

न्यूज़ीलैंड रेज़िडेन्शियल प्रोपर्टी सेल एन्ड परचेज़ एग्रीमेंट्स गाइड (रिहायशी जायदाद विक्रय एवं क्रय अनुबन्ध गाइड)

यह गाइड रीयल एस्टेट एजेंट्स अथॉरिटी द्वारा तैयार और स्वीकृत की गई है।



जानने योग्य जरूरी बातें:

1. सेल और परचेज अनुबन्ध एक कानूनी रूप से बांधने वाला अनुबन्ध है।
2. रीयल एस्टेट एजेन्ट जायदाद बेचने वाले के लिए काम करता है, परन्तु यह जरूरी है कि वह खरीदार के साथ न्यायसंगत व्यवहार करे।
3. आपके लिए कन्डीशनल (शर्तों सहित) और अनकन्डीशनल (बिना किसी शर्त के) अनुबन्ध में अन्तर समझना जरूरी है।
4. आप सेल एवं परचेज अनुबन्ध में अपनी जरूरत के अनुसार शर्तों के बारे में नेगोशियेट (समझौता) कर सकते हैं।
5. इस बात का ध्यान रखें कि आप हस्ताक्षर करने से पहले सेल एवं परचेज अनुबन्ध को पढ़ें और उसे समझ लें।
6. यह सुझाव दिया जाता है कि आप सेल एवं परचेज अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने से पहले अपने वकील से उसकी जाँच करा लें।



परिचय

मकान खरीदने और बेचने का निर्णय आपके जीवन की एक सबसे बड़ी आर्थिक जिम्मेदारी है। इसमें कई पेचीदा स्थितियों के बारे में नेगोशियेशन (सौदा या समझौता) करना पड़ता है तथा कई बातों का ध्यान रखना पड़ता है।

रिहायशी जायदाद को खरीदते या बेचते समय यह जरूरी है कि आपके पास हमेशा एक लिखित सेल एवं परचेज अनुबन्ध हो। यह एक कानूनी दस्तावेज़ है जो जायदाद को खरीदने या बेचने वाले के बीच कॉन्ट्रैक्ट (इकरारनामे) का काम करता है।

इस गाइड में सेल एवं परचेज अनुबन्ध के बारे में जानकारी दी गई है, बताया गया है कि आपको अधिक जानकारी कहाँ से मिल सकती है, रीयल एस्टेट एजेन्ट¹ से आप क्या अपेक्षा कर सकते हैं और अगर कोई समस्या हो तो क्या किया जाए।

यह गाइड केवल रिहायशी जायदाद की बिक्री से सम्बन्धित है।

इस गाइड का केवल यही अर्थ है - गाइड यानि की मार्गदर्शन करना। कानूनी सलाह के लिए आप इस पर निर्भर न रहें। इसे रीयल एस्टेट एजेन्ट्स अथॉरिटी (REAA) एक क्राउन एन्टिटी (सरकारी ईकाई), द्वारा तैयार किया गया है, जिसकी स्थापना रीयल एस्टेट एजेन्ट्स अधिनियम 2008 के अन्तर्गत की गई थी।

यह सेल एवं परचेज अनुबन्ध की एक गाइड है तथा अगर आप रिहायशी जायदाद खरीदना या बेचना चाहते हैं तो आपसे इस पर हस्ताक्षर करने के लिए कहा जाएगा।



¹ रीयल एस्टेट एजेन्ट या एजेन्ट ऐसे आम शब्द हैं जो एजेन्ट, ब्रांच मैनेजर या सेल्स व्यक्ति का उल्लेख करते हैं।

आप चाहे खरीदार हैं या विक्रेता, यह जरूरी है कि आपके सेल एवं परचेज अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने से पहले एजेन्ट आपको इस गाइड की एक प्रति जरूर दे और आपसे यह लिखित स्वीकृति ले कि यह आपको मिल गई है। अगर आपको अतिरिक्त जानकारी चाहिए, तो अपने वकील से सलाह लें।
जानकारी REAA की www.reaa.govt.nz वेबसाइट पर भी उपलब्ध है।



मुझे सेल एवं परचेज अनुबन्ध की क्यों जरूरत है?

