-: बैनामा :-

भूमि का प्रकार — आवासीय प्लाट

वार्ड परगना — लोहामण्डी वार्ड, आगरा।

ग्राम मौहल्ला — भावना सिटी मौजा मोहम्मदपुर लोहामण्डी वार्ड, तहसील व जिला आगरा

सम्पत्ति विवरण — एक किता प्लाट नं0 .... क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर जो खसरा नं0 148, 152/1 व 171मि0 व 152/2 में से है पैमायशी .... वाकै भावना सिटी मौजा मोहम्मदपुर लोहामण्डी वार्ड, आगरा जो साथ लगे नक्शें में व रंग लाल से जाहिर है। निम्न सीमांकित-

पूरब —

पश्चिम-

उत्तर —

दक्षिण —

अन्य विवरण — विक्रीत प्लाट कॉर्नर का व पार्क फेस का नहीं है जिस पर नियमनुसार स्टाम्प अदा किया जा रहा है तथा स्टाम्प अधिनियम की धारा-27(1) का उल्लघंन नहीं किया गया है जिसका सर्किल रेट उपनिबंधक द्वितीय के यहाँ प्रारूप 2 पेज नं0 .... पर अंकित है।

प्रतिफल की धनराशि — .... /-रूपया।

सरकारी मालियत — .... /-रूपया।

सर्किल रेट जमीन — .... /-रूपया प्रति वर्ग मीटर

सर्किल रेट कवर्ड — ..../- रूपया प्रति वर्ग मीटर

स्टाम्प तादादी — ..../-रूपया

<u>नाम विक्रेता</u> :-

तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 3737 दिनांक 18.02.2006 द्वारा सचिव निरंजन पालीवाल पुत्र श्री महेश चन्द पालीवाल निवासी 3 नेहरू नगर आगरा व श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा द्वारा सचिव वी.के. जिन्दल पुत्र श्री श्रीनिवास अग्रवाल निवासी 63 सुभाष नगर आगरा के हैं व श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशिप फर्म अधिकृत कार्यालय 12 दयाल ऑर्केड अपोजिट श्री टाकीज बाई पास रोड आगरा द्वारा अधिकृत पार्टनर युगल किशोर अग्रवाल पुत्र स्व0 श्री श्रीनिवास अग्रवाल निवासी ई 743 कमला नगर आगरा

एवं

भावना हाउसिंग प्रा0लि0 आफिस 7/37 जवाहर नगर बाई पास रोड आगरा द्वारा अधिकृत डायरेक्टर श्री भगत सिह (जाति धनगर) पुत्र श्री प्रेमचन्द निवासी जवाहर नगर बाई पास रोड आगरा (PAN AACCB5873D) (Mo. 9837040482) .... विक्रेतागण/प्रथमपक्ष

नाम क्रेता :–

.... क्रेता/द्वितीयपक्ष

एक किता प्लाट नं0 .... क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर जो खसरा नं0 148, 152/1 व 171मि0 व 152/2 में से है पैमायशी .... वाकै भावना सिटी मौजा मोहम्मदपुर लोहामण्डी वार्ड, आगरा जो साथ लगे नक्शें में व रंग लाल से जाहिर है। निम्न सीमांकित–

पूरब –

पश्चिम–

उत्तर –

दक्षिण –

जो कि जमीन वशमूल दीगर जमीन के वाकै मौजा मोहम्मदपुर तहसील व जिला आगरा खसरा नं0 148 व 152/2 क्षेत्रफल 12440 वर्ग मीटर को श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशिप फर्म कार्यालय एफ 12 दयाल आर्केड अपोजिट श्री टाकीज बाई पास रोड आगरा ने वजरिये पांच किता बैनामा जात जिनका विवरण इस प्रकार है :–

1. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 25. 05.2011 व मुसद्दिका 25.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7778 के सफा 35/62 में नं0 5591 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
2. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 27. 05.2011 व मुसद्दिका 27.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7785 के सफा 77/104 में नं0 5698 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
3. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 30. 05.2011 व मुसद्दिका 30.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7793 के सफा 19/46 में नं0 5794 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
4. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 28. 05.2011 व मुसद्दिका 28.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7791 के सफा 89/116 में नं0 5768 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
5. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 26. 05.2011 व मुसद्दिका 26.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द .... के सफा .... में नं0 .... पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

तथा श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशिप फर्म ने दो किता बैनामा जात जिसका विवरण निम्न प्रकार है के जरिये खसरा नं0 171मि0 व तादाद 5758 वर्ग मीटर जमीन और क्रय की :–

1. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 23.05.2011 व मुसद्दिका 23.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7770 के सफा 181/206 में नं0 5458 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
2. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 20.05.2011 व मुसद्दिका 20.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7767 के सफा 329/354 में नं0 5416 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

क्रय की थी और जिसके श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशिप फर्म मुकिर नं0 दो मालिक कामिल काबिज व दखील है तथा मुकिर नं0 एक तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा वजरिये विभाजन नवरंग सहकारी आवास समिति लि0 आगरा दिनांक 18.02.2006 जो सयुक्त आवास आयुक्त/सयुक्त निबंधक कार्यालय उ0प्र0 आवास विकास परिषद 104 महात्मा गांधी मार्ग लखनऊ पत्र सं0 685/सह0 दिनंक 24.02.2006 के जारी हुआ है के खसरा नं0 152/1 क्षेत्रफल 17310 वर्ग मीटर के मालिक हुयी है जिसको नवरंग सहकारी आवास समिति लि आगरा ने वजरिये तीन किता बैनामा जात के निम्न प्रकार क्रय किया था :–

1. बैनामा नविस्ता बनी सिह पुत्र श्री रेशम सिंह निवासी मोहम्मदपुर आगरा मुवरिर्खा 28.05.2001 व मुसदिदक 28.05.2001 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 3106 के सफा 241/256 में नं0 2484 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
2. बैनामा नविस्ता चन्द्रा ग्रामीण सहकारी आवास समिमि लि0 आगरा मुवरिर्खा 24.01.2001 व मुसदिदका 24.02.2001 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 3023 के सफा 385/396 में नं0 929 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

3. बैनामा नविस्ता चन्दा ग्रामीण सहकारी आवास समिमि लि0 आगरा मुवर्रिखा 24.02.2001 व मुसदिदका 24.02.2001 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 3024 के सफा 87/98 में नं0 937 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

