

—: ओउम :-

- | | | |
|----------------|---|--|
| भूमि का प्रकार | — | आवासीय |
| वार्ड परगना | — | सदर तहसील व जिला आगरा। |
| मोहल्ला | — | द्वारिका वाटिका, मौजा चमरौली, तहसील व जिला आगरा। |

सम्पत्ति का विवरण — एक किता मकान मय जमीन जो भूखण्ड सं. पर निर्मित है जिसका क्षेत्रफल वर्ग मीटर है पैमायशी जो खसरा नं० 6, 7, 8 में से है जो मंजिल निर्मित है जिसमें भूतल पर कवर्ड ऐरिया वर्ग मीटर व प्रथमतल पर कवर्ड ऐरिया वर्ग मीटर है कुल कवर्ड ऐरिया वर्ग मीटर है जो आर.सी.सी. से निर्मित है वाकै द्वारिका वाटिका, मौजा चमरौली, तहसील व जिला आगरा जो साथ लगे मानचित्र में रंग लाल से दिखाया गया है।

निम्न सीमांकित:-

—: सीमाएं :-

- | | | |
|--------|----|--|
| पूरब | :- | |
| पश्चिम | :- | |
| उत्तर | :- | |
| दक्षिण | :- | |

अन्य विवरण — बिक्रीत मकान की जमीन कॉर्नर की व पार्क फेस की नहीं है जो मंजिल निर्मित है जो आर.सी.सी. से निर्मित है जिस पर निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार नियमानुसार स्टाम्प अदा किया गया है जिसका सर्किल रेट उपनिबंधक चतुर्थ के यहां प्रारूप 2 पर दर्ज है।

- | | | |
|-------------------|---|-----------------------------------|
| प्रतिफल की धनराशि | — | /—रुपया। |
| सरकारी मालियत | — | /—रुपया। |
| सर्किल रेट जमीन | — | /—रुपया प्रति वर्ग मीटर |
| सर्किल रेट कवर्ड | — | 14,500/— रुपया प्रति वर्ग मीटर |
| स्टाम्प तादादी | — | /—रुपया ई स्टाम्प नं० IN-UP |

नाम विक्रेता :-

द्वारिका कन्स्ट्रक्शन्स (पार्टनरशिप फर्म) कार्यालय ऑफिस नं० 09 द्वितीयतल द्वारिका गैलेरिया प्लॉट नं० 09/एसपी/01 पं० दीनदयाल उपाध्याय पुरम सिकन्दरा योजना आगरा द्वारा पार्टनर एवं अधिकृत प्रतिनिधि महेश चन्द अग्रवाल पुत्र स्व० श्री द्वारिका प्रसाद अग्रवाल PAN AAVFD2945G) मो० 9837068326 विक्रेता

नाम क्रेता :-

.....
(PAN) (Mo.) क्रेता

प्रलेख

जो कि प्रथमपक्ष द्वारिका कन्स्ट्रक्शन्स ने आराजी वाकै मौजा चमरौली तहसील व जिला आगरा खसरा नं० 6, 7, 8 को वजरिये बैनामा नविस्ता ल्यूसेर्न कंस्ट्रक्संस प्रा० लि० आगरा से दिनांक 24.02.2024 को क्रय की थी जिसकी रजिस्ट्री बही नं० 1 जिल्द 12021 के सफा 117/136 में नं० 1654 पर दिनांक 24.02.2024 को दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है। जिसके पश्चात् प्रथमपक्ष फर्म ने उक्त कालोनी का मानचित्र आगरा विकास प्राधिकरण से पत्रावली सं० एडीए/एलडी/24-25/1013 दिनांक 25.12.2024 को स्वीकृत कराते हुये उक्त कालोनी जिसका नाम द्वारिका वाटिका रखा गया है विकसित की और विक्रेता उक्त फर्म को उपरोक्त क्रय की गयी जमीन के समस्त मालिकाना अधिकार प्राप्त है और उक्त विक्रेता फर्म द्वारा उक्त मकान का निर्माण कराया सिवाय विक्रेता उक्त फर्म के अन्य कोई हकदार व हिस्सेदार आदि उक्त मकान में नहीं है जो विक्रेता को उक्त मकान को विक्रय आदि करने से रोक सके तथा उक्त मकान की जमीन राजकीय आस्थान व ग्राम सभा की नहीं है और जिसकी बावत आज तक कोई वाद विवाद किसी भी न्यायालय आदि में पैण्डिंग नहीं है जो पूर्ण रूप से निर्विवाद है। अग्रा विकास प्राधिकरण से स्वीकृत द्वारिका वाटिका कॉलोनी में से उक्त मकान क्रेता को एलौट किया गया है। अतः अब विक्रेता को वहैसियत पार्टनर एवं अधिकृत प्रतिनिधि उक्त फर्म के उक्त मकान जिसका पूर्ण विवरण ऊपर दर्ज है का विक्रय करना मंजूर है।

