''ओउम्''

भूमि का प्रकार – आवासीय।

वार्ड/परगना – ताजगंज वार्ड आगरा।

सम्पत्ति का विवरण – फ्लैट नम्बर .... तल, ब्लॉक–ए

मोहल्ला – कृष्णा एवेन्यू मौजा बसई मुस्तकिल निकट ताजनगरी फेस–2 ताजगंज वार्ड आगरा

विक्रीत फ्लैट का क्षेत्रफल – ;|द्ध 124.59 वर्ग मीटर (कारपेट एरिया)
;ठद्ध 162.76 वर्ग मीटर (कवर्ड एरिया)

योजना का भूमि का क्षेत्रफल – 5244.19 वर्गमीटर

योजना में कुल
निर्मित क्षेत्रफल – 13021.367 वर्गमीटर (बिल्टअप)

अविभाजित भूमि का अंश – 65.55 वर्ग मीटर।

सर्किल रेट भूमि – 17,300/–रू0 प्रति वर्ग मीटर।

सर्किल रेट अनुसार निर्माण दर – 17,000/–रू0 प्रति वर्ग मीटर।

आवंटन के समय बाजारी मूल्य – ..../–रू0

विक्रय मूल्य – ..../–रू0

सर्किल रेट के अनुसार बाजारी मूल्य– 42,92,000/–रू0

अदा किया गया स्टाम्प	–	3,00,500/–रू0 जिसमें ..../–रूपया ई– स्टाम्प सर्टिफिकेट नं.छ. .... दिनांक .... व शेष .... /–रू0 का स्टाम्प पेपर के माध्यम से अदा किया जा रहा है।

जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के प्रारूप 2 पेज नं. 33 क्रम संख्या 103 कॉलम नम्बर 07 के अनुसार जमीन की दर रुपया 17,300/– प्रति वर्ग मीटर की दर से निर्धारित है जिसके अनुसार अविभाजित भूमि अंश 65.55 वर्ग मीटर की मालियत 11,34,015/– एवं फ्लैट कवर्ड क्षेत्रफल 162.76 वर्गमीटर की मालियत उक्त निर्माण दर 17,000/–प्रति वर्ग मीटर से 27,66,920/–रुपया होती है इस प्रकार कुल मालियत 39,00,935/– रुपया होती है। उक्त फ्लैट का सुपर बिल्टअप विक्रय न होने के कारण कॉमन सुविधाओं के लिये उक्त मालियत में 10 प्रतिशत वृद्धि करने पर मालियत 42,91,029/–रूपया होती है।

उपरोक्त फ्लैट के विक्रय में स्टाम्प अधिनियम की धारा 7(1) का उलधन नहीं किया गया है न कोई तथ्य छिपाया गया है।

चौहददी :–

पूरब	–	ओपिन टू स्काई
पश्चिम	–	ओपिन टू स्काई
उत्तर	–	फ्लैट संख्या 01
दक्षिण	–	फ्लैट संख्या 03

<u>विक्रेता/प्रथम पक्ष</u>

आर एम रिसोर्टस प्रा0 लि0 पंजीकृत कार्यालय खसरा नम्बर 2048 बसई मुस्तकिल, चुँगी ताजगंज आगरा(पेन–**AABCR5479E**)द्वारा निदेशक कौशल किशोर सिंघल पुत्र स्व0 श्री जगदीश प्रसाद सिंघल निवासी सी–37 कमलानगर आगरा।

मोबाइल नं. 9837070999

<u>क्रेता / द्वितीय पक्ष(एक)</u>

....

पेन–............

मोबाइल–................

