

लेखपत्र/विक्रयपत्र भूखण्ड का संक्षिप्त विवरण-

1. सम्पत्ति का प्रकार : आवासीय भूखण्ड
2. सम्पत्ति स्थित : मौजा गनेशरा तहसील व जिला मथुरा अन्दरून महाराजा पार्क आवासीय कॉलोनी
3. सम्पत्ति का विवरण : भूखण्ड सं. : ए-1
4. मापन की इकाई : वर्ग मीटर
5. सम्पत्ति का क्षेत्रफल : वर्ग मीटर
6. सड़क की स्थिति : 6 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित है।
7. प्रतिफल धनराशि : /-रु
8. सरकारी मालियत : /-रु
9. देय स्टाम्प : /-रु
10. सरकारी दर भूमि /-रु प्रति वर्ग मीटर, जो रेट लिस्ट के पेज नं. 19 क्रमांक 46 बी कोड 1006 पर दर्ज है।
11. कार्य क्षेत्र उपनिबंधक प्रथम मथुरा।

उक्त कॉलोनी विकासशुल्क क्षेत्र के अन्दर व नगर निगम मथुरा-वृन्दावन की सीमा क्षेत्र के अन्दर है और मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण मथुरा द्वारा स्वीकृत कॉलोनी है।

विक्रेता का विवरण :- (1)

मैसर्स महाराजा रीयल्टर्स जो एक पंजीकृत फर्म है, जो फर्म निबंधक उत्तर प्रदेश आगरा द्वारा पंजीकरण सं. 139 ए जी 12530 दिनांक 27.05.2014 द्वारा पंजीकृत है, जिसका प्रधान कार्यालय महाराजा कॉम्प्लेक्स, सौख रोड, निकट मण्डी समिति मथुरा है, द्वारा साझीदार **हरेन्द्र सिंह उर्फ हरेन्द्र प्रताप सिंह पुत्र श्री महाराज सिंह जी निवासी ग्राम पाली डूंगरा सौख रोड तहसील गोवर्धन जिला मथुरा, हाल निवासी महाराजा हाऊस 106,107 व 108 आनन्दलोक, गोवर्धन रोड तहसील व जिला मथुरा।**

पैन : ए ए जेड एफ एम 1342 सी - मैसर्स महाराजा रीयल्टर्स

पैन : ए एक्स एच पी एस 2049 बी - हरेन्द्र प्रताप सिंह

आधार नं. : 8166 6819 5764 व मो : 08859404056 - हरेन्द्र प्रताप सिंह

क्रेता का विवरण :- (1)

जोकि एक किता भूखण्ड सं. **ए-1** पैमायश पूरब- मीटर, पश्चिम- मीटर, उत्तर- मीटर, दक्षिण- मीटर कुल क्षेत्रफल वर्गगज बराबर वर्गमीटर, जिसकी सीमा इस प्रकार है।

पूरब - रास्ता कॉलोनी 9 मीटर चौडा
पश्चिम - भूखण्ड सं. ए-1
उत्तर - भूखण्ड सं. ए-1
दक्षिण - भूखण्ड सं. ए-1

