विक्रय-विलेख

1. भूमि का प्रकार - आवासीय
2. वार्ड, परगना -
3. मोहल्ला/ग्राम -
4. सम्पत्ति का विवरण-

   ....
5. मापन की इकाई - वर्गमीटर
6. सम्पत्ति का क्षेत्रफल - .... वर्गमीटर

   .... वर्गमीटर (आनुपातिक भूमि)
7. सड़क की स्थिति - पक्की सड़क सम्पर्क मार्ग
8. अन्य विवरण - कुछ नहीं
9. सम्पत्ति का प्रकार - आवासीय फ्लैट
10. सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल - .... वर्गमीटर

    (बहुमंजिला भवन की स्थिति में)
11. कुल आच्छादित क्षेत्रफल - .... वर्गमीटर
12. स्थिति - फिनिश्ड

    (फिनिश्ड/सेमी फिनिश्ड/अन्य)
13. पेड़ों का मूल्यांकन - कुछ नहीं
14. बोरिंग/कुआं/अन्य - कुछ नहीं
15. निर्मित क्षेत्रफल - .... वर्गमीटर
16. निर्माण का वर्ष - ई0
17. सहकारी आवास समिति के सदस्य से सम्बन्धित है - नहीं
18. प्रतिफल की धनराशि -
19. सरकारी मालियत - ..../-
20. देय स्टाम्प -
21. चौहद्दीः-

    पूरब - ....

    पश्चिम - ....

    उत्तर - ....

    दक्षिण - ....

22. प्रथम पक्ष संख्या- (एक) द्वितीय पक्ष की संख्या -

शकुन्तलम् इन्फ्रा डेवलपर्स लि0, मकान नम्बर बी-38/47-के-8-एच, गोकुल नगर, महमूरगंज, शहर वाराणसी जरिये डायरेक्टर्स शरद अग्रवाल व हेमन्त अग्रवाल व पंकज अग्रवाल पुत्रगण श्री युगल किशोर अग्रवाल निवासीगण मकान नम्बर डी-63/31ए6, पंचशील कालोनी, महमूरगंज, शहर वाराणसी (PAN- AANCS1428C) **मो0नं0 9554497000, पेशा-व्यापार**

.............प्रथमपक्ष

व

..., पेशा-................, मो0नं0- ...., पैन------ --------------

..............द्वितीयपक्ष

विदित हो कि .... के मालिक .... हैं, जिन्होंने उपरोक्त भूमि पर वाराणसी विकास प्राधिकरण वाराणसी से नक्शा पास कराने के पश्चात् एक बहुमंजिला भवन का निर्माण कराया गया और जिसे '..................................' का नाम दिया गया है, जिसका प्रथमपक्ष मालिक व काबिज दखिल है जिसे प्रथमपक्ष ने जरिये बैनामा व विनिमय विलेख दिनांक .... बही संख्या– .... जिल्द संख्या–.......... के पृष्ठ संख्या– .... से .... पर क्रमांक संख्या– .... उपनिबन्धन कार्यालय .... वाराणसी जिसका प्रथमपक्ष को सम्पूर्ण हस्तान्तरणीय अधिकार प्राप्त है, प्रथमपक्ष के अंश में अन्य कोई व्यक्ति सह–हिस्सेदार नहीं है। प्रथमपक्ष ने भवन उपरोक्त में निर्मित फ्लैट्स में से एक फ्लैट, जिसका सम्पूर्ण विवरण इस लेखपत्र के अंत में दिया गया है, के विक्रय की चर्चा अनेक लोगों से किया, जिसे द्वितीयपक्ष/क्रेता ने ***मुबलिग ..../– रूपया*** *में क्रय करने की अपनी इच्छा जाहिर की। इतनी या इससे अधिक कीमत कोई अन्य व्यक्ति देने के लिए तैयार नहीं है और उपरोक्त कीमत बाजार भाव के अनुसार सही भी है एवं प्रथमपक्ष को कबूल व मंजूर है। अतः प्रथमपक्ष निम्नवर्णित फ्लैट के विक्रय की बात द्वितीयपक्ष के साथ तय व पक्का कर अपने मन, शरीर व मस्तिष्क की स्वस्थ अवस्था में, बिना किसी जोर दबाव व प्रलोभन के स्वेच्छापूर्वक निम्नवर्णित फ्लैट के विक्रय के बावत यह विक्रय विलेख* ***मुबलिग ..../–रूपया*** *में लिख कर निम्नवर्णित शर्तो से प्रथमपक्ष खुद को व अपने उत्तराधिकारियों व स्थानापन्नों को भी आबद्ध करते हैं–*

