

॥ जय श्री गिरिराज ॥

लेखपत्र- बैनाम/विक्रय पत्र का संक्षिप्त विवरण -

1. भूमि का प्रकार - आवासीय बहुमंजिला फ्लैट इकाई
2. स्थित - मौजा सुनरख बांगर मथुरा अन्दरून केशव मैजेस्टिक आवासीय कालौनी (जो एप्रूड है)
3. मापन की इकाई - वर्गमीटर में
4. सम्पत्ति का विवरण - फ्लैट प्राईवेट नं                      ब्लॉक                      जो .....तल पर बना है बिना छत सीलिंग तक विक्रय किया जा रहा है।
5. विक्रय सम्पत्ति का क्षेत्रफल- वर्गमीटर
6. सड़क की स्थिति (परिशिष्ट के अनुसार)- कॉमन पैसेज
7. प्रतिफल की धनराशि-                      /-रूपये, सरकारी रेट- 29,000/-रूपये प्रति वर्गमीटर जो रेट लिस्ट में पेज नम्बर 16 क्रमांक 44 पर अंकित है, परन्तु .....तल पर होने के कारण रेट का प्रतिशत के हिसाब से मालियत /-रूपये, बनती है जिस पर हिस्सेनुसार महिला +पुरुष पर कुल                      /-रूपये का ई-स्टाम्प नंबर-आईएन-यूपी                      दिनांक                      विक्रय पत्र के साथ संलग्न है, क्षेत्र उपनिबन्धक द्वितीय, मथुरा। विकास शुल्क व नगरनिगम सीमा के अन्दर स्थित है। मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण से स्वीकृत कालौनी है।

विक्रेता कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष की संख्या (1)

ब्रजभूमि बिल्डटेक प्रा0 लि0 10 जगपुरा रोड भोगल नई दिल्ली-110014 द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि  
मो0- 8191098001 पेन- ए ए जी सी बी 3517 क्यू

.....विक्रेता कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष

क्रेता द्वितीयपक्ष की संख्या (1)

.....क्रेता द्वितीयपक्ष

पक्षकारण इस लेखपत्र के हैं।

जो कि एककिता फ्लैट नम्बर                      ब्लॉक                      जो .....तल पर बना है बिना छत सीलिंग तक विक्रय किया जा रहा है, जिसमें एक बैडरूम, एक ड्राइंग रूम, एक टायलेट, रसोई व बालकनी बने हैं, कुल सुपर एरिया वर्गमीटर जिसकी सीमा यह है-

पूरब-

पश्चिम-

उत्तर-

दक्षिण-

स्थित मौजा सुनरख बांगर परगना वृन्दावन तहसील व जिला मथुरा अन्दरून केशव मैजेस्टिक आवासीय कालौनी, जिसका संलग्न नक्शों में रंग लाल दिखाया है। तथा उक्त कालौनी खसरा संख्या 79 व 80 व 81 व 83 पर बनी है। जिसकी जमीन मय अन्य जमीन को विक्रेता कम्पनी/फर्म ने बजरिये बारह किता बैनामा प्रथम बैनामा इकरारी अलोक शिवहरे पुत्र भगवान स्वरूप से दिनांक 08.12.15 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक मथुरा में वही नंबर 1 जिल्द 7537 के पृ0177-200 में नंबर 15609 पर हुई व द्वितीय बैनामा इकरारी जगदीश आहूजा से दिनांक 26.05.2016 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक, मथुरा में वही नंबर 1 जिल्द 7802 के पृ0 257-280 में नंबर 5878 पर हुई है, व तृतीय बैनामा इकरारी श्रीमती मालती देवी से दिनांक 08.12.15 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उ0नि0मथुरा में बही नं01 जिल्द 7537 के पृ0 201-224 में नंबर 15610 पर हुई है व चतुर्थ बैनामा इकरारी पवन कुमार व लवकुश पुत्रगण हरिओम सिंह व श्रीमती सोनदेई आदि से दिनांक 27.06.2016 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उ0नि0मथुरा में बही नं01 जिल्द 7874 के पृ017-44 में नंबर 7797 दिनांक 02.07.2016 पर हुई है व पंचम बैनामा इकरारी प्रसान्त शर्मा से दिनांक 04.01.2016 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उ0नि0मथुरा में बही नं01 जिल्द 7575 के पृ0377-402 में नंबर 96 पर हुई है व षष्ठम बैनामा इकरारी रामकुमार भारद्वाज से दिनांक 11.12.15 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उ0नि0मथुरा में बही नं0 1 जिल्द 7543 के पृ0 25-48 में नंबर 15760 पर हुई है सप्तम बैनामा खसरा सं. 79 हरीमोहन से दिनांक 23.05.2013 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उ0नि0मथुरा में बही नं. 1 जिल्द सं. 5578 के पृ0सं0 119-156 में नंबर 6786 दिनांक 27.05.2013 पर हुई व अष्टम बैनामा खसरा सं. 80 हरीमोहन से दिनांक 23.05.2013 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उ0नि0मथुरा में बही नं.1 जिल्द सं. 5578 के पृ0157/192 में नंबर 6787 पर हुई है व नवम् बैनामा खसरा सं. 81 गिरीश अग्रवाल उर्फ अरविन्द से ब्रजभूमि ने दिनांक 24.01.2019 जिसकी रजिस्ट्री

