1. भूमि का प्रकार – आवासीय फ्लेट
2. मौहल्ला/ग्राम स्थित मौजा सतोहा असगरपुर तहसील व जिला मथुरा अन्दरून श्रीजी शिवाशा हाईट्स
3. सम्पत्ति का विवरण (फ्लेट नंबर – जो .... पर बना है और बिना छत्त सीलिंग तक बेचा जा रहा है
4. मापन की इकाई .... वर्गमीटर
5. सुपर एरिया............................ वर्गमीटर
6. कार्पेट एरिया......................... वर्गमीटर
7. Rera No. project -.............................
8. निर्माण का वर्ष – नया बना है
9. प्रतिफल की राशि – .... /–
10. स्टाम्प हेतु मालियत – ..../–
11. स्टाम्प देय –
12. सरकारी दर .... /– रू0 वर्गमीटर जो नवीन रेट लिस्ट के पृष्ठ सं0 .... क्रमांक .... पर दर्ज है। फ्लेट .... तल पर होने की वजह से निर्धारित दर का .... प्रतिशत यानि .... रू0 प्रतिवर्ग मीटर कार्यक्षेत्र उ0नि0 मथुरा प्रथम।

विक्रेता की संख्या (1)

<u>विक्रेता का विवरण</u>

मैसर्स बेरीबाल कन्सट्रक्शन मथुरा द्वारा अधिकृत साझीदार कृष्णकान्त गोयल पुत्र श्री अशोक गोयल निवासी 138 डी0 कृष्णा नगर, मथुरा विक्रेता प्रथमपक्ष **<u>पेन नंबर ए ए जे एफ बी 8518 के</u>**

क्रेता द्वितीयपक्ष की संख्या (1)

<u>क्रेता का विवरण</u>

....

जो कि एक किता फ्लेट नंबर – जिसका क्षेत्रफल .... वर्गमीटर जिसमें दो कमरे एक डाईनिंगरूम / लोबी रसोई बालकनी टोयलेट बने है निर्माण क्षेत्रफल .... वर्गमीटर जिसको संलग्न नक्शे में स्पष्ट रूप रंग लाल से दर्शाया गया है जिसकी सीमा यह है