तथा उक्त विभाजन के पश्चात् उक्त जमीन 17310 वर्ग मीटर तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा के हक में आयी थी जिसकी वह तनहा मालिक काबिज व दखील है तथा भावना हाउसिंग प्रा0लि0 रजि0 कारपोरेट ऑफि 7/37 जवाहर नगर बाई पास रोड आगरा ने खसरा नं0 171मि0 में 1050.39 वर्ग मीटर जमीन वजरिये बैनामा जात के क्रय की है जिसका विवरण इस प्रकार है :-

1. बैनामा नविस्ता श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 2887 द्वारा समापति गिर्राज मित्तल मुवर्रिखा 11.11.2020 व मुसदिदका 11. 11.2020 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 15127 के सफा 17/36 में नं0 7368 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
2. बैनामा नविस्ता श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 2887 द्वारा समापति गिर्राज मित्तल मुवर्रिखा 10.11.2020 व मुसदिदका 10. 11.2020 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 15124 के सफा 233/252 में नं0 7223 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
3. बैनामा नविस्ता श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 2887 द्वारा समापति गिर्राज मित्तल मुवर्रिखा 06.11.2020 व मुसदिदका 06. 11.2020 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 15119 के सफा 297/316 में नं0 7233 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
4. बैनामा नविस्ता श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 2887 द्वारा समापति गिर्राज मित्तल मुवर्रिखा 07.11.2020 व मुसदिदका 07. 11.2020 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 15120 के सफा 141/160 में नं0 7251 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
5. बैनामा नविस्ता श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 2887 द्वारा समापति गिर्राज मित्तल मुवर्रिखा 09.11.2020 व मुसदिदका 09.

11.2020 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 15121 के सफा 397/416 में नं0 7279 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

तहरीर कराया है इस तरह पर भावना हाउसिंग प्रा0 लि0 खसरा नं0 171मि0 में 1050.39 वर्ग मीटर की तनहा मालिक है इस तरह पर विक्रेता नं0 एक प्रथमपक्ष तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा उक्त आराजी में उक्त जमीन व तादाद 17310 वर्ग मीटर व विक्रेता नं0 दो श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशिप फर्म 18198 वर्ग मीटर व विक्रेता नं0 तीन भावना हाउसिंग प्रा0 लि0 1050.39 वर्ग मीटर के तनहा मालिक है चूंकि उक्त जमीनें एक दूसरे से मिली हुयी है तथा फरीक अव्वल मुकिर नं0 एक तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा व मुकिर नं0 दो श्री निकेतन डवलपर्स व मुकिर नं0 तीन भावना हाउसिग प्रा0लि0 ने उक्त कालोनी में उक्त प्लाट क्रेता को एलौट किया है तथा जिसका एक ले आउट आगरा विकास प्राधिरण उक्त जमीन का तीनों की सहमति से क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर पत्रावली सं0 .... दिनांक .... के स्वीकृत कराया है तथा शेष रकवे का मानचित्र बाद में स्वीकृत कराया जायेगा और जिसकी कॉलोनी का नाम तीनों की सहमति से भावना सिटी रखा गया है। सिवाय विक्रेतागण के अन्य कोई हकदार व हिस्सेदार वगैरा उक्त ऊपर लिखित जमीन में नहीं है जो माने किसी प्रकार के इन्तकाल वगैरा का होवे और उक्त जमीन आज तक हर कर्जे व वार व जुमला देनदारियों व जिम्मेदारियों वगैरा से कतई तौर पर पाक व साफ है और उक्त जमीन नजूल सरकार व राजकीय आस्थान की सम्पत्ति नहीं है जो आज तक किसी भी सरकारी व अर्द्धसरकारी योजना में अधिग्रहण नहीं हुई है जिस पर किसी प्रकार लोन किसी भी विभाग से आज तक प्राप्त नहीं किया गया है और न ही उक्त जमीन आज तक सीलिंग अधिनियम के अन्तर्गत रिक्त घोषित हुई है, जो पूर्ण रूप से पाक व साफ है तथा राजस्व अभिलेखों में विक्रेतागण का नाम वहैसियत मालिक दर्ज है। विक्रेता नं0 एक उक्त तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा के सचिव है जिनको उक्त समिति की जमीन के विक्रय करने के पूर्ण अधिकार हासिल है तथा विक्रेता नं0 दो उक्त फर्म के अधिकृत पार्टनर है जिनको उक्त फर्म की जमीन के विक्रय करने के अधिकार हासिल है तथा विक्रेता नं0 तीन

भावना हाउसिंग प्रा0लि0 के डायरेक्टर है और जिनका उक्त कम्पनी की बोर्ड मीटिग दिनांक .... के द्वारा उक्त जमीन के रहन बैय करने अधिकार प्राप्त है। अब विक्रेतागण को उक्त प्लाट जिसका विवरण ऊपर दर्ज है का विक्रय करना क्रेता को मंजूर है

लिहाजा विक्रेतागण ने वहैसियत सचिव उक्त समिति व वहैसियत पार्टनर उक्त फर्म व वहैसियत डायरेक्टर उक्त कम्पनी के अपनी राजी खुशी से बिना बहकाये सिखाये बिना दबाव किसी नाजायज के मय जुमला हक हकूक दाखिली व खारिजी के उपरोक्त प्लाट मजकूर को बिल एवज मुवलिग .... रूपया कि जिसके आधे .... रूपया होते है बदस्त.................................. .... को बैय कतई किया और बेच दिया कीमत का कुल रूपया विक्रेता नं0 तीन भावना हाउसिंग प्रा0लि0 व सहमति मुकिर नं0 एक व मुकिर नं0 दो के अपने नाम से हस्व तफसील जैल प्राप्त कर लिया जिसमें विक्रेता नं0 एक व दो को कोई आपत्ति नही है और उक्त रूपया प्राप्त हो जाने के पश्चात् विक्रेता समिति व उक्त फर्म का क्रेता से कीमत में कुछ पाना शेष नहीं रहा और न कोई ताल्लुक सरोकार आज के बाद उक्त प्लाट से विक्रेतागण का रहा और न भविष्य में होगा।