स्थित मौजा गनेशरा तहसील व जिला मथुरा अन्दरून महाराजा पार्क आवासीय कॉलोनी, जो खसरा नं 0 978,979,980,977 / 2(भाग) व 976(भाग) मौजा गनेशरा तहसील व जिला मथुरा की भूमि पर बनी है। विक्रय भूखण्ड खसरा नं. की भूमि में है तथा विक्रय भूखण्ड को विक्रयपत्र के साथ संलग्न नक्शे में रंग लाल से दर्शाया गया है, मिल्कियत विक्रेता फर्म है। उक्त खसरा नम्बरान की भूमि को विक्रेता फर्म व उसके साझीदारान द्वारा भिन्न-भिन्न बेनामाओं से क्रय कर उक्त खसरा नम्बरान की भूमि को विक्रेता फर्म में समाहित किया तथा उक्त भूमि बजरिये बैनामा/पार्टनरशिप डीड के द्वारा फर्म में आयी है। वादहू विक्रेता फर्म द्वारा उक्त खसरा नम्बरान की भूमि को विक्रेता फर्म द्वारा आवासीय उद्देश्य से विकसित करने हेतु उसमें विभिन्न विकास कार्य कराए और उक्त कॉलोनी का मानचित्र मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा से मानचित्र नं. 294/एम/2016-17 व 2017-18 स्वीकृत कराया और उक्त "महाराजा पार्क, आवासीय कॉलोनी" विकसित है। इस प्रकार उक्त कूल सम्पत्ति एकमात्र मिल्कियत विक्रेता फर्म की है, जिस पर विक्रेता फर्म का ही कब्जा है, जिस पर उक्त विक्रेता फर्म का वास्तविक व मालिकाना आधिपत्य है और जिसकी बाबत विक्रेता फर्म को हर प्रकार के अधिकारत मालिकाना व काबिजाना व हस्तान्तरण आदि के प्राप्ति हैं और जो हर तरह के वाद-विवादों, झगडे झंझटों, कर्जों व जमानतों व हर प्रकार की देनदारियों से मुक्त है और न किसी जगह रहन व गिरवी आदि है और न ही उक्त भूखण्ड किसी सरकारी/गेर सरकारी/अर्द्ध सरकारी संस्था या बैंक आदि में बंधक है और न ही विक्रेता फर्म ने उक्त भूखण्ड को बेचने का कोई इकरारनामा सिवाय खरीदार के किसी अन्य के साथ तय कर रखा है और न कोई ऐसा व्यक्ति या वस्तु या कारण है, जो विक्रेता फर्म के इस भूखण्ड के बेचे जाने में किसी भी प्रकार की रुकावट या बाधा पैदा कर सके। उक्त भूखण्ड खाली है, उस पर कोई निर्माण नहीं है। इस भूखण्ड से कोई आय या लाभ विक्रेता फर्म को नहीं है और न विक्रेता फर्म के उपयोग में आ रहा है और न ही निकट भविष्य में उसे उपयोग में लाने का कोई विचार है। भूखण्ड की देखरेखा व सुरक्षा में खर्चा करना पड़ता है, जिस कारण उससे बेचा जाना विक्रेता फर्म के हित में है, खरीदार अच्छी कीमत पर लेने को तैयार है तथा बेच देने में विक्रेता फर्म का सरासर लाभ है। खरीदार द्वारा मौके पर विक्रय भूखण्ड को व उसकी मिल्कियत सम्बन्धी समस्त कागजातों को भली प्रकार देख व समझ लिया है, जिससे वह पूर्णतः संतुष्ट है और मुझ हरेन्द्र सिंह उर्फ हरेन्द्र प्रताप सिंह को विक्रेता फर्म मैसर्स महाराजा रीयल्टर्स व उसके अन्य साझीदारान द्वारा उक्त भूखण्ड को विक्रय करने, बैनामा पंजीकृत कराने आदि हेतु पूर्णतः अधिकृत किया हुआ है, यानि मुझको उक्त भूखण्ड सौदा, इकरारनामा, बैनामा रजिस्ट्री व रूपया अदा व प्राप्त करने व कराने आदि के पूरे-पूरे अधिकार प्राप्त हैं। अतः उक्त भूखण्ड को समस्त हक हकूक व अधिकारों सहित जो विक्रेता फर्म को प्राप्त हैं या भविष्य में प्राप्त हो, कुल को बिना छोडे मय राईट्स व इन्स्ट्रुट व गुडटाइटिल के वखुशी वराजी एवेवज कुल मु 0 /-रु (रूपया) में बदस्त , खरीदार द्वितीय पक्ष को बैकसाई कर दिया और बेच दिया और मूल्य का कुल रूपया विक्रेता ने खरीदार से निम्न भाँति प्राप्त कर लिया है और कीमत का कुल रूपया प्राप्त होना अंगीकार कर वास्तविक मालिकाना कब्जा व दखल बेचे गए भूखण्ड पर खरीदार का करा दिया है और विक्रेता फर्म ने अपना कब्जा विक्रय भूखण्ड से हटा लिया है। आज से खरीदार विक्रय भूखण्ड को एकमात्र मालिक व स्वामी ही गयी, जिसकी बाबत वह कुल अधिकारत मालिकाना व काबिजाना व हस्तान्तरण आदि के प्रयोग में लावे और एकमात्र स्वामी के रूप में खरीदार भूखण्ड को खरीदार बहेसियत स्वामी अपने रिहायशी उपयोग में लावे, उससे लाभान्वित हो, उस पर निर्माण करे, उसे हस्तान्तरित करे, यानि भूखण्ड का खरीदार निम्न प्रतिबन्धों की पाबन्दी के साथ खुद जो चाहे सो करे, अब विक्रेता फर्म व उसके साझीदारान व स्थानापन्नो को बेचे गए भूखण्ड से कोई सम्बन्ध व सरोकार किसी प्रकार का शेष नहीं रहा और न ही आयन्दा भविष्य में कदापि होगा। यदि बेचे गए भूखण्ड की बाबत कभी कोई विवाद किसी प्रकार का उत्पन्न हो, अथवा बेचे गए भूखण्ड का थोडा या कुल कब्जा खरीदार से निकल जाये या खरीदार को कुछ खर्च करना पड़े या देना पड़े या कोई वार बरामद हो, तो उसकी समस्त जबाबदेही व खर्चा अदालत व अदाकर्दा रूपया मय जर समन व जर लागत व सौद व हर्जा सह विक्रेता फर्म के जिम्मे है। खरीदार विक्रेता फर्म के द्वारा किए गए विकास कार्यों से पूर्णतः संतुष्ट है। उक्त भूखण्ड की कीमत में आन्तरिक विकासशुल्क शामिल है। भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण कार्य शुरु कराते समय बैनामा के अनुसार पैमायश की पुष्टी करानी होगी। निर्माण पास मानचित्र अनुसार ही खरीदार को खरीदे हुए भूखण्ड के अन्दर ही करना होगा। भूखण्ड धारक उक्त भूखण्ड का डिमाकेशन अधिकृत अधिकारी/फर्म द्वारा कराकर, नीव खोदकर, बाउण्ड्री की पिलन्थ भरकर तथा नीव भरते समय डांडे छोड़कर पुनः बैंक कराकर निर्माण कार्य करायेगा। पैमायश में त्रुटि होने पर भूखण्ड धारक को खुद ठीक करानी होगी। यदि भूखण्ड धारक ठीक नहीं कराता है, तो उसे तुडवाकर हर्जा-खर्चा भूखण्ड धारक से वसूल करने का अधिकार होगा। भूखण्ड धारक को विद्युत कनेक्शन विद्युत विभाग से नियमानुसार लेना होगा। कोई जम्फर आदि नहीं डालेगा। घर के गेट से सड़क की पटरी पर सीधे रैम्प, छज्जा नहीं बनायेगा व पाईप लाईन का कनेक्शन अपनी साइड की सबसे नजदीकी लाइन से अधिकृत अधिकारी/संस्था से लेना होगा। शौचालय लाइन का कनेक्शन कॉलोनी में उपलब्ध नजदीकी सीवर लाईन से भूखण्ड धारक को अपने खर्चे पर कराना होगा। कॉलोनी में भविष्य में कराये जाने वाले विकास अथवा विकास के रख रखाव के दौरान जैसे चाहे रैम्प तुडवाकर कार्य कराने का अधिकृत अधिकारी/फर्म को अधिकार होगा। भूखण्ड धारक को अपने मकान का सैट बैंक विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नियमानुसार अनिवार्य रूप से छोडना होगा व भूखण्ड धारक के लॉट के दो तरफ रास्ता होने पर जो कि गेट के लिए निर्धारित (दिशा) रोड है उसकी तरफ एक ही दिशा में गेट निकाल सकेगा व दूसरी तरफ खिड़की निकाल सकेगा, छज्जा, रैम्प, कूलर व ए.सी. आदि नहीं लगा सकेगा व किसी प्रकार से अतिक्रमण नहीं कर सकेगा। भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण के समय पिलन्थ की ऊँचाई व रैम्प की लम्बाई नियमानुसार ही रखनी होगी एवं ग्राउण्ड फ्लोर का लेबिल सामने की सड़क से 12 इंच ऊँचा व अन्दर का इससे 6 इंच ऊँचा यानि कुल मिलाकर 18 इंच से अधिक ऊँचा नहीं हो सकेगा। पेड-पौधे, गमले, सड़क, पार्क आदि जन सुविधाओं का किसी व्यक्ति द्वारा अतिक्रमण करने या उसके द्वारा किसी प्रकार की क्षति पहुँचाने पर क्षतिपूर्ति की जिम्मेदारी व्यक्तिगत रूप से सम्बन्धित व्यक्ति की होगी। कॉलोनी सिर्फ शान्तीपूर्वक रहकर साफ सुधरा रखते हुए शिक्षित व सभ्य समाज के लिए रिहायशी इस्तेमाल हेतु बनायी गयी है। कॉलोनी विकास रख रखाव आदि सभी उद्देश्यों की पूर्ति के लिए निर्धारित सभी नियम व शर्तें खरीदार द्वारा मान्य होंगी। खरीदार उक्त या अन्य ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा, जिससे उद्देश्य धूमिल हो या अन्य निवासियों को कष्ट हो। यदि कोई ऐसा करेगा, तो विक्रेता फर्म या निर्धारित रख रखाव समिति या संस्था अन्य कॉलोनी निवासियों को पब्लिक न्यूसंस के आधार पर बिना कानूनी कार्यवाही रोकने व हटाने का अधिकार होगा। कॉलोनी रिहायशी इस्तेमाल हेतु बनायी गयी है। किसी भी भूखण्ड की साइड में पार्क होने की दशा में भूखण्ड धारक पार्क की तरफ गेट नहीं कर सकेगा केवल विक्रेता फर्म को अधिकार होगा। कॉलोनी में भविष्य में लगा खिड़की निकाल सकेगा, व छज्जा, रैम्प, कूलर व ए.सी. आदि नहीं लगा सकेगा व किसी प्रकार से अतिक्रमण नहीं कर सकेगा। किसी भी भूखण्ड धारक द्वारा भूखण्ड का उपयोग रिहायशी मकान के अलावा बदलकर कॉमर्शियल, दुकान, रास्ता आदि का निर्माण व उपयोग करना व कॉलोनी की चार दीवारी आदि तोडना व चार दीवारी के उद्देश्य पूर्ति में बाधा उत्पन्न करना व क्षति पहुँचाना अवैध व वर्जित होगा। उक्त भूखण्ड में कोई पालतू जानवर गाय-भैंस, बकरी आदि नहीं रखे व पाल सकेगा और ट्रैक्टर-ट्रॉली, ट्रक, बस, टैम्पो आदि कॉमर्शियल व बडे वाहन कॉलोनी के अन्दर अनिवार्य रूप से नहीं रख सकेगा। कॉलोनी को कभी भी किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी। इसमें मेरी तरफ से पूर्ण सहमति है। पर्यावरण एवं वन मंत्रालय के शासनादेशों के अनुसार यदि कॉलोनी के अन्दर आन्तरिक विकास कार्यों के रूप में रेन वाटर हारवेस्टिंग यूनिट या सीवेज एवं उन्चाव ट्रीटमेंट यूनिट का अतिरिक्त निर्माण किया जाता है, तो भूखण्ड खरीदार द्वारा यूनिट के निर्माण पर आने वाले खर्च का मुताबिक विक्रेता फर्म की डिमान्ड पर 30 दिनों के भीतर अदा कराना होगा। विक्रेता फर्म द्वारा कॉलोनी की सुविधाओं/अधिस्थापनाओं हेतु प्रबन्ध व्यवस्था नगर निगम या अन्य समकक्ष निकायों द्वारा भविष्य में की जायेगी। लेकिन जब तक व्यवस्थाएँ अभीवन्ध निकाय द्वारा अपने हाथ में नहीं ली जाती हैं तब तक इस कार्य को समाप्तित करने के लिये विक्रेता फर्म द्वारा एक अधिस्थापना कोष की रचना की गयी है जिसकी खरीदार से निर्धारित अधिस्थापना जमा राशि ली जा रही है यह राशि अधिस्थापना कोष का भाग रहेगी।