अतः प्रथमपक्ष निम्नवर्णित फ्लैट के विक्रय की बात द्वितीयपक्ष के साथ तय व पक्का कर अपने मन, शरीर व मस्तिष्क की स्वस्थ अवस्था में, बिना किसी जोर दबाव व प्रलोभन के स्वेच्छापूर्वक निम्नवर्णित फ्लैट के विक्रय के बावत यह विक्रय विलेख ***मुबलिग ..../– रूपया*** *में लिख कर निम्नवर्णित शर्तो से प्रथमपक्ष खुद को व अपने उत्तराधिकारियों व स्थानापन्नों को भी आबद्ध करते हैं–*

(01) यह कि प्रथमपक्ष ने आज की तारीख से निम्नवर्णित फ्लैट को द्वितीयपक्ष के पक्ष में विक्रय कर दिया। अब प्रथमपक्ष व उसके उत्तराधिकारियों व स्थानापन्नों से कोई वास्ता व सरोकार निम्नवर्णित फ्लैट से शेष नही रहा और न भविष्य में होगा।

(02) यह कि प्रथमपक्ष ने आज की तिथि से निम्नवर्णित फ्लैट पर से अपना कब्जा दखल मालिकाना हटाकर उस पर द्वितीयपक्ष का कब्जा दखल मालिकाना वाकई करा दिया है।

(03) यह कि कुल तयशुदा विक्रय मूल्य ***मुबलिग ..../– (.......................................) रूपया प्रथमपक्ष को द्वितीयपक्ष से नीचे दी गयी अनुसूची के अनुसार समक्ष गवाहान प्राप्त हो चुका है।*** *अब प्रथमपक्ष को द्वितीयपक्ष से विक्रय मूल्य के मद में कुछ भी पाना शेष नहीं रह गया है।*

(04) यह कि भवन उपरोक्त हर प्रकार के दोष से मुक्त है, कहीं रेहन, बय, बख्शिश, जमानत, दीवानी व फौजदारी में नहीं दी गयी है और न ही किसी डिक्री या आदेश के तहत कुर्क या प्रतिबंधित है, बल्कि बिल्कुल स्वच्छ, निर्दोष एवं ऋणभार रहित है।

(05) यह कि निम्नवर्णित फ्लैट के समस्त स्वत्व हित व अधिकार जो प्रथमपक्ष को प्राप्त थें व हैं या भविष्य में प्राप्त होते, वे सभी अधिकार आज की तिथि से इस विक्रय विलेख के माध्यम से द्वितीयपक्ष को हस्तान्तरित हो गये। अब द्वितीयपक्ष को अधिकार है व होगा कि निम्नवर्णित फ्लैट पर बहैसियत स्वामी काबिज दखील रहकर अपने स्वामित्व सम्बंधी अधिकारों का जिस प्रकार चाहे उपयोग व उपभोग करे तथा साथ ही साथ निर्धारित कार पार्किंग का भी उपयोग अपने वाहनों को खड़ा करने के लिए करता रहे।

(06) यह कि नींव (बुनियाद) खम्भा, गार्डर, बीम, सपोर्ट, मुख्य दीवाल, कॉरीडोर, सीढ़ी, छत व भवन उपरोक्त में आने–जाने का रास्ता, भवन के नीचे की भूमि व सीवर तथा भवन का अन्य भाग, जो भवन के रख–रखाव के लिए आवश्यक है, द्वितीय पक्ष की व्यक्तिगत सम्पत्ति नहीं मानी जायेगी, बल्कि उसका संयुक्त रूप से उपयोग व उपभोग करने का अधिकार भवन मजकूर के फ्लैट स्वामियों को होगा। उपरोक्त भवन की छत का खुला भाग उस भवन में रहने वाले सभी क्रेतागण के कामन उपयोग में रहेगा।

