

V- Code- 0110

कार्यालय उपनिबन्धक मुजफ्फरनगर प्रथम

विक्रय पत्र (आवासीय प्लॉट)

1. सम्पत्ति का प्रकार :- आवासीय प्लॉट
2. वार्ड/ परगना :- मुजफ्फरनगर
3. मौहल्ला/ ग्राम :- ASJ Promoters and
Developers Colony
“पारस एन्क्लेव” रकबा ग्राम सुजडू व
सहावली मुजफ्फरनगर
4. क्षेत्र (ग्रामीण/ नगरीय/ अर्द्धनगरीय) :- अर्द्धनगरीय
5. सम्पत्ति का विवरण :- आवासीय प्लॉट नम्बर ...
6. प्रतिफल :-/- रूपये
7. मालियत :-/- रूपये
8. दिया गया स्टाम्प :-/- रूपये
9. रास्ते का प्रकार :- रास्ता 7.5 मीटर व 9 मीटर चौड़ा
(पार्क फेसिंग)
10. कार्नर/ दो रास्ते :- दो रास्ते
11. निकटतम सड़क से दूरी :- मुख्य मार्ग से लगभग 1 कि० मी० दूर
12. आच्छादित क्षेत्रफल :- लागू नहीं
13. निर्माण का प्रकार :- लागू नहीं
14. पेडो का मूल्यांकन :- लागू नहीं
15. बोरिंग व अन्य :- लागू नहीं
16. निर्माण का वर्ष :- लागू नहीं
17. रेट लिस्ट का पेज :- पेज नं० 12
18. कॉलम :- 5
19. वी कोड :- 0110
20. लेखपत्र के साथ संलग्नक :- पैन कार्ड/आधार की छाया प्रति
(विक्रेता, क्रेता व गवाहान)
21. क्षेत्रफल :- वर्गमीटर
22. भूमि की निर्धारित दर :- 6,500/- रूपये प्रति वर्गमीटर का 20 प्रतिशत अधिक
23. लेखपत्र के साथ संलग्नक :- PAN / आधार (विक्रेता, क्रेता व गवाहान)

24.सम्पत्ति की पैमायश चौहद्दी

पूरब :-

पश्चिम :-

उत्तर :-

दक्षिण :-

क्षेत्रफल :- ... वर्गगज यानि वर्गमीटर।

विक्रेता तथा क्रेता दोनो भारतीय नागरिक है।

विक्रीत सम्पत्ति किसी सेगमेन्ट के अन्तर्गत नहीं है।

पक्षगण में सम्पत्ति निम्न के सम्बन्ध में पूर्व में कोई पंजीकृत इकरारनामा नहीं हुआ है।

पक्षगण के कथनानुसार सम्पत्ति निम्न शत्रु/वक्फ/ट्रस्ट/चर्च सम्पत्ति नहीं है।

प्रथम पक्ष:- (1)

ए0 एस0 जे0 प्रमोटर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 D- 8, Laxmi Nagar Delhi (PAN - AAGCA 0382 C) [द्वारा डायरेक्टर श्री संजय कुमार जैन पुत्र श्री श्रवण कुमार जैन निवासी 12, जैन मिलन विहार मुजफ्फरनगर (PAN-AANPJ 4998 D) (Aadhaar No -9487 3791 8618)] (विक्रेता) (Ph- 8449715510)

द्वितीय पक्ष:- (1)

(क्रेतागण)

हम कि **ए0 एस0 जे0 प्रमोटर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 D- 8, Laxmi Nagar Delhi (द्वारा डायरेक्टर श्री संजय कुमार जैन पुत्र श्री श्रवण कुमार जैन निवासी 12, जैन मिलन विहार मुजफ्फरनगर) प्रथम पक्ष व -----**

द्वितीय पक्ष हैं।

जो कि प्रथम पक्ष ने सम्पत्ति निम्नलिखित A S J Promoters and Developers Private Limited (CIN- U70109DL2006PTC154686) 2006-2007 रजिस्टर्ड कम्पनी ने ग्राम सुजडू परगना तहसील व जिला मुजफ्फरनगर के गाटा सं0 2263 व 2269 व ग्राम सहावली परगना तहसील व जिला मुजफ्फरनगर के गाटा सं0 213, बजरिये बैनामाजात दिनांकित 21-11-2009, 18-03-2011, 25-05-2011, 30-12-2011, 07-05-2012, 30-05-2012, 28-06-2012 व 14-03-2011 खरीद की थी। जिनकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक मुजफ्फरनगर में क्रमशः बही नं0 1 की जिल्द 5200 के पृष्ठ 75-126 पर क्रमांक 11523 पर दिनांक 21-11-2009, बही नं0 1 की जिल्द

