

—: बैनामा :—

- | | |
|--|--|
| 1. भूमि का प्रकार | — आवासीय |
| 2. वार्ड | — लोहामण्डी वार्ड तहसील व जिला आगरा। |
| 3. मोहल्ला/ग्राम/मौजा | — प्रियांशी रेजीडेन्सी मौजा सिकन्दरा बहिस्ताबाद लोहामण्डी वार्ड, तहसील व जिला आगरा |
| 4. सम्पत्ति का विवरण | — मकान प्लॉट नं० पर निर्मित है |
| 5. मापन की ईकाई | — वर्ग मीटर |
| 6. भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल | — वर्ग मीटर |
| 7. सड़क की स्थिति | — 9 मीटर चौड़ा |
| 8. अन्य विवरण (कॉर्नर/पार्क फेस) | |
| • मुख्य मार्ग | — नहीं |
| • दो मार्ग | — नहीं |
| • पार्क फेसिंग | — नहीं |
| • कॉर्नर | — नहीं |
| 9. सम्पत्ति का प्रकार | — खाली भूमि |
| 10. सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल (बहुमंजिला मकान की स्थिति में) | — लागू नहीं |
| 11. कुल आच्छादित क्षेत्रफल | — |
| 12. स्थिति (फिनिश/सेमीफिनिश/अन्य) | — लागू नहीं |
| 13. पेड़ों का मूल्यांकन | — नहीं |
| 14. बोरिंग/कुआ/अन्य | — नहीं |
| 15. निर्माण का वर्ष | — |
| 16. सहकारी आवास समिति के सदस्य से सम्बन्धित | — नहीं |
| 17. प्रतिफल की धनराशि | — /— रूपया |
| 18. सरकारी मालियत | — /— रूपया |
| 19. सर्किल रेट | — /—रूपया प्रति वर्ग मीटर |
| 20. सर्किल रेट कवर्ड | — 14,500 /— रूपया प्रति वर्ग मीटर |
| 21. स्टाम्प | — /— रूपया |

22. चौहद्दी —

पूरब	—
पश्चिम	—
उत्तर	—
दक्षिण	—

अन्य विवरण — विक्रीत जायदाद की जमीन कॉर्नर की व पार्क फेस की नहीं है जो आर.सी.सी. से निर्मित है जिस पर नियमनुसार स्टाम्प अदा किया जा रहा है तथा स्टाम्प अधिनियम की धारा-27(1) का उल्लंघन नहीं किया गया है जिसका सर्किल रेट उपनिबंधक द्वितीय के यहाँ प्रारूप 2 पेज नं० पर अंकित है।

IN-UP

नाम विक्रेता :-

प्रियान्शी शैल्टर्स प्रा०लि० (जो कि उक्त कम्पनी का पंजीकरण कम्पनी अधिनियम 1956 (1956 का 1) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड है जिसका पंजीकृत कार्पोरेट नं० U45400UP2007PTC033318 है) कार्यालय सी 12/1 मित्तल टावर बाई पास रोड आगरा द्वारा डायरेक्टर श्री गोविन्द प्रसाद मित्तल पुत्र श्री ताराचन्द मित्तल निवासी 36 सीताराम कालोनी बल्केश्वर आगरा (PAN AAEC6157G) (Mo. 9837140000) [विक्रेतागण / प्रथमपक्ष](#)

नाम क्रेता :-

..... (PAN) (Mo.)
..... क्रेता / द्वितीयपक्ष

सम्पत्ति विवरण —

एक किता मकान मय जमीन जैरीन मय दीवारे हाय और जो शै उससे ताल्लुक रखती है और मावैन हद्द है जुज व कुल जो प्लाट नं० पर निर्मित है जिसकी जमीन का क्षेत्रफल वर्ग गज यानी वर्ग मीटर जो खसरा नं० 795 में से है पैमायशी वाई जिसमें भूतल पर कवर्ड ऐरिया वर्ग मीटर व प्रथमतल पर कवर्ड ऐरिया वर्ग मीटर है कुल कवर्ड ऐरिया वर्ग मीटर है व कुल कारपेट ऐरिया वर्ग मीटर है बकिया खुला है वाकै लोहामण्डी वार्ड, आगरा जो साथ लगे नक्शों में व रंग लाल से जाहिर है।

