"ओउम्"

भूमि का प्रकार – आवासीय।
बार्ड/परगना – लोहामण्डी बार्ड आगरा।
सम्पत्ति का विवरण – फ्लैट नम्बर ....तल, ब्लॉक नं.4
मोहल्ला – प्लॉट नं. आर–4 सेक्टर– डी श्री कृष्ण लोक अपार्टमेन्ट शास्त्रीपुरम आगरा।
विक्रीत फ्लैट का क्षेत्रफल – **(A)** 139.912 वर्ग मीटर (कवर्ड एरिया)
(B) 113.429 वर्ग मीटर (कारपेट एरिया)
सड़क की स्थिति – "चर्चित प्रोपर्टी से 175 फुट सुनारी तक" ।
योजना का भूमि का क्षेत्रफल – 13940 वर्गमीटर
योजना में निर्मित फ्लैटों का कुल का कवर्ड एरिया – 34556.85 वर्ग मीटर।
अविभाजित भूमि का अंश – 56.44 वर्ग मीटर।
सर्किल रेट भूमि – 30,000/–रू0 प्रति वर्ग मीटर। (प्रारूप 3 पेज नं. 64)
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– 44,79,000/–रू0
अदा किया गया स्टाम्प – ..../–रू0 जिसमें ..../–रूपया ई– स्टाम्प सर्टिफिकेट नं. प्छ. .... दिनांक .... व शेष ..../–रू0 का स्टाम्प पेपर के माध्यम से अदा किया जा रहा है।

चौहददी :–

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

जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के प्रारूप 3 पृष्ठ संख्या 64 कम संख्या 43 "चर्चित प्रोपर्टी से 175 फुट सुनारी तक" कॉलम नम्बर 05 जमीन की दर रुपया 30,000/– प्रति वर्ग मीटर की दर से निर्धारित है अविभाजित भूमि अंश 56.44 वर्ग मीटर की मालियत उक्त 30,000/– प्रति वर्ग मीटर की दर से ..../– एवं विक्रीत फ्लैट कवर्ड क्षेत्रफल 139.912 वर्गमीटर की मालियत उक्त निर्माण दर 17,000 /–प्रति वर्ग मीटर से 23,78,504/–रुपया होती है इस प्रकार कुल मालियत ..../– रुपया होती है। उक्त विक्रीत फ्लैट क्षेत्रफल सुपर बिल्टअप न होने के कारण कॉमन सुविधाओं के लिये 10 प्रतिशत वृद्धि करने पर मालियत 44,78,875/–रूपया होती है।

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

विक्रेता/प्रथम पक्ष

ओम हरि सहकारी आवास समिति लि. आगरा पंजीकृत सं. 3019 दिनांक 04.10.2002 द्वारा अध्यक्ष श्री राकेश कोहली पुत्र स्व0 श्री चन्द्र मोहन कोहली निवासी 3, विश्वकर्मा ग्रीन सिकन्दरा आगरा।

पेन– **AAAAO2776N**

मोबाइल नं. 9319105376

क्रेता/द्वितीय पक्ष

....

पेन–..........
मोबाइल नं0– ....

<u>विक्रीत सम्पत्ति का विवरण–</u>

एक किता आवासीय फ्लैट संख्या ....तल ब्लॉक–4, स्थित प्लाट नं. आर–4, सेक्टर–डी, श्री कृष्ण लोक अपार्टमेन्ट शास्त्रीपुरम आगरा कारपेट क्षेत्रफल 113.429 वर्ग मीटर जिसका कवर्ड क्षेत्रफल 139.912 वर्ग मीटर है जो साथ लगे मानचित्र में व रंग लाल से दिखाया गया है मय अविभाजित भूमि अंश।
विदित कि–

1. यह कि प्रथम पक्ष उक्त आवासीय योजना श्री कृष्ण लोक अपार्टमेन्ट स्थित प्लाट नं. आर–4, सेक्टर–डी, शास्त्रीपुरम आगरा की एक मात्र मालिक व काबिज हैं।