लिहाजा विक्रेता ने वहैसियत पार्टनर एवं अधिकृत प्रतिनिधि उक्त फर्म के उक्त मकान जिसका पूर्ण विवरण ऊपर दर्ज है को अपनी राजी खुशी से बिना बहकाये सिखाये बिना दबाव किसी नाजायज के दाखिली व खारिजी के समस्त अधिकारों सहित रूपया कि जिसके आधे रूपया होते हैं में क्रेता को बेच दिया। कीमत का कुल रूपया विक्रेता उक्त फर्म ने क्रेता से नीचे लिखे विवरण के अनुसार वसूल पाना तय करार पाया है और उक्त रूपया प्राप्त हो जाने के पश्चात् विक्रेता उक्त फर्म का क्रेता से कीमत में कुछ पाना शेष नहीं रहा और न आयंदा होगा।

लिहाजा कब्जा व दखल उक्त मकान पर विक्रेता फर्म ने क्रेता का करा दिया और क्रेता को आज के बाद उक्त मकान का एकमात्र तनहा मालिक व स्वामी बना दिया। अब क्रेता को अधिकार है कि वह उक्त मकान से वहैसियत मालिक चाहे जैसे लाभ उठावे व विक्रय करे व ऋण ले आदि जो चाहे सो करे। आज के बाद क्रेता को उक्त मकान के समस्त मालिकाना अधिकार हासिल होंगे और भविष्य में रहेंगे। क्रेता अपने नाम का दाखिल खारिज समस्त सरकारी एवं गैरसरकारी विभागों में दर्ज करा ले।

यह कि प्रथम पक्ष के स्वामित्व में दोष के कारण अगर क्रेता द्वितीयपक्ष के कब्जे से विक्रयशुदा सम्पत्ति या उसका कोई भाग निकल जाये या उसे कोई मुकदमे बाजी करनी पड़े तब उक्त सम्पत्ति के मूल्य हर्जे व खर्चे आदि की जिम्मेदारी विक्रेता प्रथम पक्ष की होगी और वह इस वावत क्रेता द्वितीयपक्ष की क्षतिपूर्ति के लिए हमेशा वाध्य रहेंगे।

संविदा जो फर्म द्वारा निर्धारित की गयी है और जिसका अनुपालन करना क्रेता व उसके स्थानापन्नों पर सदैव बाध्यकारी होगा इस प्रकार है:-

1. यह कि क्रेता द्वारा कॉलोनी की सड़को नालियों एवं पार्क व अन्य सुविधाओं का उपयोग इस प्रकार किया जायेगा कि उससे कॉलोनी के अन्य भूखण्ड-धारकों/भवन स्वामियों /आवासियों को किसी प्रकार की कोई असुविधा या अड़चन उत्पन्न न हो यदि क्रेता या उसका कर्मचारी अथवा उसकी लेबर

