

अपनी संपत्ति बेचना या खरीदना?

REA
REAL ESTATE AUTHORITY
TE MANA PAPAWHENUA

न्यूज़ीलैंड रेज़िडेन्शियल प्रोपर्टी एजेंसी अग्रीमेंट गाइड
(आवासीय संपत्ति अनुबंध या समझौता मार्गदर्शिका)





यह गाइड आपको बताती है...

बिक्री और खरीद समझौता क्या होता है

बिक्री और खरीद समझौते में क्या होता है

बिक्री और खरीद समझौते पर हस्ताक्षर करने के बाद क्या होता है

अगर आपको कोई समस्या है तो क्या होगा

अधिक जानकारी के लिए कहाँ जायें

अधिक जानकारी के लिए कहाँ जाएं

यह गाइड अन्य भाषाओं में उपलब्ध है। आप rea.govt.nz और settled.govt.nz पर इस गाइड की अनुवाद की हुई प्रतियाँ प्राप्त कर सकते हैं।

न्यूज़ीलैंड आवासीय संपत्ति एजेंसी समझौता गाइड भी settled.govt.nz वेबसाइट पर उपलब्ध है। गाइड आपको उस समझौते के बारे में अधिक जानकारी देती है, जिस पर आप अपनी संपत्ति बेचने में मदद करने वाली एजेंसी के साथ हस्ताक्षर करते हैं।

इस प्रकाशन पर आपकी किसी भी प्रतिक्रिया का हम स्वागत करते हैं।

जब इसे प्रकाशित किया गया था तो इस गाइड में दी गई जानकारी सही थी। हालाँकि, यह जानकारी जिन आवश्यकताओं पर आधारित है, वे किसी भी समय बदल सकती हैं। ताजा जानकारी rea.govt.nz पर उपलब्ध है।

बिक्री और खरीद समझौतों के बारे में जानने योग्य मुख्य बातें

- एक बिक्री और खरीद समझौता आपके और संपत्ति खरीदने या बेचने में शामिल दूसरे पक्ष के बीच कानूनी रूप से बाध्यकारी समझौता है।
- संपत्ति खरीदने या बेचने के लिए आपको एक लिखित बिक्री और खरीद समझौते पर हस्ताक्षर करना होगा।
- आपको हस्ताक्षर करने से पहले बिक्री और खरीद समझौते को पढ़ने और समझने की आवश्यकता है।
- बशर्ते कि एक मानक बिक्री और खरीद समझौते का उपयोग किया जा रहा है, तो आपको समझौते पर हस्ताक्षर करने से पहले तथा खरीद और बिक्री प्रक्रिया के दौरान हमेशा कानूनी सलाह लेनी चाहिए।
- आप बिक्री और खरीद समझौते में कुछ नियमों और शर्तों के बारे में बातचीत कर सकते हैं।
- आप अतिरिक्त खंड शामिल कर सकते हैं, जैसे कि विशेष परिस्थितियों में क्या करना है। बिक्री और खरीद समझौते में क्या लिखा होना चाहिए, इस बारे में

सलाह देने में आपका वकील एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है।

- एक बार सभी शर्तों को पूरा करने के बाद एक बिक्री और खरीद समझौता बिना शर्त हो जाता है।
- ज्यादातर मामलों में, रियल एस्टेट पेशेवर संपत्ति के विक्रेता के लिए काम करता है, लेकिन उन्हें खरीदार के साथ उचित व्यवहार करना चाहिए।
- यदि आपका रियल एस्टेट पेशेवर या उनसे संबंधित कोई भी व्यक्ति आपकी संपत्ति खरीदना चाहता है, तो उन्हें ऐसा करने के लिए आपकी लिखित सहमति लेनी होगी। उन्हें आपको एक इन्डिपेंडेंट रजिस्टर्ड वैल्यूर (निष्पक्ष पंजीकृत मूल्यांकनकर्ता) द्वारा आपकी संपत्ति का मूल्यांकन भी देना होगा।
- बिक्री और खरीद समझौता केवल अंग्रेजी में उपलब्ध है। अगर अंग्रेजी आपकी प्राथमिक भाषा नहीं है तो आपको इसकी व्याख्या या अनुवाद करने में सहायता की आवश्यकता हो सकती है।