लिहाजा कब्जा व दखल खाली प्लाट मजकूर पर आज की तारीख से क्रेता को दे दिया और क्रेता को आज के बाद उक्त प्लाट का एकमात्र तनहा मालिक कामिल व काबिज व दखील बना दिया। अब खरीदार को अधिकार है कि वह प्लाट मजकूर से वहैसियत मालिक चाहे जैसे लाभान्वित हो व रहन बैय आदि जो चाहे सो करे। कुल अख्त्यारात निस्वत प्लाट मजकूर तनहा खरीदार को हक मालिकाना हासिल है, और आयंदा रहेगें। खरीदार अपने नाम का दाखिल खारिज जरिये बैनामा हाजा कागजात सरकार में दर्ज करा लें। विक्रय संविदा इस प्रकार है :–

1. यह कि प्रथमपक्ष मुकिर नं0 तीन भावना हाउसिंग प्रा0लि0 ने कीमत का कुल .... रूपया इस विक्रय पत्र के निष्पादन के पूर्व क्रेता से निम्न प्रकार प्राप्त कर लिया है।

2. यह कि प्रथमपक्ष द्वारा सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल धनराशि क्रेता द्वितीयपक्ष से निम्नानुसार प्राप्त की है :–

चैक सं0	दिनांक	धनराशि	बैंक का नाम

3. यह कि विक्रेता प्रथमपक्ष ने बिक्रीत प्लाट से अपना कब्जा व दखल हटाकर इस विक्रय विलेख में उल्लिखित नाप व सीमायें के अनुसार द्वितीयपक्ष को वास्तविक कब्जा व दखल प्रदान कर दिया और द्वितीयपक्ष को बिक्रीत भूखण्ड का वास्तविक स्वामी व मालिक बना दिया। अब प्रथमपक्ष का बिक्रीत प्लाट मे कोई हक व हिस्सा व स्वामित्व शेष नहीं रहा और न भविष्य मे होगा।

4. यह कि अब द्वितीयपक्ष को पूर्ण अधिकार है कि वह क्रयशुदा प्लाट से वहैसियत मालिक व काबिज के चाहे जैसे लाभ उठावे। ऋण, विक्रय आदि जो चाहे सो करे और नियमानुसार निर्माण आदि कराये और चाहे जिस प्रकार इस्तेमाल करे।

5. यह कि द्वितीयपक्ष क्रयशुदा प्लाट पर अपना नामांकन सम्बन्धित विभागों जैसे नगर निगम आगरा आदि मे करा ले, विक्रेता प्रथमपक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।

6. यह कि प्रथमपक्ष द्वारा उक्त प्लाट पूर्ण गुडटायटिल की गारणटी के साथ विक्रय किया गया है जो हर प्रकार के चार्ज व वारव किफालत देनदारी बंधक आदि से पूर्णतः मुक्त है। यदि स्वामित्व में कोई कमी

पायी जाती है या उसके कारण विक्रय की हुई सम्पत्ति व आधिपत्य उपयोग में कोई कमी पायी जाती है तो उसकी क्षतिपूर्ति करने का दायित्व प्रथपमक्ष उक्त का होगा।

7. यह कि उक्त भूखण्ड पर क्रेता द्वारा जो भी निर्माण किया जायेगा वह आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही किया जायेगा तथा उक्त कॉलोनी में क्रेता द्वारा जो भी ऐलीवेशन बनायेगें उसमें एक पूर्ण निर्धारित कॉलोनी के अनुसार रंग रोगन करायेगें उसमें किसी भी प्रकार का रद्दोबदल नहीं करेगें तथा कॉलोनी की एक रूपता कायम रखने के लिये जिम्मेदार होगें तथा बिक्रीत भूखण्ड में किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधि चलाने का अधिकार क्रेता को हासिल नहीं होगा तथा क्रेता को छत पर होर्डिंग, विज्ञापन लगाने का कोई अधिकार हासिल नहीं होगा।

8. यह कि आवासीय कॉलोनी भावना सिटी के सार्वजनिक रास्तों पेयजल व सीवर लाईन स्ट्रीट लाइटस, वाटर टेंक पार्क आदि के रख रखाव व सुरक्षा हेतु समिति का गठन किया जाना प्रस्तावित है। द्वितीयपक्ष को उक्त समिति का सदस्य बनना व समिति द्वारा निर्धारित शुल्क अदा करना आवश्यक व बाध्यकारी होगा। उक्त समिति के गठन तक उपरोक्त वर्णित रखरखाव आदि के कार्य विक्रेता प्रथमपक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति अथवा संस्था द्वारा किये जायेगें तथा क्रेता द्वारा निर्धारित शुल्क एक वर्ष के लिये अग्रिम अदा करने हेतु पाबन्द रहेगा एवं शुल्क अदा न किये जाने की स्थिति में द्वितीयपक्ष अथवा उसके स्थानापन्नों को प्रदत्त सुविधाओं से वंचित कर दिया जायेगा और देय राशि पर 15 प्रतिशत सालाना की दर से ब्याज भी देय होगा। आवासयी कॉलोनी के विकास कार्य पूर्ण होने के बाद ही निर्धारति शुल्क लागू/देय होगा।

9. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा कॉलोनी की साफ–सफाई का विशेष ध्यान रखा जायेगा एवं निर्धारित स्थान पर ही कचरा डाला जायेगा एवं कॉलोनी के सार्वजनिक मार्गों व पार्कों में कोई भी विज्ञापन या साइन बोर्ड नहीं लगाया जायेगा।

10.यह कि द्वितीयपक्ष द्वारा क्रयशुदा प्लाट का प्रयोग केवल रिहायशी उद्देश्य से किया जायेगा एवं क्रय शुदा भवन में कोई भी अवैध अनैतिक व लोक मर्यादाओं के विपरीत कार्य नहीं किया जायेगा नाही किसी विस्फोटक पदार्थ का भण्डारण किया जायेगा।

11.यह कि द्वितीयपक्ष द्वारा क्रयशुदा भूखण्ड पर बॉयलॉज ऑफ बिल्डिंग कन्स्ट्रक्शन एण्ड डवलपमेन्ट 2000 के तहत निर्माण कार्य किया जायेगा निर्माण व अन्य कार्य मानचित्र स्वीकृत होने के उपरान्त ही प्रारम्भ किया जायेगा। यदि क्रेता द्वारा विधिविरूद्ध कोई निर्माण किया जाता है तो सम्बन्धित विभागों द्वारा की जाने वाली कार्यवाही व हर्जे खर्चे का क्रेता स्वयं उत्तरदायी होगा। गेट के आगे किसी रैम्प का निर्माण नहीं किया जायेगा तथा रैम्प को भूखण्ड के अन्दर ही रखना होगा तथा हरियाली पेड़ पौधों की आड़ में बिक्रीत भूखण्ड के आगे स्थित मार्ग पर हरिगज भी अवैधानिक कब्जा नहीं किया जायेगा ऐसा किये जाने पर रखरखाव समिति अथवा उसके द्वारा नामित व्यक्ति को क्रेता के खर्चे पर रैम्प तुड़वाने व अतिक्रमण हटवाने का अधिकार होगा।

