

भूमि मूल्यांकन सूची के पेज नं० वी-कोड सं० सनफ्रान स्टेट कॉलोनी मौजा कोछाभॉवर
में अंकित दर - /- प्रतिवर्गमीटर
स्टाम्प का कुल योग -

लेखपत्र का प्रकार - विक्रय पत्र
भूमि का प्रकार - आवासीय प्लॉट
विक्रय मूल्य -
धनराशि चैक बैक दिनांक

सरकारी मालियत -
कॉलोनी - सनफ्रान स्टेट पैरामेडीकल रोड, झॉसी
मापन की इकाई - वर्गमीटर
सम्पत्ति का क्षेत्रफल - वर्गमीटर
सड़क की स्थिति - विक्रीत प्लॉट कानपुर-ग्वालियर बाईपास से
पैरामेडीकल सनफ्रान स्टेट मीटर चौड़े रास्ते पर स्थित है।
सम्पत्ति का प्रकार - आवासीय प्लॉट नं० जो आराजी नम्बर
के जुज भाग में स्थित है।
चौहद्दी -
पूरब -
पश्चिम -
उत्तर -
दक्षिण -

सनफ्रान डेवलपर प्रा०लि० जो कम्पनी अधिनियम 1956/2013 के अंतर्गत निगमित है जिसका पंजीकृत कार्यालय तृतीय तल (ए-73 सेक्टर-2 नोएडा में स्थित है) (कम्पनी पेन कार्ड सं० AAPCS 7404 J है) द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री

—विकासकर्ता/कन्फर्मिंग पार्टी (जब तक सन्दर्भ अन्यथा न याचित करे) प्रथम पक्ष से हितबद्ध उत्तराधिकारियों स्थानापन्नो विधिक प्रतिनिधियो तथा समनुदेशितो का अंतरभाव निहित है—मो० नं० 7705006007—

नाम व पता क्रेता द्वितीय पक्ष :-

मो० नं० 9455659406 द्वितीय पक्ष/क्रेता
(जब तक सन्दर्भ अन्यथा न याचित करे) द्वितीय पक्ष से हितबद्ध उत्तराधिकारियों स्थानापन्नो विधिक प्रतिनिधियो तथा समनुदेशितो का अंतरभाव निहित है—
सम्पत्ति का विवरण - एक किता आवासीय प्लॉट संख्या स्थित कॉलोनी सनफ्रान स्टेट

पैरामेडीकल रोड मौजा कोछाभोंवर तहसील व जिला झाँसी में स्थित है जिसकी नाप मीटर X मीटर कुल क्षेत्रफल वर्गमीटर है। दस्तावेज हाजा के साथ विक्रित प्लाट मुवैया का नक्शा स्केली संलग्न है जिसमें विक्रित प्लाट वरंग लाल से दर्शाया गया है, जो विक्रय पत्र का भाग है विक्रित प्लाट नजूल, नगर पालिका, ग्राम सभा अथवा सरकारी एवं गैर सरकारी विभाग की सम्पत्ति नहीं है। उक्त प्लाट में कोई निर्माण नहीं है। उक्त आराजी नम्बर विक्रेता ने जरिये बैनामा रजिस्ट्री दिनांक

ई0 को श्रीमान सबरजिस्ट्रार कार्यालय झाँसी में दर्ज है।

प्रथम पक्ष द्वारा उक्त विक्रय पत्र के जरिये क्रय की गयी भूमि पर आवासीय कॉलोनी सनफ्रान स्टेट झाँसी में विकसित की जा रही है जिसका ले-आउट संख्या झाँसी विकास प्राधिकरण झाँसी द्वारा दिनांक को स्वीकृत किया जा चुका है।

