!! जय माँ नरी सैमरी कृपा !!

लेखपत्र/विक्रयपत्र का संक्षिप्त विवरण–

1. सम्पत्ति का प्रकार : भूखण्ड
2. स्थित : मौजा **सुनरख बांगर अन्दरुन कान्हा तुलसी हाईट्स** तहसील व जिला मथुरा।
3. सम्पत्ति का विवरण : भूखण्ड सं. : **......**
4. मापन की इकाई : वर्ग मीटर
5. सम्पत्ति का क्षेत्रफल : वर्ग मीटर
6. सड़क की स्थिति : 6 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित है।
7. प्रतिफ़ल धनराशि : ..../–रु
8. सरकारी मालियत : /–रु
9. देय स्टाम्प : /–रु.ई–स्टाम्प प्रलेख के साथ संलग्न है।
10. सरकारी दर भूमि /–रु प्रति वर्ग मीटर, जो रेट लिस्ट के पेज नं. क्रमांक बी कोड पर दर्ज है।
11. कार्य क्षेत्र उपनिबंधक मथुरा।

विकासशुल्क क्षेत्र के अन्दर व नगर निगम मथुरा–वृन्दावन की सीमा क्षेत्र के अन्दर है व कॉलौनी मथुरा–वृन्दावन विकास प्राधिकरण से स्वीकृत है।

प्रथम पक्ष/विक्रेता का विवरण :–(1)

श्री बाँके बिहारी बिल्डहोम प्रा0 लि0 जो एक पंजीकृत .कम्पनी है, जिसका प्रधान कार्यालय– जी–9, सेक्टर–63, नोएडा है, द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि कुलभूषण वार्ष्णेय पुत्र श्री वेदपाल गुप्ता निवासी ग्राम सुरीर विजऊ तहसील माँट जिला मथुरा।

पैन : ए ए एस सी एस 4421 क्यू

मो–9758211111

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर .कम्पनी श्री बाँके बिहारी बिल्डहोम प्रा0 लि0–

द्वितीय पक्ष/क्रेता का विवरण :–(1)

जोकि एक किता भूखण्ड सं. पैमायश पूरब– मीटर, पश्चिम– मीटर, उत्तर– मीटर, दक्षिण– मीटर, कुल क्षेत्रफल वर्गगज बराबर वर्गमीटर, जिसकी सीमाऐं हैं–

पूरब –
पश्चिम –
उत्तर –
दक्षिण –

स्थित मौजा **सुनरख बांगर अन्दरुन कान्हा तुलसी हाईट्स** तहसील व जिला मथुरा, जो कॉलौनी **खसरा नंम्बर 1091, 1092 व 1093क** की भूमि में बनी है तथा विक्रय भूखण्ड को विक्रयपत्र के साथ संलग्न नक्शे में रंग लाल से दर्शाया गया है, मिल्कियत प्रथम पक्ष .कम्पनी है।