6101 के पृष्ठ 311-374 पर क्रमांक 3127 पर दिनांक 18-03-2011, बही नं0 1 की जिल्द 6251 के पृष्ठ 309-336 पर क्रमांक 6082 पर दिनांक 25-05-2011, बही नं0 1 की जिल्द 6709 के पृष्ठ 123-156 पर क्रमांक 15040 पर दिनांक 31-12-2011, बही नं0 1 की जिल्द 7009 के पृष्ठ 41-82 पर क्रमांक 6114 पर दिनांक 07-05-2012, बही नं0 1 की जिल्द 7081 के पृष्ठ 279-320 पर क्रमांक 7600 पर दिनांक 01-06-2012 तथा बही नं0 1 की जिल्द 7158 के पृष्ठ 133-168 पर क्रमांक 9199 पर दिनांक 29-06-2012 तथा बही नं0 1 की जिल्द 6091 के पृष्ठ 369-388 पर क्रमांक 2934 पर दिनांक 14-03-2011 को निबद्ध है। उक्त भूमि को क्रय करने के उपरान्त प्रथम पक्ष ने उक्त भूमि को पारस एन्कलेव कालोनी के नाम से विकसित किया तथा मानचित्र के अनुसार सडको, पार्क इत्यादि का निर्माण किया। जिसका मानचित्र मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण, मुजफ्फरनगर द्वारा मानचित्र पत्रावली सं0 659/2010 तथा संशोधित मानचित्र दिनांक 31-07-2018 को स्वीकृत किया गया। जो कि विदित हो कि सम्पत्ति निम्नलिखित का पूर्ण स्वामी व काबिज है और उसको विक्रय करने के पूर्ण अधिकार प्रथम पक्ष को बजरिये प्रस्ताव सं0 3 दिनांक 09-12-2018 हासिल है। द्वितीय पक्ष सम्पत्ति निम्नलिखित निम्न प्रतिबन्धो के साथ क्रय करना चाहता है और द्वितीय पक्ष तथा उनके वारसान तथा भविष्य में सम्पत्ति निम्न को खरीदने वाले क्रेता इन शर्तों व प्रतिबन्धो से बाध्य होंगे। यह सम्पत्ति हर प्रकार के ऋण, भार, देनदारी तथा कब्जा मुखालफाना से पूर्णतः स्वच्छ है।

अतः पक्षगण स्वेच्छा से मन, बुद्धि तथा इन्द्रियों की स्वस्थ दशा में बिना दबाव किसी अन्य व्यक्ति के घोषित करते हैं कि प्रथम पक्ष ने सम्पत्ति निम्नलिखित समस्त अधिकारों सहित बिना कोई अधिकार सुरक्षित रखे बदले अंकन /- रूपये कि आधे जिसके अंकन/- रूपये होते हैं हस्ते -----
-----को द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से विक्रय कर दी है। प्रथम पक्ष ने कुल विक्रय मूल्य द्वितीय पक्ष से निम्न विवरणानुसार प्राप्त कर लिये हैं और प्रथम पक्ष की कोई धनराशि द्वितीय पक्ष की ओर शेष नहीं रही है। प्रथम पक्ष ने अपना कब्जा मौका पर से उठा कर द्वितीय पक्ष का करवा दिया है और प्रथम पक्ष या उसके उत्तराधिकारियों का विक्रीत सम्पत्ति से कोई ताल्लुक व वास्ता नहीं रहा है और ना ही आईन्दा होगा। यदि भविष्य में प्रथम पक्ष की स्वयं की किसी क्रिया से या उसके किसी सहीम या शरीक की दावेदारी से या किसी अन्य कारण से विक्रीत सम्पत्ति या उसका कोई भाग कब्जे क्रेता या उसके स्थानापन्नो के कब्जे व अधिकार से निकल जावे तो उन्हें अधिकार होगा कि कब्जा स्वयं या द्वारा अदालत प्राप्त कर लें, या कुल विक्रय मूल्य, मय हर्जा खर्चा मय रिवाजी ब्याज सहित प्रथम पक्ष या उसके उत्तराधिकारियों की सम्पत्ति से जिस प्रकार चाहे वसूल कर लें, इसमें प्रथम पक्ष या उसके उत्तराधिकारियों

को कोई आपत्ति किसी प्रकार की नहीं होगी। दोनों पक्षों में निम्नलिखित शरायत तय पायी गयी है, जिसके पाबन्द हर दो पक्ष व उनके वारसान भी होंगे:-

