लेखपत्र/ विक्रयपत्र भूखण्ड का संक्षिप्त विवरण -

1 .संपत्ति का प्रकार : भूखण्ड
2. स्थित : मौजा सलेमपुर (महाराजा वैशाली कॉलोनी) तहसील व जिला मथुरा ।
3. संक्षिप्त का विवरण : भूखण्ड सं : ....
4. मापन की इकाई : वर्ग मीटर
5. संपत्ति का क्षेत्रफल : वर्ग मीटर
6. सड़क की स्थिति : 6 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित है ।
7. प्रतिफल धनराशि : .... /- रू
8. सरकारी मालियत : .... /- रू
9. देय स्टाम्प - /- ई-स्टाम्प प्रलेख के साथ संलग्न है ।
10. सरकारी दर भूमि ..../- रू प्रति वर्ग मीटर, कार्य क्षेत्र उपनिबंधक मथुरा ।

विकासशुल्क क्षेत्र के अन्दर व नगर निगम मथुरा-वृन्दावन की सीमा क्षेत्र के अन्दर है ।

प्रथम पक्ष/विक्रेता का विवरण :- (1)

मैसर्स महाराजा रीयलटैक एल.एल.पी. द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि/साझीदार हरेन्द्र प्रताप सिंह उर्फ़ हरेन्द्र सिंह पुत्र श्री महाराज सिंह जी निवासी ग्राम पाली डूंगरा सोंख रोड तहसील गोवर्धन जिला मथुरा, हाल निवासी महाराजा हाउस 106, 107 व 108 आनंदलोक, गोवर्धन रोड तहसील व जिला मथुरा ।

मो – 8859404056

पैन : ए बी ओ एफ एम 9005 सी

इस प्रलेख को हरेन्द्र प्रताप सिंह उर्फ़ हरेन्द्र सिंह पुत्र श्री महाराज सिंह जी निवासी ग्राम पाली डूंगरा तहसील गोवर्धन जिला मथुरा, हाल निवासी 106, 107 व 108, महाराजा हाउस, आनंदलोक कॉलोनी, गोवर्धन रोड मथुरा, की ओर से उनके द्वारा हस्ताक्षरित प्रलेख निबंधन हेतु प्रस्तुत करने व निबंधन कराने हेतु **विवेक बंसल पुत्र श्री नितिन कुमार बंसल निवासी एल. आई. जी. 9, महाविद्या कॉलोनी प्रथम चरण मथुरा,** को बजरिये तस्दीकी मुख्तारनामा आम दिनांक 29.07.2020 ई0 जिसका निबंधन कार्यालय उपनिबंधक मथुरा पर बही सं. 6 खण्ड 7 के सफा 95-104 पर क्रमांक 12 पर हुआ है, अधिकृत किया गया है ।

द्वितीय पक्ष/क्रेता का विवरण :- (2)

जोकि एक किता भूखण्ड सं. पैमायश पूरब - फीट, पश्चिम - फीट, उत्तर - फीट, दक्षिण - फीट, कुल क्षेत्रफल वर्गगज बराबर वर्गमीटर, जिसकी सीमाऐ हैं -

पूरब -
पश्चिम -
उत्तर -
दक्षिण -

स्थित मौजा सलेमपुर (महाराजा वैशाली कॉलोनी) तहसील व जिला मथुरा, जो खसरा नंबर 52, 58, 59, 60अ, 60मि० व 61 की भूमि में है तथा विक्रय भूखण्ड को विक्रयपत्र के साथ संलग्न नक़्शे में रंग लाल से दर्शाया गया है, मिल्कियत प्रथम पक्ष फर्म है ।