कार्यालय उ०नि०मथुरा में बही नं.1 जिल्द सं. 9267 के पृ०सं० 135-158 में नंबर 1741 दिनांक 7.02.2019 पर दर्ज है व दसम बैनामा खसरा सं. 83 इकरारी पुरूषोत्तम शर्मा से दिनांक 28.04.2022 जिसका इन्द्राज प्रलेख सं. 6221 पर दर्ज व दसएकम बैनामा इकरारी गिरीश अग्रवाल उर्फ अरविन्द से दिनांक 22.5.2019 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उ०नि०मथुरा में बही नं.1 जिल्द सं. 9494 के पृ.सं.91/114 में नंबर 7283 दिनांक 19.06.2019 पर हुई व बारहम बैनामा इकरारी गिरीश अग्रवाल उर्फ अरविन्द से दिनांक 14.03.2019 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उ०नि०मथुरा में बही नं.1 प्रलेख सं. 3973 पर हुई है खरीद की। विक्रेता कम्पनी ने मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण मथुरा से मानचित्र मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण मथुरा से मानचित्र सं० 51/वी/15-16 स्वीकृत कराया पुनःसंशोधन फाईल वाद सं. 193/2019-20 दिनांक 27.10.2020 हुआ।बादहू एम०वी०डी०ए०/एल०डी०/21-22/0565 संशोधित नक्शा पास कराया। और उक्त कालोंनी अजनाम केशव मैजेस्टिक आवासीय कालोंनी विकसित है। **केशव मैजेस्टिक प्रोजेक्ट क्रमबद्ध चरणों में विकसित हो रहा है इसी क्रम में बहुमंजिला फ्लैटों का निर्माण दूसरा चरण है।** कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष ने खसरा संख्या ..... में बहुमंजिला फ्लैटों का निर्माण कराया। जिसका एम०वी०डी०ए०/बी०पी०/23-24/0424 नक्शा पास कराया। इसप्रकार उक्त बहुमंजिला फ्लैटों की एकमात्र मिल्कियत कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष की है। और उक्त फ्लैट पर कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष का कब्जा है। जिसपर उक्त विक्रेता का वास्तविक व मालिकाना आधिपत्य है।जिसकी बाबत कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष को प्रत्येक प्रकार के अधिकार मालिकाना काविजाना व हस्तान्तरण आदि के प्राप्त है। तथा कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष का ही नाम दर्ज कागजात सरकारी है। फ्लैट उपरोक्त हर प्रकार के झगड़े-झंझट, कर्जे आदि से पाक साफ है। न कोई वाद विवाद है न कोई भार है और न किसी की जमानत में है, मिलकीयत पाक साफ, कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष विक्रेता है। सिवाय विक्रेता कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष के उक्त फ्लैट का अन्य कोई मालिक व हकदार व हिस्सेदार नहीं है। न किसी भी जगह रहन व गिरवी आदि है। न उक्त फ्लैट किसी सरकारी संस्था या बैंक आदि में बंधक है। न किसी डिग्री में नीलाम या कुर्क है। न ही विक्रेता कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष ने उक्त फ्लैट को बेचने का इकरारनामा किसी अन्य के साथ तय कर रखा है। न कोई ऐसा व्यक्ति अथवा वस्तु है जो कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष के हस्तान्तरण आदि करने में किसी प्रकार की कोई बाधा या रुकावट पैदा कर सके। खरीदार द्वितीयपक्ष ने फ्लैट व कालोंनी व कागजात देखभाल कर पूर्ण संतुष्ट होकर लेने को तैयार है तथा बेचदेने में प्रथमपक्ष का सरासर लाभ है। और द्वितीयपक्ष मौके पर देखभाल और समझकर पूर्णतः संतुष्ट है। कम्पनी/फर्म की शर्तों को स्वीकार करके खरीदने को तैयार है। और कम्पनी बोर्ड ऑफ डायरेक्टर्स की मीटिंग में रेजूलेशन सं० ..... दिनांक ..... के द्वारा मुझ ..... को नामित कर उक्त फ्लैट की रजिस्ट्री आदि करने के पूर्ण अधिकार प्रदान किये है।