

- भूमि का प्रकार - आवासीय प्लैट बहुमंजिला
- मौहल्ला/ग्राम : स्थित **रुकमणी बिहार आवासीय योजना**, वृन्दावन तहसील व जिला मथुरा **अन्दरुन गुरु कृपा हाईट्स**
- सम्पत्ति का विवरण (सम्पत्ति नं.) : प्लैट नंबरी- **ब्लाक-** **टावर-** **तल-**
- बिकित प्लैट का क्षेत्रफल : **सुपर बिल्डअप एरिया-** **वर्गफीट बराबर** **वर्गमीटर,**  
**कारपेट एरिया-** **वर्गफीट बराबर** **वर्गमीटर**
- सड़क की स्थिति (परिशिष्ट के अनुसार) : 6 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित है।
- प्रतिफल की धनराशि - /-रुपये
- सरकारी मालियत - /-रुपये
- देय स्टाम्प - /-रुपये ई-स्टाम्प संलग्न है
- उक्त क्षेत्र का सरकारी रेट 32000/-रुपया प्रति वर्ग मीटर, किन्तु तल पर होने के कारण प्रतिशत देय है जो रेट लिस्ट के पेज नं0-21 क्रमांक 44 कोड नं0-1452 पर दर्ज है कार्य क्षेत्र उपनिबन्धक द्वितीय मथुरा।

**प्रथमपक्ष विक्रेता**

**मॉ धौलागढ कंस्ट्रक्शन द्वारा प्रोपराइटर श्याम सिंघल पुत्र श्री शिवशंकर अग्रवाल निवासी-68, मयूर विहार, धौलीप्याऊ, मथुरा मो0-9760031311 PAN-BLGPS6796B (RERA No.-UPRERAPRJ )**

**द्वितीयपक्ष क्रेता**

पुत्र श्री	निवासी-	मो0-	PAN-
जो कि प्लैट नंबरी प्लैट नंबरी-	<b>ब्लाक-</b>	<b>टावर-</b>	<b>तल-</b>
रूप से संलग्न मानचित्र में रंग लाल से दर्शाया गया है तथा जिसमें बैडरूम, किचिन, ड्राईंग कम डायनिंग रूम, टायलेट, स्टोर व बालकनी बने हैं, जिसका <b>सुपर बिल्डअप एरिया-</b> <b>वर्गफीट बराबर</b>	<b>वर्गफीट बराबर</b>	<b>वर्गमीटर</b> है, जिसकी सीमा यह है-	<b>वर्गफीट बराबर</b>
<b>वर्गमीटर, कारपेट एरिया-</b>	<b>वर्गफीट बराबर</b>	<b>वर्गमीटर</b>	<b>वर्गफीट बराबर</b>
पूरब -	पश्चिम -		
उत्तर -	दक्षिण -		