2. यह कि प्रथम पक्ष मैं प्लाट नम्बर त्–4 शास्त्रीपुरम सेक्टर–डी, आगरा क्षेत्रफल 13940 वर्ग मीटर को आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से जरिये विक्रय विलेख दिनांक 06.07.2004 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक पंचम आगरा में वही नं.1जिल्द 1160 सफा 361/368 नम्बर 3450 पर व तारीख 06.08.2004 हुई है क्रय किया। निष्पादित करते हुए पंजीकृत कराया।

3. यह कि विक्रेता प्रथम पक्ष समिति द्वारा उक्त जमीन पर बहुमंजिला आवासीय निर्माण कराने हेतु आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से मानचित्र स्वीकृत कराते हुए उक्त जमीन पर आवासीय बहुमंजिला फ्लैटों का अपने सदस्यों के हितार्थ निर्माण किया गया है जो श्री कृष्ण लोक अपार्टमेन्ट के नाम से जाना जाता है।

4. यह कि उपरोक्त विवरणानुसार विक्रेता प्रथम पक्ष समिति 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 समिति के उक्त क्रेता सदस्य द्वितीयपक्ष ने उक्त वर्णित फ्लैट न ....तल ब्लॉक न. 4 को विक्रेता समिति से अपने हक में आवंटित कराया और समिति ने उक्त क्रेता सदस्य 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 समिति ने उक्त आवासीय फ्लैट संख्या ....तल ब्लॉक न. 4 कारपेट क्षेत्रफल 113.429 वर्ग मीटर जिसका बिल्टअप एरिया 1506 वर्गफिट यानी 139.912 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 ..../–रूपया (.............................. रूपया) कि आधे जिसके ..../–रूपया (.............................. रूपया) 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 ..../– रुपया बिक्रेता ने क्रेता द्वितीय पक्ष से निम्न प्रकार प्राप्त कर लिया है :–

   |. ..../–रूपया चैक संख्या .... दिनांक ....

   ठ. ..../–रूपया चैक संख्या ....दिनांक ....शाखा ....

कुल योगः–........../– रुपया जिसमें ..../– रुपया सर्विस टैक्स 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 का प्रथम पक्ष 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 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 समिति अपना सहयोग प्रदान करेगी।

5. यह कि विक्रीत फ्लैट के आज तक के कुल बकाया टैक्स आदि, यदि कोई होंगे तो उन्हें प्रथम पक्ष समिति अदा करेगी और आज के बाद के द्वितीय पक्ष अदा करेंगे।

6. यह कि उक्त आवासीय योजना में फ्लैट धारकों के लिये प्रथम पक्ष द्वारा जो पार्किंग की व्यवस्था की गई है उसमें क्रेता निश्चित स्थान पर अपना वाहन खडा करेगें। उक्त में पार्किंग सम्मलित है।

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 सामुहिक 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 के उक्त निर्माण कार्य में किसी प्रकार का हस्तक्षेप न करने के लिये वचनवद्ध हैं।

13. यह कि क्रेता उक्त आवासीय योजना के अन्तर्गत सम्पत्ति की सुरक्षा के लिए इंश्योरेंस कराना चाहेगें तो करा सकेगें।

14. 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।

15. 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।

16. 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 की है।

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

18. 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 समिति के अध्यक्ष राकेश कोहली द्वारा निष्पादित मुखतारनामा आम परिवर्तनीय तस्दीकशुदा, कि जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उप निबन्धक, द्वितीय आगरा मे वही नं 6 जिल्द नं 3 सफा 233/242 में क्रम संख्या 04 व तहरीर तारीख 23.05.2018 व रजिस्टर्ड तारीख 25.05.2018 के अनुसार समिति अध्यक्ष 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 .... ई0 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।