अतः उक्त फ्लैट को निम्न शरायतों के अनुसार मय समस्त अधिकारों सहित जो उक्त कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष को प्राप्त है अथवा भविष्य में प्राप्त हो यानि कुल को बिना छोड़े किसी भी हक व हिस्सा व सम्बन्ध के मय गुड राइट्स व समस्त अधिकारों सहित बखुशी ब राजी अपने ब एवज मुवलिंग /- रुपये जिनके आधे /- रुपये होते हैं। **बदस्त** **क्रेता द्वितीयपक्ष को बेच दिया और कतई वै कर दिया और कीमत के कुल रुपये निम्न भौति प्राप्त करके कब्जा व दखल बेचे गये फ्लैट पर खरीदार का वाकई अपने समान पूरा मालिकाना करा दिया और खरीदार उक्त फ्लैट के पूरे मालिक हो गये। अब वह समस्त अधिकार मालिकाना व हस्तान्तरण आदि प्रयोग में लावे व निर्माण आदि करें व स्वयं जो चाहें सो करे। अब विक्रेता कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष व उसके वारिसों/स्थानापन्नों का उक्त बेचे गये फ्लैट में कुछ भी हक व हिस्सा व सम्बन्ध किसी प्रकार का कुछ भी शेष नहीं रहा और न आयन्दा भविष्य में होगा, अगर कभी कोई व्यक्ति उक्त बेचे गये फ्लैट के सम्बन्ध में किसी प्रकार का दावा या झगड़ा उत्पन्न करें और उसके कारण विक्रय फ्लैट का जुज या कुल भाग कब्जा खरीदारान से निकल जावे या खरीदार को कुछ खर्च करना पड़े या कहीं रहन आदि निकले तो विक्रेता कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष की हर प्रकार की पूरी जिम्मेदारी होगी। खरीदार अपनी कीमत का दिया गया रूपया मय हर्जा-खर्चा व लागत व अदा व खर्च किये गये रूपयों को विक्रेता कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष व उसकी हर प्रकार की चल-अचल सम्पत्ति से बाजाव्ता बजरिये अदालत मय सूद के वसूल कर ले इसमें विक्रेता कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष व वारिसान/स्थानापन्न विक्रेता कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष को किसी भी प्रकार का कुछ भी उज्र न होगा। बेचे गये फ्लैट पर कोई टैक्स नहीं है। उक्त **बहुमंजिला इकाई** व फ्लैट बडी सम्पत्ति का भाग है। जिस सम्पत्ति में सामूहिक उपयोग हेतु **कॉमन मुख्य कॉलॉनी रास्ता** व पैसेज व जलापूर्ति व बिजली व **क्लब हाउस भवन व मंदिर व सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट** आदि जैसी सुविधाओं का प्राविधान किया गया है। इन सुविधाओं के उपयोग का हक सम्पत्ति के सभी फ्लैट धारकों द्वारा सामूहिक रूप से किया जायेगा। जिनके रख-रखाव व खर्च का फ्लैट धारक द्वितीयपक्ष सामूहिक रूप से वहन करेगा। खरीदार या उनके स्थानापन्न उक्त फ्लैट के पिलर व दीवारों या छतों व कॉमन पैसेज में कोई ऐसा अतिक्रमण, छेड़छाड़**