12.यह कि क्रेता द्वारा उक्त प्लाट पर भवन का निर्माण कराने के उपरान्त उस पर जो भी हाउस टैक्स वाटर टैक्स व सीवर टैक्स व इलैक्ट्रीक चार्ज व अन्य शुल्क जो भी सरकारी विभाग द्वारा निर्धारित होगें उनको क्रेता स्वयं अदा करेगें इससे विक्रेता प्रथमपक्ष का कोई वास्ता नहीं होगा तथा सार्वजनिक स्थल पर किसी भी प्रकार कोई व्यवधान डालने कोई हक क्रेता को हासिल नहीं होगा।

13. यह कि क्रेता व विक्रेता के मध्य दिनांक .... को हुये अनुबन्ध का अनुपालन क्रेता व उसके स्थानापन्नों पर सदैय अनिवार्य होगा।

14. यह कि इस सम्पत्ति के विक्रय पत्र के स्टाम्प व फीस का कुल खर्चा क्रेता द्वारा वहन किया गया है।

15. यह कि आवश्यक्ता होने पर कॉलोनी के विन्यास मानचित्र में परिवर्तन/संशोधन करने के लिये विक्रेता कम्पनी स्वतन्त्र होगी और उसमें क्रेता द्वितीयपक्ष अथवा उसके स्थानापन्नों को कोई आपत्ति नहीं होगी।

16. यह कि अन्तरित प्लाट 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 आपित्त करने का कोई अधिकार नहीं होगा। यदि बिक्रीत प्लाट 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।

17. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष को बिक्रीत प्लाट अथवा भवन में गाय, भैंस, भेड़–बकरी या ऊँट आदि रखने का अधिकार नहीं होगा क्योंकि कॉलोनी को आवासीय रूप में विकसित किया गया है इससे कॉलोनीवासियों को असुविधा होगी।

18. यह कि क्रेता द्वारा भवन निर्माण कराये जाने पर कॉलोनी फ्रन्ट एलीवेशन के अनुसार ही करायेगा और क्रेता द्वारा भवन का निर्माण नियमावली को ध्यान मे रखते हुये कराया जायेगा तथा क्रेता को अस्थाई निर्माण करने का अधिकार हासिल नहीं होगा क्यों कि अस्थाई निर्माण से कॉलोनी की छवि दूषित होती है और पड़ोसियों को कठिनाई उत्पन्न होती है।

19.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 होगें वह क्रेता द्वारा वहन किये जायेगें। विक्रेता कम्पनी 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 हैट टैंक सुरक्षा के लिये चौकीदार, पानी की पाइप लाइन सड़के, नाली एवं पार्क आदि की सुचारू रूप से व्यस्थित करने में जो खर्च आयेगा वह नियमित रूप से भूखण्ड धारक /भवन स्वामियों की रैजीडेन्ट वैलफेयर एसोसिएशन को भुगतान किया जायेगा, जिसको बनाने एवं बनवाने में सहयोग करने की जिम्मेदारी क्रेता पक्ष पूर्ण करेगा, विक्रेता का इससे कोई सम्बन्ध अथवा सरोकार नहीं होगा।

20.यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष 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 उसक कर्मचारी अथवा उसकी लेबर द्वारा कॉलोनी की सड़को, नालियों व पार्कों को छतिग्रस्त किया जाता है तो ऐसी स्थिति में यह क्रेता का दायित्व होगा कि उन्हें वह अपने व्यय पर पुर्ननिर्मित करें।

21.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 शर्तो के विपरीत हो।

22.यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष इसके लिये भी सहमत है कि उसके द्वारा भविष्य में ऐसा कोई भी निर्माण नहीं किया जोयगा जिसको प्रोजेक्शन/छज्जा सड़क के किसी भी भाग के ऊपर आये।

23. 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।

24. यह कि विक्रेता नं0 एक तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 3737 की बोर्ड मीटिंग दिनांक .... के द्वारा विक्रेता नं0 तीन भावना हाउसिंग प्रा0लि0 आगरा को उक्त कालोनी का सम्पूर्ण विकास करने के लिये अधिकृत किया गया है तथा सम्पूर्ण राशि उक्त प्लाट की प्राप्त करने का अधिकार मुकिर नं0 तीन को दिया गया है तथा इस प्रकार मुकिर नं0 दो श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशि फर्म के द्वारा भी वजरिये सहमति पत्र दिनांक .... के मुकिर नं0 तीन को उक्त कालोनी का सम्पूर्ण विकास करने का अधिकार दिया गया है तथा उक्त कालोनी में जो भी विकास कार्य कराये है उनका भुगतान प्राप्त करने के लिये उक्त भावना हाउसिंग प्रा0लि0 को अधिकृत किया गया है तथा इस विक्रय पत्र पर मुकिर नं0 एक व मुकिर नं0 दो व मुकिर नं0 तीन ने वहैसियत विक्रेतागण के अपने हस्ताक्षर किये है।

लिहाजा यह बैनामा लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे व मसौदा दिनेश कुमार बंसल दस्तावेज लेखक सदर तहसील आगरा द्वारा फरीकेन के कथनानुसार दिनांक 31.10.2020ई0 को प्रिन्ट कराया।

गवाह :–

गवाह :–

-: बैनामा :-

भूमि का प्रकार – आवासीय भवन

वार्ड परगना – लोहामण्डी वार्ड, आगरा।

ग्राम मौहल्ला – भावना सिटी मौजा मोहम्मदपुर लोहामण्डी वार्ड, तहसील व जिला आगरा

सम्पत्ति विवरण – एक किता डुपलैक्स मकान मय जमीन जैरीन मय दीवारे हाय और जो शै उससे ताल्लुक रखती है और मावैन हदूद है जुज व कुल जो प्लाट नं0 .... पर निर्मित है जिसकी जमीन का क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर जो खसरा नं0 148, 152/1 व 171मि0 व 152/2 में से है पैमायशी .... जिसमें भूतल पर कवर्ड ऐरिया .... वर्ग मीटर व प्रथमतल पर कवर्ड ऐरिया .... वर्ग मीटर व द्वितीयतल पर मय मुमटी ऐरिया .... वर्ग मीटर है कुल कवर्ड ऐरिया .... वर्ग मीटर है बकिया खुला है वाकै भावना सिटी मौजा मोहम्मदपुर लोहामण्डी वार्ड, आगरा जो साथ लगे नक्शें में व रंग लाल से जाहिर है। निम्न सीमांकित–

