

जिलाधिकारी महोदय द्वारा जारी भूमि मूल्यांकन सूची के पेज नं० 90 में वी-कोड 0576 के अनुसार 47,000/-रु० प्रतिवर्गमीटर स्टाम्प का कुल योग -

लेखपत्र का प्रकार - बैनामा
भूमि का प्रकार - वाणिज्यिक दुकान
सरकारी मालियत - से अधिक नहीं है।
विक्रय मूल्य -

मौजा - मैरी सनफ्रान प्लाजा ग्रीन होम रेजीडेन्सी
मापन की इकाई - वर्गमीटर
सम्पत्ति का क्षेत्रफल - वर्गमीटर
सम्पत्ति का विवरण - एक किता दुकान नं०..... जो
आराजी नं० 254मि० जो

सड़क की स्थिति - उक्त दुकान झॉसी-कानपुर ग्वालियर वाईपास
जाने वाली सड़क से हटकर पाडरी लिंकमार्ग
जाने वाली सड़क के पास स्थित है।

चौहद्दी -

पूरब -
पश्चिम -
उत्तर -
दक्षिण -

प्रथम पक्ष की संख्या - एक

द्वितीय पक्ष की संख्या - एक

नाम व पता विक्रेता प्रथम पक्ष - सनफ्रान डेवलपर प्रा०लि० पंजीकृत कार्यालय

ए-73 सेक्टर-2 नोयडा गौतम बुद्ध नगर द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री चेतन श्रीवास्तव पुत्र श्री एस०सी० श्रीवास्तव निवासी-सर्व नगर जार पहाड सी०पी० मिशन कम्पाउण्ड तहसील व जिला झॉसी (जिनकी पहचान आधार कार्ड सं० 6613 5646 9067 से की गई है) मो० नं०

नाम व पता क्रेता द्वितीय पक्ष - श्री

सम्पत्ति का विवरण - एक किता दुकान नं० स्थित
दुकान वाकै मौजा मैरी सनफ्रान प्लाजा ग्रीन होम रेजीडेन्सी
तहसील व जिला झॉसी में स्थित है। जिसकी नाप मीटर मीटर कुल नाप
वर्गमीटर है। विक्रित दुकान का कुल भाग कवर्ड है दस्तावेज हाजा के साथ दुकान
मुवैया का नक्शा स्केली संलग्न है जिसमें विक्रित दुकान वरंग लाल से दर्शाया गया है।
जो बैनामा का अंश भाग है विक्रित दुकान नजूल नगर पालिका, ग्राम सभा वक्फ बोर्ड, या
अन्य किसी ट्रस्ट की सम्पत्ति नहीं है। विक्रित दुकान विक्रेता

जो कि प्रथम पक्ष आराजी नं० 254मि० वाकै मौजा मैरी परगना तहसील व जनपद झॉसी के जुज भाग यानि 1809.77 वर्गमीटर का स्वामी प्रथम पक्ष एक भू सम्पन्न विकासकर्ता कम्पनी प्रथम पक्ष ने अपनी उपरोक्त भूमि पर एक व्यवसायिक भवन का निर्माण समस्त वैधानिक औपचारिकताओं की पूर्ति के पश्चात प्रस्तावित किया है व्यवसायिक भवन का तलपट मानचित्र झॉसी विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.01.2020 को तलपट मानचित्र सं० MAP20191007180254257 के रूप में स्वीकृत किया जा चुका है।

जो कि भूमि जिस पर व्यवसायिक निर्माण सनफ़ान प्लाजा के नाम से प्रस्तावित है हर प्रकार के वाद एवं विवाद के पाक साफ है किसी व्यक्ति वित्तीय संस्था बैंक, आदि के पक्ष में गिरवी आदि नहीं है बतौर भूमि स्वामी तथा बतौर डेवलपर दुकान को विक्रय करने का प्रथम पक्ष को पूर्ण अधिकार प्राप्त प्रथम पक्ष चूकि डेवलपर कम्पनी है इसलिये विक्रय के लिये प्रस्तावित करने पर क्रेता द्वितीय पक्ष उचित बाजारू मूल्य में दुकान को क्रय करने को तैयार है।