यह कि उक्त खसरा नं. की भूमि को प्रथम पक्ष फर्म व उसके साझीदारान द्वारा भिन्न-भिन्न बैनामाओं से क्रय कर प्रथम पक्ष फर्म में समाहित किया तथा उक्त भूमि बजरिये बैनामा व पार्टनरशिप डीड के द्वारा फर्म में आयी है और प्रथम पक्ष फर्म द्वारा उक्त खसरा नंबर की भूमि में काफी लागत लगाकर, भूमि को एकसार कर, भारत कराकर, विकास कार्य कराये और विभिन्न प्लॉट्स काटे, जिस पर प्रथम पक्ष फर्म का ही कब्जा व वास्तविक व मालिकाना आधिपत्य है और जिसकी बाबत प्रथम पक्ष फर्म को हर प्रकार के अधिकारात मालिकाना व काबिजाना व हस्तान्तरण आदि के प्राप्त है और जो हर तयः के वाद-विवादों, झगड़े झंझटों, कर्जों व जमानतों व देनदारियों से मुक्त है और न किसी जगह रहन व गिरवी आदि है और न ही उक्त भूखंड किसी सरकारी / गैर सरकारी / अर्द्ध सरकारी संस्था या बैंक आदि में बंधक है और न ही प्रथम पक्ष फर्म ने उक्त भूखण्ड को बेचने का कोई इकरारनामा सिवाय खरीददार के किसी अन्य के साथ तय कर रखा है और न कोई ऐसा व्यक्ति

या वस्तु या कारण है, जो प्रथम पक्ष फर्म के उक्त भूखण्ड के बेचे जाने में किसी भी प्रकार की रुकावट या बाधा पैदा कर सके।

यह की उक्त भूखण्ड खाली है, उस पर कोई निर्माण नहीं है। उक्त भूखण्ड को बेचा जाना प्रथम पक्ष फर्म के हित में है, द्वितीय पक्ष अच्छी कीमत पर लेने को तैयार है तथा बेच देने में प्रथम पक्ष फर्म का सरासर लाभ है। द्वितीय पक्ष द्वारा मौके पर विक्रय भूखण्ड व उसकी मिल्कियत संबंधी समस्त कागजातों व विकास कार्यों को भली प्रकार से देख, समझ व अवलोकित कर लिया है, जिससे वह पूर्णतः संतुष्ट है।

यह की मुझ **हरेन्द्र सिंह उर्फ़ हरेन्द्र प्रताप सिंह** को प्रथम पक्ष फर्म **मैसर्स रीयलटैक एल.एल.पी.**व उनके अन्य साझीदारान की ओर से उक्त भूखण्ड को विक्रय करने, बैनामा पंजीकृत करीने आदि हेतु पूर्णतः अधिकृत किया हुआ है, यानी मुझको उक्त भूखण्ड बेचने, बैनामा रजिस्ट्री करने व कराने व रुपया अदा व प्राप्त करने व कराने आदि के पूरे-पूरे अधिकार प्राप्त हैं।

अतः उक्त भूखण्ड को समस्त हक हकूक व समस्त अधिकारों सहित जो प्रथम पक्ष फर्म को प्राप्त हैं अथवा भविष्य में प्राप्त हों, यानि कुल को बिना छोडे व रखे मय राईटस व इन्ट्रेस्ट व गुडटाईटिल के वखुशी वराजी वऐवज कुल मु0 .... /–रु में बदस्त

खरीदार द्वितीय पक्ष को बेच दिया और मूल्य का कुल रुपया प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से निम्न भाँति प्राप्त करके व कीमत के कुल रुपयों की प्राप्ती होना अंगीकार करके वास्तविक मालकाना कब्जा व दखल बेचे गए भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष का करा दिया है और प्रथम पक्ष फर्म ने अपना कब्जा विक्रय भूखण्ड से हटा लिया है। आज से द्वितीय पक्ष विक्रय भूखण्ड **का** एकमात्र मालिक व स्वामी हो **गया,** जिसकी बाबत वह कुल अधिकारात मालिकाना व काबिजाना व हस्तान्तरण आदि के प्रयोग में लावे और एकमात्र स्वामी के रुप में द्वितीय पक्ष भूखण्ड को बहैसियत स्वामी अपने उपयोग में लावे, उससे लाभान्वित हों, उस पर निर्माण करें, उसे हस्तान्तरित करें, यानि भूखण्ड का द्वितीय पक्ष निम्न प्रतिबन्धों की पाबन्दी के साथ खुद जो चाहें सो करे, अब प्रथम पक्ष फर्म व उसके साझीदारान व स्थानापन्नों को बेचे गए भूखण्ड से कोई सम्बन्ध व सरोकार किसी प्रकार का शेष नहीं रहा और न ही आयन्दा भविष्य में कदापि होगा।