पूरब –

पश्चिम–

उत्तर –

दक्षिण –

अन्य विवरण – विक्रीत जायदाद की जमीन कॉर्नर की व पार्क फेस की नहीं है जो आर.सी.सी. से निर्मित है जिस पर नियमनुसार स्टाम्प अदा किया जा रहा है तथा स्टाम्प अधिनियम की धारा–27(1) का उल्लघंन नहीं किया गया है जिसका सर्किल रेट उपनिबंधक द्वितीय के यहॉं प्रारूप 2 पेज नं0 .... पर अंकित है।

प्रतिफल की धनराशि – .... /–रूपया।
सरकारी मालियत – .... /–रूपया।
सर्किल रेट जमीन – .... /–रूपया प्रति वर्ग मीटर
सर्किल रेट कवर्ड – ..../– रूपया प्रति वर्ग मीटर
स्टाम्प तादादी – ..../–रूपया

नाम विक्रेता :–

तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 3737 दिनांक 18.02.2006 द्वारा सचिव निरंजन पालीवाल पुत्र श्री महेश चन्द पालीवाल निवासी 3 नेहरू नगर आगरा व श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा द्वारा सचिव वी.के. जिन्दल पुत्र श्री श्रीनिवास अग्रवाल निवासी 63 सुभाष नगर आगरा के हैं व श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशिप फर्म अधिकृत कार्यालय 12 दयाल ऑर्केड अपोजिट श्री टाकीज बाई पास रोड आगरा द्वारा अधिकृत पार्टनर युगल किशोर अग्रवाल पुत्र स्व0 श्री श्रीनिवास अग्रवाल निवासी ई 743 कमला नगर आगरा

एवं

भावना हाउसिंग प्रा0लि0 आफिस 7/37 जवाहर नगर बाई पास रोड आगरा द्वारा अधिकृत डायरेक्टर श्री भगत सिह (जाति धनगर) पुत्र श्री प्रेमचन्द निवासी जवाहर नगर बाई पास रोड आगरा (PAN AACCB5873D) (Mo. 9837040482) .... विक्रेतागण/प्रथमपक्ष

नाम क्रेता :–

.... क्रेता/द्वितीयपक्ष

एक किता डुपलैक्स मकान मय जमीन जैरीन मय दीवारे हाय और जो शै उससे ताल्लुक रखती है और मावैन हदूद है जुज व कुल जो प्लाट नं0 .... पर निर्मित है जिसकी जमीन का क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर जो खसरा नं0 148, 152/1 व 171मि0 व 152/2 में से है पैमायशी .... जिसमें भूतल

पर कवर्ड ऐरिया .... वर्ग मीटर व प्रथमतल पर कवर्ड ऐरिया .... वर्ग मीटर व द्वितीयतल पर मय मुमटी ऐरिया .... वर्ग मीटर है कुल कवर्ड ऐरिया .... वर्ग मीटर है बकिया खुला है वाकै भावना सिटी मौजा मोहम्मदपुर लोहामण्डी वार्ड, आगरा जो साथ लगे नक्शें में व रंग लाल से जाहिर है। निम्न सीमांकित–

पूरब –

पश्चिम–

उत्तर –

दक्षिण –

जो कि जमीन वशमूल दीगर जमीन के वाकै मौजा मोहम्मदपुर तहसील व जिला आगरा खसरा नं0 148 व 152/2 क्षेत्रफल 12440 वर्ग मीटर को श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशिप फर्म कार्यालय एफ 12 दयाल आर्केड अपोजिट श्री टाकीज बाई पास रोड आगरा ने वजरिये पांच किता बैनामा जात जिनका विवरण इस प्रकार है :–

1. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 25.05.2011 व मुसद्दिका 25.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7778 के सफा 35/62 में नं0 5591 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
2. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 27.05.2011 व मुसद्दिका 27.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7785 के सफा 77/104 में नं0 5698 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
3. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 30.05.2011 व मुसद्दिका 30.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7793 के सफा 19/46 में नं0 5794 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

4. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 28.05.2011 व मुसद्दिका 28.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7791 के सफा 89/116 में नं0 5768 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
5. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 26.05.2011 व मुसद्दिका 26.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द .... के सफा .... में नं0 .... पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

तथा श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशिप फर्म ने दो किता बैनामा जात जिसका विवरण निम्न प्रकार है के जरिये खसरा नं0 171मि0 व तादाद 5758 वर्ग मीटर जमीन और क्रय की :–

1. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 23.05.2011 व मुसद्दिका 23.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7770 के सफा 181/206 में नं0 5458 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
2. बैनामा नविस्ता मधुसूदन सहकारी आवास समिति लि0 आगरा मुवरिर्खा 20.05.2011 व मुसद्दिका 20.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बहीं नं0 1 जिल्द 7767 के सफा 329/354 में नं0 5416 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

क्रय की थी और जिसके श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशिप फर्म मुकिर नं0 दो मालिक कामिल काबिज व दखील है तथा मुकिर नं0 एक तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा वजरिये विभाजन नवरंग सहकारी आवास समिति लि0 आगरा दिनांक 18.02.2006 जो सयुक्त आवास आयुक्त/सयुक्त निबंधक कार्यालय उ0प्र0 आवास विकास परिषद 104 महात्मा गांधी मार्ग लखनऊ पत्र सं0 685/सह0 दिनंक 24.02.2006 के जारी हुआ है के खसरा नं0 152/1 क्षेत्रफल 17310 वर्ग मीटर के मालिक हुयी है जिसको नवरंग सहकारी आवास समिति लि आगरा ने वजरिये तीन किता बैनामा जात के निम्न प्रकार क्रय किया था :–