- द्वारा कॉलोनी की सड़को, नालियों व पार्कों को क्षतिग्रस्त किया जाता है तो ऐसी स्थिति में यह क्रेता का दायित्व होगा कि उन्हें वह अपने व्यय पर पुर्ननिर्मित करें।
2. यह कि क्रेता द्वारा ऐसा कोई कार्य नहीं किया जायेगा जो कि उत्तर प्रदेश नगर नियोजक एवं विकास अधिनियम 1973 के प्राविधानों अथवा भवन उपविधियों या शासनादेशों की शर्तों के विपरीत हो।
 3. यह कि उक्त कॉलोनी में फर्म द्वारा सीवर लाइन डाली गयी है तथा जो भी सीवर टैक्स अथवा अन्य टैक्स निर्धारित होंगे उनको क्रेता देने के लिये पाबन्द होंगे।
 4. यह कि क्रेता द्वारा सम्बन्धित विभाग में अपनी लागत पर व्यक्तिगत जल व विद्युत संयोजन लेना होगा और उसके लिये जो भी प्रतिभूति व व्यय आदि होंगे वह क्रेता द्वारा वहन किये जायेंगे। विक्रेता फर्म द्वारा ओवर हैड टैंक का निर्माण किया गया है। जिससे पानी लेने का दायित्व एवं टैंक, पानी की लाइन व पम्प के रख-रखाव का कल उत्तरदायित्व क्रेता पक्ष तथा कॉलोनी के अन्य भूखण्ड धारक, भवन स्वामियों व अध्यासियों को होगा। क्रेता तथा अन्य भूखण्ड/भवन स्वामियों द्वारा ओवर हैड टैंक सुरक्षा के लिये चौकीदार, पानी की पाइप लाइन सड़के, नाली एवं पार्क आदि की सुचारु रूप से व्यवस्थित करने में जो खर्च आयेगा वह नियमित रूप से भूखण्ड धारक /भवन स्वामियों की रैजीडेन्ट वैलफेयर एसोसिएशन को भुगतान किया जायेगा, और उक्त वैलफेयर सोसायटी बनाने एवं बनाने में सहयोग करने की जिम्मेदारी क्रेता पक्ष पूर्ण करेगा, विक्रेता का इससे कोई सम्बन्ध अथवा सरोकार नहीं होगा।
 5. यह कि उक्त भूखण्ड/भवन का कब्जा क्रेता द्वारा विक्रेता प्रथमपक्ष फर्म से प्राप्त करने के तुरंत बाद से ही रख रखाव का खर्चा क्रेता को प्रतिमाह स्वयं वहन करना होगा।
 6. यह कि आवश्यकता होने पर कॉलोनी के विन्यास मानचित्र में परिवर्तन/संशोधन करने के लिये विक्रेता फर्म स्वतन्त्र होगी और उसमें क्रेता द्वितीयपक्ष अथवा उसके स्थानापन्नों को कोई आपत्ति नहीं होगी।
 7. यह कि अन्तरित भवन अथवा भूखण्ड पर सीमांकन किये जाने पर यदि उसके क्षेत्रफल में कमी अथवा वृद्धि होती है तो ऐसी दशा में क्रेता द्वितीयपक्ष को किसी प्रकार की कोई आपत्ति का आधार नहीं होगा। यदि बिक्रीत भूखण्ड/भवन का क्षेत्रफल कम होगा तो ऐसी स्थिति में कम क्षेत्रफल के मूल्य को विक्रेता विलेख में दर्शित प्रतिफल की राशि के आधार पर होगी। क्रेता को किसी भी स्थिति में सड़क अथवा पार्क को प्रभावित करने का अधिकार नहीं होगा।
 8. यह कि विक्रेता द्वारा बनाये गये भवन के प्रवेश द्वार पर कोई भी रैम्प का निर्माण सड़क पर नहीं होगा। क्योंकि भूखण्ड अथवा भवन स्वामियों द्वारा सड़क पर रैम्प बनाये जाने की स्थिति में सड़क की प्रभावी चौड़ाई कम हो जाती है और कॉलोनी के अन्य निवासियों को आवागमन में कठिनाई उत्पन्न हो जाती है। ऐसा करने पर रैम्प को तुड़वाने का अधिकार विक्रेता का होगा।
 9. यह कि क्रेता द्वारा कॉलोनी का विकास कार्य अथवा भवन निर्माण कार्य देख व समझ लिया गया है। अतः क्रेता द्वारा विकासकर्ता अथवा भवन निर्माणकर्ता के विरुद्ध शिकायत अथवा वाद प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं होगा। क्यों कि बिक्रीत भूखण्ड अथवा भवन जैसा है जहाँ है के आधार पर विक्रय किया गया है।

10. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष को बिक्रीत भूखण्ड अथवा भवन में गाय, भैंस, कुत्ता या बिल्ली आदि रखने से पहले कालौनी की वेलफेयर सोसाईटी से स्वीकृती लेनी होगी। जिससे कॉलोनी की शान्ती भंग ना हो।
11. उक्त भूखण्ड अथवा भवन किराये पर देने से पहले कालौनी की वेलफेयर सोसाईटी से एनओसी लेनी होगी।
12. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष पर्यावरण का ध्यान में रखते हुये हरियाली विकसित करने में पूर्ण सहयोग करेगा और विक्रेता द्वारा लगाई गई हरियाली की सुरक्षा एवं सेवा का ध्यान रखेगा तथा विकसित करने के उपायों पर ध्यान देते हुये अमल करेगा। क्यों कि स्वस्थ जीवन के लिये पर्यावरण को शुद्ध रखना अत्यन्त आवश्यक है और हरियाली का इसमें महत्वपूर्ण योगदान होता है।
13. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष इसके लिये भी सहमत है कि उसके द्वारा भविष्य में ऐसा कोई भी निर्माण नहीं किया जायेगा जिसको प्रोजेक्शन/छज्जा सड़क के किसी भी भाग के ऊपर आये।
14. यह कि क्रेता भविष्य में खुद, सम्बन्धी किरायेदार अथवा अन्तरी ऐसा कोई कार्य करने की इजाजत/संरक्षण नहीं देगा। जिसको भारतीय दण्ड संहिता अथवा उत्तर प्रदेश शासन द्वारा अपराध की श्रेणी में रखा गया हो।
15. यह कि उक्त मकान पर कब्जा व दखल क्रेता को दिया जा चुका है भविष्य में कब्जे के सम्बन्ध में विक्रेता फर्म से किसी भी प्रकार का कोई विवाद करने का अधिकार क्रेता को हासिल नहीं होगा।
16. यह कि क्रेता को उक्त भवन पर नगर निगम, जलकल विभाग, विद्युत विभाग के कनेक्शन लेने का अधिकार हासिल होगा तथा जो भी व्यय उसमें होंगे वह क्रेता स्वयं करेंगे तथा जो भी बिल उसमें निर्धारित होंगे उनको अदा करने का उत्तरदायित्व क्रेता का होगा तथा अन्य किसी भी प्रकार की मनोरंजन की सुविधायें प्राप्त करने का अधिकार क्रेता को हासिल होगा।
17. यह कि उक्त कालौनी की जो भी सोसायटी होगी उसका सदस्य क्रेता व उसके स्थानापन्नो को बनना अनिवार्य होगा और उसकी जो भी धनराशि होगी उसे क्रेतागण अदा करने के पाबन्द रहेंगे।

तफसील वसूल यावी जरे समन इस प्रकार है :-

चैक नं०	दिनांक	धनराशि	बैंक का नाम

लिहाजा यह बैनामा फरीकेन के कथनानुसार व उनके द्वारा उपलब्ध कराये हुये साक्ष्यों के आधार पर लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे व मसौदा शकून बंसल दस्तावेज लेखक सदर तहसील जिला आगरा दिनांक प्रिन्ट कराया।

गवाह :-

गवाह :-