सेल एवं परचेज अनुबन्ध से खरीदार और विक्रेता दोनों को सरटेन्टी (निश्चितता) हो जाती है क्योंकि इसमें स्वीकार की गई सारी शर्तों और सम्बन्धों को लिखित रूप में स्पष्ट किया जाता है। यह एक कानूनी रूप से बांधने वाला अनुबन्ध है।

क्या मैं नेगोशियेट (सौदा या समझौता) कर सकता/सकती हूँ?

जब तक वे दोनों कीमत और शर्तों पर राजी नहीं हो जाते, तब तक विक्रेता और खरीदार एजेन्ट के ज़रिए सौदाबाजी कर सकते हैं।

जानने योग्य जरूरी चीजें:

- ✓ आपके पास लिखित सेल एवं परचेज अनुबन्ध का होना जरूरी है।
- ✓ हस्ताक्षर करने से पहले हमेशा सेल एवं परचेज अनुबन्ध को अवश्य पढ़ लें।
- ✓ सेल एवं परचेज अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने से पहले अपने वकील से उसकी जाँच करा लें।
- ✓ खरीदार और विक्रेता दोनों मूल्य और शर्तों के बारे में सौदेबाजी कर सकते हैं।
- ✓ सेल एवं परचेज अनुबन्ध कानूनी रूप से बाध्यकारी कॉन्ट्रैक्ट है।



सेल एवं परचेज अनुबन्ध

आपका एजेन्ट शायद ऑकलैंड डिस्ट्रिक्ट लॉ सोसायटी और रीयल एस्टेट इंस्टीट्यूट ऑफ न्यूजीलैंड फार्म (एडीएलएस फार्म) का प्रयोग करेगा।

आपके सेल एवं परचेज अनुबन्ध में निम्नलिखित का शामिल होना जरूरी है:

- ✓ विक्रेता (ओं) और खरीदार (खरीदारों) के नाम।
- ✓ जायदाद का पता।
- ✓ टाइटल का प्रकार (फ्रीहोल्ड, लीज़होल्ड आदि)।
- ✓ जायदाद के साथ बेची जाने वाली चल-संपत्ति (उदाहरण के तौर पर फ्रिज, फ्रीज़र या स्टोव जैसे व्हाइटवेयर, पर्दे, टेलीविज़न के एरियल आदि)।
- ✓ मूल्य।
- ✓ अवधि बीत जाने के बाद भी नहीं चुकाई गई राशि पर खरीदार को किस दर पर ब्याज देना पड़ेगा।
- ✓ विक्रेता द्वारा भुगतान की जाने वाली जमाराशि।
- ✓ ऐसी कोई शर्तें जो खरीदार कॉन्ट्रैक्ट पर सहमत होने से पहले पूरी होते देखना चाहता है।
- ✓ अगर कोई शर्तें रखी गई हैं तो अनुबन्ध किस तारीख को बिना शर्त वाला हो जाएगा।
- ✓ सैटलमेंट की तारीख (वह तारीख जिस पर खरीदार जायदाद के लिए बाकी बची राशि का भुगतान करता है, आमतौर पर वह दिन होता है जब खरीदार उस मकान में निवास के लिए जा सकता है)।

दस्तावेज़ में दी गई शर्तें

आमतौर पर खरीदार की इच्छा होगी कि कॉन्ट्रैक्ट पर सहमत होने से पहले निम्नलिखित में से कुछ या सारी शर्तें पूरी की जाएं।

- ✓ **टाइटल सर्च (हक या अधिकार की जाँच)** - यह आमतौर पर खरीदार के वकील द्वारा की जाती है इस बात की जाँच के लिए कि जायदाद का कानूनी मालिक कौन है तथा यह देखने के लिए कि जायदाद पर कहीं किसी और का तो कोई दावा नहीं है।
- ✓ **फायनेन्स या धनराशि** - इसका सम्बन्ध सामान्य तौर पर उल्लिखित तिथि तक खरीदार द्वारा लोन का भुगतान करने से होता है।
- ✓ **वैल्युएशन (मूल्य निर्धारण) रिपोर्ट** - आमतौर पर इसकी माँग ऋणदाता द्वारा की जाती है, यह रिपोर्ट वर्तमान मार्केट में जायदाद की कीमत का अन्दाज़ा होती है।