पूरब –

पश्चिम –

उत्तर –

दक्षिण –

स्थित मौजा सतौहा असगरपुर तहसील व जिला मथुरा अन्दरून श्रीजी शिवाशाा हाईट्स जो खसरा नंबरान–959 व 960 की भूमि पर निर्मित है मिल्कियत विक्रेता साझेदारी फर्म प्रथमपक्ष की है जो बहुमंजिलीय आवासीय योजना श्रीजी शिवाशा हाईट्स का भाग है जो खसरा नंबर 959 व 960 की भूमि में है जिस आवासीय योजना की पूरी भूमि को कृष्णकान्त गोयल व विशम्भर जी ने भिन्न भिन्न विक्रेय पत्रों द्वारा क्रय की और उस पर बहुमंजिला बिल्डिंग श्रीजी शिवाशा हाईट्स के नाम से कायम की कई है जिसका विन्यास मानचित्र मथुरा–वृन्दावन विकास प्राधिकरण मथुरा से सशोंधित मानचित संख्या–359/एम/2010–11 दिनांक 31.05.2011 को स्वीकृत कराया जा चुका है तीनो स्वामित्वधारी व्यक्तियों ने एक साझेदारी फर्म मैसर्स बेरीबाल कन्सट्रक्शन के नाम से गठित कर उक्त बहुमंजिलीय बिल्डिंग विकसित की है जिस साझेदारी पत्र दिनांक 01.04.2010 के प्राविधानों के अनुसार फर्म के साझीदार कृष्णकान्त गोयल को फर्म की ओर से विक्रय पत्र निष्पादित व रजिस्ट्री करने आदि को अधिकृत किया गया है। भूमि क्रय कर निर्माण कार्य उक्त फर्म बेरीवाल कन्स्ट्रक्शन द्वारा किया गया और फर्म के द्वारा फ्लेटों का पूर्ण निर्माण कर तदोपरान्त बिक्री हेतु बुकिंग की गयी जिसके अन्तर्गत उक्त फ्लेट क्रेता द्वारा बुक कराया गया है। इस प्रकार उक्त फ्लेट विक्रेताओ के स्वामित्व व आधिपत्य का है जिसकी बावत उन्हे हर तरह के अधिकार मालिकाना व काविजाना तथा हस्तान्तरण आदि के प्राप्त हैं जो हर तरह के विवादों झगड़े झंझटों कर्जो जमानतों व हर प्रकार की देनदारियों से मुक्त पूर्णतः पाक साफ प्रथमपक्ष के ही स्वामित्व व आधिपत्य का है जिसमें अलावा प्रथमपक्ष के अन्य किसी का कोई हक हिस्सा व सम्बन्ध नहीं है न कोई ऐसा व्यक्ति अथवा वस्तु या कारण है, जो उक्त विक्रेताओ द्वारा उक्त फ्लेट के बेचे जाने में किसी भी प्रकार की रूकावट या बाधा पैदा कर सके। क्रेता एलीबेशन में कभी भी किसी भी प्रकार की छेड़छाड़ व तोड़फोड़ या पेन्ट आदि में तब्दीली न कर सकेगा। वर्तमान में जो खिड़की पिंजर निकास हेतु कायम की गई है, वह यथावत कायम रहेगी उनमें विस्तार व तब्दीली न की जा सकेगी। कालौनी के विकास व रख रखाव आदि सभी उद्देश्यों की पूर्ति के लिये निर्धारित सभी नियम व शर्तो को खरीदार को मान्य होगी। बेचे जाने वाला फ्लेट को संलग्न नक्शे में रंग लाल से दर्शाया गया है तथा हरे रंग से दर्शाया गया भाग शामलाती है तथा विक्रेता उक्त फ्लेट की शामलाती दीवार व निर्माण जो मौजूदा स्थिति में फर्श से सीलिंग तक 10 फीट की ऊचाई है तक बिक्री कर रहे है। फाउन्डेशन पिलर विक्रेता प्रथमपक्ष की मिल्कियत है व रहेगी जिन्हे द्वितीयपक्षगण इस्तेमाल कर सकेगा। दो फ्लेटों की बीच की दीवार जो दोनों फ्लेटों को अलग अलग करती है उन फ्लेटों के खरीदारों की शामलाती रहेगी जिन्हें यथावत कायम रखा जावेगा और फ्लेटों के मालिक उन्हें शामलाती इस्तेमाल कर सकेगे और टूट फूट मरम्मत आदि की स्थिति में शामलाती रूप से मरम्मात आदि करायेंगे व रख रखाव करेंगे फाउण्डेशन वेश बाली दीवार प्रथमपक्ष की है जिसे खरीदार द्वितीयपक्ष इस्तेमाल कर सकेगा।

यह स्पष्ट किया जा रहा है कि खरीदार या विक्रेता या उसके स्थानापन्न कोई भी ऐसा कार्य यानि दीवारों या छतों पर इस आशय की छेड़छाड़ व तोड़फोड़ न कर सकेंगे। जिससे बराबर वाली सम्पत्ति या ऊपर नीचे की फ्लेट के स्वामित्व धारकों को अपने फ्लेट इस्तेमाल करने में कोई बाधा उत्पन्न हो या कोई आर्थिक व शारीरिक व मानसिक क्षति पहुंचे यानि प्रत्येक क्षति के मुआवजे की अदायगी का जिम्मेदार मय सूद आदि के पीड़ा देने वाला पक्ष पीड़ित पक्ष का होगा। जिसकी बसूली का हक पीडित पक्ष को पीड़ा देने वाले पक्ष व उसके वारिसान व उसकी चल अचल सम्पत्ति से होगा उक्त फ्लेट प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष को सीलिंग तक बिना छत्त के हस्तान्तरित किया जा रहा है यानि प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष को फर्श से सीलिंग तक ही विक्रय किया है जिसके ऊपर व नीचे की सम्पत्ति का स्वामी प्रथमपक्ष व जिसको प्रथमपक्ष ने उक्त ऊपर या नीचे की सम्पत्ति का विक्रय किया हो या विक्रय करेगा होगा।

