

लेखपत्र का संक्षिप्त विवरण

- | | |
|---|--|
| 1. भूमि का प्रकार | (आवासीय) रिक्त प्लॉट |
| 2. वार्ड परगना. | ग्राम सराय काजी, परगना तहसील व जिला मेरठ |
| 3. मौहल्ला / ग्राम मेरठ | वर्तमान विख्यात साउथ एक्सटेंशन मेरठ
ग्राम सराय काजी, परगना तहसील व जिला |
| 4. सम्पत्ति का विवरण (सम्पत्ति नं०) | वर्तमान विख्यात साउथ एक्सटेंशन मेरठ |
| 5. मापन की इकाई (हेक्टेयर / वर्ग मीटर) | प्लॉट नं० _____
(वर्ग मी०) |
| 6. सम्पत्ति का क्षेत्रफल | _____ वर्ग मी० |
| 7. सड़क की स्थिति (परिशिष्ट के अनुसार) | लागू नहीं |
| 8. अन्य विवरण (9 मीटर रोड / कार्नर इत्यादि) | लागू नहीं |
| 9. सम्पत्ति का प्रकार | (आवासीय) रिक्त प्लॉट |
| प्लॉट / पलैट / मकान / दुकान / कृषि | |
| 10. सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल (बहुमंजिला भवन की स्थिति में) | लागू नहीं |
| 11. कुल आच्छादित क्षेत्रफल | लागू नहीं |
| 12. स्थिति फिनिशड / सेमिफिनिशड / अन्य | लागू नहीं |
| 13. पेड़ों का मूल्यांकन | लागू नहीं |
| 14. बोरिंग / कुँआ / अन्य | लागू नहीं |
| 15. निर्मित क्षेत्रफल | लागू नहीं |
| 16. निर्माण का वर्ष | लागू नहीं |
| 17. सहकारी आवास समिति के सदस्य से सम्बन्धित है. हाँ / नहीं | नहीं |
| 18. प्रतिफल की धनराशि _____/- रुपये में | |

प्रथम पक्ष की संख्या (1)

विक्रेता का विवरण :-

1. नाम मैसर्स एजीएम कॉलोनाईजर्स एन्ड डेवलपर्स प्रा० लि० द्वारा डायरेक्टर श्री अशोक कुमार गर्ग
पिता का नाम स्व० श्री एच० एल० गर्ग
स्थायी पता 37 छीपी टैंक मेरठ शहर
अस्थायी पता 37 छीपी टैंक मेरठ शहर
व्यवसाय (व्यापार)

द्वितीय पक्ष की संख्या (1)

क्रेता का विवरण :-

1. नाम _____
पति का नाम _____
स्थायी पता _____
अस्थायी पता _____
व्यवसाय _____

विक्रय-पत्र, सब रजिस्ट्रार प्रथम मेरठ ।

1. विक्रीत प्लॉट अन्दर सीमा नगरीय क्षेत्र मेरठ है।
2. स्टाम्प शुल्क मय आवास शुल्क अंकन रू0 _____/- (_____ रुपये)।
3. विक्रय मूल्य अंकन रू0 _____/- (_____ रुपये)।
4. मालियत बाजारी अंकन रू0 _____/- (_____ रुपये)।
5. विक्रीत प्लॉट आवासीय है जिसका सर्किल रेट क्रमांक _____ पर रू0 _____/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित है।
6. विक्रीत रिक्त प्लॉट विक्रय किया जा रहा है जिस पर कोई निर्माण नहीं है।
7. स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 (1) का अनुपालन किया गया है।

मैसर्स एजीएम कॉलोनाईजर्स एन्ड डब्लपर्स प्रा० लि० (ए कम्पनी इनकोरपोरेटेड अन्डर इण्डियन कम्पनीज एक्ट 1956) पैन न० AAGCA2657 J रजिस्टर्ड कार्यालय 37, छीपी टैंक मेरठ द्वारा डायरेक्टर श्री अशोक कुमार गर्ग पुत्र स्व० श्री एच० एल० गर्ग निवासी 37, छीपी टैंक मेरठ प्रथम पक्ष (विक्रेता) मो० न० 9837089161