यह कि प्लॉट होल्डर अपनी समस्त जिम्मेदारियों को वहन करते हुए प्लॉट खरीद रहे हैं। फर्म प्लॉट होल्डरों को कब्जा रजिस्ट्री से पूर्व करा रही है। आज के बाद उक्त फर्म की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी, यदि मौके पर प्लॉट कम या ज्यादा होता है, तो कीमत के रुपये दोनों पक्ष आपस में समायोजित करेंगे। द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष फर्म के द्वारा किए गए विकास कार्यों से पूर्णतः संतुष्ट है। जिसकी बाबत कभी कोई क्लेम द्वितीय पक्ष व उनके वारिसान प्रथम पक्ष पर नहीं करेंगे, अगर कभी कोई क्लेम करते हैं तो वह प्रत्येक न्यायालय आदि सभी जगह नाजायज अमान्य व अस्वीकार माना जावेगा।

यह कि कॉलोनी की बाउण्ड्रीबाल हो रही है, जिसे क्षतिग्रस्त करने का अधिकार सिवाय प्रथम पक्ष के किसी को नहीं होगा, अगर द्वितीय पक्ष या उसके परिवार का कोई भी सदस्य अथवा कोई भी वारिसान किसी भी प्रकार की क्षति बाउण्ड्रीबाल को पहुँचाता है, तो बैनामा स्वतः ही निरस्त माना जावेगा।

यह कि 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 प्रथम पक्ष फर्म को पूर्ण अधिकार होगा व भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण कार्य शुरु कराते समय बैनामा के अनुसार पैमायश की पुष्टी करानी होगी व स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही खरीदार को भूखण्ड के अन्दर ही निर्माण करना होगा व निर्माण शुरु करने के दिन से निर्माण खत्म होने तक विक्रेता फर्म द्वारा सुनिश्चित पानी शुल्क प्रतिमाह व सिक्योरिटी शुल्क जो रिफन्डेबल होगा, द्वितीय पक्ष को जमा करना अनिवार्य होगा। भूखण्ड धारक उक्त भूखण्ड का डिमार्केशन अधिकृत अधिकारी/फर्म द्वारा कराकर, नींव खोदकर, बाउण्ड्री की पिलन्थ भरकर तथा नींव भरते समय डांडे छोडकर पुनः चैक कराकर निर्माण कार्य करायेगा। भूखण्ड धारक को अपने मकान का सैट बैक विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नियमानुसार अनिवार्य रूप से छोडना होगा व घर के सामने फ्रन्ट का सैटबैक हर हाल में कम्पनी/फर्म की शर्तों के अनुसार छोड़ना होगा व घर के गेट से सड़क की पटरी पर सीधे रैम्प, छज्जा नहीं बनायेगा। कॉलोनी में भविष्य में कराये जाने वाले विकास अथवा विकास के रख रखाव के दौरान जैसे चाहें किसी भी प्रकार की तोड़फोड़ कराकर कार्य कराने का अधिकृत अधिकारी/फर्म को अधिकार होगा। भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण के समय पिलंथ की ऊँचाई सड़क के लेवल से 15 इंच से अधिक नहीं रख सकेगा और किसी भी तल पर फर्श से छत तक की ऊँचाई 11 फीट से अधिक नहीं रखेगा एवं ग्राउण्ड फ्लोर का लेबिल सामने की सड़क से 9 इंच ऊँचा व अन्दर का इससे 6 इंच

ऊँचा यानि कुल मिलाकर 15 इंच से अधिक ऊँचा नही हो सकेगा तथा ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा, जिससे बराबर वाले सम्पत्ति धारक को किसी प्रकार की कोई परेशानी हो अथवा उसकी सम्पत्ति को क्षति पहुँचे।