व तोडफोड किसी भी प्रकार का नहीं करेगा जिससे बराबर या उपर-नीचे के फ्लैट धारकों को अपना फ्लैट उपयोग करने में कोई व्यवधान उत्पन्न हो या कोई आर्थिक या शारिरिक क्षति पहुंचे। भविष्य में दैवीय आपदा के कारण सम्पत्ति को कोई नुकसान पहुंचता है तो प्रत्येक फ्लैट धारक अपने अपने फ्लैटों का पुनः निर्माण कराने के लिये पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेंगे। पेड, पौधे, गमले, सडक, पार्क आदि जनसुविधाओं का किसी व्यक्ति द्वारा अतिक्रमण करने व उसके द्वारा किसी प्रकार की क्षति पहुंचाने पर जिम्मेदारी व्यक्तिगत रूप से सम्बन्धित व्यक्ति (फ्लैट होल्डर) की होगी। कालोनी में सिर्फ शान्तिपूर्वक रहकर साफ सुथरा रखते हुए शिक्षित व सभ्य समाज के लिए रिहायशी इस्तेमाल हेतु बनायी गयी है। कालोनी के विकास रख रखाव आदि सभी उद्देश्यों की पूर्ति के लिए निर्धारित सभी नियम व शर्तें खरीदारान द्वारा मान्य होंगी। फ्लैट धारक द्वारा आगे किसी व्यक्ति या संस्था को फ्लैट की पुनः बिक्री के समय मूल नियमों के अनुसार समस्त नियम व शर्तों के अनुपालन की सुनिश्चितता लिखित रूप में करनी होगी। और न ही पार्किंग में ट्रैक्टर, ट्रॉली, बस, टैम्पो आदि कॉमर्शियल व बड़े वाहन कालोनी के अन्दर अनिवार्य रूप से नहीं रख सकेगा। यदि भविष्य में कोई बाह्य विकास शुल्क किसी भी तरह का मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण व अन्य विभाग द्वारा शुल्क आरोपित हो तो उसको अदा करने की जिम्मेदारी सामूहिक रूप से फ्लैट धारकों की होगी। फ्लैटों व कालोनी के रख-रखाव व विकास हेतु उक्त कम्पनी/फर्म एक सोसाइटी का गठन करेगी। जिसका सदस्य प्रत्येक फ्लैट होल्डर होगा। तथा फ्लैट खरीदे जाने के उपरान्त सोसाइटी द्वारा लगाए गये शुल्कों के जमा करने की जिम्मेदारी फ्लैट होल्डर की होगी। पर्यावरण मंत्रालय के नये शासनादेशों के अनुसार यदि कालोनी के अन्दर आन्तरिक विकास कार्यों के रूप में रैन वाटर हार्वेस्टिंग यूनिट व सीवेज एवं उन्साव ट्रीटमेन्ट यूनिट का अतिरिक्त निर्माण किया जाता है तो फ्लैटधारक द्वारा यूनिटों के निर्माण पर आने वाले खर्च का भुगतान विक्रेता कम्पनी की डिमाण्ड पर 30 दिनों के अन्दर करना होगा। अन्यथा विक्रेता कम्पनी को नियमानुसार व्यय विलम्ब शुल्क के साथ कानूनी कार्यवाही कर वसूलने का अधिकार होगा। उक्त फ्लैट को फ्लैट धारक विक्रय करता है तो उसकी एन ओ सी निर्धारित शुल्क जमा करके उक्त विक्रेता ब्रजभूमि बिल्डटेक प्रा0 लि0 से व सोसाइटी से अनिवार्य रूप से लेनी होगी। उक्त फ्लैटधारक उक्त फर्म व सोसाइटी के नियम विरुद्ध कार्य करता है तो उसके खिलाफ कानूनी कार्यवाही करने को कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष व सोसाइटी स्वतंत्र होगी। इस बाबत द्वितीयपक्ष को कोई दावा या झगडा करने का अधिकार नहीं होगा। यदि कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष केशव मैजेस्टिक प्रोजेक्ट के अगले चरणों का वर्तमान में विकास कर रही है या भविष्य में विकास करती है, तो सभी सामूहिक सेवाएं जैसे मुख्य सडकें व सीवर लाइन व सीवर ट्रीटमेंट प्लांट व वाटर टैंक व वाटर लाइन व क्लब हाउस बिल्डिंग व मंदिर व बिजली आदि सेवाएं सभी चरणों के लिए होंगी। तथा पार्किंग कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष द्वारा पार्किंग प्लान के तहत उपलब्ध स्थल के अनुसार आवंटित की जाएगी। बेहतर पार्किंग प्रबन्धन के लिए आर्किटेक्ट द्वारा पार्किंग प्लान में कोई बदलाव किया जाता है तो क्रेता को आवंटित पार्किंग का स्थान परिवर्तित भी किया जा सकता है। क्रेता को पार्किंग स्थल आवंटित ..... किया गया है। तथा क्रेता, कम्पनी/फर्म द्वारा दिखाए गए कागजात व मौके पर दिखाई गई स्थिति को भली-भाँति समझकर व देखकर पूर्णतः सन्तुष्ट है। अतः यह बैनामा अपनी राजी व खुशी से दोनो पक्षों ने पढ़कर व सुनकर व समझकर लिख दिया है कि सनद रहे और समय पर काम आवे। उक्त प्रलेख दोनों पक्षों के निर्देशानुसार गवाहो के समक्ष पढ़ाकर व सुनाकर ड्राफ्ट व टाइप किया गया है। तथा गवाहान व खरीदार की शिनाख्त के आधार पर फोटो प्रमाणित किये गये हैं। तथा क्रेता-विक्रेता द्वारा उपलब्ध कराया गया प्लाट का फोटो इस प्रलेख पर चस्पा किया गया है। तथा कम्पनी/फर्म प्रथमपक्ष व द्वितीयपक्ष के पहचान पत्र प्रलेख के साथ संलग्न है।

प्रतिफल के प्राप्त रूपयों का विवरण इस प्रकार है—

दिनांक —

कम्प्यूटराइज्ड किया— ए0के0

ड्राफ्ट किया— हरे कृष्ण शर्मा एडवोकेट, मथुरा।

साक्षी—

साक्षी—