उक्त बेचे जाने वाली सम्पत्ति के अलावा किसी भी तल की सम्पत्ति को प्रथमपक्ष चाहे जिसको विक्रय कर सकेगा। विक्रेता विक्रय की जाने वाली सम्पत्ति के अलावा कोई भी नव निर्माण किसी भी तल पर कर सकेगा। द्वितीयपक्ष खरीदार कोई भी उज्र किसी प्रकार का न कर सकेगा। भूतल पर कवर्ड पार्किंग क्षेत्र है भूतल को छोड़कर सभी तलों पर बिना बना हुआ भाग व झीना गैलरी व रास्ता उक्त इमारत का शामिलाती क्षेत्र माना जावेगा।

क्रेता द्वारा कौमन एरिया एवं बिल्डिंग की बाहर बाली दीवार पर किसी प्रकार की नेमप्लेट साइनबोर्ड विज्ञापन प्रकाशन विज्ञापन सामिग्री होडिंग एवं कपड़े नहीं टांग सकेगा विक्रेता की अनुमति से ही छत्त के ऊपरी हिस्से टेरिस एवं टॉप फ्लोर पर एन्टीना डिश सेटेलाईट एवं कम्यूनिकेशन टावर लगवाया जा सकेगा। विक्रेता ने क्रेता को रजिस्ट्री के समय फ्लेट का मौके पर कब्जा कराया जो कि क्रेता को सौदे के नियम एवं शर्तो के अनुरूप है क्रेता विक्रेता पर निर्माण में कमी साम्रिगी गुणवत्ता और किसी भी प्रकार की देरी (कब्जा से सम्बन्धित) पूर्णरूपेण सन्तुष्ट है और भविष्य में क्रेता विक्रेता पर इस सम्बन्ध में कोई क्लेम नहीं कर सकेगा।

फ्लेट को केवल आवासीय उपयोग में लाया जा सकेगा। जिस आवासीय बिल्डिंग के रास्तों को वाहन व व्यवसायिक वाहन खडे कर व सामान रख कर अवरूद्ध न किया जा सकेगा। ध्वनि प्रदूषण व अन्य किसी भी प्रकार का प्रदूषण कर या पशुपालन कर आवासीय कॉलोनी की शांति को भंग न किया जा सकेगा। तथा भविष्य में कॉलोनी के रास्तों व अन्य सभी सुविधाओं के रख रखाव की जिम्मेदारी फ्लेट क्रय करने वाले स्वामियों की प्रत्येक इकाई के रूप में वहन करने की होगी। विक्रेता को व्यक्तिगत रूप से इसके लिये उत्तरदायी न ठहराया जा सकेगा। भविष्य में कॉलोनी के रख रखाव रास्तों व अन्य सभी सुविधाओं को कायम रखने व बढ़ाने की जिम्मेदारी विक्रेताओं द्वारा गठित व्यवस्था समिति द्वारा की जावेगी इसका माहवारी व्यय 500/— रूपये प्रतिमाह प्रतिफ्लेट क्रेता को पजेशन की तारीख से देना अनिवार्य होगा जिन व्ययों को बढ़ाने का अधिकार समिति को होगा विक्रेता द्वारा कोई भी सौसायटी शुल्क नहीं लिया गया है क्रेता या उसके बारसान या स्थानापन्नों द्वारा पार्क व रास्तों का उपयोग अपने किसी वैवाहिक या अन्य आयोजनों में