अतः हम प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष सोच समझकर स्वस्थ चित्त एवं पूर्ण होशो हवास में उक्त भूखण्ड/प्लाट का निम्न शर्तों के अनुसार इस विक्रय विलेख का दोनो पक्ष निष्पादन करते हैं जो शर्त निम्नलिखित का साक्षी है:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता भूमि के स्वामित्व तलपट मानचित्र की स्वीकृति के बारे में तथा भूखण्ड पर किसी प्रकार का भार व विवाद नहीं है के बारे में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अभिलेख तथा स्वयं हासिल की गयी जानकारी के आधार पर आश्वस्त है।
2. यह कि आज तक प्रथम पक्ष विक्रेता भूखण्ड का स्वामी तथा बतौर स्वामी के भूखण्ड पर काबिज व दाखिल है तथा भूखण्ड में प्रथम पक्ष का स्वामित्व निर्विवाद है, विक्रित भूखण्ड हर प्रकार के वाद एवं विवाद से पाक साफ है। भूखण्ड पर किसी प्रकार की अधिग्रहण की कार्यवाही नहीं चल रही है और न ही भूखण्ड के बावत किसी न्यायालय में कोई विवाद ही विचाराधीन है।
3. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता भूखण्ड का उपयोग आवासीय प्रयोजन के लिये करेगा। भूखण्ड पर किसी प्रकार की गतिविधिया आवासीय के अलावा न स्वयं करेगा और न किसी को करने देगा।
4. यह कि पक्षकारों के मध्य भूखण्ड का उपरोक्त विक्रय मूल्य तय हुआ है जो भूखण्ड का उचित मूल्य है तथा समस्त विक्रय मूल्य द्वितीय पक्ष/क्रेता ने प्रथम पक्ष को इस लेख पत्र के अनुसार अदा कर दिया है जिसका प्राप्त होना प्रथम पक्ष स्वीकार करता है। समस्त विक्रय मूल्य प्राप्त करने के पश्चात प्रथम पक्ष ने भूखण्ड को द्वितीय पक्ष/क्रेता के पक्ष में विक्रित कर दिया है अन्तरित कर दिया है। प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को बतौर स्वामी भूखण्ड का मौके पर काबिज व दखील करा दिया है व द्वितीय पक्ष ने उक्त भूखण्ड पर कब्जा व दखील प्राप्त कर लिया है अतः द्वितीय पक्ष/क्रेता विक्रय विलेख की शर्तों के अनुसार उक्त भूखण्ड का उपयोग करे।
5. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता कॉलोनी में स्थित सामान्य सडके, खुले स्थान पर किसी प्रकार का अतिक्रमण नहीं करेगा, ऐसा आवान्छित अतिक्रमण हटा दिया जायेगा तथा अतिक्रमण हटाने में लगा व्यय द्वितीय पक्ष/क्रेता से वसूल कर लिया जायेगा।
6. यह कि भूखण्ड पर कब्जा देने के प्रस्ताव के दिनांक से कॉलोनी के रख रखाव मरम्मत का व्यय भूखण्ड के क्रेता को ही वहन करना होगा। रख रखाव में लगे व्यय का निर्धारण आपसी सहमति के आधार पर रख रखाव के मानकों के अनुसार किया जायेगा।
7. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता पुनः सहमत होता है कि जब कॉलोनी के रख रखाव मरम्मत का व्यय महागांधी के कारण बढ़ जायेगा ऐसी दशा में बढ़े हुये व्यय का भुगतान करना द्वितीय पक्ष/क्रेता का दायित्व है।
8. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता कॉलोनी के अन्य खरीदारों/निवासियों के साथ मिलकर रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसियेशन का गठन कॉलोनी के रख रखाव के लिये करे तथा एक इस एसोसियेशन का सदस्य बने ऐसे एसोसियेशन द्वारा निर्धारित कॉलोनी के रख रखाव के व्यय का भुगतान करे जिसमें कॉलोनी स्वच्छ तथा रहने के अनुकूल बनी रहे उपरोक्त सारे कार्य द्वितीय पक्ष/क्रेता को आवश्यक रूप से करने पडेगे।
9. यह कि कॉलोनी के निवासियों के लिये सार्वजनिक सेवायें रख रखाव का क्रियान्वयन अत्यंत अवश्यक एवं आपेक्षित है ऐसी सेवायें एवं रख रखाव के लिये विशेष दक्षता की आवश्यकता होती है इसलिये द्वितीय पक्ष/क्रेता/किरायेदार लाईसेन्सी आदि व्यक्तिगत रूप से तथा सामूहिक रूप से उपरिवर्णित कार्य के सम्पादन के लिये विकासकर्ता या प्रथम पक्ष के द्वारा नियुक्त किसी एजेन्सी/रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसियेशन के कार्य के लिये हुये व्यय का भुगतान करने हेतु बाध्य है।

विकासकर्ता द्वितीय पक्ष से उपरोक्त कार्य के लिये एकमुश्त रकम के भुगतान की भी अपेक्षा कर सकता है, एकमुश्त धनराशि विकासकर्ता पक्ष/आर0डब्लू0ए0 के पास जमा रहेगी व कॉलोनी के मेन्टीनेन्स में खर्च की जायेगी।

10. यह कि कॉलोनी में पानी की पाइप लाइन विद्युत सप्लाई की लाइन जलमल निकासी हेतु सीवर लाइन कॉलोनी के निवासियों के उपयोग व उपभोग के लिये प्रावधान किया गया है। इन लाइनों में किसी प्रकार का अवरोध कॉलोनी की पूरी व्यवस्था को प्रभावित करेगा, द्वितीय पक्ष उपरोक्त लाइनों में किसी प्रकार का अवरोध उत्पन्न नहीं करेगा। यदि इन लाइनों में किसी प्रकार की कमी के कारण द्वितीय पक्ष को कोई परेशानी हो रही है तो उसकी मरम्मत विकासकर्ता/आर0डब्लू0ए0 की सलाह से किया जायेगा।

11. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता भूखण्ड का उपयोग व उपभोग बुकिंग फार्म, विक्रय पत्र व मेन्टीनेंस एग्रीमेन्ट की शर्तों के अनुसार ही करेगा। भूखण्ड के उपयोग व उपभोग में कॉलोनी कि सड़को या अन्य सामान्य सुविधाओं को किसी प्रकार की क्षति नहीं पहुँचायेगा।

12. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता भूखण्ड पर झॉसी विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत प्लान के अनुसार ही निर्माण कार्य कराएगा तथा निर्माण हेतु नियमों का पालन करेगा, सेट-बैक ऊर्छाई जोनिंग के नियमों का अनिवार्य रूप से पालन करेगा।

13. द्वितीय पक्ष/क्रेता भूखण्ड या प्लॉट में कोई भी ज्वलनशील पदार्थ या खतरनाक ज्वलनशील प्रकृति के पदार्थ को न ही रखेगा और न ही स्टोर करेगा।

14. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेतागणों की सं० एक से अधिक होने पर बाद विक्रय-पत्र द्वितीय पक्ष/क्रेतागण आपसी बटवारा/नाप जोख/पैमाईस आदि स्वयं कराएगा जिसमें प्रथम पक्ष का कोई वास्ता व सरोकार नहीं होगा।

15. द्वितीय पक्ष/क्रेता यह भूखण्ड किसी को ट्रांसफर करने से पहले सनफ्रान डेवलपर प्रा०लि०/सनफ्रान मेन्टेनेन्स सर्विस/सोसाईटी को देय राशि एवं भुगतान हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करेगा। यदि द्वितीय पक्ष बिना अनापत्ति प्रमाण पत्र के यह यूनिट किसी क्रेता को बेच देता है तो बकाया भुगतान इस नए क्रेता से प्राप्त किया जायेगा।

16. द्वितीय पक्ष/क्रेता अपना बिजली का कनेक्शन स्वयं विद्युत विभाग से प्राप्त करेगा।
अनुसूची:-1 (सामान्य सुविधा व रख-रखाव की सूची)

1. सीवर लाइन का रख-रखाव

2. विद्युत लाइन का रख-रखाव

3. पानी की पाइप लाइन का रख रखाव

4. पार्क का रख-रखाव

5. कॉमन एरिया पैसेज की साफ सफाई

6. अन्तवर्ती मार्ग प्रकाश व्यवस्था

7. अधिवक्ता, इंजिनियर, तकनीशियन, जमादार, प्लम्बर, सुरक्षागार्ड, माली आदि की व्यवस्था बनाये।

8. सोसाईटी/आर0डब्लू0ए0 का गठन

9. अन्य व्यवस्था जो कॉलोनी को सुव्यवस्थित बनाये रखने हेतु आवश्यक हो।

17. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता भूखण्ड पर झॉसी विकास प्राधिकरण के द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करायेगा तथा भवन का बाह्य एलिवेशन कॉलोनी स्टैंडर्ड डिजाइनिंग के अनुरूप ही रखेगा जिसमें कॉलोनी कि सुन्दरता तथा एकरूपता बनी रहे। अनुरूपता तथा एकरूपता बरकरार है अथवा नहीं इस तथ्य कि पुष्टि हेतु द्वितीय पक्ष अपने निर्माण का विकासकर्ता से तीन बार निरीक्षण करवाएगा पहली बार प्लिन्थ लेवल पर, दूसरी बार भूतल की छत पडते समय, तीसरी बार मुम्टी के निर्माण के समय बाह्य एलिवेशन तथा रंग संयोजन हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से अनापत्ति पत्र प्राप्त करेगा।

18. यह कि भूखण्ड के विक्रय के लिये निष्पादित बुकिंग फार्म की शर्तें उभय पक्षों पर बाध्यकारी रहेगी।

प्रस्तुत विलेख में मूल्यांकन को प्रभावित करने वाले किसी भी तथ्य को नहीं छिपाया गया है सभी तथ्य पूरे-पूरे वर्णित किये गये हैं। विक्रित प्लॉट सरकारी सम्पत्ति नहीं है और न

ही किसी बैंक या विभाग में बंधक है इस विक्रय पत्र के साथ संलग्न मानचित्र एवं फोटोग्राफ में वर्णित प्लॉट विक्रय किया गया है जिसका वास्तविक कब्जा आज विक्रेता ने क्रेता को दे दिया है। क्रेता बतौर स्वामी भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर लिया है। एवं इस विक्रय पत्र में उल्लिखित उपरोक्त तथ्यो एवं शर्तो के साक्ष्य स्वरूप दोनो पक्षकारो ने इस पर बिना किसी दवाव अथवा प्रलोभन के तथा पूर्ण होशो हवास में एवं पढकर/सुनकर व समझकर निष्पादित कर दिया गया है स्टाम्प एक्ट के वादो का सम्पूर्ण दायित्व क्रेता का होगा लिहाजा स्वेच्छा से विक्रेता एवं क्रेता द्वारा बताये गये तथ्यों के आधार पर एवं नक्शा नवीस द्वारा बनाये गये की प्लान मानचित्र के आधार पर यह विक्रय पत्र तहरीर कर दिया कि सनद रहे वक्त जरूरत पर काम आवें।

दिनांक :- 19.10.2024

प्रारूपकर्ता :- लवकुश शर्मा, दस्तावेज लेखक, तहसील झाँसी

टाईपकर्ता :- मोहसिन झाँसी