बिक्री और खरीद समझौता क्या होता है

एक बिक्री और खरीद समझौता आपके और संपत्ति खरीदने या बेचने में शामिल दूसरे पक्ष के बीच कानूनी रूप से बाध्यकारी समझौता है। यह बिक्री के सभी विवरण, नियम और शर्तों को निर्धारित करता है। इसमें कीमत, संपत्ति के साथ बेची जा रही कोई भी चल-संपत्ति, खरीदार को पहले दूसरी संपत्ति बेचने की जरूरत है या संपत्ति निरीक्षण और निपटान की तारीख जैसी चीजें शामिल होती हैं।

एक बिक्री और खरीद समझौता खरीदार और विक्रेता दोनों को निश्चितता प्रदान करता है कि कब क्या होगा।



बिक्री और खरीद समझौते में क्या होता है

आपके बिक्री और खरीद समझौते में निम्नलिखित चीजें शामिल होनी चाहिए।

बिक्री का मूल विवरण

विभिन्न बिक्री विधियों जैसे कि निविदा या नीलामी का मतलब यह हो सकता है कि बिक्री और खरीद समझौता अलग दिख सकता है, लेकिन सभी बिक्री और खरीद समझौतों में निम्न शामिल होना चाहिए:

- संपत्ति खरीदने और बेचने वालों के नाम
- संपत्ति का पता
- टाइटल (स्वामित्व) का प्रकार, उदाहरण के लिए, फ्रीहोल्ड (पूर्ण-स्वामित्व) या लीज़होल्ड (पट्टे पर)
- कीमत
- कोई जमा राशि जिसका खरीदार को भुगतान करना जरूरी होगा
- जायदाद के साथ बेची जाने वाली कोई चल-संपत्तियां, उदाहरण के लिए, व्हाइटवेयर (फ्रिज, वाशिंग मशीन आदि) या पर्दे
- कोई विशिष्ट शर्तें जो आप या दूसरा पक्ष पूरा करना चाहते हैं
- आपको अपनी शर्तों को पूरा करने के लिए कितने कार्य दिवसों की आवश्यकता है (यदि कोई शर्तें हैं)
- निपटान की तारीख (जिस दिन खरीदार संपत्ति के लिए शेष राशि का भुगतान करता है, जो आमतौर पर वह दिन भी होता है जिस दिन वे रहने के लिए जा सकते हैं)
- खरीदार द्वारा किसी भी ओवरड्यू (मियाद बीत जाने के बाद) भुगतान पर दिए जाने वाले ब्याज की दर (जैसे कि जमा राशि का भुगतान करने में देरी या निपटान तिथि पर बची राशि पर)।

सामान्य दायित्व और शर्तें जिनका आपको पालन करना होगा

बिक्री और खरीद समझौते में सामान्य दायित्व और शर्तें शामिल हैं जिनका आपको पालन करने की आवश्यकता होगी। उदाहरण के लिए, इनमें निम्न शामिल हो सकते हैं:

- एक्सेस राइट्स (पहुंच के अधिकार) – निपटान के दिन से पहले खरीदार संपत्ति का निरीक्षण करने के लिए कैसे अंदर जा सकता है
- बीमा – यह सुनिश्चित करने के लिए कि संपत्ति निपटान की तारीख तक बीमाकृत रहती है और यह सारांश देता है कि निपटान के दिन से पहले कोई नुकसान होने पर क्या होगा
- खरीदार द्वारा डिफॉल्ट (समय पर भुगतान न करना) – खरीदार द्वारा विक्रेता को मुआवजा देना पड़ सकता है यदि वे समय पर भुगतान नहीं करते हैं, उदाहरण के लिए, ब्याज भुगतान के समेत
- विक्रेता द्वारा डिफॉल्ट (समय पर भुगतान न करना) – विक्रेता द्वारा खरीदार को मुआवजा देना पड़ सकता है यदि वे समय पर भुगतान नहीं करते हैं, उदाहरण के लिए, आवास के खर्च का भुगतान करके
- न्यूज़ीलैंड में संपत्ति खरीदने की पात्रता – जो लोग न्यूज़ीलैंड में निवास के लिए आए हैं हो सकता है उन्हें तुरंत संपत्ति खरीदने की अनुमति नहीं मिले या उन्हें विदेशी निवेश कार्यालय से सहमति लेने की आवश्यकता हो सकती है।