- ✓ **लैंड इन्फोर्मेशन मेमोरेन्डम (लिम) रिपोर्ट** - यह स्थानीय काउंसिल द्वारा दी जाती है, इस रिपोर्ट में रेट, बिल्डिंग परमिट एवं अनुमति, जलनिकासी एवं योजना जैसी बातों के बारे में जानकारी दी जाती है।
- ✓ **बिल्डिंग निरीक्षण रिपोर्ट** - इससे यह निर्धारित करने में मदद मिलती है कि बिल्डिंग कितनी मजबूत है तथा इसे किस मरम्मत की जरूरत है।
- ✓ **इंजीनियर की रिपोर्ट** - ऊपरलिखित के समान परन्तु यह जायदाद के ढांचे और जमीन पर अधिक केन्द्रित होती है।
- ✓ **किसी दूसरे घर की बिक्री** - खरीदार को दूसरा घर खरीदने के लिए पहले अपना घर बेचना पड़ सकता है।

स्टैंडर्ड क्लॉज़िज़ (साधारण धाराएं)

सेल एवं परचेज अनुबन्ध में ऐसी धाराएं भी शामिल होती हैं जिनमें सामान्य दायित्व और शर्तें स्पष्ट की जाती हैं। इनका अर्थ समझना जरूरी है क्योंकि आपको इनका पालन करना पड़ेगा। उदाहरणों में निम्नलिखित शामिल हो सकते हैं:

- ✓ **प्रवेश अधिकार** - सैटलमेंट होने से पहले खरीदार जायदाद का निरीक्षण करने के लिए कब प्रवेश कर सकता है।
- ✓ **खरीदार द्वारा डिफॉल्ट (भुगतान न करना)** - खरीदार द्वारा विक्रेता को मुआवज़ा देना पड़ सकता है जैसे कि ब्याज का भुगतान।
- ✓ **विक्रेता द्वारा डिफॉल्ट (भुगतान न करना)** - विक्रेता द्वारा खरीदार को मुआवज़ा देना पड़ सकता है जैसे कि आवास का खर्चा।
- ✓ **बीमा** - यह सुनिश्चित करें कि जायदाद सैटलमेंट की तारीख तक बीमाकृत रहती है तथा इस बात की रूपरेखा बनाना कि नुकसान होने की दशा में क्या होगा।

आपका वकील इन धाराओं को स्पष्ट करेगा।

खरीदार कब पेशगी और कब पूरी राशि का भुगतान करता है?

जब विक्रेता और खरीदार सेल एवं परचेज अनुबन्ध के सारे पहलुओं पर सहमत हो जाते हैं, तो खरीदार द्वारा रीयल एस्टेट एजेन्ट को एक पेशगी राशि का भुगतान किया जाता है। शुरु में यह राशि एजेन्ट के ट्रस्ट खाते में रखी जाती है।

आमतौर पर कॉन्ट्रैक्ट के अनकन्डीशनल बन जाने पर एजेन्ट पेशगी में से अपना कमीशन ले लेता है। एजेन्सी अनुबन्ध² के अनुसार इसकी सहमति विक्रेता और एजेन्ट के बीच होती है। विक्रेता यह अवश्य सुनिश्चित करे कि पेशगी की राशि इतनी जरूर हो कि उसमें से एजेन्ट के कमीशन को कवर किया जा सके।

खरीदार द्वारा जायदाद के लिए बकाया राशि का भुगतान सैटलमेंट के दिन किया जाता है, आमतौर पर उनके वकील के माध्यम से। सैटलमेंट का दिन आमतौर पर वह दिन होता है जब खरीदार उस मकान में निवास के लिए जा सकता है।

सेल एवं परचेज के अनकन्डीशनल बनने से पहले तथा कुछ शर्तों के पूरा न किया किए जाने के कारण अगर बिक्री पूरी नहीं हो पाती, तो खरीदार पेशगी की सारी राशि की वापसी का हकदार हो सकता है।

परन्तु, एक बार ऑफर या प्रस्ताव जब अनकन्डीशनल बन जाता है जो आप अगर किसी कारण से अपना विचार बदल लेते हैं, तो आपको अपनी पेशगी की राशि वापिस नहीं मिल सकेगी।

कन्डीशनल (सशर्त या शर्तों सहित) और अनकन्डीशनल (बिना किसी शर्त सहित) अनुबन्ध में क्या अन्तर है?