1. बैनामा नविस्ता बनी सिह पुत्र श्री रेशम सिंह निवासी मोहम्मदपुर आगरा मुवरिर्खा 28.05.2001 व मुसदिदक 28.05.2001 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 3106 के सफा 241/256 में नं0 2484 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
2. बैनामा नविस्ता चन्द्रा ग्रामीण सहकारी आवास समिमि लि0 आगरा मुवरिर्खा 24.01.2001 व मुसदिदका 24.02.2001 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 3023 के सफा 385/396 में नं0 929 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
3. बैनामा नविस्ता चन्द्रा ग्रामीण सहकारी आवास समिमि लि0 आगरा मुवरिर्खा 24.02.2001 व मुसदिदका 24.02.2001 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 3024 के सफा 87/98 में नं0 937 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

तथा उक्त विभाजन के पश्चात् उक्त जमीन 17310 वर्ग मीटर तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा के हक में आयी थी जिसकी वह तनहा मालिक काबिज व दखील है तथा भावना हाउसिंग प्रा0लि0 रजि0 कारपॉरेट ऑफि 7/37 जवाहर नगर बाई पास रोड आगरा ने खसरा नं0 171मि0 में 1050.39 वर्ग मीटर जमीन वजरिये बैनामा जात के क्रय की है जिसका विवरण इस प्रकार है :-

1. बैनामा नविस्ता श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 2887 द्वारा समापति गिर्राज मित्तल मुवरिर्खा 11.11.2020 व मुसदिदका 11. 11.2020 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 15127 के सफा 17/36 में नं0 7368 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
2. बैनामा नविस्ता श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 2887 द्वारा समापति गिर्राज मित्तल मुवरिर्खा 10.11.2020 व मुसदिदका 10. 11.2020 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 15124 के सफा 233/252 में नं0 7223 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
3. बैनामा नविस्ता श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 2887 द्वारा समापति गिर्राज मित्तल मुवरिर्खा 06.11.2020 व मुसदिदका 06.

11.2020 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 15119 के सफा 297/316 में नं0 7233 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

4. बैनामा नविस्ता श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 2887 द्वारा समापति गिर्राज मित्तल मुवर्रिखा 07.11.2020 व मुसदिदका 07.11.2020 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 15120 के सफा 141/160 में नं0 7251 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
5. बैनामा नविस्ता श्री गिरिराज सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 2887 द्वारा समापति गिर्राज मित्तल मुवर्रिखा 09.11.2020 व मुसदिदका 09.11.2020 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 15121 के सफा 397/416 में नं0 7279 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

तहरीर कराया है इस तरह पर भावना हाउसिंग प्रा0 लि0 खसरा नं0 171मि0 में 1050.39 वर्ग मीटर की तनहा मालिक है इस तरह पर विक्रेता नं0 एक प्रथमपक्ष तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा उक्त आराजी में उक्त जमीन व तादाद 17310 वर्ग मीटर व विक्रेता नं0 दो श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशिप फर्म 18198 वर्ग मीटर व विक्रेता नं0 तीन भावना हाउसिंग प्रा0 लि0 1050.39 वर्ग मीटर के तनहा मालिक है चूंकि उक्त जमीनें एक दूसरे से मिली हुयी है तथा फरीक अव्वल मुकिर नं0 एक तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा व मुकिर नं0 दो श्री निकेतन डवलपर्स व मुकिर नं0 तीन भावना हाउसिग प्रा0लि0 ने उक्त जमीन पर संयुक्त रूप से उक्त जमीन पर आवासीय भवन बनाने का निर्णण लिया जिसका समस्त विकास व निर्माण करने का कार्य भावना हाउसिंग प्रा0लि0 द्वारा किया जा रहा है तथा जिसका एक ले आउट आगरा विकास प्राधिरण उक्त जमीन का तीनों की सहमति से क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर पत्रावली सं0 .... दिनांक .... के स्वीकृत कराया है तथा शेष रकवे का मानचित्र बाद में स्वीकृत कराया जायेगा और जिसकी कॉलोनी का नाम तीनों की सहमति से भावना सिटी रखा गया है। सिवाय विक्रेतागण के अन्य कोई हकदार व हिस्सेदार वगैरा उक्त ऊपर लिखित जमीन में नहीं है जो माने किसी प्रकार के इन्तकाल वगैरा का होवे और उक्त जायदाद की जमीन आज तक हर कर्जे व वार व जुमला देनदारियों व

जिम्मेदारियों वगैरा से कतई तौर पर पाक व साफ है और उक्त जायदाद की जमीन नजूल सरकार व राजकीय आस्थान की सम्पत्ति नहीं है जो आज तक किसी भी सरकारी व अर्द्धसरकारी योजना में अधिग्रहण नहीं हुई है जिस पर किसी प्रकार लोन किसी भी विभाग से आज तक प्राप्त नहीं किया गया है और न ही उक्त जमीन आज तक सीलिंग अधिनियम के अन्तर्गत रिक्त घोषित हुई है, जो पूर्ण रूप से पाक व साफ है तथा राजस्व अभिलेखों में विक्रेतागण कानाम वहैसियत मालिक दर्ज है। विक्रेता नं० एक उक्त तीर्थ सहकारी आवास समिति लि० आगरा के सचिव है जिनको उक्त समिति की जमीन के विक्रय करने के पूर्ण अधिकार हासिल है तथा विक्रेता नं० दो उक्त फर्म के अधिकृत पार्टनर है जिनको उक्त फर्म की जमीन के विक्रय करने के अधिकार हासिल है तथा विक्रेता नं० तीन भावना हाउसिंग प्रा०लि० के डायरेक्टर है और जिनका उक्त कम्पनी की बोर्ड मीटिग दिनांक .... के द्वारा उक्त जमीन के रहन वैय करने अधिकार प्राप्त है। अब विक्रेतागण को डुपलैक्स भवन जिसका विवरण ऊपर दर्ज है का विक्रय करना क्रेता को मंजूर है

