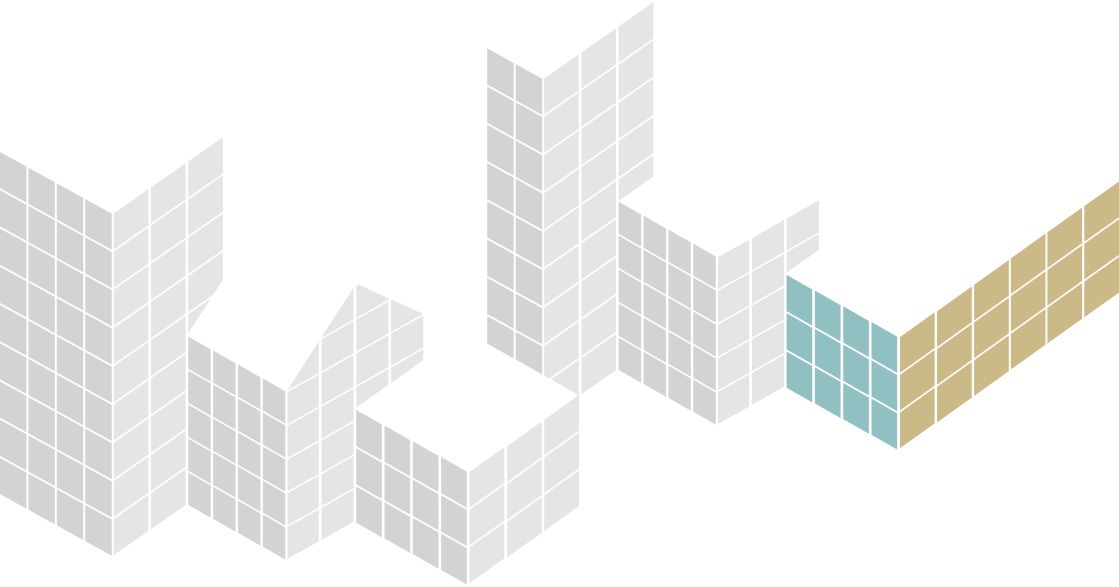


न्यूज़ीलैंड रेज़िडेन्शियल प्रोपर्टी सेल एन्ड परचेज़ एग्रीमेंट्स गाइड (न्यूज़ीलैंड रिहायशी जायदाद विक्रय एवं क्रय अनुबन्ध गाइड)

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



जानने योग्य जरूरी बातें:

1. सेल और परचेज़ अनुबन्ध एक कानूनी रूप से बांधने वाला अनुबन्ध है।
2. रीयल एस्टेट एजेंट 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) तथा अनकन्डीशनल (बिना किसी शर्त के) अनुबन्ध में अन्तर समझना जरूरी है।
4. आप सेल एवं परचेज़ अनुबन्ध में अपनी जरूरत के अनुसार शर्तों के बारे में नेगोशियेट (समझौता) कर सकते हैं।
5. यह सुझाव दिया जाता है कि आप सेल एवं परचेज़ अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने से पहले अपने वकील से उसकी जाँच करा लें।

यह दस्तावेज़ रीयल एस्टेट एजेंट्स अधारिटी का कॉपी-राइट है। इस कॉपीराइट के स्वामी द्वारा इस गाइड के वितरण की अनुमति दी गई है, बशर्ते कि पतियों के वितरण के लिए कोई कीमत नहीं लगाई जाए, तथा अधारिटी के प्रकाशन के रूप में इसकी संपूर्णता और अधिकारों में किसी भी तरह का हस्तक्षेप न किया जाए। कृपया ध्यान दें कि इस शर्त का अर्थ है कि इस गाइड के विवर के साथ किसी अन्य छाप लगाने या अन्य थोड़ा बहुत परिवर्तन लाने की अनुमति नहीं है।



परिचय

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

न्यूजीलैंड में घर बेचने और खरीदने के कई तरीके हैं, जिनमें निम्नलिखित शामिल हैं:

- नीलामी,
- निविदा,
- विज्ञापित/निश्चित मूल्य या,
- नेगोशियेशन (सौदा या समझौता) द्वारा।

चाहे किसी भी तरीके का इस्तेमाल क्यों न किया जाए, आपके पास लिखित सेल एवं परचेज अनुबन्ध का होना जरूरी है।

यह सेल एवं परचेज अनुबन्ध की एक गाइड है तथा अगर आप रिहायशी जायदाद खरीदना या बेचना चाहते हैं तो आपको इसपर हस्ताक्षर करने के लिए कहा जाएगा। यह एक कानूनी दस्तावेज है जो जायदाद को खरीदने और 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 कहां से मिल सकती है, शिकायत कैसे की जाती है तथा एजेन्ट से आप क्या अपेक्षा कर सकते हैं¹। यह गाइड केवल रिहायशी जायदाद से सम्बन्धित है।