(07) यह कि द्वितीयपक्ष भवन उपरोक्त के अन्य स्वामियों के साथ उन सभी सुविधाओं को पाने की अधिकारी रहेंगे, जो भवन उपरोक्त के कामन उपयोग में है।

(08) यह कि द्वितीयपक्ष कामन उपयोग में होने वाली सम्पत्ति की मरम्मत, रख-रखाव तथा पानी, बिजली, फोन, जनरेटर, डीजल, लिफ्ट व अन्य सुविधाओं के उपयोग में होने वाले खर्च का भुगतान समानुपातिक रूप से करेगा।

(09) यह कि द्वितीयपक्ष को अधिकार प्राप्त है कि वह अपने फ्लैट का नम्बर अलग करा कर नगर निगम वाराणसी के असेसमेंट व डिमाण्ड रजिस्टर के मालिकाना खाने में अपना नाम दर्ज करा लेवे तथा टैक्स आदि की अदायगी नियमानुसार करे। इसके लिए प्रथमपक्ष को कोई एतराज नहीं होगा।

(10) यह कि दैविक आपदाओं के कारण या अन्य अपरिहार्य कारणों से निम्नवर्णित सम्पत्ति या उसका कोई अंश भाग गिर जाय या प्रयोग के लायक न रह जाय तो द्वितीयपक्ष अपने खर्चे से प्रभावित अन्य फ्लैट के सदस्यों के सहयोग से उक्त फ्लैट का निर्माण करा सकते हैं।

(11) यह कि द्वितीयपक्ष को अधिकार है कि निम्नवर्णित फ्लैट में अपने खर्चे से बिजली कनेक्शन प्राप्त करेंगे। कनेक्शन प्राप्त करने व बिल इत्यादि में जो खर्च होगा, उसकी अदायगी की जिम्मेंदारी द्वितीयपक्ष की होगी।

(12) यह कि द्वितीयपक्ष निम्नवर्णित फ्लैट एवं भूमि के अविभाजित अंश की पूर्ण स्वामी रहेंगे तथा यह अधिकार द्वितीयपक्ष के अंतरिती व उत्तराधिकारियों व स्थानापन्नों को भी प्राप्त रहेगा।

(13) यह कि निम्नवर्णित फ्लैट की बनावट में द्वितीयपक्ष कोई ऐसा परिवर्तन नहीं करेंगे और न कोई ऐसा कार्य करेंगे, जिससे निर्मित फ्लैट को कोई खतरा हो।

(14) यह कि द्वितीय पक्ष यू0पी0 ओनरशिप आफ फ्लैट एक्ट 1975 अथवा समयानुसार संशोधिक अधिनियमों को मानने के लिए बाध्य होंगे।

(15) यह कि द्वितीयपक्ष कूड़ा फेंकने के लिए कूड़ेदान रखेंगे और अपने फ्लैट का कूड़ा संयुक्त उपयोग के स्थान पर नहीं फेंकेंगे।

(16) यह कि द्वितीयपक्ष फ्लैट मालिकों द्वारा गठित समिति द्वारा बनाये गये नियमों को मानने के लिए बाध्य होंगे।

(17) यह कि द्वितीयपक्ष फ्लैट उपरोक्त व उससे संबंधित सुविधाओं को नुकसान पहुँचाने वाला कोई कार्य नहीं करेंगे और न ऐसी जगह कोई स्थाई निर्माण करेंगे।

(18) ह कि द्वितीयपक्ष जानवर नहीं रखेंगे, न पॉल्ट्री फार्म खोलेंगे तथा प्रथमपक्ष द्वारा द्वितीयपक्ष को निर्धारित किये गये पार्किंग में ही द्वितीयपक्ष द्वारा गाड़ी (वेहिकल) खड़ी की जायेगी व गाड़ी (वेहिकल) रखने की जगह पर गाड़ी रखते समय यह सुनिश्चित करेंगे कि अन्य फ्लैट स्वामियों को आवागमन में कोई असुविधा न हो। विक्रीत फ्लैट नगर निगम वार्ड के बाहर स्थित है।