लिहाजा विक्रेतागण ने वहैसियत सचिव उक्त समिति व वहैसियत पार्टनर उक्त फर्म व वहैसियत डायरेक्टर उक्त कम्पनी के अपनी राजी खुशी से बिना बहकाये सिखाये बिना दबाव किसी नाजायज के मय जुमला हक हकूक दाखिली व खारिजी के उपरोक्त डुपलैक्स भवन मजकूर को बिल एवज मुवलिग .... रूपया कि जिसके आधे .... रूपया होते है बदस्त.. को वैय कतई किया और बेच दिया कीमत का कुल रूपया विक्रेता नं० तीन भावना हाउसिंग प्रा०लि० व सहमति मुकिर नं० एक व मुकिर नं० दो के अपने नाम से हस्व तफसील जैल प्राप्त कर लिया जिसमें विक्रेता नं० एक व दो को कोई आपत्ति नही है और उक्त रूपया प्राप्त हो जाने के पश्चात् विक्रेता समिति व उक्त फर्म का क्रेता से कीमत में कुछ पाना शेष नहीं रहा और न कोई ताल्लुक सरोकार आज के बाद उक्त जायदाद से विक्रेतागण का रहा और न भविष्य में होगा।

लिहाजा कब्जा व दखल खाली जायदाद मजकूर पर आज की तारीख से क्रेता को दे दिया और क्रेता को आज के बाद उक्त जायदाद का एकमात्र तनहा

मालिक कामिल व काबिज व दखील बना दिया। अब खरीदार को अधिकार है कि वह जायदाद मजकूर से वहैसियत मालिक चाहे जैसे लामान्वित हो व रहन वैय आदि जो चाहे सो करे। कुल अख्त्यारात निस्वत जायदाद मजकूर तनहा खरीदार को हक मालिकाना हासिल है, और आयंदा रहेगें। खरीदार अपने नाम का दाखिल खारिज जरिये बैनामा हाजा कागजात सरकार में दर्ज करा लें। विक्रय संविदा इस प्रकार है :–

1. यह कि प्रथमपक्ष मुकिर नं0 तीन भावना हाउसिंग प्रा0लि0 ने कीमत का कुल .... रूपया इस विक्रय पत्र के निष्पादन के पूर्व क्रेता से निम्न प्रकार प्राप्त कर लिया है।
2. यह कि प्रथमपक्ष द्वारा सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल धनराशि क्रेता द्वितीयपक्ष से निम्नानुसार प्राप्त की है :–

चैक सं0	दिनांक	धनराशि	बैंक का नाम

3. यह कि विक्रेता प्रथमपक्ष ने बिक्रीत भवन से अपना कब्जा व दखल हटाकर इस विक्रय विलेख में उल्लिखित नाप व सीमायें के अनुसार द्वितीयपक्ष को वास्तविक कब्जा व दखल प्रदान कर दिया और द्वितीयपक्ष को बिक्रीत भूखण्ड का वास्तविक स्वामी व मालिक बना दिया। अब प्रथमपक्ष का बिक्रीत भवन मे कोई हक व हिस्सा व स्वामित्व शेष नहीं रहा और न भविष्य मे होगा।
4. यह कि अब द्वितीयपक्ष को पूर्ण अधिकार है कि वह क्रयशुदा भवन से वहैसियत मालिक व काबिज के चाहे जैसे लाभ उठावे। ऋण, विक्रय

आदि जो चाहे सो करे और नियमानुसार निर्माण आदि कराये और चाहे जिस प्रकार इस्तेमाल करे।

5. यह कि द्वितीयपक्ष क्रयशुदा भवन पर अपना नामांकन सम्बन्धित विभागों जैसे नगर निगम आगरा आदि मे करा ले, विक्रेता प्रथमपक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।
6. यह कि प्रथमपक्ष उक्त कम्पनी द्वारा उक्त भवन पूर्ण गुडटायटिल की गारणटी के साथ विक्रय किया गया है जो हर प्रकार के चार्ज व वारव किफालत देनदारी बंधक आदि से पूर्णतः मुक्त है। यदि स्वामित्व में कोई कमी पायी जाती है या उसके कारण विक्रय की हुई सम्पत्ति व आधिपत्य उपयोग में कोई कमी पायी जाती है तो उसकी क्षतिपूर्ति करने का दायित्व प्रथपमक्ष उक्त का होगा।
7. यह कि उक्त भवन विक्रेता द्वारा विक्रय किया गया है तथा क्रेता को किसी प्रकार की रददोबदल बाहरी तौर करने का अधिकार हासिल नहीं होगा तथा विक्रेता द्वारा जो भी ऐलीवेशन बनाया जायेगा उसको बनाये रखने का दायित्व क्रेता का होगा।
8. यह कि आवासीय कॉलोनी भावना सिटी के सार्वजनिक रास्तों पेयजल व सीवर लाईन स्ट्रीट लाइटस, वाटर टेंक पार्क आदि के रख रखाव व सुरक्षा हेतु समिति का गठन किया जाना प्रस्तावित है। द्वितीयपक्ष को उक्त समिति का सदस्य बनना व समिति द्वारा निर्धारित शुल्क अदा करना आवश्यक व बाध्यकारी होगा। उक्त समिति के गठन तक उपरोक्त वर्णित रखरखाव आदि के कार्य विक्रेता प्रथमपक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति अथवा संस्था द्वारा किये जायेगें तथा क्रेता द्वारा निर्धारित शुल्क एक वर्ष के लिये अग्रिम अदा करने हेतु पाबन्द रहेगा एवं शुल्क अदा न किये जाने की स्थिति में द्वितीयपक्ष अथवा उसके स्थानापन्नों को प्रदत्त सुविधाओं से वंचित कर दिया जायेगा और देय राशि पर 15 प्रतिशत सालाना की दर से ब्याज भी देय होगा।

आवासयी कॉलोनी के विकास कार्य पूर्ण होने के बाद ही निर्धारति शुल्क लागू/देय होगा।

9. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा कॉलोनी की साफ–सफाई का विशेष ध्यान रखा जायेगा एवं निर्धारित स्थान पर ही कचरा डाला जायेगा एवं कॉलोनी के सार्वजनिक मार्गों व पार्कों में कोई भी विज्ञापन या साइन बोर्ड नहीं लगाया जायेगा।

10. यह कि द्वितीयपक्ष द्वारा क्रयशुदा भवन का प्रयोग केवल रिहायशी उद्देश्य से किया जायेगा एवं क्रय शुदा भवन में कोई भी अवैध अनैतिक व लोक मर्यादाओं के विपरीत कार्य नहीं किया जायेगा नाही किसी विस्फोटक पदार्थ का भण्डारण किया जायेगा।