इस कोष से व इसकी ब्याज से या अन्य तरीके से इनवैस्टमेंट से प्राप्त धनराशि से कॉलौनी में जनसुविधाओं की प्रबन्ध व्यवस्था की जायेगी लेकिन इन सुविधाओं के सम्बन्ध में नियमित व्यय रैकरिंग एक्सपेंसिस खरीदार द्वारा जितना शुल्क कम पड़ेगा उतना शुल्क मसिक जनसुविधों शुल्क के रूप में अदा किया जायेगा। विक्रेता फर्म को नियमानुसार व्यय विलम्ब शुल्क के साथ कानूनी कार्यवाही कर वसूलने का अधिकार होगा। उक्त भूखण्ड विकास शुल्क क्षेत्र के अन्दर व नगर निगम मथुरा-वृन्दावन की सीमा व आवासीय क्षेत्र के अन्दर स्थित है। भविष्य में विक्रय भूखण्ड पर लगने वाले समस्त बाह्य/आन्तरिक विकासशुल्क, टैक्स आदि को अदा करने की जिम्मेदारी खरीदार की होगी। खर्चा बैनामा, स्टाम्प फीस आदि विक्रेता ने वहन किया है। भूखण्ड क्रय कर आए किसी व्यक्ति या फर्म को भूखण्ड की पुनः विक्री के समय मूल नियमों के अनुसार समस्त नियम व शर्तों के अनुपालन की सुनिश्चितता लिखित रूप में करनी होगी। निर्माण के दौरान निर्धारित नियमों का अनिवार्य रूप से पालन करना होगा। अतः यह विक्रयपत्र विक्रेता ने यखुशी वराजो खूब सोच समझकर बिना किसी दबाव के खरीदार के हक में लिख दिया ताकि सनद रहे और समय पर काम आवे।

विवरण मूल्य का कुल रूपया प्राप्ती का-

मूल्य का कुल /-रु विक्रेता ने क्रेता से इस प्रकार प्राप्त किया कि-

यह विक्रय विलेख क्रेता-विक्रेता व गवाहान के समक्ष उन्हें पढ़ाकर, सुनाकर व दिखाकर ड्रापट व टाईप किया गया है।

दिनांक : .06.2018

टाईप किया : के0 के0 शर्मा मथुरा।

ड्रापट किया : नितिन कुमार बंसल दस्तावेज लेखक रजिस्ट्री कार्यालय मथुरा।

साक्षी-

1.