<u>विक्रीत सम्पत्ति का विवरण–</u>

एक किता आवासीय फ्लैट संख्या .... तल, ब्लॉक–ए स्थित कृष्णा एवेन्यू मौजा बसई मुस्तकिल निकट ताजनगरी फेस–2 ताजगंज वार्ड आगरा कारपेट क्षेत्रफल 124.59 वर्ग मीटर जिसका कवर्ड क्षेत्रफल 162.76 वर्ग मीटर है जो साथ लगे मानचित्र में व रंग लाल से दिखाया गया है, मय अविभाजित भूमि अंश।

विदित हो कि–

1. यह कि प्रथम पक्ष उक्त आवासीय योजना कृष्णा एवेन्यू अपार्टमेंट मौजा बसई मुस्तकिल निकट ताजनगरी फेस–2 ताजगंज वार्ड आगरा की एक मात्र मालिक व काबिज हैं।
2. यह कि प्रथम पक्ष कम्पनी ने आराजी खसरा नम्बर 2049 क्षेत्रफल 19 विस्वा,2050 रकवा 16 विस्वा , 2051 रकवा 14 विस्वा , 2061 रकवा 14 विस्वा व खसरा नम्बर 2048 रकवा 1 बीघा 17 विस्वा कुल रकवा 5 बीघा स्थित मौजा बसई मुस्तकिल तहसील व जिला आगरा का 2/3 भाग रकवा 3 बीघा 6 विस्वा 13 विस्वांसी 6 कचवांसी को वजरिये बैनामा दिनांक 03.08.2001 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक तृतीय आगरा में वही नं. 1 फोटो स्टेट खण्ड 1484 सफा 81/114 नम्बर 2519 पर व तारीख 13.08.2001 ई0 हुई है नविश्ता सत्य नरायन जैन पुत्र स्व0 श्री पदम चन्द जैन वहैसियत मुख्तारेआम जोधाराम आदि व खलील खॉ व अनवर खॉ पुत्रगण रहीम खॉ से क्रय की एंव जमीन मिनजुमला खसरा नम्बर 2048 क्षेत्रफल 350 वर्ग मीटर वजरिये बैनामा दिनांक 12.05.2005 जिसकी रजिस्ट्री

कार्यालय उपनिबन्धक तृतीय आगरा में वही नं. 1 जिल्द 865 सफा 381/400 नम्बर 2377 पर व तारीख 12.05.2005 ई0 हुई है नविश्ता अनिल कुमार अग्रवाल पुत्र श्री मूल चन्द अग्रवाल व खलील खॉ व अनवर खॉ पुत्रगण रहीम खॉ से क्रय की और उस पर कब्जा व दखल प्राप्त किया। इस प्रकार विक्रेता प्रथमपक्ष कम्पनी ने कुल 8030.77 वर्ग मीटर जमीन ऊपर लिखे अनुसार क्रय की।

3. यह कि विक्रेता प्रथम पक्ष कम्पनी ने अपनी उक्त खरीद कर्दा जमीन के जुज भाग जमीन क्षेत्रफल 5244.19 वर्ग मीटर पर बहुमंजिला निर्माण कराने हेतु आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से मानचित्र स्वीकृत कराते हुए उक्त जमीन पर आवासीय बहुमंजिला फ्लैटों का निर्माण कम्पनी द्वारा किया जार रहा है कि जो कृष्ण एवेन्यू अपार्टमेन्ट के नाम से जानी जाती है।

4. यह कि उपरोक्त विवरणानुसार विक्रेता प्रथम पक्ष कम्पनी के उक्त फ्लैट में अन्य कोई साझीदार आदि किसी भी प्रकार का नहीं है कि जो प्रथम पक्ष को उक्त फ्लैट को बेचने आदि से रोक सके तथा उक्त फ्लैट आज तक प्रत्येक प्रकार के ऋण, विक्रय, दान, जमानत, आवंटन आदि से पूर्णतः स्वच्छ एवं मुक्त है और उसका कोई भी भाग नजूल या राजकीय आस्थान का नहीं है और न ही किसी भी सीलिंग वाद में अतिरिक्त भूमि घोषित किया गया है और न ही कोई प्रतिकर प्रथम पक्ष या अन्य ने प्राप्त किया है और किसी भी अन्य आड़ या जमानत आदि में नहीं दिये गये हैं।

5. यह कि कम्पनी के उक्त क्रेता सदस्य द्वितीयपक्ष ने उक्त वर्णित फ्लैट नम्बर .... तल ब्लॉक–ए को विक्रेता कम्पनी से अपने हक में आवंटित कराया और कम्पनी ने उक्त क्रेता के हक मे नियमानुसार उक्त फ्लैट आवंटित किया हुआ है।

6. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष द्वारा फ्लैट के आवंटन के समय जब प्रथम पक्ष को विक्रय प्रतिफल राशि की प्रथम किश्त अदा की गयी थी उस समय प्रतिफल की धनराशि ..../– रुपया निर्धारित थी।

अतः विक्रेता प्रथम पक्ष कम्पनी ने उक्त आवासीय फ्लैट संख्या .... तल ब्लॉक–ए कारपेट क्षेत्रफल 124.59 वर्ग मीटर जिसका बिल्टप क्षेत्रफल 1752 वर्गफिट यानी 162.76 वर्गमीटर है, मय कालम व दीवार, (दो फ्लैटो के मध्य शामिल दीवारों की आधी माप) एवं भूमि के अविभाजित अंश के मय समस्त स्वत्व व अधिकार व हित व लाभ व नामांकन व पृथक कर निर्धारण के अधिकारों सहित बिना छोड़े किसी वस्तु व अधिकार आदि के व एवज ..../–(.................) कि आधे जिसके .... /–(...... ....) होते हैं बदस्त .... उक्त क्रेता द्वितीय पक्ष को गुड टायइटिल से वैय कतई किया और बेच दिया।

विक्रय संविदा इस प्रकार है –

1. यह कि कीमत का ..../– रूपया व सर्विस टैक्स/ जी.एस.टी ..../– रुपया बिक्रेता ने क्रेता द्वितीय पक्ष से निम्न प्रकार प्राप्त कर लिया है :–

   ।– ....

   ठ– ....

   ब्– ....

   क्– ....

   कुल योगः– ..../– रुपया जिसमें ..../– रुपया सर्विस टैक्स/ जी.एस.टी के सम्मिलित हैं।

उक्त कुल प्रतिफल की धनराशि प्राप्ति का इकबाल विक्रेता प्रथम पक्ष करते हैं। अब प्रथम पक्ष का वावत विक्रय मूल्य कोई रुपया पाना बाकी नहीं है और न भविष्य में होगा।

2. यह कि विक्रीत फ्लैट पर प्रथम पक्ष कम्पनी ने भौतिक एवं मालिकाना कब्जा व दखल द्वितीय पक्ष को प्रदान कर दिया है एवं द्वितीय पक्ष ने विक्रीत फ्लैट के निर्माण सामग्री आदि का भली–भांति निरीक्षण कर व संतुष्ट होकर विक्रीत फ्लैट का कब्जा व दखल प्राप्त कर लिया और प्रथम पक्ष कम्पनी ने द्वितीय पक्ष को विक्रीत फ्लैट का पूर्णतः मालिक व काबिज बना दिया तथा गुड टायटिल दे दिया।
3. यह कि अब द्वितीय पक्ष को पूरा अधिकार है कि वह उक्त फ्लैट से वहैसियत मालिक व काबिज के चाहे जैसे लाभ उठावे। ऋण, विक्रय आदि जो चाहे सेा करे और आंतरिक निर्माण व साज–सज्जा आदि करे और आवासीय प्रयोग में लावे और अपने उपयोग के लिये बिजली टेलीफून आदि कनेक्शन सम्बन्धित विभागों से प्राप्त करे और उनके चार्ज आदि अदा करे, प्रथम पक्ष से कोई सम्बन्ध नहीं होगा।
4. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त विक्रीत फ्लैट पर अपना नामांकन व विक्रीत फ्लैट का पृथक कर निर्धारण नगर निगम आदि सम्बन्धित विभागों में करा लें, प्रथम पक्ष कम्पनी अपना सहयोग प्रदान करेगी।
5. यह कि विक्रीत फ्लैट के आज तक के कुल बकाया टैक्स आदि, यदि कोई होंगे तो उन्हें प्रथम पक्ष कम्पनी अदा करेगी और आज के बाद के द्वितीय पक्ष अदा करेंगे।
6. यह कि उक्त आवासीय योजना में फ्लैट धारकों के लिये प्रथम पक्ष कम्पनी द्वारा जो पार्किंग की व्यवस्था की गई है उसमें क्रेता निश्चित स्थान पर अपना वाहन खडा करेगें।
7. यह कि उक्त आवासीय योजना व विक्रीत फ्लैट ढाँचे व निर्माण आदि में किसी भी प्रकार का कोई निर्माण, परिवर्तन, तोड़–फोड़ आदि करने का कोई अधिकार आदि द्वितीय पक्ष को प्राप्त नहीं है और न वह बाहरी रूप–रंग, साज–सज्जा आदि पानी की लाइन्स, बिजली की लाइन्स, सीवर की लाइन्स आदि में कोई छेड़–छाड़ आदि या कोई परिवर्तन आदि कर सकेंगे।