व _____ [पुत्र/पत्नि] _____ निवासी _____ पैन न० _____ मो० न० _____ द्वितीय पक्ष (क्रेता)

यह कि प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने भूमि 222मि, 223मि तथा 224 क्षेत्रफल 13030 वर्ग मी० स्थित ग्राम सराय काजी परगना व तहसील व जिला मेरठ में एक आवासीय कालोनी "साउथ एक्सटेंशन" बनाई है जिसका मानचित्र उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ, उ.प्र. द्वारा दिनांक 24.03.2017 को स्वीकृत किया गया है।

यह कि उपरोक्त भूमि को प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने जलीस अहमद, सनीफ अहमद, मौ० अयूब व आजाद अहमद पुत्रगण रियाजुद्दीन समस्त निवासीगण तोपचीवाडा मेरठ शहर से विक्रय पत्र द्वारा क्रय किया है जिसकी रजिस्ट्री दिनांक 12.03.2012 बही सं० 1 जिल्द सं० 8562 के पृष्ठ सं० 283/610 पर क्रमांक 2335 पर कार्यालय सब रजिस्ट्रार प्रथम मेरठ में रजिस्ट्रीकृत हुई थी, जिसके द्वारा प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी उपरोक्त भूमि के वास्तविक स्वामी है व पूर्णतः विक्रयाधिकारी है। उपरोक्त भूमि आज की तारीख तक प्रत्येक प्रकार के ऋण तथा भार आदि से ऋणहीन तथा वैधानिक त्रुटियों दोषों आदि से मुक्त एवं रहित है। उपरोक्त भूमि आज की तारीख तक हर तरह से

पाक व साफ है तथा विक्रेता कम्पनी के निदेशक मण्डल की बैठक दिनांक के प्रस्ताव द्वारा कम्पनी के डायरेक्टर श्री अशोक कुमार गर्ग को कम्पनी के प्लॉट विक्रय करने, इकरारनामा लिखने तथा विक्रीत/तयशुदा प्लॉट का प्रतिज्ञा पत्र विक्रय/विक्रय पत्र आदि समस्त प्रकार के विलेख अपने हस्ताक्षरों से निष्पादित करके पंजीकृत कराने के लिए अधिकृत किया गया है जिसके आधार पर प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी के डायरेक्टर श्री अशोक कुमार गर्ग उक्त प्लॉट सहित अन्य समस्त भूमि को विभिन्न क्रेताओं को विभिन्न विक्रय पत्रों द्वारा विक्रय करने का पूर्णतः विक्रयाधिकारी है।

यह कि उपरोक्त भूमि में स्थित “साउथ एक्सटेंशन” कॉलोनी में से एक भूखण्ड (प्लॉट) जिसकी संख्या ____ है तथा क्षेत्रफल ____ वर्गमी० यानि ____ वर्ग गज है जिसका निम्न सीमित व मापानुसार मूल्य प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी को द्वितीय पक्ष से अंकन रु० ____/- (____ रुपये) प्राप्त हो रहा है जो कि अति उचित मूल्य है। अतः उपरोक्त वर्णित भूखण्ड (उक्त प्लॉट) को उससे सम्बंधित समस्त अधिकार स्वामित्व व वास्तविक आधिपत्य आदि सहित अपनी स्थिर बुद्धि व स्वस्थ इन्द्रियों की दशा में प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी द्वारा द्वितीय पक्ष क्रेता के पक्ष में अंकन रु० ____/- (____ रुपये) विक्रय मूल्य के बदले इस विक्रय पत्र की शर्तों के अनुसार हस्तांतरित किया जा रहा है तथा उक्त विक्रीत प्लॉट का समस्त मूल्य प्राप्त करके प्रथम पक्ष कम्पनी ने विक्रीत प्लॉट पर अपने समस्त अधिकार छोड़कर द्वितीय पक्ष को इस विक्रय पत्र द्वारा बेच दिया है व द्वितीय पक्ष को पूर्णतः वास्तविक कब्जा दे दिया है।

उक्त प्लॉट से अब प्रथम पक्ष कम्पनी का कोई सम्बन्ध शेष नहीं रहेगा व यह विक्रय पूर्णतया उचित एवं वैधानिक है तथा प्रयोग होने योग्य है। वास्तविक परिवर्तन कार्यन्वित हुआ। अतः यह विक्रय पत्र निम्न तथ्यों का साक्षी होता है :-