स्थित **रुकमणी बिहार आवासीय योजना**, वृन्दावन तहसील व जिला मथुरा **अन्दरुन गुरु कृपा हाईट्स** मिल्कियत विक्रेता प्रथम पक्ष फर्म की है, जिसके नीचे की जमीन को विक्रेता फर्म ने बजरिये बैनामा दिनांक 01.07.2024 जिसका निबन्धन उप निबन्धक मथुरा में बही नं0 1 जिल्द 19369 पृष्ठ 87-102 नं0-16170 पर हुआ है मै0 सुमासा पॉवर एण्ड इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 से क्रय की और क्रय करने के उपरान्त विक्रेता प्रथम पक्ष ने क्रय की गई कुल सम्पत्ति का नक्शा मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा से मानचित्र सं0-एमवीडीए/बीपी/24-25/1107 दिनांक स्वीकृत कराकर सम्पत्ति पर बहुमंजिला प्लैटों का निर्माण **गुरु कृपा हाईट्स** के नाम से किया गया है। जिस पर विक्रेता प्रथम पक्ष फर्म का कब्जा है उक्त प्लैट हर प्रकार के विवादों, झगड़े झंझटों कर्जों, देनदारियों, जमानतों आदि से मुक्त है। जिसमें अलावा प्रथम पक्ष के अन्य किसी का कोई हक हिस्सा या संबंध नहीं है और न ऐसा कोई व्यक्ति अथवा वस्तु है जो प्रथम पक्ष द्वारा उक्त प्लैट के बेचने में किसी भी प्रकार की रुकावट या बाधा पैदा कर सके। उक्त प्लैट पर प्रथम पक्ष विक्रेता का वास्तविक व मालिकाना आधिपत्य है और जिसकी बाबत प्रथम पक्ष को हर तरह के अधिकारात मालिकाना व काबिजाना व हस्तान्तरण आदि के प्राप्त है। प्लैट बहुमंजिला इमारत का भाग है फाऊण्डेशन पिलर विक्रेता प्रथम पक्ष की मिल्कियत है व रहेगी। जिन्हें द्वितीय पक्ष स्तैमाल कर सकेगा, दो प्लैटों के बीच की दीवार जो दोनों प्लैटों को अलग अलग करती है उन प्लैटों के खरीदारों की शामिलती रहेगी, जिन्हें यथावत कायम रखा जायेगा और प्लैटों के मालिक उन्हें शामिलती इस्तैमाल कर सकेंगे और टूट फूट मरम्मत आदि की स्थिति में शामिलत रूप से सोसायटी के माध्यम से मरम्मत आदि करायेंगे व रख रखाव करेंगे फाऊण्डेशन वेस वाली दीवार प्रथम पक्ष की है जिसे खरीदार द्वितीय पक्ष इस्तैमाल कर सकेगा व प्लैट के अन्दर की दीवार द्वितीय पक्ष को बेची जा रही है जिनका द्वितीय पक्ष मालिक होगा। पूरी सम्पत्ति के शामिलती भाग के रख रखाव की जिम्मेदारी व उस पर आने वाले खर्चों को वहन करने की जिम्मेदारी प्लैट मालिकों अर्थात ईकाई & पारको की होगी जिनका पालन द्वितीय पक्ष क्रेता द्वारा किया जायेगा। प्लैट में प्रयुक्त सभी निर्माण सामग्री को भली भांति क्रेता ने देख लिया है और वह उससे सन्तुष्ट है जिसे क्रेता द्वितीय पक्ष स्वीकार करता है। भविष्य में जो भी सुधार कार्य व विकास कार्य क्रेता कराना चाहेगा वह अपनी लागत से करायेगा। प्रथम पक्ष पर कोई क्लेम आज के बाद कोई अतिरिक्त कार्य कराये जाने का न किया जा सकेगा। प्लैट उक्त तल की सीलिंग तक यानि बिना छत बेचा जा रहा है। प्लैट स्वामी कमरों के फर्श व दीवार व ऊपर सीलिंग व नीचे फर्श में कोई भी ऐसा कार्य, निर्माण या अवरोध नहीं करेंगे जिससे कि ऊपर या नीचे के प्लैट स्वामियों को अपनी सम्पत्ति स्तैमाल करने में कोई अवरोध पैदा हो या किसी भी प्लैट स्वामी को उससे कोई आर्थिक मानसिक या शारीरिक क्षति पहुंचे। यदि कोई प्लैट स्वामी ऐसा कोई कार्य करेगा तो ऐसी अवस्था में पीड़ित व्यक्ति को होने वाले आर्थिक, शारीरिक व मानसिक क्षति पूर्ति व उसके हर्जे खर्चे नुकसान की अदायगी का जिम्मेदार पीड़ा देने वाला प्लैट स्वामी होगा। सामूहिक उपयोग व सुविधा हेतु पार्किंग, लिफ्ट, पार्क, वाटर पम्प, एस टी पी व इमारत का दुर्घटना बीमा आदि का प्रावधान किया गया है जिसकी व्यवस्था हेतु सभी प्लैट स्वामी एक साथ मिलकर व्यवस्था समिति का निर्माण करेंगे एवं सामूहिक उपयोग व सुविधा की सभी वस्तुओं की व्यवस्था एवं देखभाल व रख रखाव का उत्तरदायित्व समिति का होगा। व्यवस्था समिति समस्त खर्चों की पूर्ति हेतु क्रेतागण से प्राप्त एकमुश्त रख रखाव शुल्क से निर्मित फण्ड व उससे उत्पन्न अन्य स्त्रोतों व उसके अतिरिक्त मासिक रख रखाव शुल्क प्लैट स्वामियों से प्राप्त करेगी जिससे शामिलती सुविधाओं का निरन्तर रख रखाव व व्यवस्था की जायेगी।