आपके वकील आपको इन खंडों को समझावेंगे।

जांच करें...

हस्ताक्षर करने से पहले हमेशा एक वकील से अपने बिक्री और खरीद समझौते की जांच करें।

ऐसी संपत्ति खरीदना या बेचना जहां मालिक भाग लेने में संक्षम नहीं है, जैसे कि गिरवीदार बिक्री या मृतक संपत्ति, इसका मतलब यह हो सकता है कि रियल एस्टेट पेशेवर के पास संपत्ति के बारे में सीमित जानकारी है। खरीदार और विक्रेता को किन शर्तों की जरूरत हो सकती है, यह तय करते समय यह इसकी अनुमति देता है।

याद रखें...

बिक्री और खरीद समझौते पर हस्ताक्षर करने से पहले, चाहे आप खरीदार हों या विक्रेता, रियल एस्टेट पेशेवर को आपको इस गाइड की एक प्रति देनी होगी। उन्हें आपको लिखित रूप में पुष्टि करने के लिए भी कहना चाहिए कि आपने इसे प्राप्त कर लिया है।

खरीदार की विशेष शर्तों में निम्न शामिल हो सकती हैं

कुछ खरीदार बिना शर्त प्रस्ताव पेश करेंगे, जिसका अर्थ है कि किसी विशेष शर्त को पूरा करने की जरूरत नहीं है। कुछ खरीदार अपने ऑफ़र में एक या अधिक शर्तें शामिल करेंगे (जिन्हें एक निर्दिष्ट तिथि तक पूरा किया जाना चाहिए) जैसे कि:

- टाईटल सर्च (स्वामित्व की खोज) – यह खरीदार के वकील द्वारा यह जांचने के लिए किया जाता है कि संपत्ति का कानूनी मालिक कौन है और यह देखने के लिए कि क्या संपत्ति पर कोई अन्य हित है जैसे कि आपत्ति सूचना या सुविधा अथवा उसका आराम उठाना (या प्रयोग करना)
- वित्त (पूँजी) – यह भुगतान की व्यवस्था करने वाले खरीदार को संदर्भित करता है, जिसे अक्सर बंधक या ऋण के लिए बैंक के अप्रूवल (स्वीकृति) की आवश्यकता होती है
- मूल्यांकन रिपोर्ट – बैंक खरीदार को ऋण देने के लिए सहमत होने से पहले संपत्ति का मूल्यांकन (वर्तमान बाजार पर संपत्ति के मूल्य का अनुमान) प्राप्त करने की मांग कर सकता है
- भूमि सूचना ज्ञापन (LIM) – लोकल काउंसिल (स्थानीय परिषद) द्वारा प्रदान की गई, यह रिपोर्ट संपत्ति के बारे में जानकारी प्रदान करती है जैसे कि रेट्स (दरें), भवन निर्माण परमिट और सहमति, जल निकासी, योजना और अन्य महत्वपूर्ण जानकारी

- संपत्ति निरीक्षण – निरीक्षण के लिए भुगतान करने वाला खरीदार, विक्रेता द्वारा व्यवस्था किए गए निरीक्षण पर भरोसा करने के बजाय संपत्ति की स्थिति का एक निष्पक्ष संक्षिप्त विवरण प्रदान करता है
- इंजीनियर या सर्वेक्षक की रिपोर्ट – उपरोक्त के समान लेकिन पूरे खंड और संपत्ति की संरचना पर अधिक केंद्रित होती है
- दूसरे घर की बिक्री – खरीदार को दूसरा घर खरीदने के लिए अपना खुद का घर बेचने की आवश्यकता हो सकती है।