1. यह कि विक्रीत प्लॉट का वास्तविक कब्जा स्थल पर प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने द्वितीय पक्ष क्रेता को पूर्ण रूप से प्रदान कर दिया है तथा क्रेता द्वारा यह घोषणा की जा रही है कि उन्होंने स्थल पर वास्तविक कब्जा प्राप्त कर लिया है।
2. यह कि आज की तिथि के उपरान्त समस्त प्रकार के टैक्सेज, कर, ड्यूज, चार्जेज, फीस इत्यादि का भुगतान द्वितीय पक्ष क्रेता द्वारा किया जायेगा। इसके अतिरिक्त निर्माण शुल्क, मानचित्र शुल्क, संपत्ति कर, सुधार शुल्क इत्यादि समस्त खर्चा भी द्वितीय पक्ष क्रेता वहन करेंगे तथा निर्माण विभिन्न सक्षम सरकारी तथा अर्ध-सरकारी संस्थाओं के नियमों के अनुसार करेंगे। तथा क्रेता क्रय शुदा प्लॉट में गाय, भैस आदि पशुपालन नहीं करेंगे और भैस बुगी आदि किसी भी ऐसे वाहन से आवागमन का सामान नहीं लायेंगे जिससे कालोनी की सड़क

को कोई नुकसान पहुँचे या कालोनी में कोई गंदगी हो। क्रेता उपरोक्त प्लॉट में ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे प्रदूषण पैदा हो या गन्दगी पैदा हो। तथा रास्ते को छोड़कर अन्य किसी ओर कोई दरवाजा, खिड़की, पतनाली, रोशनदान नहीं निकालेंगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेता ने क्रय शुदा प्लॉट से सम्बन्धित समस्त कागजात की प्रति प्राप्त करके, देखकर, पढ़कर व संतुष्ट होकर मौके की पैमाईश करके यथा स्थिति क्रय शुदा प्लॉट पर अपना कब्जा कर लिया है। उपरोक्त प्लॉट के अतिरिक्त अन्य किसी सम्पत्ति पर क्रेता का कोई अधिकार, स्वामित्व या अधिपत्य नहीं होगा। तथा कम्पनी को अन्य प्लॉटों पर स्वेच्छानुसार निर्माण करने का पूर्ण अधिकार रहेगा। इस विषय में द्वितीय पक्ष कोई आपत्ति नहीं करेंगे तथा द्वितीय पक्ष क्रेता समस्त नियमों का पालन करने के लिये बाध्य रहेंगे।
4. यह कि उपरोक्त कॉलोनी में जो कॉमन खुले स्थान पार्क, सड़क सुविधायें इत्यादि छोड़े गये हैं, उनसे सम्बन्धित प्रयोग का अधिकार क्रेता को अन्य प्लॉट धारकों के साथ मिलकर प्राप्त होगा, तथा किसी भी खुले स्थान पर क्रेता कोई अतिक्रमण नहीं करेंगे।
5. यह कि इस विक्रय के पश्चात कालौनी में स्थित पार्क, सीवर, नाली, वाटर सप्लाई आदि की मेन्टीनेन्स की जिम्मेदारी क्रेता की होगी। इस समय विक्रेता कम्पनी उपरोक्त कालोनी का मेन्टीनेन्स का कार्य स्वयं कर रही है, जिसके लिए द्वितीय पक्ष कम्पनी द्वारा निर्धारित interest free maintenance security (IFMS) तथा मेन्टीनेन्स चार्जेज प्रथम पक्ष कम्पनी को देने के लिए बाध्य रहेंगे। प्रत्येक क्रेता प्रत्येक अवस्था में निर्धारित मेन्टीनेन्स खर्च चुकता करने के लिये बाध्य रहेंगे। समयानुसार मेन्टीनेन्स चार्जेज में बढ़ोतरी की जा सकती है जिसमें द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति ना होगी। द्वितीय पक्ष को यह खर्चा हर महीने की 7 तारीख तक जमा कराना होगा अन्यथा उस पर 15% वार्षिक ब्याज लगेगा। यदि भविष्य में कम्पनी किसी अन्य संस्था को मेन्टीनेन्स का कार्य सुपुर्द कर देती है तब द्वितीय पक्ष मेन्टीनेन्स चार्जेज को उस मेन्टीनेन्स कम्पनी/संस्था को चुकता करने के लिए बाध्य रहेंगे। जिसमें द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति ना होगी।
6. यह कि बरसाती पानी का बहाव अथवा अपने निर्माण के पानी का बहाव सड़क पर नहीं किया जा सकेगा केवल विक्रेता कम्पनी द्वारा बनाई गई नाली व सीवर में ही करेंगे तथा सड़क पर क्रेता कोई नाली नहीं खोलेगा। क्रेता क्रय शुदा प्लॉट में किसी अन्य के लिए रास्ता खोलने के लिए प्रयोग नहीं करेंगे। क्रेता द्वितीय पक्ष विक्रीत प्लॉट पर रास्ते की तरफ किसी भी सूरत में अपना ड्राइववे सड़क से 6 इंच (15 cm) ऊंचाई से अधिक नहीं रखेंगे।