व्यवस्था समिति को अधिकार होगा कि भविष्य में आवश्यकतानुसार मासिक रख रखाव शुल्क में बढ़ोतरी कर फ्लैट स्वामियों से प्राप्त करे जिससे सभी व्यवस्थायें सुचारु रूप से चल सकें। प्रथम पक्ष विक्रेता का सामूहिक रख रखाव के खर्चों से कोई सम्बन्ध ना होगा ना कोई सम्बन्ध या किसी खर्च का क्लेम प्रथम पक्ष से ना किया जा सकेगा। कुल खर्चों को करने की जिम्मेदारी सामूहिक व्यवस्था के अन्तर्गत फ्लैट स्वामियों द्वारा ही की जायेगी। गृह कर, विद्युत चार्ज एवं टेलीफोन बिलों की अदायगी व अन्य जो भी सुविधा क्रेता कायम करेगा उस कुल के खर्चों की जिम्मेदारी क्रेता की होगी। अन्दरूनी विकास कार्य कराये जा चुके हैं। जिनसे क्रेता सन्तुष्ट है। फ्लैट से सम्बन्धित सभी स्वामित्व के कागज क्रेता ने देखकर तसल्ली कर ली है फ्लैट इस प्रलेख की सभी पाबन्दीयों के साथ ही बेचा जा रहा है भविष्य में कोई क्लेम कॉमन पैसेज, झीना आदि शामिल होती स्थल के खर्चों व रख रखाव से सम्बन्धित प्रथम पक्ष से ना किये जा सकेंगे।

अतः उक्त फ्लैट को बिना छत सीलिंग तक (जिसकी ऊँचाई फर्श से सीलिंग तक फीट है) समस्त अधिकारों सहित व भूमि के अविभाजित अंश सहित जो उसकी बाबत विक्रेता प्रथम पक्ष फर्म को प्राप्त हैं अथवा भविष्य में प्राप्त हो सकते हों व फ्रीहोल्ड सुखाधिकारों के साथ व क्रेता व विक्रेता के मध्य हुये अनुबन्ध पत्र दिनांक के समस्त नियम व शर्तों के आधीन बरेवज /-रु. ( रुपये) में जो धनराशि विक्रय प्रतिफल के रूप में विक्रेता द्वारा क्रेता से प्राप्त की गयी है, बदस्त

**पुत्र श्री**

**निवासी-**

क्रेता द्वितीय पक्ष उक्त को वै कतई कर दिया और बेच

दिया और मूल्य का कुल रूपया क्रेता से नीचे लिखे अनुसार पाकर क्रेता का वास्तविक व मालिकाना आधिपत्य फ्लैट पर करा दिया। क्रेता फ्लैट की बाबत हर तरह के अधिकारात मालिकाना व काबिजाना व हस्तान्तरण आदि के अपने इस्तेमाल में लावें और फ्लैट का खुद जो चाहे सो करें विक्रेता फर्म को बेचे गये फ्लैट से कोई संबंध किसी भी प्रकार का शेष नहीं रहा और न आयन्दा भविष्य में कदापि होगा। यदि बेचे गये फ्लैट की विक्रेता प्रथम पक्ष की मिल्कियत की बाबत कभी कोई विवाद उत्पन्न हो या कोई ऋण जमानत देनदारी आदि का भार पाया जावे तो उस कुल की अदायगी व जबाबदेही की जिम्मेदारी मय जर समन व जर लागत व सूद आदि के सब वजिम्मे विक्रेता प्रथम पक्ष की होगी। क्रेता विक्रेता द्वारा उपलब्ध कराया गया फ्लैट का फोटो इस प्रलेख के साथ चस्पा किया जा रहा है। विक्रीत फ्लैट नगर निगम की सीमा के अन्दर स्थित है।