यह कि भूखण्ड धारक को विद्युत कनैक्शन विद्युत विभाग से नियमानुसार लेना होगा। कोई जम्फर आदि नहीं डालेगा व पाईप लाईन का कनैक्शन अपनी साइड की सबसे नजदीकी लाइन से अधिकृत अधिकारी/संस्था से शुल्क जमा कराकर लेना होगा। शौचालय लाइन का कनैक्शन कॉलोनी में उपलब्ध नजदीकी सीबर लाईन से भूखण्ड धारक को अपने खर्चे पर शुल्क जमा कराकर कराना होगा।

यह कि किसी भी भूखण्ड धारक द्वारा भूखण्ड का उपयोग रिहायशी मकान के अलावा बदलकर कॉमर्शियल, दुकान, रास्ता आदि का निर्माण व उपयोग करना व कॉलौनी की चार दीवारी के उद्देश्य पूर्ति में बाधा उत्पन्न करना व क्षति पहुँचाना अवैध व वर्जित होगा। भूखण्ड धारक उक्त भूखण्ड में गाय–भैंस, बकरी, कुत्ता, बिल्ली, बन्दर, भालू आदि व अन्य किसी भी प्रकार का कोई भी पालतू जानवर अनिवार्य रूप से नहीं रख व पाल सकेगा और ट्रैक्टर–ट्रॉली, ट्रक, बस, टैम्पो आदि कॉमर्शियल व बडे वाहन व ढकेल, रिक्षा आदि कॉलौनी के अन्दर अनिवार्य रूप से नहीं रख सकेगा।

यह कि भूखण्ड धारक के प्लॉट के दो तरफ रास्ता होने पर जोकि गेट के लिए निर्धारित (दिशा) रोड़ है उसकी तरफ एक ही दिशा में एकल गेट निकाल सकेगा व दूसरी तरफ खिड़की निकाल सकेगा परन्तु छज्जा, रैम्प, कूलर व ए.सी. आदि नही लगा सकेगा व किसी प्रकार से अतिक्रमण नही कर सकेगा तथा किसी भी भूखण्ड की सीमा से पार्क लगा होने की दशा में भूखण्ड धारक पार्क की तरफ गेट नही कर सकेगा केवल खिड़की निकाल सकेगा, व छज्जा, रैम्प, कूलर व ए.सी. आदि नहीं लगा सकेगा व किसी प्रकार से अतिक्रमण नही कर सकेगा। पेड़–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 रुप से सम्बन्धित व्यक्ति की होगी। कॉलौनी सिर्फ शान्तीपूर्वक रहकर साफ सुथरा रखते हुए शिक्षित व सभ्य समाज के लिए रिहायशी इस्तेमाल हेतु बनायी गयी है। कॉलौनी विकास रख रखाव आदि सभी उद्देश्यों की पूर्ति के लिए निर्धारित सभी नियम व शर्तें खरीददार द्वारा मान्य होंगी। खरीदार उक्त या अन्य ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा, जिससे उद्देश्य धूमिल हो या अन्य निवासियों को कष्ट हो व गेर कानूनी हो, यदि कोई ऐसा करेगा, तो विक्रेता फर्म या निर्धारित रख रखाव समिति या संस्था अन्य कॉलोनी निवासियों को पब्लिक न्यूसेंस के आधार पर बिना कानूनी कार्यवाही रोकने व हटाने का अधिकार होगा तथा ऐसा कोई कार्य क्रय किए गए भूखण्ड पर भविष्य में निर्मित की जाने वाली सम्पत्ति में नहीं करेगा, जिससे आसपास के सम्पत्ति धारकों को कोई परेशानी हो अथवा आसपास का माहौल खराब हो।