यह कि उक्त खसरा नम्बरान की भूमि को प्रथम पक्ष कम्पनी व उसके साझीदारान द्वारा बजरिये पाँच किता रजिस्टर्ड बैनामा प्रथम बैनामा इकरारी शशि मित्तल से दिनांक 24.12.2008ई0 जिसका निबंधन कार्यालय उ0 नि0 मथुरा पर बही सं. 1 जिल्द सं. 3100 के सफा 245–280 क्रमांक 10587 पर दिनांक 24.12.2008ई0 को हुआ है व द्वितीय बैनामा इकरारी मनमोहन गौतम से दिनांक 27.06.2009ई0 जिसका निबंधन कार्यालय उ0 नि0 मथुरा पर बही सं. 1 जिल्द सं. 3318 के सफा 357–400 क्रमांक 5103 पर दिनांक 27.06.2009ई0 को हुआ है व तृतीय बैनामा इकरारी गिरीश अग्रवाल आदि से दिनांक 03.02.2014ई0 जिसका निबंधन कार्यालय उ0 नि0 मथुरा पर बही सं. 1 जिल्द सं. 6255 के सफा 345–398 क्रमांक 1563 पर दिनांक 03.02.2014ई0 को हुआ है व चतुर्थ बैनामा इकरारी श्रीमती मीनू टन्डन आदि से दिनांक 21.01.2016ई0 जिसका निबंधन कार्यालय उ0 नि0 मथुरा पर बही सं. 1 जिल्द सं. 7601 के सफा 233–256 क्रमांक 790 पर दिनांक 21.01.2016ई0 को हुआ है व पंचम बैनामा इकरारी श्रीमती सुनीता सारस्वत आदि से दिनांक 01.06.2013ई0 जिसका निबंधन कार्यालय उ0 नि0 मथुरा पर बही सं. 1 जिल्द सं. 5795 के सफा 207–232 क्रमांक 7194 पर दिनांक 01.06.2009ई0 को हुआ है, क्रय किया, वादहू प्रथम पक्ष कम्पनी द्वारा उक्त खसरा नम्बरान की भूमि में काफी लागत लगाकर, भूमि को एकसार कर, भर्त कराकर, विकास कार्य कराये और मथुरा–वृन्दावन विकास प्राधिकरण मथुरा से मानचित्र सं. को पास कराकर ''कान्हा तुलसी हाईट्स'' के नाम से एक आवासीय कॉलोनी विकसित की, जिसमें उक्त प्लॉट है, जिस पर प्रथम पक्ष कम्पनी का ही कब्जा व वास्तविक व मालिकाना आधिपत्य है और जिसकी बाबत प्रथम पक्ष को हर प्रकार के अधिकारात मालिकाना व काबिजाना व हस्तान्तरण आदि के प्राप्त हैं और जो हर तरह 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 भूखण्ड किसी सरकारी/गैर सरकारी/अर्द्ध सरकारी संस्था या बैंक आदि में बंधक है और न ही प्रथम पक्ष ने उक्त भूखण्ड को बेचने का कोई इकरारनामा सिवाय खरीदार के किसी अन्य के साथ तय कर रखा है और न कोई ऐसा व्यक्ति या वस्तु या कारण है, जो प्रथम पक्ष कम्पनी के उक्त भूखण्ड के बेचे जाने में किसी भी प्रकार की रूकावट या बाधा पैदा कर सके।

यह कि उक्त भूखण्ड खाली है, उस पर कोई निर्माण नहीं है। उक्त भूखण्ड को बेचा जाना प्रथम पक्ष कम्पनी के हित में है, द्वितीय पक्ष अच्छी कीमत पर लेने को तैयार है तथा बेच देने में प्रथम पक्ष कम्पनी का सरासर लाभ है। द्वितीय पक्ष द्वारा मौके पर विक्रय भूखण्ड व उसकी मिल्कियत सम्बन्धी समस्त कागजातों व विकास कार्यों को भली भॉति (प्रकार) से देख, समझ व अवलोकित कर लिया है, जिससे वह पूर्णतः संतुष्ट है और मुझ **कुलभूषण वार्ष्णेय** को

विक्रेता कम्पनी की ओर से प्राप्त अधिकारों के अन्तर्गत उक्त भूखण्ड बेचने, बैनामा पंजीकृत कराने आदि के पूरे–पूरे अधिकार प्राप्त हैं।

अतः उक्त भूखण्ड को समस्त हक हकूक व समस्त अधिकारों सहित जो प्रथम पक्ष कम्पनी 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 (रुपया) 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 कम्पनी 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 .कम्पनी 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। कम्पनी प्लॉट होल्डरों को कब्जा रजिस्ट्री से पूर्व करा रही है। आज के बाद उक्त कम्पनी 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 कम्पनी 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 कम्पनी 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/कम्पनी 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/.कम्पनी 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/.कम्पनी 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 12 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, 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 .कम्पनी 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 .कम्पनी 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 .कम्पनी/. कम्पनी 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 .कम्पनी 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 .कम्पनी 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 .कम्पनी द्वारा निर्धारित शुल्क मासिक जनसुविधाओं शुल्क के रूप में अदा करना होगा। विक्रेता . कम्पनी को नियमानुसार व्यय विलम्ब शुल्क के साथ कानूनी कार्यवाही कर वसूलने का अधिकार होगा व प्लॉट के रख रखाव के लिए दिनांक .... से कम्पनी द्वारा निर्धारित शुल्क द्वितीय पक्ष को .कम्पनी/.कम्पनी को अदा करना होगा।

यह कि .कम्पनी से क्रय कर आए किसी भी प्रकार की सम्पत्ति को सम्पत्ति धारक जब भी विक्रय करेगा, तो विक्रय करने से पूर्व .कम्पनी/.कम्पनी के निर्धारित फार्मेट/फार्म पर प्रथम पक्ष .कम्पनी/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 .कम्पनी 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 .कम्पनी 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 दबाब 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–