करना हो तो वह विक्रेता की पूर्व अनुमति से ही ऐसा कर सकेगा । कॉलोनी में बने जिम, थियेटर, ऑफिस, कान्फ्रेन्स हॉल एवं मन्दिर पर पूर्ण अधिकार विक्रेता का होगा, क्रेता जिम एवं थियेटर का उपयोग निर्धारित शुल्क अदा कर प्रयोग कर सकेगा। विक्रेता द्वारा कोई भी पावर बैकप नहीं दिया गया है सिर्फ लिफ्ट चलाने के लिये जनरेटर की व्यवस्था की गई है जिसका संचालन सौसायटी द्वारा किया जायेगा। उपरोक्त सम्पत्तियाँ पर विक्रेता का सदैव अधिकार होगा। विक्रेता को समयानुसार परिवर्तन का अधिकार होगा। उक्त सभी प्राविधानों का पालन क्रेता द्वारा अनिवार्य होगा अन्यथा की स्थिति में विक्रय पत्र शून्य किया जा सकेगा। अतः उक्त फ्लेट को समस्त अधिकारों सहित जो उसकी बावत विक्रेताओं को प्राप्त है या भविष्य में प्राप्त हो सकते हों उक्त सभी प्राविधानों की पूर्ण पाबन्दी के साथ वएवज .. रूपये में बहक

को बैकतई कर दिया और बेच दिया और मूल्य का रूपया विक्रेता ने खरीदार से

द्वारा प्राप्त कर बेचे गये फ्लेट पर क्रेता का वास्तविक व मालिकाना आधिपत्य कराकर सुपुर्द कर दिया है क्रेता एक मात्र स्वामी फ्लेट का हो गया जिसकी बावत वह कुल अधिकारात मालकाना व काविजाना तथा हस्तान्तरण आदि के उक्त प्राविधानों की पाबिन्दयों के साथ अपने प्रयोग में लावे और उसका खुद जो चाहे सो करें विक्रेता व उसके वारिसान या स्थानापन्नों को बेचे गये फ्लेट से कोई सम्बन्ध किसी भी प्रकार का शेष नहीं रहा और न आयन्दा होगा यदि बेचे गये फ्लेट के विक्रेताओं के स्वामित्व की बावत कोई विवाद उत्पन्न हो या ऋण भार पाये जावे तो उस कुल की अदायगी व जबाबदेही आदि कुल की जिम्मेदारी विक्रेता की होगी। और यदि क्रेता द्वारा उक्त पाबिन्दयों का पालन न किया जावेगा तो हर्जे खर्चे नुकसान आदि का जिम्मेदार क्रेता द्वारा उक्त पाबिन्दयों के साथ ही फ्लेट किसी अन्य को प्रथमपक्ष की अनुमति के साथ ही हस्तान्तरित किया जा सकेगा। बेचे जाने वाला फ्लेट नगर निगम मथुरा की सीमा के अन्दर है तथा 50 मीटर सराउडिंग में आवासीय भूखण्ड व फ्लेट है किसी भी प्रकार का कर जैसे जलकर ग्रहकर बिक्रीकर सर्विस कर यदि लागू होता है तो क्रेता द्वारा देय होगा। विक्रेता से उसका कोई सम्बन्ध नहीं होगा। यह प्रलेख दोनो पक्षों की उपस्थिति में उनके निर्देशानुसार उन्हे पढ़ा व दिखाकर निष्पादित किया गया है।

लिहाजा यह बैनामा वखुशी राजी खूब सोच समझ कर लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवें जिसके दोनों पक्ष क्रेता व विक्रेता व उनके वारिसान व स्थानापन्न आदि सदैव पाबन्द रहेंगे।

दिनांक

कम्प्यूटराईज्ड – गोपाल कृष्ण झारिया, मथुरा।

ड्राफ्ट किया – सुभाष कुमार चुर्वेदी एडवोकेट, मथुरा।