**यह प्रलेख निम्नलिखित साक्षित करता है :-**

1. यह कि उक्त फ्लैट जिसका विवरण ऊपर दिया गया है को प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को बिना छत सीलिंग तक हस्तान्तरित किया है। उक्त फ्लैट के ऊपर व नीचे की सम्पत्ति का स्वामी प्रथम पक्ष है, यानि उक्त फ्लैट प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को **फ्लैट के फर्श से सीलिंग तक** ही विक्रय किया है। उसके ऊपर व नीचे की सम्पत्ति का स्वामी, प्रथम पक्ष या जिसको प्रथम पक्ष उक्त ऊपर या नीचे की सम्पत्ति विक्रय करेगा, होगा। उक्त ऊपर व नीचे की सम्पत्ति को प्रथम पक्ष चाहें जिसको विक्रय करे, इसमें द्वितीय पक्ष को कुछ उज्र न होगा।
2. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष का उक्त फ्लैट पर वास्तविक मालिकाना आधिपत्य करा दिया है। द्वितीय पक्ष उक्त फ्लैट को अपने रिहायशी उद्देश्य के लिए जिस प्रकार चाहे प्रयोग में लावे, इसमें प्रथम पक्ष को कुछ उज्र न होगा, किन्तु किसी भी दशा में रिहायशी उद्देश्य के विपरीत व्यवसायिक गतिविधि में प्रयोग में नहीं लायेगा।
3. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त फ्लैट को किराये पर उठावे, विक्रय करे, हस्तान्तरण करे, दान करे, इसमें प्रथम पक्ष को कुछ उज्र न होगा।
- 4- यह कि खरीदार इस बात से सहमत है कि उक्त फ्लैट में ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा, जिससे उक्त इमारत की छत या दीवारो या झीना या कोरीडोर या ढांचा या रास्ता आदि सुविधाएँ जो इस इमारत के अन्य खरीदारों के इस्तेमाल की हैं, उनको कोई क्षति पहुँचे और न ही किसी भी प्रकार का कोई ऐसा कार्य करेगा, जिससे उक्त इमारत के अन्य फ्लैट स्वामियों को किसी भी प्रकार की कोई असुविधा हो।
- 5- यह कि खरीदार द्वितीय पक्ष बिल्डिंग में किसी भी भाग को नहीं तोडेगा और न ही बढ़ोतरी या तब्दीली स्थायी रूप की करेगा।
- 6- यह कि खरीदार ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा या उक्त इमारत की शामिल होती खुली जगह या पैसेज झीना कॉरीडोर आदि को किसी भी प्रकार से सामान रखकर या कचरा एकत्र कर अवरुद्ध नहीं करेगा और न ही गन्दगी आदि किसी भी प्रकार से होने देगा, जिसमें अन्य लोगों को कॉमन पैसेज की आमद रफत व अन्य कार्यों में रुकावट पडे तथा खरीदार उक्त फ्लैट स्पेस की चारों दीवारों को अच्छी दशा में यानि सही स्थिति में रखेगा, जिस स्थिति में उसके सुपुर्द की है। क्रेता उक्त इमारत के बाहरी स्वरूप व रंग व शामिल होती क्षेत्र के स्वरूप व रंग को कभी भी परिवर्तित नहीं करेगा और न ही अपनी कय की गयी सम्पत्ति के बाहर, बॉलकनी, छज्जे, अन्य शामिल होती खुले स्थान पर कोई साइन बोर्ड या होर्डिंग या किसी भी प्रकार का विज्ञापन आदि लगाने या प्रदर्शित करने का अधिकारी नहीं होगा।
7. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष ने उक्त इमारत के निर्माण में प्रयुक्त सामग्री व प्रथम पक्ष के मालिकाना अधिकार सम्बन्धी दस्तावेजों का भली प्रकार निरीक्षण कर लिया है, जिससे वह पूरी तरह संतुष्ट है। अतः भविष्य में क्रेता, विक्रेता से निर्माण सम्बन्धी व मालिकाना अधिकार संबंधी किसी प्रकार का कोई दावा करने का अधिकारी नहीं होगा।
8. यह कि उक्त आवासीय इमारत का निर्माण पूर्ण हो जाने के उपरान्त प्रथम पक्ष उक्त निर्मित क्षेत्र के रख रखाव व्यवस्था आदि को रजिस्टर्ड सोसायटी (जिसका निर्माण विक्रीत क्षेत्र के स्वामियों के लिए तथा उनके द्वारा किया जावेगा) को हस्तान्तरण कर देगा, जिस सोसायटी के सभी विक्रीत क्षेत्र के स्वामी सदस्य होंगे और उक्त सोसायटी विक्रीत क्षेत्र स्वामियों को उनके स्वामित्व के अंश के अनुसार अंश वितरित करेगी।
- 9- यह कि प्रलेख के पक्षकारों के मध्य यह भी सहमति हुई है, कि विक्रीत फ्लैट को छोडकर क्रेता को कोई भी अधिकार या हित या टाईटिल किसी भी प्रकार या प्रकृति का या किसी किस्म का नहीं होगा। कॉमन रास्ते व अन्य कॉमन पैसेज व साझी सुविधाएँ जैसे - फाउन्डेशन, कॉलम, बीम्स, सपोर्ट, मुख्य दीवार, कोरीडोर, सीडियाँ, सीडियों के रास्ते, इमारत के प्रवेश व निकास के रास्ते, विद्युत फिटिंग, ट्यूबवैल, साझी लाईट, पानी, नालियाँ, वाटर रिजर्वयर पम्प, मोटर, पाईप, डक्ट्स, लिफ्ट, पार्क आदि के प्रयोग करने का पूरा अधिकार होगा, जिनके रखरखाव के कुल खर्चों की अदायगी करने की जिम्मेदारी सामूहिक व्यवस्था के अन्तर्गत फ्लैट स्वामियों की होगी।
10. यह कि उक्त इमारत के रखरखाव व रखरखाव के लिए प्रयुक्त धन की व्यवस्था के लिए सोसायटी नियमों व अधिकारों का निर्धारण