निम्न सीमांकित—

पूरब —
पश्चिम —
उत्तर —
दक्षिण —

प्रलेख —

1. यह कि कालोनी की जमीन को विक्रेता उक्त कम्पनी ने वजरिये बैनामा नविस्ता रामखिलाडी आदि से दिनांक 18.06.2010 को क्रय की थी जिसकी रजिस्ट्री बही नं० 1 जिल्द 7052 के सफा 178/361 में नं० 6754 पर दिनांक 21.06.2010 को दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है क्रय की थी।
2. यह कि उक्त कालोनी का एक ले आउट विक्रेता कम्पनी ने आगरा विकास प्राधिकरण से पत्रावली सं० ADA/LD/21-22/1374 दिनांक 14.12.2022 के स्वीकृत कराया है।

3. यह कि उक्त कॉलोनी का नाम “प्रियांशी रेजीडेन्सी” रखा गया है इस प्रकार विक्रेता प्रथमपक्ष उक्त कम्पनी द्वारा उक्त कालोनी में उक्त मकान का निर्माण कराया जिसकी बावत विक्रेता उक्त कम्पनी को पूर्ण हक मालिकाना हर किस्म के तनहा हासिल है। सिवाय विक्रेता उक्त कम्पनी के अन्य कोई हकदार व हिस्सेदार वगैरा उक्त मकान में नहीं है जो माने किसी प्रकार के इन्तकाल वगैरा का होवे और उक्त मकान की जमीन आज तक हर कर्जे व वार व जुमला देनदारियों व जिम्मेदारियों वगैरा से कतई तौर पर पाक व साफ है और उक्त मकान की जमीन नजूल सरकार व राजकीय आस्थान की सम्पत्ति नहीं है जो आज तक किसी भी सरकारी व अर्द्धसरकारी योजना में अधिग्रहण नहीं हुई है जिस पर किसी प्रकार लोन किसी भी विभाग से आज तक प्राप्त नहीं किया गया है और न ही उक्त मकान की जमीन आज तक सीलिंग अधिनियम के अन्तर्गत रिक्त घोषित हुई है, जो पूर्ण रूप से पाक व साफ है तथा राजस्व अभिलेखों में विक्रेता कम्पनी का नाम खतौनी खाता सं० 00199 खसरा नं० 795 फसली 1426 लगायत 1431 में (01.07.2018 से 30.06.2024) वहैसियत मालिक दर्ज है तथा विक्रेता उक्त कम्पनी के डायरेक्टर है और जिनका उक्त कम्पनी की बोर्ड मीटिंग दिनांक 01.07.2021 के द्वारा उक्त मकान के रहन वैय करने अधिकार प्राप्त है। अब विक्रेता को वहैसियत डायरेक्टर उपरोक्त मकान जिसका विवरण ऊपर दर्ज है का विक्रय करना क्रेता को मंजूर है।

लिहाजा विक्रेता ने वहैसियत डायरेक्टर उक्त कम्पनी के अपनी राजी खुशी से बिना बहकाये सिखाये बिना दबाव किसी नाजायज के मय जुमला हक हकूक दाखिली व खारिजी के उपरोक्त मकान मजकूर को बिल एवज **मुवलिंग** **रुपया** **कि जिसके आधे** **रुपया** **होते है बदस्त** को वैय कतई किया और बेच दिया कीमत का कुल रुपया विक्रेता उक्त कम्पनी ने क्रेता से हस्व तफसील जैल प्राप्त कर लिया और उक्त रुपया प्राप्त हो जाने के पश्चात् विक्रेता उक्त कम्पनी का क्रेता से कीमत में कुछ पाना शेष नहीं रहा और न कोई ताल्लुक सरोकार आज के बाद उक्त जायदाद से विक्रेता उक्त कम्पनी का रहा और न भविष्य में होगा।

लिहाजा कब्जा व दखल खाली जायदाद मजकूर पर आज की तारीख से क्रेता को दे दिया और क्रेता को आज के बाद उक्त जायदाद का एकमात्र तनहा मालिक कामिल व काबिज व दखील बना दिया। अब खरीदार को अधिकार है कि वह जायदाद मजकूर से वहैसियत मालिक चाहे जैसे लाभान्वित हो व रहन वैय आदि जो चाहे सो करे। कुल अख्यारात निस्वत जायदाद मजकूर तनहा खरीदार को हक मालिकाना हासिल है, और आयंदा रहेगें। खरीदार अपने नाम का दाखिल खारिज जरिये बैनामा हाजा कागजात सरकार में दर्ज करा लें। विक्रय संविदा इस प्रकार है :—

1. यह कि प्रथमपक्ष उक्त कम्पनी ने कीमत का कुल /— रुपया क्रेता द्वितीयपक्ष से निम्न प्रकार प्राप्त कर लिया है।