8. यह कि द्वितीय पक्ष नियत स्थान के अतिरिक्त अन्य किसी भी स्थान पर कोई वाहन, कूड़ा, गन्दगी, बेकार का सामान आदि न तो रख सकेंगे और न छोड़ेगे न किसी भी गलत तरीके से फैंक सकेंगे।

9. यह कि विक्रीत फ्लैट को सुरक्षित रखने व उसके सही रख–रखाब व सफाई व पेन्ट, मरम्मत आदि द्वितीय पक्ष निरन्तर अपने व्यय से समय से कराने के पाबन्द हैं व रहेंगे।

10. यह कि सामूहिक एवं शामिलाती प्रयोग के भागों की सुरक्षा, देखभाल, मरम्मत, सफाई आदि के मासिक खर्चे कि जो समय–समय पर निर्धारित होंगे, उन्हें द्वितीय पक्ष माह व माह मांग पर अदा करने के पाबन्द हैं व रहेंगे और इन कार्यों के सम्पादन के लिये बनने वाली समिति का द्वितीय पक्ष को सदस्य बनना अनिवार्य होगा। उक्त समिति के नियमों व आदेशों का पालन करने के लिये द्वितीय पक्ष व उनके स्थानापन्न आदि सदैव पाबन्द हैं व रहेंगे और समिति के द्वारा निर्धारित मासिक खर्चे आदि का प्रथम भार उक्त विक्रीत फ्लैट पर रहेगा।

11. यह कि उक्त आवासीय योजना में प्रथम पक्ष के द्वारा सुनिश्चित किये गये भाग यथा जीने, लॉबीज, कॉमन उपयोग के लिए निशिचित किये गये भाग उक्त योजना के सभी फ्लैट धारकों के सामूहिक प्रयोग के लिये हैं और रहेंगे और इसमें क्रेता द्वितीय पक्ष का कोई निजी स्वत्व आदि नहीं होगा। लेकिन उक्त योजना में भूतल में बनाया गया कार्यालय स्टोर आदि व उक्त बहुमंजिला के सबसे अन्त की छत व उसे प्रयोग करने व निर्माण आदि करने व अन्तरण आदि के अधिकार प्रथम पक्ष में निहित हैं और हमेशा रहेंगे।

12. यह कि भविष्य में प्रथम पक्ष को उक्त बहुमंजिला अपार्टमेन्ट की छत पर निर्माण करने की अधिकारिता एवं अनुमति प्राप्त होती है तो प्रथम पक्ष उक्त छत पर अतिरिक्त निर्माण करने के लिये स्वतंत्र होंगे द्वितीय पक्ष इस सम्बन्ध में एतद्द्वारा अपनी सहमति प्रकट करते हैं और प्रथम पक्ष कम्पनी के उक्त निर्माण कार्य में किसी प्रकार का हस्तक्षेप न करने के लिये वचनवद्ध हैं।

