेशिणीगण से अभिप्रेत है। और इसके अन्तर्गत आते है।

**निम्नलिखित रूप में साक्षित करता है :**

यतः भारतवर्ष के राष्ट्रपति ने .................... के पक्ष में उपरजिस्ट्रार, नयी दिल्ली के समक्ष सम्यक रूप से रजिस्ट्रीकृत की गयी तथा अतिरिक्त वही सं ............. वालूम................. पृष्ठ ................. पर एस. आई. सं. में सम्यक रूप से रजिस्ट्रीकृत किये गये पट्टा विलेख दिनांकित ................... द्वारा ................... वर्ग गज माप वाली तथा सं ................... रखने वाली भूखण्ड का एक स्थायी पट्टा मंजूर किया और विक्रय प्रमाण पत्र भी उसी दिन ही जारी किया। और यतः कथित श्री ............. ने अतिरिक्त बही सं .............. में वालूम सं ................... पृष्ठ ................. पर सं.............. में सम्यक रूप से रजिस्ट्रीकृत किये गये एक विक्रय विलेख दिनांकित ................. द्वारा स्वामी / निर्माता को कथित भूखण्ड का विक्रय किया तथा हस्तांतरण किया।

और यतः स्वामी / निर्माता योजना के मंजूर कर लिये जाने के पश्चात् भवन के सबसे नीचे के भाग, रंगभूमि की सबसे नीचे की छत, प्रथम एवम् द्वितीय फर्शो के निर्माण का सम्पादन किया।

**अब अतएव, करार की ये सभी वस्तुए साक्षित करती है और यह निम्नलिखित रूप में पक्षकारों द्वारा तथा उनके बीच एतद्द्वारा करार किया जाता है और घोषणा की जाती है :**