चैक नम्बरी	दिनांक	धनराशि	बैंक का नाम

उक्त चैकों का भुगतान समयानुसार न होने पर यह बैनामा स्वतः निरस्त माना जायेगा।

2. यह कि उक्त सम्पत्ति का विक्रय क्रेता द्वारा किये गये आवेदन या/एवं क्रेता व विक्रेता के मध्य हुये संविदा/अनुबन्ध/विक्रेता द्वारा दिये गये आवंटन पत्र में निहित शर्तों, दायित्वों एवं अधिकारों के अधीन है जिसका अनुपालन सुनिश्चित करने के लिये क्रेता वचनबद्ध हैं तथा उक्त सभी शर्तें, दायित्व एवं अधिकार इस विक्रय पत्र के अंग माने जायेंगे।
3. यह कि प्रथमपक्ष उक्त कम्पनी द्वारा उक्त मकान पूर्ण गुड टाइटिल की गारन्टी के साथ विक्रय किया गया है जो हर प्रकार के चार्ज व वार व देनदारी व बंधक आदि से पूर्णतः मुक्त है। यदि स्वामित्व में कोई कमी पायी जाती है या उसके कारण विक्रय की हुयी सम्पत्ति व आधिपत्य उपयोग में कोई कमी पायी जाती है तो उसकी क्षतिपूर्ति करने का दायित्व प्रथमपक्ष का होगा।
4. यह कि विक्रेता प्रथमपक्ष ने बिक्रीत मकान से अपना कब्जा व दखल हटाकर इस विक्रय विलेख में उल्लेखित नाप व सीमाओं के अनुसार द्वितीयपक्ष को वास्तविक कब्जा व दखल प्रदान कर दिया और द्वितीयपक्ष को बिक्रीत भूखण्ड का वास्तविक स्वामी व मालिक बना दिया। अब प्रथमपक्ष का बिक्रीत मकान में कोई हक व हिस्सा व स्वामित्व शेष नहीं रहा और न भविष्य में होगा।
5. यह कि क्रेता ने उक्त मकान के निर्माण को देख व समझ लिया है और क्रेता उक्त मकान के निर्माण से पूर्ण रूप से संतुष्ट है और क्रेता को उक्त निर्मित मकान में कोई शिकायत नहीं है तथा मकान पूरी तरह से कम्पलीट है और कोई भी कार्य शेष नहीं है।
6. यह कि अब द्वितीयपक्ष को पूर्ण अधिकार है कि वह क्रयशुदा मकान से वहाँसियत मालिक व काबिज के चाहे जैसे लाभ उठावे तथा किराये पर उठाये, ऋण लेवे, विक्रय आदि जो चाहे सो करे और नियमानुसार निर्माण आदि कराये।
7. यह कि द्वितीयपक्ष क्रयशुदा मकान पर अपना नामांकन सम्बन्धित विभागों जैसे नगर निगम आगरा, बिजली विभाग, जलकर विभाग आदि सरकारी एवं गैरसरकारी विभागों में करा ले, विक्रेता प्रथमपक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी। क्रेता को उक्त भूखण्ड/मकान को विक्रय करने से पूर्व विक्रेता से अनापत्ति प्रमाण पत्र लेना अनिवार्य होगा।
8. यह कि अन्तरित मकान पर सीमांकन किये जाने पर यदि उसके क्षेत्रफल में कमी अथवा वृद्धि होती है तो ऐसी स्थिति में क्रेता द्वितीयपक्ष को किसी भी प्रकार की आपत्ति करने का कोई अधिकार नहीं होगा। यदि बिक्रीत मकान का क्षेत्रफल कम/अधिक होता है तो ऐसी स्थिति में कम/अधिक क्षेत्रफल के मूल्य की गणना विक्रय विलेख में दर्शित प्रतिफल की धनराशि के समानुपातिक होगी।