करेगी। सोसायटी द्वारा तय किये गए नियमों का क्रेता को हर हाल में पालन करना होगा। उक्त लागत खर्च इस प्रकार हैं-

**अ- इमारत का रखरखाव** - उक्त इमारत के रखरखाव मरम्मत, सजावट मुख्य ढांचे का नवीनीकरण, नालियां, विद्युत सप्लाई की व्यवस्था और सभी शामिल क्षेत्र के रखरखाव के लिए खर्च।

**ब- रखरखाव के लिए प्रयुक्त धन की व्यवस्था** - उक्त इमारत के प्रवेश, निकास व अन्य शामिल क्षेत्र की साफ-सफाई व प्रकाश की व्यवस्था नगरनिगम या अन्य सम्बन्धित विभागों के कर, जल निगम के कर, सोसायटी के निर्माण व प्रबन्ध के खर्च व उक्त इमारत के रखरखाव के लिए प्रयुक्त व्यक्ति जैसे-चौकीदार, नौकर, सफाई कर्मचारी, माली, लिफ्ट मैन, प्लम्बर व इलैक्ट्रीशियन आदि का वेतन व भाड़ा आदि।

स- उक्त इमारत के बीमा का प्रीमियम जो प्राकृतिक आपदाएँ जैसे - भूकम्प, आग, बाढ़ आदि से निपटने के लिए व अन्य सभी खर्च जो उक्त इमारत के रखरखाव के लिए आवश्यक हैं।

द- उक्त इमारत के शामिल प्रयोग वाले क्षेत्र कोरीडोर, झीना, लिफ्ट, अग्नि शमन यंत्र संयंत्र सुरक्षा, आवासीय सम्पत्ति के स्वामियों के अधिकार व दायित्व पर होने वाले खर्च।