- ✓ **कन्डीशनल** का अर्थ है सेल एवं परचेज के अनुबन्ध में ऐसी कुछ शर्तें होना जिनका पूरा किया जाना जरूरी है, जैसे कि खरीदार के वर्तमान मकान की बिक्री होना, बिल्डिंग इन्सपेक्शन का पूरा किया जाना, या पूँजी को आरक्षित करना।
- ✓ **अनकन्डीशनल** का अर्थ है जब सेल एवं परचेज अनुबन्ध में दी गई सारी शर्तें पूरी कर दी गई हों तथा स्वामित्व के बदलाव होने पर लेन-देन या सौदा तैयार है।

² रीयल एस्टेट एजेन्ट्स अथॉरिटी की न्यूज़ीलैंड रेज़िडेन्शियल प्रोपर्टी एजेन्सी अग्रीमेंट गाइड को देखें।

अगर मैं अपना इरादा बदल लेता/लेती हूँ तो क्या मैं अनुबन्ध को कैंसिल कर सकता/सकती हूँ?

इसलिए कि सम्बन्धित जायदाद के बारे में आपने फिर से विचार करने का इरादा कर लिया है, सिर्फ इस कारण से आप सेल एवं परचेज के अनुबन्ध को कैंसिल नहीं कर सकते।

आमतौर पर, एक बार जब आप सेल एवं परचेज अनुबन्ध पर हस्ताक्षर कर देते हैं और उसमें लिखी गई सारी शर्तें पूरी हो जाती हैं, तो आपको जायदाद के विक्रय/क्रय को पूरा करना ही पड़ेगा।

मैं एजेन्ट से क्या अपेक्षा कर सकता/सकती हूँ?

एजेन्ट विक्रेता के लिए काम करता है और उसका भुगतान भी विक्रेता द्वारा किया जाता है। इसलिए यह जरूरी है कि एजेन्ट विक्रेता के (एजेंसी अनुबन्ध में दिए गए) आदेशों का पालन करे तथा विक्रेता के हित में कार्यवाही करे।

हालांकि एजेन्ट विक्रेता का प्रतिनिधित्व करते हैं, तो भी खरीदार के प्रति भी स्पष्ट रूप से उनकी जिम्मेदारी होती है।

जायदाद खरीदते समय एजेन्ट से सवाल पूछें। आप जो कुछ भी जानना चाहते हैं उस बारे में स्पष्ट रूप से बात करें।

सारे एजेन्ट REAA द्वारा जारी किए गए कोड ऑफ प्रोफेशनल कॉन्डक्ट एन्ड क्लाइन्ट केयर (व्यावसायिक आचार एवं ग्राहक देख-रेख संहिता) द्वारा बाध्य होते हैं। संहिता के अन्तर्गत, एजेन्टों के लिए जरूरी है कि वे सभी पार्टियों के साथ न्यायसंगत एवं ईमानदारी से व्यवहार करें।





कोड ऑफ प्रोफेशनल कॉन्डक्ट एन्ड क्लाइन्ट केयर की प्रति
www.reaa.govt.nz वेबसाइट पर या **0800 for REAA**
(0800 367 7322) पर फोन करने से उपलब्ध है।

मेरा एजेन्ट या उनसे सम्बन्धित कोई व्यक्ति अगर जायदाद को खरीदना चाहे तो?

अगर आपका एजेन्ट, या उनसे सम्बन्धित कोई व्यक्ति अगर आपकी जायदाद को खरीदना चाहते हैं, तो उनके लिए लिखित रूप में आपसे ऐसा करने की सहमति लेना जरूरी है।



यह जरूरी है कि खरीदने और बेचने की सारी प्रक्रिया के दौरान आप अपने वकील से सलाह लें।

एजेन्ट का भुगतान कौन करता है?

न्यूज़ीलैंड में रीयल एस्टेट एजेन्ट विक्रेता की तरफ से काम करते हैं तथा विक्रेता ही एजेन्टों का भुगतान करते हैं। विक्रेता के आधार पर जायदाद को बेचने वाला एजेन्ट खरीदार से अपनी सेवाओं के लिए पैसे की माँग नहीं कर सकता।



एजेन्ट विक्रेता के लिए काम करता है और खरीदार के प्रति उनकी उस तरह की ड्यूटी नहीं होती जैसी कि विक्रेता के प्रति होती है।

बायर्स एजेन्ट (खरीदारों का दलाल) क्या होता है?