1. यह कि क्रेता ने इस करार के निष्पादन के पूर्व, मंजूरी योजना एवं अन्य योजनाओं को सम्मिलित कर स्वामी / निर्माता के अन्य सम्बन्धित कागजातो के निरीक्षण का बचनबन्ध दिया है और स्वयमेव का विपण्य होने के रूप में कथित भूखण्ड पर निर्मित क्षेत्रों का विक्रय करने के लिए स्वामी निर्माता के हक तथा उसके हकदारिणी होने के बारे में समाधान किया है और उसको स्वीकृत करने का करार दिया है। क्रेता ................. कथित भूखण्ड तथा विक्रय किया जाने वाले क्षेत्र पर स्वामी / निर्माता की अग्रिम हकदारी का अन्वेषण करने का हकदार नहीं होगा और कोई भी आपत्ति नहीं उससे सम्बन्धित किसी भी मुद्दे पर नहीं की गयी है या ग्रहण की गयी है और विक्रय जारी है। जो जहाँ है वही आधार है।
2. यह कि क्रेता ... .... वर्ग गज का क्षेत्रफल रखने वाले यूनिट के रूप में इसमें इसके पश्चात् निर्दिष्ट किये गये कथित भवन के भूतल पर यूनिट सम्बन्धित सं० ....... को ................... रुपये (................... रुपये मात्र) व्यय करने का करार करता है और स्वामी/निर्माता उसको विक्रय करने का करार करता है जिसके अन्तर्गत क्रेता द्वारा निरीक्षण किये गये। देखे गये तथा अनुमोदित किये गये योजनाओं एवम् विनिर्देशों के अनुसार कथित यूनिट से जुड़ी हुई अन्य यूनिटो के साथ शामिलाती दीवारों का आधा क्षेत्रफल, परिधि, दीवारों के अधीन संपूर्ण क्षेत्रफल, और बालकनियों के अन्य क्षेत्रफल, और सामान्य क्षेत्र मार्गो. सीढ़ी सम्बन्धी मामले तथा अन्य शामिलाती क्षेत्र आते है।
3. यह कि ................... रुपये (...रुपये मात्र) के उपर्युक्त प्रतिफल का संदाय पहले से ही क्रेता द्वारा किया जा चुका है।
4. यह कि स्वामी / क्रेता ऐसी रीति से यूनिट के अंतरण/विक्रय को प्रभावित करेगा जो कानूनी तौर पर अनुरोध. हो। क्रेताओं की किसी सहकारी सोसाइटी, लिमिटेड कम्पनी या किसी अन्य निगमित निकाय की विरचना से जुड़ी हुई सम्पूर्ण लागतो, प्रभारी एवम् खर्चों का संदाय क्रेता द्वारा किया जायेगा। स्वामी / निर्माता या क्रेता द्वारा इस विलेख के अधीन निष्पादित किया जाने वाले करार, समनुदेशन विलेख, विक्रय विलेख, हस्तांतरण पत्र या अन्य दस्तावेजों को तैयार करने, मोटे अक्षरों में लिखने स्टाम्पित करने, रजिस्ट्रीकृत करने के सभी अन्य खर्चे तथा सभी कथित दस्तावेजों को तैयार करने एवम् अनुमोदित करने का संपूर्ण व्यावसायिक खर्च (लागत) क्रेता के खाते में होगी। दस्तावेजो का निष्पादन दिल्ली प्रभाजन स्वामित्व अधिनियम के अधीन किया जा सकेगा। विक्रय समानुपातिक पट्टाधृत अधिकारों सहित अविभक्त, अविभाज्य एवम् निष्पक्ष होगा।
5. यह कि कथित यूनिट पर कब्जा क्रेता को दे दिया जाने पर क्रेता कार्य के किसी भी मद, गुणवत्ता पूर्ण कार्य एवम् कोई भी सामग्री तथा इस प्रकार का चाहे जो कुछ भी हो किसी भी आधार पर कथित यूनिट में सामग्री, प्रतिष्ठापनों के बारे में स्वामी/निर्माता के विरुद्ध कोई भी दावा नहीं होगा और दावा यदि कोई हो तो उसके बारे में यह समझा जायेगा कि उसने इसका त्यजन कर दिया है। ऐसी सभी शिकायतों । दोष यदि कोई भी हो तो कब्जा ग्रहण करने के पूर्व स्वामी / निर्माता के माध्यम से क्षेत्र को क्रेता द्वारा हटवा दिया जाय।
6. यह कि क्रेता, विक्रय एवम् कब्जे के परिदान पर, किसी हस्तक्षेप एवम् बाधा के बिना लेकिन इसमें अन्तर्विष्ट निबन्धनों, शर्तों, अनुबन्धों एवम् निर्बन्धनों के अध्यधीन रहते हुए कथित यूनिट के अनन्य उपयोग तथा अधिभोग का हकदार होगा।
7. यह कि इस विलेख में अन्तर्विष्ट किसी भी बात का नहीं, किसी भी प्रकार कथित भूखण्ड में या शेष भवन में किसी अधिकार, हक, हित, अनुदान, पट्टा, पट्टान्तरण या समनुदेशन क्रेता को प्रदत्त कराने के लिए अर्थान्वयन किया जायेगा। ऐसा प्रदान किया जाना। ऐसी शर्तों के अध्यधीन रहते हारा हो सकता है की कम्पनी या निगमित निकाय, सहकारी सोसाइटी के पक्ष में मात्र सपर्दगी विलेख पर मात्र इसमें अन्तर्विष्ट की जाती है, जिन्हें कथित अधिकारों के अंतरण के लिए आवश्यक समझा जाय या उपयुक्त समझा जाए।
8. यह कि क्रेता विद्युत, जल तथा अन्य कनेक्शन के लिए तथा अपेक्षित किसी विद्यत उपस्टेशन या जेनरेटर के लिए अनुपाततः करार करता है और स्वयं को आबद्ध करता है।
9. यह कि जब तक कथित भवन की प्रत्येक यूनिट का साम्पतिक कर के लिए निर्धारण नहीं किया जाता है तब तक वेता सम्पर्ण भवन के लिए यथा निर्धारित किये गये नगर पालिका कर, भवन कर दरें एवम् जलकर इत्यादि के आनुपातिक शेयर का संदाय करेगा। ऐसा नियत किया जाना स्वामी द्वारा किया जायेगा और वही निश्चयात्मक, अंतिम और क्रेता पर बाध्यकारी होगा।
10. यह कि कोई भी अउपार्जित वृद्धि उस मामले में क्रेता द्वारा संदेय होगा जिस भूमि पर सम्पत्ति बनायी जाती है, पूर्णस्वामित्व होने के लिए ईप्सित है या घोषित की जाती है।
11. यह कि क्रेता यूनिट परिधि दीवारे एवम विभाजन दीवारे, मलनालियाँ, नालियाँ, पाइपें, उन अच्छी किराये पर दिया जाने योग्य मरम्मतो, दशा, आदेश एवम शर्त में अनुलग्नकों को बनाये रखेगा जिसमें यह उसको परिदान किया जायेगा और विशेष तौर पर वैसे कि यह आलम्ब दे सके, आश्रय दे सके तथा भवन के अन्य भागों का संरक्षण कर सके।
12. यह कि क्रेता उपविधियाँ, नियमों एवम् विनियमनों के अनुसार परिसरों का उपयोग करेगा।
13. यह कि क्रेता किसी मार्ग को कोई बाधा या अवरोध नहीं प्रस्तुत करेगा, किसी भी बरामदा, चबूतरा या खुला स्थान आच्छादित नहीं करेगा।
14. यह कि क्रेता भवन के बाहर सजावट नहीं करेगा। उसी को ही सभी क्रेताओं को शामिलाती सहमति द्वारा सजाया जायेगा और कोई भी मतभेद होने की दशा में, जिसे स्वामी विनिश्चय कर सकेगा। स्वामी/निर्माता का विनिश्चय अंतिम एवम् बाध्यकारी होगा।
15. यह कि क्रेता स्वामी / निर्माता की पूर्व लिखित सहमति के बिना यूनिट में अपने अधिकारों, हकों, एवम् ब्याज का समनुदेशन कर सकता है।

जिसके साक्ष्य में, स्वामी / निर्माता और क्रेता ने .................. की उपस्थिति में तारीख ..... को इन सभी लेखन सामग्री पर हस्ताक्षर किये है।

**साक्षीगण**

**स्वामी/निर्माता**

**विक्रेता**