11- यह कि उक्त इमारत में निर्मित वाहन पार्किंग को प्रयोग करने का अधिकार सिर्फ उक्त इमारत के निवासियों को ही होगा, जिसमें क्रेता अपना एक वाहन नियत स्थान पर खड़ा करने का अधिकारी होगा।

12- यदि भविष्य में कभी कोई प्राकृतिक प्रकोप, भूकम्प, राजनैतिक, सामाजिक दुर्घटना, अग्निशमन, वर्षा आदि से फ्लैट क्षतिग्रस्त हो जाता है तो खरीदार को वर्तमान स्थिति में फ्लैट जैसे फ्लैट जिस मंजिल पर बना हुआ है उसी मंजिल पर फ्लैट निर्माण कराने का अधिकार होगा और इसी प्रकार के उसके ऊपर व नीचे के मालिकों को भी अपना फ्लैट निर्माण कराने का अधिकार होगा। और अन्यथा की दशा में क्रेता भूमि के अविभाजित अंश का स्वामी होगा।

13- यदि भविष्य में खरीदार क्रय किये जाने वाली सम्पत्ति को विक्रय करेगा तो विक्रय पत्र में तहरीर सभी उद्देश्य व पाबन्दियां भी भविष्य वाले क्रेता पर भी यथावत लागू रहेगी। जिनकी लिखित रूप में तत्समय विक्रेता व क्रेता द्वारा प्रलेख में पुष्टि की जानी आवश्यक होगी।

14- खरीददार क्रय किये फ्लैट में अपने खर्च से निजी बिजली कनेक्शन लगवायेगा।

15- यह कि उक्त इमारत हमेशा "गुरु कृपा हार्टस" के नाम से ही जानी जावेगी, जिसे बदलने या परिवर्तित करने का अधिकार किसी को न होगा।

16- यह कि विक्रय कमीशन विक्रेता द्वारा वहन किया गया है।

17- यह कि समस्त खर्चा बैनामा, स्टाम्प फीस, आदि व जीएसटी क्रेता द्वारा वहन किया गया है।

18- यह कि सर्वोच्च तल के ऊपर की छत का मालिक प्रथम पक्ष है व रहेगा। यदि भविष्य में विक्रेता को अतिरिक्त निर्माण करने की स्वीकृति सम्बन्धित विभाग/प्राधिकरण से प्राप्त होती है तो विक्रेता सर्वोच्च तल की छत के ऊपर या अन्य खुली भूमि के ऊपर निर्माण कराने के लिये स्वतंत्र व अधिकारी होंगे। इसमें क्रेता को कोई उज्र व आपत्ति न होगी। द्वितीय पक्ष को सर्वोच्च तल की छत पर जाने का कोई अधिकार नहीं होगा।

19- यह कि उक्त फ्लैट के सम्बन्ध में समस्त सरकारी या गैर सरकारी विभागों द्वारा लगाये जाने वाले मौजूदा व भविष्य में लगने वाले टैक्स जैसे नगर निगम टैक्स आदि की अदायगी की जिम्मेदारी अपने अंश के अनुसार खरीदार की होगी।

### **विवरण कीमत का कुल रूपया प्राप्ति का :-**

कीमत के कुल

द्वारा प्राप्त कर लिया है।

अतः यह बैनामा प्रथम पक्ष ने राजीखुशी द्वितीय पक्ष के हक में लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे। जिसके दोनों पक्ष क्रेता व विक्रेता व उनके स्थानापन्न उत्तराधिकारी आदि सदैव पाबन्द रहेंगे। यह प्रलेख दोनों पक्षों के निर्देशानुसार समक्ष गवाहान उन्हें पढ़ा व सुनाकर ड्राफ्ट व टाईप किया गया है।

दिनांक	:	
टाईप किया	:	दीपक, मथुरा।
ड्राफ्ट किया	:	प्रशान्त शर्मा एडवोकेट, मथुरा।
गवाह-	पुत्र	
नि०-		मो०-
गवाह-	पुत्र	
नि०-		मो०-