(19) यह कि निम्नवर्णित फ्लैट के बावत पूर्व में कोई सट्टा तहरीर नहीं हुआ है। भवन उपरोक्त के सभी फ्लैट्स अविभाज्य हैं, अर्थात जिसका बटवारा नहीं हो सकता है।

(20) यह कि निम्नवर्णित फ्लैट किसी चिन्हित मार्ग पर स्थित नहीं है, जो आवासीय सम्पत्ति है और आवासीय प्रयोजन हेतु क्रय की जा रही है। पक्षगण भारतीय नागरिक हैं।

(21) यह कि उभयपक्ष ने इस विक्रय विलेख की शर्तों को खूब अच्छी तरह से पढ़ व पढ़वाकर सुन व समझकर इसके प्रभावों को अपने-अपने ऊपर अच्छी तरह से महसूस कर लिया है और जिसकी पाबन्दी उभयपक्ष तथा उनके उत्तराधिकारियों एवं स्थानापन्नों पर है व आइन्दा भी रहेगी।

(22) यह कि फ्लैट, जो संलग्न नक्शे में लाल रंग की तिरछी लकीरों से प्रदर्शित किया गया है, का विक्रय किया गया है, जिसका **निर्मित रकबा .... वर्गमीटर** है। सम्पूर्ण भवन .... मंजिल है। सम्पूर्ण भवन का क्षेत्रफल **................. वर्गमीटर** है, जिसमें **.................. वर्गमीटर अविभाज्य भूमि** द्वितीयपक्ष की व्यक्तिगत भूमि होगी, जिसका हस्तान्तरण किया गया है। जिलाधिकारी महोदय, वाराणसी की मूल्यांकन सूची के अनुसार ..../- रूपया प्रति वर्गमीटर की दर से आनुपातिक भूमि का मूल्यांकन मुबलिग ..../- रूपया तथा सुपर बिल्ट अप रकबा का मूल्यांकन ..../- प्रति वर्गमीटर की दर से मुबलिग ..../- रूपया होता है, यानी कुल सरकारी मूल्यांकन मुबलिग ..../- रूपया, जिसमें .... प्रतिशत कामन सुविधा व पार्किंग हेतु वृद्धि करने पर कुल मालियत मुबलिग ..../- होता है। अतः नियमानुसार सरकारी मालियत पर 7 प्रतिशत की दर से मुबलिग ..../- का ईस्टाम्प .... दिनांक .... अदा किया जा रहा है

इस वास्ते यह विक्रय विलेख द्वितीयपक्ष के पक्ष में लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

अनुसूची (भुगतान का विवरण)

चेक सं0	**दिनांक**	धनराशि

TDS		
	कुल योग	

–ःसम्पूर्ण सम्पत्ति का विवरण,
जिस पर बहुमंजिला भवन ".." का निर्माण किया गया हैः–

...., जिसकी चतुर्दिक सीमांए निम्नलिखित हैं।ः–

पूरब –
पश्चिम –
उत्तर –
दक्षिण –

–ःविवरण फ्लैट जिसका विक्रय द्वितीयपक्ष के हक में किया गयाः–

आराजी नम्बर .... रकबा .... वर्गफीट यानि .... वर्गमीटर पर स्थित मौजा .... पर निर्मित बहुमंजिली भवन (..................................) में निर्मित फ्लैट नम्बर **..................** **..................** **तल** रकबा .... वर्गफीट यानि ....वर्गमीटर तथा आनुपातिक भू–भाग .... वर्गमीटर जिसे संलग्न मानचित्र में प्रदर्शित किया गया है, जिसकी चतुर्दिक सीमाएं निम्नवत् है–

पूरब – ....
पश्चिम – ....
उत्तर – ....
दक्षिण – ....

साक्षीगण–

1. नाम –
   पिता का नाम –
   पूरा पता –
   मो0नं0 –
   पेशा –

2. नाम –
   पिता का नाम –
   पूरा पता –
   मो0नं0 –
   पेशा –

तहरीर तारीख– ई0