रियल एस्टेट पेशेवर खरीदार और विक्रेता की उन शर्तों को शामिल करने में मदद करता है जो वे चाहते हैं। भले ही रियल एस्टेट पेशेवर विक्रेता के लिए काम करता है, फिर भी उन्हें खरीदार के साथ निष्पक्ष और ईमानदारी से व्यवहार करना चाहिए। हालांकि उनसे छिपे हुए दोषों की खोज करने की उम्मीद नहीं है, वे जानकारी को छिपा नहीं सकते हैं और उन्हें खरीदार को संपत्ति के किसी भी ज्ञात दोष के बारे में बताना चाहिए। अगर किसी खरीदार को दोषों के लिए संपत्ति की जांच करने के लिए समय की आवश्यकता होती है, तो संपत्ति निरीक्षण की शर्त शामिल करना महत्वपूर्ण हो सकता है।



आपके द्वारा बिक्री और खरीद समझौते पर हस्ताक्षर करने के बाद क्या होता है

बिक्री और खरीद समझौते पर हस्ताक्षर करने से बिक्री या खरीद प्रक्रिया का अंत नहीं हो जाता।

समझौते के बिना शर्त होने तक दोनों पक्ष शर्तों के माध्यम से काम करते हैं

कन्डीशनल अग्रीमेंट (सशर्त समझौते) का मतलब है कि बिक्री और खरीद समझौते में एक या अधिक शर्तें हैं जिन्हें एक निर्दिष्ट तिथि तक और बिक्री से पहले पूरा किया जाना चाहिए।

खरीदार जमा राशि का भुगतान करता है। बिक्री और खरीद समझौता क्या कहता है, इसके आधार पर, खरीदार जमा राशि का भुगतान तब कर सकता है जब वे समझौते पर हस्ताक्षर करते हैं या जब समझौता बिना शर्त हो जाता है। यदि जमा राशि का भुगतान रियल एस्टेट एजेंसी को किया जाता है, तो उसे विक्रेता को रिलीज (देने से) करने से पहले 10 कार्य दिवसों के लिए उनकी एजेंसी के ट्रस्ट खाते में रखा जाना चाहिए।

बिक्री और खरीद के लिए एक समझौता आपको खरीदने या बेचने के लिए प्रतिबद्ध करता है

एक बार जब आप बिक्री और खरीद समझौते पर हस्ताक्षर कर लेते हैं और इसमें निर्धारित किसी भी शर्त को पूरा कर लिया जाता है, तो आपको संपत्ति की बिक्री या खरीद को पूरा करना होगा।

शर्तों को पूरा करने और निपटान की तारीख के बीच की अवधि अलग-अलग होती है। निपटान की अवधि लंबी हो सकती है यदि संपत्ति का अभी तक निर्माण नहीं हुआ है या बिक्री और खरीद समझौते में एक पार्टी या पक्ष के लिए दूसरी संपत्ति खरीदने या बेचने की शर्तें शामिल हैं। इस समय के दौरान होने वाले महत्वपूर्ण अपडेट के बारे में आपको सूचित रखना रियल एस्टेट पेशेवर का दायित्व है।

प्री-इंस्पेक्शन (पूर्व-निपटान) निरीक्षण

यह खरीदार के लिए यह जांच करने का मौका होता है कि संपत्ति उसी हालत में है जब बिक्री और खरीद समझौते पर हस्ताक्षर किए गए थे और यह भी जांचने के लिए कि विक्रेता ने कोई शर्त पूरा की है, उदाहरण के लिए, दीवारों या संपत्ति को कोई नुकसान नहीं हुआ है संपत्ति से नहीं हटाया गया है।