9. यह कि द्वितीयपक्ष क्रेता द्वारा कोई भी निर्माण यदि विधिविरुद्ध किया जाता है तो सम्बन्धित विभागों द्वारा की जाने वाली कार्यवाही व हर्जा व खर्चा का उत्तरदायित्व स्वयं क्रेता का होगा।
10. यह कि क्रेता को बिक्रीत भूखण्ड/मकान की सीमाओं के बाहर किसी भी प्रकार का परिवर्तन/फेरबदल अथवा निर्माण करने का अधिकार नहीं होगा तथा विक्रेता द्वारा जो भी ऐलीवेशन बनाया गया है उसको बनाये रखने का दायित्व क्रेता का होगा। क्रेता द्वारा कोई भी निर्माण इस प्रकार नहीं किया जायेगा जिससे उक्त मकान का कोई भी हिस्सा, प्रोजेक्शन अथवा छज्जा सड़क के किसी भी भाग में ऊपर आवे तथा हरियाली एवं पेड़ पौधों की आड़ में सड़क पर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण नहीं करेगा तथा बाउण्ड्री गेट को बाउण्ड्री के समानांतर अथवा बाउण्ड्री के अंदर ही रखेगा।
11. यह कि आवश्यकता होने पर कॉलोनी के विन्यास मानचित्र में परिवर्तन/संशोधन करने के लिये विक्रेता कम्पनी स्वतन्त्र होगी और उसमें क्रेता द्वितीयपक्ष अथवा उसके स्थानापन्नों को कोई आपत्ति नहीं होगी।
12. यह कि कयशुदा मकान का प्रयोग केवल रिहायशी उद्देश्य से किया जायेगा एवं कयशुदा मकान में कोई भी अवैधानिक व लोक मर्यादाओं के विपरीत कार्य नहीं किया जायेगा ना ही किसी विस्फोटक पदार्थ का भण्डारण किया जायेगा।
13. यह कि क्रेता भविष्य में खुद अथवा सम्बन्धी अथवा किरायेदार अथवा अन्तरी को ऐसा कोई कार्य करने की इजाजत/संरक्षण नहीं देगा जिसको कि भारतीय दण्ड संहिता अथवा उत्तर प्रदेश शासन द्वारा अपराध की श्रेणी में रखा गया हो।
14. यह कि उक्त मकान में किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधि चलाने का अधिकार क्रेता को हासिल नहीं होगा तथा क्रेता को छत पर होर्डिंग, विज्ञापन लगाने का अधिकार हासिल नहीं होगा।
15. यह कि क्रेता द्वारा सम्बन्धित विभाग में अपनी लागत पर व्यक्तिगत जल एवं विद्युत संयोजन लेना होगा उसके लिये जो भी प्रतिभूति एवं व्यय आदि होंगे वह क्रेता द्वारा स्वयं वहन किये जायेंगे।
16. यह कि उक्त कॉलोनी में कम्पनी द्वारा सीवर लाइन नियमानुसार डाली गयी है जिसका समस्त व्यय कम्पनी द्वारा किया गया है तथा भविष्य में जो भी सीवर से सम्बन्धित व्यय निर्धारित होंगे उनको क्रेता देने के लिये पाबन्द होंगे।
17. यह कि क्रेता द्वारा उक्त मकान पर जो भी हाउस टैक्स व वाटर टैक्स व सीवर टैक्स व इलैक्ट्रिक चार्ज व अन्य शुल्क जो भी सरकारी विभाग द्वारा निर्धारित होंगे उनको क्रेता स्वयं अदा करेंगे इससे विक्रेता प्रथमपक्ष का कोई वास्ता नहीं होगा।
18. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा कॉलोनी की सड़कों नालियों एवं पार्क व अन्य सुविधाओं का उपयोग इस प्रकार किया जायेगा कि उससे कॉलोनी के अन्य भूखण्ड धारकों/मकान स्वामियों/आवासीयों को किसी प्रकार की कोई असुविधा या अड़चन उत्पन्न न हो या क्रेता अथवा उसके कर्मचारी अथवा उसकी लेबर द्वारा कॉलोनी की सड़कों व नालियों व पार्कों को छतिग्रस्त किया जाता है तो

ऐसी स्थिति में यह क्रेता का दायित्व होगा कि उन्हें वह अपने व्यय पर पुर्ननिर्मित करें।