11. यह कि द्वितीयपक्ष क्रेता द्वारा विधिविरूद्ध कोई निर्माण किया जाता है तो सम्बन्धित विभागों द्वारा की जाने वाली कार्यवाही व हर्जे खर्चे का क्रेता स्वयं उत्तरदायी होगा। गेट के आगे किसी रैम्प का निर्माण नहीं किया जायेगा तथा जिस प्रकार विक्रेता द्वारा निर्माण किया गया है उसी प्रकार गेट को रखना होगा तथा हरियाली पेड़ पौधों की आड़ में बिक्रीत भूखण्ड के आगे स्थित मार्ग पर हरगिज भी अवैधानिक कब्जा नहीं किया जायेगा ऐसा किये जाने पर रखरखाव समिति अथवा उसके द्वारा नामित व्यक्ति को क्रेता के खर्चे पर रैम्प तुड़वाने व अतिक्रमण हटवाने का अधिकार होगा।

12. यह कि क्रेता द्वारा उक्त भवन पर जो भी हाउस टैक्स वाटर टैक्स व सीवर टैक्स व इलैक्ट्रीक चार्ज व अन्य शुल्क जो भी सरकारी विभाग द्वारा निर्धारित होगें उनको क्रेता स्वयं अदा करेगें इससे विक्रेता प्रथमपक्ष का कोई वास्ता नहीं होगा तथा सार्वजनिक स्थल पर किसी भी प्रकार कोई व्यवधान डालने कोई हक क्रेता को हासिल नहीं होगा।

13. यह कि क्रेता व विक्रेता के मध्य दिनांक .... को हुये अनुबन्ध का अनुपालन क्रेता व उसके स्थानापन्नों पर सदैय अनिवार्य होगा।

14. यह कि इस सम्पत्ति के विक्रय पत्र के स्टाम्प व फीस का कुल खर्चा क्रेता द्वारा वहन किया गया है।

15. यह कि आवश्यक्ता होने पर कॉलोनी के विन्यास मानचित्र में परिवर्तन/संशोधन करने के लिये विक्रेता कम्पनी स्वतन्त्र होगी और उसमें क्रेता द्वितीयपक्ष अथवा उसके स्थानापन्नों को कोई आपत्ति नहीं होगी।

16. यह कि अन्तरित भवन 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 आपित्त करने का कोई अधिकार नहीं होगा। यदि बिक्रीत 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।

17. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष को बिक्रीत भवन अथवा भवन में गाय, भैंस, भेड़–बकरी या ऊॅट आदि रखने का अधिकार नहीं होगा क्योंकि कॉलोनी को आवासीय रूप में विकसित किया गया है इससे कॉलोनीवासियों को असुविधा होगी।

18. यह कि जो भवन का फ्रन्ट एलीवेशन विक्रेता द्वारा बनाया गया है उसी के अनुरू‍प ऐलीवेशन रहेगा तथा क्रेता को अस्थाई निर्माण करने का अधिकार नहीं होगा क्यों कि अस्थाई निर्माण से कॉलोनी की छवि दूषित होती है और पड़ोसियों के कठिनाई उत्पन्न होती है।

19. 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 होगें वह क्रेता द्वारा वहन किये जायेगें। विक्रेता कम्पनी 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 हैट टैंक सुरक्षा के लिये चौकीदार, पानी की पाइप लाइन सड़के, नाली एवं पार्क आदि की सुचारू रूप से व्यस्थित करने में जो खर्च आयेगा वह नियमित रूप से भूखण्ड धारक /भवन स्वामियों की रैजीडेन्ट वैलफेयर एसोसिएशन को भुगतान किया जायेगा, जिसको बनाने एवं बनवाने में सहयोग करने की जिम्मेदारी क्रेता पक्ष पूर्ण करेगा, विक्रेता का इससे कोई सम्बन्ध अथवा सरोकार नहीं होगा।

20. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष 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 उसक कर्मचारी अथवा उसकी लेबर द्वारा कॉलोनी की सड़को, नालियों व पार्कों को छतिग्रस्त किया जाता है तो ऐसी स्थिति में यह क्रेता का दायित्व होगा कि उन्हें वह अपने व्यय पर पुर्ननिर्मित करें।

21. 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 शर्तो के विपरीत हो।

22. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष इसके लिये भी सहमत है कि उसके द्वारा भविष्य में ऐसा कोई भी निर्माण नहीं किया जोयगा जिसको प्रोजेक्शन/छज्जा सड़क के किसी भी भाग के ऊपर आये।

23. 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।

24. यह कि विक्रेता नं0 एक तीर्थ सहकारी आवास समिति लि0 आगरा रजि0 3737 की बोर्ड मीटिंग दिनांक .... के द्वारा विक्रेता नं0 तीन भावना हाउसिंग प्र0लि0 आगरा को उक्त कालोनी का सम्पूर्ण विकास करने व उस पर भवन निर्माण करने के लिये अधिकृत किया गया है तथा सम्पूर्ण राशि उक्त भवन की प्राप्त करने का अधिकार मुकिर नं0 तीन को दिया गया है तथा इस प्रकार मुकिर नं0 दो श्री निकेतन डवलपर्स एण्ड पार्टनरशि फर्म के द्वारा भी वजरिये सहमति पत्र दिनांक .... के मुकिर नं0 तीन को उक्त कालोनी का सम्पूर्ण विकास करने व भवन बनाने का अधिकार दिया गया है तथा उक्त कालोनी में जो भी भवन अथवा फ्लैट अथवा डुपलैक्स भवन बनाये जायेगे उनका भुगतान प्राप्त करने के लिये उक्त भावना हाउसिंग प्रा0लि0 को अधिकृत किया गया है तथा इस विक्रय पत्र पर मुकिर नं0 एक व मुकिर नं0 दो व मुकिर नं0 तीन ने वहैसियत विक्रेतागण के अपने हस्ताक्षर किये है।

25. यह कि क्रेता द्वारा उक्त भवन के निर्माण को देख व समझ लिया है और क्रेता उक्त भवन के निर्माण से पूर्ण रूप से संतुष्ट हैं और क्रेता को उक्त निर्मित भवन में कोई शिकायत नही है और न भविष्य में होगी तथा भवन पूरी तरह कम्पलीट है और कोई भी कार्य शेष नही है

लिहाजा यह बैनामा लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे व मसौदा दिनेश कुमार बंसल दस्तावेज लेखक सदर तहसील आगरा द्वारा फरीकेन के कथनानुसार दिनांक 31.10.2020ई0 को प्रिन्ट कराया।

गवाह :–

गवाह :–