7. यह कि क्रेता अपने भवन निर्माण के समय किसी भी दशा में किसी ऐसे रैम्प का निर्माण नहीं करेंगे जिसके कारण से उसके सामने के रास्ते की प्रभावी चौड़ाई कम होती हो। तथा क्रेता अपने प्लॉट के समक्ष किसी भी प्रकार का कोई घेराव जाल जाली आदि लगाकर सड़क के प्रभावी चौड़ाई को कम नहीं करेंगे। तथा कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेंगे जिससे अन्य प्लॉट / मकान धारकों को असुविधा हो। ऐसा करने पर विक्रेता कम्पनी को 6 इंच (15 cm) से ऊँचा रैम्प तोड़ने और हटाने का खर्चा भी वसूल कर लेने का अधिकार प्राप्त रहेंगा।
8. यह कि यदि अब अथवा भविष्य में विक्रीत भूमि अथवा उसका अंश क्रेता के अधिकार स्वामित्व एवं अधिपत्य आदि से निकल जायेगा अथवा उक्त भूमि पर कोई ऋण या भार पाया जायेगा या यह बैनामा किसी न्यायालय से खण्डित अथवा मन्सूख करार पाया जायेगा जो क्रेता को अपने अधिकारों की सुरक्षा के लिये अदा या सर्फ करना पड़ जाये तो ऐसी प्रत्येक वैधानिक दशा में द्वितीय पक्ष क्रेता को अधिकार होगा कि वह अपना समस्त विक्रय मूल्य अथवा उसका अंश जिस प्रकार उचित जाने विक्रेता कम्पनी की चल व अचल सम्पत्ति से प्राप्त कर लें। जिसमें प्रथम पक्ष व उसके भागीदार तथा उनके उत्तराधिकारीगण को कोई आपत्ति किसी प्रकार की नहीं होगी। "यह कि इस विक्रय पत्र में जहाँ कहीं भी प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष कहा गया है उसमें उनके अपने-अपने वैधानिक उत्तराधिकारीगण भी सम्मिलित माने जायेंगे। अतः यह विक्रय पत्र स्वयं इच्छानुसार स्थिर बुद्धि व स्वस्थ इन्द्रियों की अवस्था में लिख दिया कि प्रमाण रहे। इति।

माप व सीमायें विक्रीत प्लॉट नं० — क्षेत्रफल — वर्ग गज अर्थात् — वर्गमीटर
 पूरब — [फिट/मीटर], तत्पश्चात् —
 पश्चिम — [फिट/मीटर], तत्पश्चात् —
 उत्तर — [फिट/मीटर], तत्पश्चात् —
 दक्षिण — [फिट/मीटर], तत्पश्चात् —

विवरण प्राप्ति धनराशि

1. अंकन रू० — /- (— रुपये) चैक सं० — दिनांक — मैसूमा —
 [बैंक] द्वारा प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से प्राप्त किये।
2. अंकन रू० — /- (— रुपये) चैक सं० — दिनांक — मैसूमा —
 [बैंक] द्वारा प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से प्राप्त किये।

कुलयोग : रू० — /- (— रुपये)