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता भूमि के स्वामित्व तलपट मानचित्र की स्वीकृति के बारे में तथा दुकान 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 दुकान का स्वामी तथा बतौर स्वामी के दुकान पर काबिज व दाखिल है तथा दुकान में प्रथम पक्ष का स्वामित्व निर्विवाद है, विक्रित दुकान हर प्रकार के वाद एवं विवाद से पाक साफ है। दुकान पर किसी प्रकार कि अधिग्रहण की कार्यावाही नहीं चल रही है और न ही दुकान के बावत किसी न्यायालय में कोई विवाद ही विचाराधीन है।
3. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता दुकान का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजन दुकान पर किसी प्रकार की गतिविधिया व्यवसायिक के अलावा न स्वयं करेगा और न किसी को करने देगा।
4. यह कि पक्षकारों के मध्य दुकान का उपरोक्त लिखित विक्रय मूल्य तय हुआ है जो दुकान 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 दुकान को द्वितीय पक्ष/क्रेता के पक्ष में विक्रित कर दिया है अन्तरित कर दिया है। प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को बतौर स्वामी दुकान का मौके पर काबिज व दखील करा दिया है अतः द्वितीय पक्ष/क्रेता विक्रय विलेख की शर्तों के अनुसार उक्त दुकान का उपयोग करे।
5. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता 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 दुकान पर कब्जा देने के पश्चात जब तक निवासी कल्याण संघ का गठन नहीं हो जाता विकासकर्ता व्यवसायिक भवन के रख रखाव मरम्मत का व्यय के क्रेता को ही वहन करना होगा। रख रखाव मे 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 व्यवसायिक भवन के रख रखाव मरम्मत का व्यय महगांयी के कारण बढ़ जायेगा ऐसी दशा में बढे हुये व्यय का भुगतान करना द्वितीय पक्ष/क्रेता का दायित्व है।
8. यह कि द्वितीय पक्ष/क्रेता व्यवसायिक भवन के अन्य खरीदारों के साथ मिलकर रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसियेशन का गठन भवन के रख रखाव के लिये करे तथा एक इस एसोसियेशन का सदस्य बने ऐसे एसोसियेशन द्वारा निर्धारित भवन के रख रखाव के व्यय का भुगतान करे जिसमें भवन स्वच्छ रहे उपरोक्त द्वितीय पक्ष/क्रेता उपरोक्त सारे कार्य द्वितीय पक्ष को आवश्यक रूप से करने पडेगे।

9. यह कि व्यवसायिक भवन के अन्य खरीदारों के लिये सार्वजनिक सेवाएँ रख रखाव का क्रियान्वयन अत्यंत आवश्यक एवं अपेक्षित है ऐसी सेवाएँ 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 प्रथम पक्ष के द्वारा नियुक्त किसी ऐजेंसी/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 भवन के मेन्टीनेन्स में खर्च की जायेगी।

10. यह कि भवन में पानी की पाइप लाइन विद्युत सप्लाई की लाइन जलमल निकासी हेतु सीवर लाइन का प्रावधान किया जायेगा इन लाइनों में किसी प्रकार का अवरोध भवन 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 दुकान का उपयोग व उपभोग अपने अनुसार करेगा परन्तु वह दुकान के उपयोग व उपभोग में भवन व अन्य सामान्य सुविधाओं को किसी प्रकार की क्षति नहीं पहुँचायेगा।

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

13. द्वितीय पक्ष/क्रेता यह दुकान को किसी को ट्रान्सफर करने से पहले सनफ्रान डेवलपर प्रा0लि0/सनफ्रान मेन्टेनेन्स सर्विस/सोसाईटी को देय राशि एवं भुगतान हेतु अनापत्ति प्रामाण पत्र प्राप्त करेगा। यदि द्वितीय पक्ष बिना अनापत्ति के यह दुकान किसी क्रेता को बेच देता है तो बकाया भुगतान इस नए क्रेता से प्राप्त किया जायेगा।

14. द्वितीय पक्ष/क्रेता अपना बिजली का कनेक्शन स्वयं विद्युत विभाग से प्राप्त करेगा। बिजली एवं पानी सीवर फिजिबिलिटी के नाम पर लिये गए भुगतान के कारण ही प्रथम पक्ष क्रेता के घर पानी एवं विद्युत लाइन पहुँचायगा।

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

8. सोसाईटी/आर0डब्लू0ए0 का गठन

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

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

क्रेता द्वारा उक्त दुकान की बुकिंग के समय हस्ताक्षर किये गये बुकिंग फार्म में निर्दिष्ट सर्विसेज का भुगतान प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट कम्पनी सनफ्रान डेवलपर प्रा0लि0 के द्वारा जब भी मांग किया जायेगा क्रेता को देना होगा यह कि दुकान एक व्यवसायिक भवन का अंग है तथा व्यवसायिक भवन बहुमंजिला है इसलिये द्वितीय पक्ष अपनी दुकान का इस प्रकार उपयोग नहीं करेगा जिससे उसके पड़ोसी दुकानदारों या ऊपर या नीचे के दुकानदारों को किसी प्रकार की असुविधा हो अर्थात् भवन में सभी क्रेता के लिये छोड़े गये गलियारे में कोई अवरोध स्थाई या अस्थायी उत्पन्न नहीं करेगा।

दिनांक :- 28-12-2020

प्रारूपकर्ता :- बृजेश शर्मा दस्तावेज लेखक तहसील झॉंसी