13. यह कि क्रेता व अन्य फ्लैट धारक उक्त आवासीय योजना के अन्तर्गत सम्पत्ति की सुरक्षा के लिए संयुक्त रूप से या पृथक–पृथक जनरल इंश्योरेंस आदि कराने के लिए प्रतिबन्धित हैं और रहेंगे और जिनकी प्रीमियम राशि समय पर अदा करने के भी पाबन्द रहेंगे। लापरवाही पर वह समस्त दण्ड व नुक्सान आदि के सूद सहित देनदार व जिम्मेदार होंगे।
14. यह कि क्रेता व उनके उत्तराधिकारीगण व स्थानापन्न आदि उक्त फ्लैट अन्तरण आदि से पूर्व उक्त कम्पनी/समिति का अदेयता प्रमाण पत्र ;छव्क्द्ध प्राप्त करने के उपरान्त ही उक्त फ्लैट को हस्तान्तरित करने के अधिकारी होंगे अन्यथा तथाकथित अन्तरण आदि शून्य व निष्प्रभावी होगा।
15. यह कि उक्त आवासीय योजना पर व इस विक्रय पर उ0प्र0 ऑनरशिप ऑफ फ्लैट एक्ट सन् 1975 व नियम 1984 व उनके संशोधन आदि प्रभावी रहेंगे और अवहलेना पर या सामूहिक सुरक्षा व प्रयोग आदि के लिये तय की गई शर्तों का पालन नहीं करने पर या उल्लंघन करने पर विक्रेता व उक्त समिति को क्रेता व उसके उत्तराधिकारी व स्थानापन्नों आदि के अवैध कार्य व व्यवहार आदि को रोकने व शर्तों का पालन करने व समस्त देयों आदि को चुकाने के लिये बाध्य करने के अधिकार प्राप्त हैं और रहेंगे और इसमें क्रेता व उनके उत्तराधिकारी व स्थानापन्न आदि को कभी कोई आपत्ति नहीं होगी।
16. यह कि विक्रीत फ्लैट बहुमंजिला अर्पाटमेंट का एक भाग है, अतः उक्त बहुमंजिला अर्पाटमेंट के अन्य स्वामियों व अध्यासियों को सामूहिक उपयोग के भागों को शामिलात में प्रयोग करने का अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा और ऐसे सभी भागों की सफाई–सफेदी–मरम्मत–सुरक्षा आदि के औसत खर्चे माह व माह द्वितीय पक्ष अदा करने को पाबन्द रहेंगे।
17. यह कि यदि भविष्य में कभी कोई दावेदार किसी भी किस्म का बेचे गये फ्लैट के सम्बन्ध में पैदा होकर कोई दावा आदि द्वितीय पक्ष से करे और उसके कारण या प्रथम पक्ष के डिफेक्टिव टायटिल से कब्जा या दखल या स्वामित्व पूर्ण या आंशिक रूप से विक्रीत फ्लैट का द्वितीय पक्ष से निकल

जावे तो उन कुल की जबावदेही व जिम्मेदारी व अदा करना जरे समन का मय सूद हर्जा व खर्चा के जिम्मे प्रथम पक्ष कम्पनी की है।

18. यह कि इस विक्रय पत्र का स्टाम्प शुल्क विक्रेता ने वहन किया है।

19. इस विक्रय पत्र की एक फोटो स्टेट अपने रिकॉर्ड तथा विधिक आवश्यकता के लिये प्राप्त कर ली है। यह मूल विक्रय पत्र द्वितीय पक्ष के पास रहेगा।

20. यह कि दस्तावेज हाजा बिक्रय विलेख वहैसियत तश्दीकशुदा मुखतारे आम श्री मनोज कुमार वर्मा पुत्र श्री मुन्ना बाबू वर्मा निवासी संजय कालोनी, सासनी, जिला हाथरस द्वारा प्रस्तुत किया गया जिनको कम्पनी के निदेशक कौशल किशोर सिंघल द्वारा निष्पादित मुखतारनामा आम परिवर्तनीय तश्दीकशुदा, कि जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उप निबन्धक, प्रथम आगरा मे वही नं 6 जिल्द नं 47 सफा 303/314 में क्रम संख्या 23 व तहरीर तारीख 11.10.2017 व रजिस्टर्ड तारीख 11.10. 2017 के अनुसार कम्पनी के निदेशक द्वारा निष्पादित दस्तावेजों को कार्यालय उप निबन्धक आगरा में प्रस्तुत करने हेतु अधिकृत किया गया है।

अतः यह विक्रय पत्र लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे। तहरीर दिनांक .... दस्तावेज पक्षकारान के निर्देशानुसार व कथनानुसार तहरीर किया गया। कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है। पक्षकारान की पहचान निम्न गवाहान ने की है व मसौदा संजीव अग्रवाल एडवोकेट सदर तहसील आगरा टाईप बाई नरेश सदर तहसील आगरा।