1. यह कि सम्पत्ति निम्नलिखित तथा कालोनी की मैन्टीनेन्स, पार्क इत्यादि के रख-रखाव एवं पानी इत्यादि की सुविधा तथा अन्य प्रकार की सुविधा उपलब्ध कराने के लिये एसोसियेशन का गठन किया जायेगा तथा एसोसियेशन के द्वारा प्रत्येक निवासी एक एक का लेखा- जोखा रखा जायेगा तथा एसोसियेशन की सदस्यता ग्रहण करना उपरोक्त क्रेता के लिये अनिवार्य होगा तथा द्वितीय पक्ष एसोसियेशन की सदस्यता शुल्क अदा करने के लिये पाबन्द व जिम्मेदार होंगे।
2. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेता को हक हासिल होगा कि अगर भविष्य में यह क्षेत्र नगरपालिका सीमा के अर्न्तगत आता है तो वह नगर निगम/ नगरपालिका परिषद के अभिलेखों में अपना नाम व्यक्तिगत स्वामी के रूप में अंकित करा ले। प्रथम पक्ष तथा कम्पनी उक्त को कोई आपत्ति नहीं होगी। लेकिन प्लॉट या भविष्य में उस पर बनने वाले भवन से सम्बन्धित जो भी गृहकर नियत होगा, उसको अदा करने की जिम्मेदारी स्वयं द्वितीय पक्ष की होगी। उससे प्रथम पक्ष का कोई सम्बन्ध किसी भी रूप में नहीं होगा।
3. यह कि उक्त सम्पत्ति आज की तारीख तक प्रत्येक प्रकार के ऋण, भार व हस्तान्तरण और वैधानिक दोष से मुक्त एवं सुरक्षित है तथा बैंक ऋण व डिग्री के रूप में विक्रीत सम्पत्ति बन्धक नहीं है तथा आज के बाद क्रेता इस सम्पत्ति पर कोई बैंक ऋण, लिमिट इत्यादि प्राप्त करता है, उसका समस्त दायित्व क्रेता व उसकी सम्पत्ति निम्न पर ही होगा।
4. यह कि उपरोक्त आवासीय कालोनी में गार्ड व सफाई कर्मचारी तथा अन्य कोई कर्मचारी जो सम्बन्धित एसोसिएशन ही रखेगी और उसको जो भी वेतन दिया जायेगा, उसको केवल एसोसिएशन देगी। उपरोक्त एसोसिएशन कर्मचारी के सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष को कोई भी हस्तक्षेप किसी प्रकार का करने का अधिकार नहीं होगा।
5. यह कि द्वितीय पक्ष प्रत्येक माह अपना मैन्टेनेन्स शुल्क अदा करने का पाबन्द व जिम्मेदार रहेगा।
6. यह कि द्वितीय पक्ष (क्रेता) यदि भविष्य में अपने द्वारा क्रय की गयी सम्पत्ति को किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करता है या भविष्य में बनने वाले भवन को किराये पर देता है, तो एसोसिएशन की सदस्यता ग्रहण करना क्रेता के स्थानान्तरण क्रेता अथवा किरायेदार को केवल मैन्टीनेन्स देना अनिवार्य होगा।

7. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष ने सम्पत्ति निम्नलिखित को खरीदने से पहले स्वामित्व सम्बन्धी समस्त कागजात देख लिये हैं और मौके पर पैमायश आदि के सम्बन्ध में पूर्ण सन्तुष्टि कर ली है, भविष्य में इस सन्दर्भित कोई भी आपत्ति क्रेता द्वितीय पक्ष को नहीं होगी।
8. यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष की पूर्व स्वीकृति लिये बिना उक्त प्लॉट का विभाजन नहीं करेगा तथा मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण के नियमों एवं शर्तों के अनुसार भवन का नक्शा स्वीकृत करा कर निर्माण कार्य करेगा।
9. यह कि द्वितीय पक्ष सम्पत्ति निम्नलिखित पर केवल आवास निर्माण करेगा और इसका उपयोग केवल आवासीय प्रयोजन हेतु ही करेगा। भूखण्ड में बनाये गये भवन में कोई औद्योगिक इकाई या व्यवसायिक संस्थान स्थापित नहीं करेगा और ना ही भूखण्ड तथा उस पर बने भवन में कोई पशु इत्यादि पालेगा यानि कालोनी में कोई भी क्रेता पशु-पालन नहीं करेगा, जिससे कालोनी में गन्दगी पर रोकथाम लगी रहे।
10. यह कि द्वितीय पक्ष नाली, रोशनदान, खिडकी, छज्जा आदि केवल सडक की ओर बना सकेगा, लेकिन निर्माण केवल अपनी सम्पत्ति में ही करेगा तथा छज्जा इत्यादि भी विक्रीत पैमायश के अन्दर ही बनायेगा, सडक की ओर कोई एन्क्रोचमेन्ट नहीं करेगा। किसी अन्य तरफ अथवा पार्क की ओर नहीं बना सकेगा और आने जाने का अधिकार केवल स्वीकृत रास्ते से ही होगा और यदि कोई प्लॉट कालोनी की दीवार से मिलता हुआ है, तो द्वितीय पक्ष कालोनी की दीवार को कोई क्षति नहीं पहुँचायेगा। यदि द्वितीय पक्ष ऐसा कोई कार्य करता है, तब कम्पनी को ऐसे कार्य को रोकने तथा युक्ति युक्त वैधानिक कार्यावाही करने का पूर्ण अधिकार होगा, जिसमें द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।
11. यह कि द्वितीय पक्ष कालोनी में शान्ति, अनुशासन व व्यवस्था बनाये रखने में एसोसियेशन/ प्रबन्ध कमैटी से पूर्ण सहयोग करेगा और कालोनी के उत्थान एवं विकास के लिये एसोसियेशन/ प्रबन्ध कमैटी द्वारा लिये गये निर्णयों का पालन करेगा।

अतः यह **विक्रय पत्र** लिख दिया है कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवे।

इति ॥

विवरण प्राप्ती विक्रय मूल्य:- प्रथम पक्ष ने कुल विक्रय मूल्य निम्नवत प्राप्त किया:-

Amount	Cheque/ DD	Date	BANK
---------------	-------------------	-------------	-------------

----- Total

और इस प्रकार अब प्रथम पक्ष की कोई धनराशि शेष नहीं रही है।

विवरण विक्रीत सम्पत्ति स्थित “**ए0 एस0 जे0 प्रमोटर्स एण्ड डेवलपर्स कालोनी**” “**पारस एन्क्लेव**” रकबा ग्राम सूजडू व सहावली मुजफ्फरनगर परगना तहसील व जिला मुजफ्फरनगर:-

दरोबस्त एक आवासीय प्लॉट (जुज खसरा नम्बर 2263 व 2269 ग्राम सुजडू तथा खसरा नम्बर 213 ग्राम सहावली) जिसका पूर्ण विवरण संलग्न नक्शे व फोटो में दर्शाया गया है तथा जिसमें निहित भूमि की पैमायश व सीमाएं इस प्रकार हैं:-

पूरब :-

पश्चिम :-

उत्तर :-

दक्षिण :-

क्षेत्रफल :- वर्गगज यानि वर्गमीटर।

नोट:- विक्रीत प्लॉट का अनुबन्ध बहुत उचित मूल्य/- रूपये में है। विक्रीत प्लॉट आवासीय प्लॉट है और इसी प्रयोजनार्थ क्रय किया जा रहा है, इस क्षेत्र की कलैक्टर महोदय द्वारा आवासीय निर्धारित दर 6,500/- रूपये प्रति वर्गमीटर है, लेकिन पार्क फेसिंग तथा दो रास्ते पर होने के कारण 20 प्रतिशत की वृद्धि करते हुये, उक्त प्लॉट की मालियत/-रूपये होती है। द्वितीय पक्ष ने आईन्दा के स्टाम्प सम्बन्धी विवाद से बचने हेतु स्टाम्प शुल्क/- रूपये पर अदा किया है और वर्तमान बाजारी मालियत किसी भी दशा में इससे अधिक नहीं है। विक्रीत प्लॉट किसी सेगमेन्ट के अर्न्तगत नहीं आता है। प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष के कथनानुसार विक्रीत प्लॉट में कोई निर्माण नहीं है तथा विक्रीत प्लॉट के 50 मीटर की त्रिज्या में आवासीय भूमि स्थित है। यदि भविष्य में कोई विकास शुल्क आयद होता है तो उसको अदा करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।

घोषणा:- हम उभय पक्ष क्रेता एवं विक्रेता तथा गवाह इस लेखपत्र के निष्पादनकर्ता शपथपूर्वक घोषित करते हैं कि स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 का पूर्णरूपेण अनुपालन किया गया है, कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है।

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष----- हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष-----

साक्षीगण:-

1-

2-

लेखतिथि:-

ड्राफ्टकर्ता:- संदीप अग्रवाल एडवोकेट तहसील सदर मुजफ्फरनगर।

रजि० नं० 8113/2001