19. क्रेता बिक्रीत भूखण्ड/मकान का कब्जा लेने के उपरान्त या उक्त [मकान/भूखण्ड](#) से सट रहे भूखण्ड/मकान पर चल रहे निर्माण कार्य अथवा कॉलोनी/परियोजना में चल रहे अन्य निर्माण कार्य में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं करेगा एवं ना ही किसी भी प्रकार का हस्तक्षेप व व्यवधान उत्पन्न करेगा।
20. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा कॉलोनी की साफ सफाई का विशेष ध्यान रखा जायेगा एवं निर्धारित स्थान पर ही कचरा डाला जायेगा एवं कॉलोनी के सार्वजनिक मार्गों व पार्कों में कोई भी विज्ञापन या साईन बोर्ड नहीं लगाया जायेगा।
21. यह कि आवासीय कॉलोनी प्रियांशी रेजीडेंसी के सार्वजनिक रास्तों, ओवर हैड टैंक, पानी की लाईन, पम्प, सीवर लाईन, स्ट्रीट लाइट्स पार्क आदि के रखरखाव व सुरक्षा हेतु समिति का गठन किया जाना प्रस्तावित है। उक्त समिति/वैलफेयर एसोसिएशन/सोसाईटी बनाने एवं बनवाने में सहयोग करने की जिम्मेदारी पूर्ण रूप से क्रेता पक्ष की होगी इससे विक्रेता का कोई सम्बन्ध अथवा सरोकार नहीं होगा। द्वितीयपक्ष क्रेता व उसके स्थानापन्नों को उक्त समिति का सदस्य बनना एवं समिति द्वारा निर्धारित रखरखाव शुल्क अदा करना आवश्यक व बाध्यकारी होगा। रखरखाव का मासिक व्यय अनिवार्य रूप से क्रेता को देना होगा चाहे उसमें क्रेता सदस्य निवास कर रहा है अथवा नहीं।
22. उक्त समिति/वैलफेयर एसोसिएशन के गठन तक उपरोक्त वर्णित रख रखाव आदि के कार्य विक्रेता प्रथमपक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति अथवा संस्था द्वारा किये जायेंगे उक्त रख रखाव शुल्क इस विक्रय विलेख के पंजीयन के तुरन्त बाद से ही प्रभावी होगा तथा क्रेता द्वितीयपक्ष उक्त रख रखाव शुल्क एक वर्ष के लिये अग्रिम रूप से देने के लिये बाध्य होगा। यदि उक्त समिति/वैलफेयर एसोसिएशन का गठन एक वर्ष के भीतर नहीं किया जाता है तो आगामी वर्षों में विक्रेता प्रथमपक्ष प्रतिवर्ष 10 प्रतिशत मूल्य वृद्धि के साथ रखरखाव शुल्क लेने का हकदार होगा। उक्त समिति वैलफेयर एसोसिएशन के गठन के उपरान्त, रख रखाव शुल्क के रूप में बची शेष धनराशि का हस्तांतरण बिना किसी ब्याज के विक्रेता प्रथमपक्ष के द्वारा उक्त समिति/वैलफेयर एसोसिएशन के पक्ष में करना होगा।
- 22ए. रखरखाव शुल्क अदा न करने की स्थिति में क्रेता को कॉलोनी की आंतरिक सुविधाओं से वंचित किया जा सकता है। क्रेता द्वारा विलम्ब भुगतान पर दो प्रतिशत प्रतिमाह की दर से विलम्ब शुल्क क्रेता द्वारा देय होगा।
23. रख रखाव शुल्क अदा न करने की स्थिति में क्रेता को कॉलोनी की आन्तरिक सुविधाओं से वंचित किया जा सकता है। क्रेता द्वारा अग्रिम भुगतान पर दो प्रतिशत प्रतिमाह की दर से विलम्ब शुल्क क्रेता द्वारा देय होगा।

24. यह कि क्रेता द्वारा कॉलोनी के विकास कार्य एवं मकान निर्माण कार्य देखे व समझ लिया गया है तथा क्रेता पूर्ण रूप से संतुष्ट है और अब क्रेता को विकासकर्ता अथवा निर्माणकर्ता के विरुद्ध शिकायत अथवा वाद प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं होगा।
 25. यह कि मकान पर कब्जा व दखल क्रेता को दिया जा चुका है भविष्य में कब्जे के सम्बन्ध में विक्रेता कम्पनी से किसी भी प्रकार का कोई विवाद करने का अधिकार क्रेता को हासिल नहीं होगा।
 26. यह कि क्रेता द्वारा ऐसा कोई कार्य नहीं किया जायेगा जो कि उत्तर प्रदेश नगर नियोजक एवं विकास अधिनियम 1973 के प्राविधानों अथवा मकान उपविधियों या शासनादेशों की शर्तों के विपरीत हो।
 27. यह कि इस विक्रय पत्र की समस्त भातें क्रेता व उसके उत्तराधिकारी समानुदेशियों तथा स्थानापन्नों (किरायेदारों) पर समान रूप से आबद्धकारी एवं प्रभावकारी होंगी।
 28. यह कि इस सम्पत्ति के विक्रय पत्र के स्टाम्प एवं फीस का कुल खर्चा क्रेता द्वारा ही वहन किया गया है।
- लिहाजा यह बैनामा लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे व मसौदा शकुन बंसल दस्तावेज लेखक सदर तहसील आगरा द्वारा फरीकेन के कथनानुसार दिनांक 16.03.2023 ई0 को प्रिन्ट कराया।

गवाह :-

गवाह :-