अपने वकील और रियल एस्टेट पेशेवर के साथ पूर्व-निपटान निरीक्षण में मिलने वाली किसी भी चिंता को उठाना जरूरी है ताकि किसी मुद्दे को हल करने के लिए पर्याप्त समय मिल सके। अगर यह निपटान से पहले 24 घंटे से कम समय है, तो विक्रेता चीजों को ठीक करने के लिए बाध्य नहीं हो सकता है।

कमीशन का भुगतान

एक बार बिक्री पूरी हो जाने के बाद, विक्रेता रियल एस्टेट पेशेवर को उनकी सेवाओं के लिए भुगतान करता है। रियल एस्टेट एजेंसी आमतौर पर अपने ट्रस्ट खाते में जमा राशि से अपना कमीशन लेती है। विक्रेता को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि जमा राशि कमीशन को कवर करने के लिए पर्याप्त है। रियल एस्टेट पेशेवर को अगर विक्रेता द्वारा नियत किया गया है तो वे खरीदार को उनकी सेवाओं के लिए भुगतान करने के लिए नहीं कह सकते।

खरीदार बाकी का भुगतान करता है।

आमतौर पर अपने वकील के माध्यम से, खरीदार संपत्ति के लिए शेष राशि का भुगतान निपटान के दिन करता है।

एक किराए पर दी हुई संपत्ति खरीदना

यदि संपत्ति में किराएदार हैं, तो बिक्री और खरीद के समझौते में इसकी सूचना दी जानी चाहिए। इसमें कब्जे के लिए एक विशिष्ट तिथि भी हो सकती है जो निपटान तिथि से अलग हो सकती है।

अगर खरीदार को संपत्ति को 'खाली या बिना किरायेदार कब्जे' के रूप में बेचने की जरूरत होती है, तो किरायेदार के कानूनी अधिकारों के अनुसार किरायेदार को खाली करने के लिए नोटिस देना विक्रेता की जिम्मेदारी है।

यह सिफारिश की जाती है कि यदि आप वर्तमान में किराए पर दी गई संपत्ति खरीद रहे हैं तो आप कानूनी सलाह अवश्य लें।

अगर आपको कोई समस्या है तो क्या होता है

अगर कुछ गलत हो गया है, तो पहले रियल एस्टेट पेशेवर या उनके प्रबंधक के साथ अपनी चिंता के बारे में चर्चा करें। शिकायतों के समाधान के लिए सभी एजेंसियों के पास आंतरिक प्रक्रियाएं होनी चाहिए।

अगर आप समस्या का समाधान रियल एस्टेट एजेंसी के साथ नहीं कर सकते या आप उनके साथ इस पर चर्चा करने में सहज महसूस नहीं करते हैं, तो आप Real Estate Authority (REA) से संपर्क कर सकते हैं। अगर आपकी शिकायत रियल एस्टेट पेशेवर के बारे में है तो हम कई तरह से आपकी मदद कर सकते हैं। उदाहरण के लिए, हम आपकी और रियल एस्टेट पेशेवर या एजेंसी की इस मुद्दे को हल करने में मदद कर सकते हैं और उन्हें Real

Estate Agent Act 2008 के तहत उनके दायित्वों की याद दिला सकते हैं। जब आप हमसे संपर्क करते हैं, तो हम आपके साथ काम करके आपकी यह तय करने में मदद करेंगे कि आपके लिए क्या सबसे सही है।

हमें 0800 367 7322, नंबर पर फोन करें,
info@rea.govt.nz पर ईमेल करें या ऑनलाईन
rea.govt.nz वेबसाइट पर जाएं।

Settled.govt.nz के बारे में



Settled.govt.nz वेबसाइट घर खरीदने और बेचने में आपका मार्गदर्शन करती है।

अपना घर खरीदना या बेचना आपके सबसे बड़े आर्थिक निर्णयों में से एक है। यह एक जटिल और कभी-कभी तनावपूर्ण प्रक्रिया है जिसमें अगर कुछ गलत हो जाता है तो संभावित रूप से महत्वपूर्ण भावनात्मक और आर्थिक प्रभाव होते हैं।