इस गाइड का केवल यही अर्थ है – मार्गदर्शन। कानूनी सलाह के लिए आप इस पर निर्भर न रहें। इसे रीयल एस्टेट एजेन्ट्स अंथारिटी द्वारा तैयार किया गया है, जो कि एक क्राउन एन्टिटी (राजकीय संस्था) है जिसे रीयल एस्टेट एजेन्ट्स अधिनियम 2008 द्वारा स्थापित किया गया था।

1 रीयल एस्टेट एजेन्ट या एजेन्ट ऐसे आम शब्द हैं जो एजेन्ट, बान्च मैनेजर या बेचने वाले 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। अगर आपको अतिरिक्त जानकारी चाहिए, तो अपने वकील से सलाह लें। रीयल एस्टेट एजेन्ट्स अथॉरिटी की वेबसाइट www.reaa.govt.nz पर भी जानकारी 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 बाँधने वाला अनुबन्ध है।

नेगोशियेशन (सौदा या समझौता) क्या है?

सीधे-सादे शब्दों में, सौदे की प्रक्रिया तभी शुरू हो जाती है जब कोई खरीदार जायदाद बेचने वाले रीयल एस्टेट एजेन्ट से विक्रेता के पास ऑफर या कीमत का प्रस्ताव ले जाने के लिए कहता है। एजेन्ट सेल एवं परचेज अनुबन्ध को तैयार करता है जिसमें मूल्य एवं वो सभी शर्तें लिखी होती हैं जिन्हें खरीदार शामिल करना चाहता है। एजेन्ट उस सेल एवं परचेज अनुबन्ध को विक्रेता के पास ले जाता है, तथा अगर उसे स्वीकार कर लिया जाता है, तो विक्रेता उस पर हस्ताक्षर कर देता है तथा वह अनुबन्ध बाँधने वाला हो जाता है। जब तक खरीदार और विक्रेता कीमत और शर्तों पर राजी नहीं हो जाते, तो अगर जरूरी हो तो विक्रेता और खरीदार एजेन्ट के ज़रिए सौदा कर सकते हैं।

क्या जरूरी है?

- आपके पास लिखित सेल एवं परचेज अनुबन्ध का होना जरूरी है।
- सेल एवं परचेज अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने से पहले अपने वकील से उसकी जाँच करवा लें।
- सौदेबाजी के दौरान खरीदार और विक्रेता कीमत और शर्तों को बदल सकते हैं।



विक्रय एवं क्रय अनुबन्ध

रीयल एस्टेट एजेंट सेल एवं परचेज अनुबन्ध के लिए दो में से किसी एक फॉर्म का इस्तेमाल करेगा/करेगी:

- ऑकलैंड डिस्ट्रिक्ट लॉ सोसायटी तथा रीयल एस्टेट इंस्टीट्यूट ऑफ न्यूज़ीलैंड फार्म (ADLS - एडीएलएस फार्म)।
- रीयल एस्टेट इंस्टीट्यूट ऑफ न्यूज़ीलैंड (REINZ - आरईआईएनज़ैड फार्म)।

क्या जरूरी है?

- सेल एवं परचेज अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने से पहले अपने वकील से उसकी जाँच करवा लें।
- वर्तमान ड्राफ्ट के रूप में REINZ तथा ADLS के सेल एवं परचेज फार्मों के बीच कुछ मुख्य अंतरों के बारे में आपका अवगत होना जरूरी है। आपका वकील आपको इन अंतरों के बारे में स्पष्ट कर सकता है तथा हो सकता है आपको एक की बजाय दूसरे फार्म का इस्तेमाल करने की सलाह दे।

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

- विक्रेता (ओं) और खरीदार (खरीदारों) के नाम।
- जायदाद का पता।
- टाईटल (फ्रीहोल्ड, लीज़होल्ड आदि) का प्रकार।
- जायदाद के साथ बेची जाने वाली चल-संपत्ति (उदाहरण के तौर पर फ्रिज/फ्रीज़र/स्टोव, पर्दे, टेलीविज़न एरियल)।
- 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 जमा राशि।
- अगर कोई शर्तें हैं तो अनुबन्ध किस तारीख को बेशर्त 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 जब खरीदार उस मकान में बदली कर लेता है)।
- ऐसी कोई शर्तें जो खरीदार कॉन्ट्रैक्ट पर सहमत होने से पहले पूरी होते देखना चाहता है।