चूँकि भविष्य में विस्तार के अनुसार ही सभी जनसुविधाएँ आदि की व्यवस्था विक्रेता फर्म द्वारा की जा रही है इसलिए कॉलौनी के गेट बाउण्ड्रीवाल, पेड़, पार्क, स्ट्रीट लाइट, पानी सप्लाई, पानी की टंकी, सीवर लाइन, सीवर टैंक, ड्रेन, इलैक्ट्रिकसिटी, स्विमिंग पूल, क्लब हाऊस, जिम, मार्केट व मन्दिर आदि हर प्रकार की सार्वजनिक सुविधाएं जो अब हैं व भविष्य में विकसित होंगी उनको उपयोग में लेने के लिए विक्रेता/विकासकर्ता फर्म/फर्म के साझीदारों द्वारा भविष्य में एक्सटैंशन/कॉलौनी विस्तार/एरिया वृद्धि करने के लिए, प्राधिकरण से नक्शा पास कराने के लिए या कोई कनैक्शन लेने के लिए व हर प्रकार से पूर्ण रूपेण स्वतंन्त्र होंगे। जिसमें द्वितीय पक्ष व वारिसान को कभी भी किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी। इसमें द्वितीय पक्ष व वारिसान की तरफ से पूर्ण सहमति हैं।
यह कि विक्रेता फर्म द्वारा कॉलौनी की सुविधाओं/अधिस्थापनाओं हेतु प्रबन्ध व्यवस्था नगर निगम या अन्य समकक्ष निकायों द्वारा भविष्य में की जायेंगी। लेकिन जब तक व्यवस्थाऐं अधीनस्थ निकाय द्वारा अपने हाथ में नहीं ली जाती हैं तब तक इस कार्य को संम्पादित 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 एक्सपैंसिस खरीदार द्वारा फर्म द्वारा निर्धारित शुल्क मासिक जनसुविधाओं शुल्क के रूप में अदा करना होगा। विक्रेता फर्म को नियमानुसार व्यय विलम्ब शुल्क के साथ कानूनी कार्यवाही कर वसूलने का अधिकार होगा व प्लॉट के रख रखाव के लिए से फर्म द्वारा निर्धारित शुल्क द्वितीय पक्ष को फर्म/कम्पनी को अदा करना होगा।

यह कि फर्म से क्रय कर आए किसी भी प्रकार की सम्पत्ति को सम्पत्ति धारक जब भी विक्रय करेगा, तो विक्रय करने से पूर्व फर्म/कम्पनी के निर्धारित फार्मेट/फार्म पर प्रथम पक्ष फर्म/सोसायटी से नोड्यूज प्रमाणपत्र व विक्रय फार्म जिसमें क्रेता की समस्त जानकारी फार्म में भरकर लिखित अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा। दोनों प्रमाणपत्र न होने की दशा में रजिस्ट्री स्वतः ही निरस्त व शून्य व अमान्य मानी जावेगी।

यह कि भविष्य में विक्रय भूखण्ड पर लगने वाले समस्त बाह्य/आन्तरिक विकासशुल्क, टैक्स आदि को अदा करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी। खर्चा बैनामा, स्टाम्प फीस आदि प्रथम पक्ष 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 अनिवार्य रुप से लिखित रुप में करनी होगी। निर्माण के दौरान निर्धारित नियमों का अनिवार्य रुप से पालन करना होगा।

यह कि प्रतिफल राशि के भुगतान हेतु द्वितीय पक्ष द्वारा दिए गए चैक आदि का भुगतान पूर्ण कराने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी, यदि किसी चैक आदि का भुगतान पूर्ण नहीं हो पाता है, तो बैंक द्वारा लगने वाली पैनल्टी द्वितीय पक्ष द्वारा देय होगी और भुगतान पूर्ण न होने की दशा में बैनामा स्वतः ही अर्थविहीन माना जावेगा व विक्रेता फर्म को चैक बाउन्स होने की दशा में हर प्रकार की कानूनी कार्यवाही का अधिकार होगा।

अतः यह विक्रयपत्र प्रथम पक्ष ने वखुशी वराजी खूब सोच समझकर बिना किसी दबाव के द्वितीय पक्ष के हक में लिख दिया ताकि सनद रहे और समय पर काम आवे।

विवरण मूल्य का कुल रुपया प्राप्ती का–

मूल्य का कुल ..../–रु विक्रेता ने क्रेता से इस प्रकार प्राप्त किए कि