Settled.govt.nz वेबसाइट घर खरीदने वालों और विक्रेताओं के लिए व्यापक निष्पक्ष जानकारी और मार्गदर्शन प्रदान करती है। आप जोखिमों के बारे में और वे आपको कैसे प्रभावित कर सकते हैं, जानकारी प्राप्त कर सकते हैं तथा कुछ प्रमुख संभावित समस्याओं से बचने के लिए उपयोगी सुझाव प्राप्त कर सकते हैं।

जब आप खरीदने या बेचने के बारे में सोच रहे हों तब से लेकर जब आप घर में रहने या उसे खाली करके जा रहे हों, तब से आपको प्रक्रिया के बारे में सूचित और मार्गदर्शन करने में Settled.govt.nz वेबसाइट आपकी मदद करेगी। आपको मूल्यवान जानकारी, कैलकुलेटर, क्लिप, वीडियो और उपकरण मिलेंगे। LIMS (एलआईएमएस) को समझने से लेकर बिक्री और खरीद के समझौतों तक, वकील से कब संपर्क करना है, settled.govt.nz वेबसाइट स्पष्ट करती है कि आपको क्या जानना चाहिए।

Settled.govt.nz वेबसाइट को आपके लिए Real Estate Authority – Te Mana Papawhenua (REA) द्वारा उपलब्ध कराया गया है।

अधिक जानकारी के लिए

घर खरीदने और बेचने के बारे में अधिक जानकारी के लिए,
settled.govt.nz वेबसाइट पर जाएं या
info@settled.govt.nz पर ईमेल करें।



Real Estate Authority – Te Mana Papawhenua (REA) के बारे में

REA एक स्वतंत्र सरकारी एजेंसी है जो न्यूज़ीलैंड के रियल एस्टेट पेशे को नियंत्रित करती है।

हमारा उद्देश्य अचल संपत्ति खरीदने और बेचने वाले उपभोक्ताओं के हितों को बढ़ावा देना और उनकी रक्षा करना तथा रियल एस्टेट एजेंसी के काम के प्रदर्शन में जनता के विश्वास को बढ़ावा देना है।

हम क्या करते हैं

हमारा काम अचल संपत्ति के पेशे में आचरण के एक उच्च मानक को बढ़ावा देना और संपत्ति के खरीदारों और विक्रेताओं को नुकसान से बचाना है।

- हम उन लोगों के लिए निष्पक्ष जानकारी प्रदान करते हैं जो हमारी settled.govt.nz वेबसाइट के माध्यम से संपत्ति खरीद और बेच रहे हैं।
- हम रियल एस्टेट पेशेवरों के लिए मार्गदर्शन प्रदान करते हैं और शिकायत प्रक्रिया की देखरेख करते हैं।
- हम रियल एस्टेट उद्योग में काम करने वाले लोगों और कंपनियों को लाइसेंस देते हैं।

- हम पेशेवर मानकों को निर्धारित करते हुए एक आचार संहिता को कायम रखते हैं, जिसका पालन करना रियल एस्टेट पेशेवरों के लिए ज़रूरी है।
- हम रियल एस्टेट पेशेवरों का एक सार्वजनिक रजिस्टर कायम रखते हैं जिसमें पिछले 3 वर्षों में की गई अनुशासनात्मक कार्रवाई के बारे में जानकारी शामिल है।

रियल एस्टेट एजेंसी प्राधिकरण एक क्राउन एजेंट (सरकारी एजेंट) है, जिसे रियल एस्टेट एजेंट अधिनियम 2008 के तहत स्थापित किया गया था। Real Estate Authority, Real Estate Agents Authority का ऑपरेटिंग (परिचालन का) नाम है।

अधिक जानकारी के लिए

REA के बारे में अधिक जानने के लिए,
rea.govt.nz वेबसाइट
पर जाएं, हमें 0800 367 7322
पर फोन करें या हमें
info@rea.govt.nz
पर ईमेल करें