दस्तावेज में दी गई शर्तें

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

- **टाइटल सर्च (हक या अधिकार की खोज)** – 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 अन्दाजा होती है।
- **लैन्ड इन्फोर्मेशन मेमोरैन्डम (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** – ये अब काफी आम होती जा रही हैं तथा यह निर्धारित करने में मदद देती हैं कि बिल्डिंग कितनी मजबूत है तथा इसे किस मरम्मत की जरूरत है।
- **इंजीनियर की रिपोर्ट** – ऊपरलिखित के समान परन्तु 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।

साधारण या स्टैन्डर्ड क्लॉज़िज़ (धाराएं)

सेल एवं परचेज अनुबन्ध में ऐसी धारा भी शामिल होती हैं जिनमें सामान्य दायित्व और शर्तें स्पष्ट की जाती हैं। इससे इन्हें समझने में सहायता मिलती 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 (भूल या भुगतान न करना)** – खरीदार के लिए विक्रेता को मुआवजा देना पड़ सकता है जैसे कि ब्याज का भुगतान।



- **विक्रेता द्वारा डिफॉल्ट (भूल या भुगतान न करना)** – विक्रेता के लिए खरीदार को मुआवजा देना पड़ सकता है जैसे कि आवास का खर्चा।
- **बीमा** – यह सुनिश्चित करना कि जायदाद सैटलमेंट की तारीख तक बीमाकृत रहती है तथा यह रूपरेखा बनाना कि नुकसान होने की दशा में क्या होगा।

यह जरूरी है कि आपका वकील इन धाराओं को स्पष्ट करे। आप अगर इनमें से किसी भी धारा को बदलना चाहते हैं, तो अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने से पहले आप अपने वकील से ऐसा करने के लिए जरूर कहें।

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 पेशगी (आमतौर पर विक्री की राशि का 5-10 प्रतिशत) का भुगतान किया जाता है। शुरू में यह राशि एजेन्ट के ट्रस्ट खाते में रखी जाती है।

आमतौर पर कॉन्ट्रैक्ट के अनकन्डिशनल 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 बदली कर सकता है।

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

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

2 रीयल एस्टेट एजेन्ट्स अथॉरिटी की *न्यूज़ीलैंड रेज़िडेन्शियल जायदाद एजेंसी अनुबन्ध गाइड* को देखें।

- **कन्डिशनल** (सशर्त या शर्तों सहित) 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, विलडिंग इन्सपेक्शन का पूरा किया जाना, या पूंजी को आरक्षित करना।
- **अनकन्डिशनल** (बिना किसी शर्त सहित) का अर्थ है जब सेल एवं परचेज अनुबन्ध में दी गई सारी शर्तें पूरी कर दी गई हों। यह समझना जरूरी है कि जब सेल एवं परचेज अनुबन्ध अनकन्डिशनल बन जाता है तो वह कानूनी तौर पर बांधने वाला हो जाता है तथा स्वामित्व का हस्तान्तरण या बदली होना जरूरी है।

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

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

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।

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

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

इस परिस्थिति के बारे में अधिक जानकारी कॉनफ्लिक्ट ऑफ इंट्रेस्ट (परस्पर विरोधी स्वार्थ) फैक्ट शीट में मिल सकती है, जो www.reaa.govt.nz वेबसाइट पर या **0800forREAA** (0800 367 7322) पर फोन करने से उपलब्ध है।



मैं एजेंट से क्या अपेक्षा कर सकता/सकती हूँ?

एजेंट विक्रेता के लिए काम करता है और उसका भुगतान भी विक्रेता द्वारा किया जाता है। इसलिए यह जरूरी है कि एजेंट विक्रेता के (एजेंसी अनुबंध में दिए गए) आदेशों का पालन करे तथा विक्रेता के हित में कार्यवाही करे। हालांकि एजेंट विक्रेता का प्रतिनिधित्व करते हैं, तो भी खरीदार के प्रति भी उनकी स्पष्ट रूप से जिम्मेदारी होती है।

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

सारे एजेंट रीयल एस्टेट एजेंट्स अथॉरिटी द्वारा प्रकाशित कोड ऑफ प्रोफेशनल कॉन्डक्ट एन्ड क्लाइन्ट केयर (व्यावसायिक आचार एवं ग्राहक देख-रेख संहिता) द्वारा बाध्य होते हैं। संहिता के अन्तर्गत, एजेंटों के लिए जरूरी है कि वे सभी पार्टियों के साथ न्यायसंगत एवं ईमानदारी से व्यवहार करें।

इस कोड में एजेंट से अपेक्षित निम्नतम स्तर को स्पष्ट किया गया है तथा यह अथॉरिटी द्वारा व्यवस्था की गई कम्प्लेन्ट्स असैसमेंट कमिटी (शिकायत पर विचार करने वाली समिति) के लिए सबसे पहले संदर्भ का काम करता है।

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

क्या जायदाद खरीदने के लिए जरूरी है कि खरीदार एजेंट का इस्तेमाल करे?