बायर्स एजेन्ट कुछ अन्य देशों में आम हैं। ये वो एजेन्ट होते हैं जिन्हें खरीदार जायदादों की खोज के लिए काम पर लगाते हैं और कभी-कभी खरीदार के आधार पर खरीदारी के बारे में सौदा करते हैं। अगर आप बायर्स एजेन्ट को नियुक्त करते हैं तो भी यह जरूरी है कि आपके पास एक लिखित एजेन्सी अनुबन्ध हो और उनकी सेवाओं के लिए आपको भुगतान करना पड़ेगा।



अगर कोई समस्या हो तो?

अगर आप किसी एजेन्ट के व्यवहार के बारे में चिन्तित हैं, तो आप उस एजेन्ट या उसके मैनेजर से अपनी चिन्ता के बारे में बातचीत अवश्य करें। एजेन्टों के पास आंतरिक शिकायत समाधान कार्य-विधि का होना जरूरी है।

अगर यह काम नहीं करता या फिर आप इस कार्य-विधि का इस्तेमाल नहीं करना चाहते, तो आप REAA से सम्पर्क कर सकते हैं।

REAA आपकी चिन्ताओं के बारे में कई तरह से सहायता कर सकती है। इसमें एजेन्ट को कम्प्लायंस एडवाइस लैटर (अनुपालन सलाह पत्र) भेजना, वैकल्पिक विवाद समाधान का प्रबन्ध करना या उस मुद्दे पर शिकायत के रूप में कदम उठाना शामिल होते हैं। आप जब REAA से सम्पर्क करेंगे तो वे आपकी चिन्ता से निपटने के सबसे अच्छे तरीके के बारे में आपकी सहायता करेंगे।



REAA आपकी सहायता कैसे कर सकती है इस बारे में अधिक जानकारी www.reaa.govt.nz वेबसाइट पर या **0800 for REAA (0800 367 7322)** पर फोन करके प्राप्त की जा सकती है।

आप अधिक जानकारी से प्राप्त कर सकते हैं।

आप सहायता और सलाह के लिए कई स्थानों पर जा सकते हैं जिनमें निम्नलिखित शामिल हैं:

- ✓ रीयल एस्टेट एजेन्ट्स अथॉरिटी www.reaa.govt.nz वेबसाइट पर जाएं या **0800 for REAA (0800 367 7322)** नम्बर पर फोन करें।
REAA विभिन्न तरह के मुद्दों पर जानकारी तथा सहायता प्रदान कर सकती है तथा रीयल एस्टेट एजेन्टों के बारे में चिन्ताओं से निपटने के लिए जिम्मेदार है।
- ✓ आपका वकील।
- ✓ कम्युनिटी लॉ सेंटर्स www.communitylaw.org.nz
- ✓ सिटीजन्स एडवाइस ब्यूरो www.cab.org.nz
- ✓ मिनिस्ट्री ऑफ कन्ज्यूमर्स अफेयर्स (उपभोक्ता सम्बन्ध मंत्रालय)
www.consumeraffairs.govt.nz
- ✓ न्यूजीलैंड लॉ सोसायटी प्रोपर्टी सैक्शन www.propertylawyers.org.nz
- ✓ कन्ज्यूमर बिल्ड www.consumerbuild.org.nz

Real Estate Agents Authority

रीयल एस्टेट एजेन्ट्स अथॉरिटी (REAA) की स्थापना न्यूज़ीलैंड सरकार द्वारा रीयल एस्टेट उद्योग में उच्च व्यावसायिक मानकों को सुनिश्चित करने और जायदाद खरीदने या बेचने वाले लोगों के लिए अतिरिक्त सुरक्षा को बढ़ावा देने के लिए स्थापित किया गया था।



www.reaa.govt.nz

info@reaa.govt.nz

[@reaanz](https://twitter.com/reaanz)

0800 for REAA (0800 367 7322) या (04) 471 8930



जायदाद खरीदने और बिक्री के बारे में और अधिक जानकारी के लिए इसे स्कैन करें।

रीयल एस्टेट एजेन्ट्स अथॉरिटी की सबसे उत्तम जानकारी के अनुसार, इस गाइड में दी गई जानकारी नीचे दी गई तारीख के अनुसार सही है। परन्तु, जिन ज़रूरतों पर यह जानकारी आधारित है वह किसी भी समय बदल सकती है तथा सबसे अप-टू-डेट (नवीनतम) जानकारी www.reaa.govt.nz पर उपलब्ध है [रूपान्तर 1.2 12 फरवरी 2014]