यह विक्रेता के निर्णय पर निर्भर करता है कि वे अपनी जायदाद को बेचने के लिए रीयल एस्टेट एजेंट का प्रयोग करते हैं या नहीं। वे एजेंट का प्रयोग नहीं करने और व्यक्तिगत रूप से बेचने का निर्णय कर सकते हैं। अगर विक्रेता एजेंट (i) का इस्तेमाल कर रहा है, तो जायदाद खरीदने के लिए खरीदार को एजेंट (i) का प्रयोग करना पड़ेगा।

आप चाहे कुछ भी करें, यह बहुत जरूरी है कि आप हर कदम पर अपने वकील का इस्तेमाल करें।

एजेन्ट को 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।

क्योंकि एजेन्ट को विक्रेता द्वारा काम पर लगाया और पैसा अदा किया जाता है, इसलिए एजेन्ट की खरीदार के प्रति उसी तरह की ड्यूटी न तो होती है और न ही हो सकती है जैसी कि विक्रेता के प्रति होती है।

Buyers' agent (बायर्स एजेन्ट या खरीदारों का दलाल) क्या होता है?

Buyers' agent 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 Buyers' agent को नियुक्त करते हैं तो भी यह जरूरी है कि आपके पास एक लिखित एजेंसी अनुबन्ध हो और उनकी सेवाओं के लिए आपको भुगतान करना पड़ेगा।

विक्रेताओं के एजेन्टों के बारे में अधिक जानकारी को Buyers' agent फैक्ट शीट से, **www.reaa.govt.nz** वेबसाइट से या **0800forREAA** (0800 367 7322) पर फोन करने से प्राप्त किया जा सकता है।

अगर कोई समस्या हो तो?

अगर आप किसी रीयल एस्टेट एजेंट के व्यवहार से चिन्तित हैं, तो आप सबसे पहले कदम के रूप में उस एजेंट या उसके मैनेजर से अपनी चिन्ता के बारे में बातचीत करें। एजेंटों के पास आंतरिक शिकायत समाधान कार्य-विधि का होना जरूरी है।

अगर यह काम नहीं करता या फिर आप इस मार्ग का इस्तेमाल नहीं करना चाहते, तो आप सीधा रीयल एस्टेट एजेन्ट्स अंथारिटी के पास शिकायत कर सकते हैं।

अंथारिटी की शिकायत प्रणाली के बारे में अधिक जानकारी **www.reaa.govt.nz** वेबसाइट पर या **0800forREAA** (0800 367 7322) पर फोन करके शिकायत कैसे की जाए नामक पुस्तिका तथा/या शिकायत फार्म के लिए अनुरोध करने से प्राप्त की जा सकती है।



अधिक उपयोगी जानकारी से प्राप्त की जा सकती है

आप चाहे खरीदार हैं या विक्रेता, आप निम्नलिखित सहित सहायता और सलाह के कई साधनों का प्रयोग:

- जैसे कि रीयल एस्टेट एजेन्ट्स ॲथॉरिटी www.reaa.govt.nz वेबसाइट पर या **0800forREAA** (0800 367 7322) नम्बर पर फोन करके। रीयल एस्टेट एजेन्ट्स ॲथॉरिटी विभिन्न तरह के मुद्दों पर जानकारी तथा सहायता प्रदान कर सकती है तथा रीयल एस्टेट एजेंसी के काम से सम्बन्धित शिकायतों पर कार्यवाही करने के लिए विशेष रूप से जिम्मेदार है
- आपका वकील
- कस्युनिटी लॉ सेंटर्स www.lsa.govt.nz
- सिटीज़न्स एडवाइस ब्यूरो www.cab.org.nz
- मिनिस्ट्री ऑफ कन्ज्यूमर्स अफेयर्स (उपभोक्ता सम्बन्ध मंत्रालय) www.consumeraffairs.govt.nz
- न्यूज़ीलैंड लॉ सोसायटी प्रोपर्टी सैक्शन www.propertylawyers.org.nz
- कन्ज्यूमर बिल्ड www.consumerbuild.org.nz।



रीयल एस्टेट एजेंट्स ॲथरिटी

पीओ बॉक्स 25371, वेलिंगटन 6146

फोनः 0800forREAA (0800 367 7322)

फैक्सः 04 815 8468

ईमेलः info@reaa.govt.nz

वेबसाइटः www.reaa.govt.nz



रीयल एस्टेट एजेंट्स ॲथरिटी 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 हैं तथा सबसे अप-टू-डेट (सर्वोत्तम) जानकारी www.reaa.govt.nz पर उपलब्ध है [रूपान्तर 1.0, 17 नवम्बर 2009]



Mixed Sources

Product group from well-managed
forests and other controlled sources
www.fsc.org Cert no. SCS-COC-001912
© 1996 Forest Stewardship Council