

ओ3म- विक्रयपत्र कार्यालय सरधना मेरठ

लेखपत्र का संक्षिप्त विवरण

1. भूमि का प्रकार:- एक आवासीय प्लैट
2. वार्ड परगना:- मेरठ शहर
3. मौहल्ला:- लोटस टावर, (बाईपास रोड)राजस्व ग्राम जाटौली
तहसील सरधना जिला, मेरठ
4. प्लैट का विवरण:- प्लैट नम्बर
5. मापन की इकाई :- वर्गमीटर
6. प्लैट का कवर्ड क्षेत्रफल :-..... वर्गमीटर यानि
... वर्गफिट
7. प्लैट का कारपेट एरिया/विक्रय एरिया:- वर्गमीटर
- 8.. सडक की स्थिति (परिशिष्ट के अनुसार) :-
9. अन्य विवरण (9 मीटर रोड/कानर इत्यादि) :-
10. प्लैट का प्रकार:- आवासीय
- 11.. प्लैट का कुल क्षेत्रफल (बहुमंजिला भवन की स्थिति में)
- 12.. कुल प्लैट आच्छादित क्षेत्रफल :- वर्गफिट
- 13.. स्थिति-फिनिशड/सैमीफिनिशड/अन्य:- अनफिनिशड
- 14.. निर्माण का वर्ष:- नव निर्मित
- 15.. सहकारी आवास समिति के सदस्य से सम्बन्धित है-
हाँ/नहीं:- लागू नहीं।
- 16.. प्रतिफल की धनराशि/- रुपये
प्रथमपक्ष की संख्या (1) द्वितीयपक्ष की संख्या (1)

विक्रेता का विवरण

राजेन्द्रपाल सिंह पुत्र श्री अमन सिंह निवासी 5/2, विवेक विहार कालोनी, रुडकी रोड, मेरठ व आलोक शर्मा पुत्र श्री ब्रजनन्दन शर्मा निवासी 18/2, विवेक विहार रुडकी रोड, मेरठ शहर व दुष्यन्त सिंह पुत्र श्री धर्मपाल सिंह निवासी ग्राम पाली तहसील व जिला बागपत व जितेन्द्र शर्मा पुत्र श्री ब्रजनन्दन शर्मा निवासी 184, छिपी टैंक मेरठ शहर स्वयं व बहैसियत पार्टनर मैसर्स ए0आर0 इन्फ्रा प्रमोटर (इण्डिया) प्रा0लि0 पंजीकृत कार्यालय 18/2, विवेक विहार कालोनी, रुडकी रोड, मेरठ

क्रेता का विवरण

श्री

यह विक्रय विलेख सरकारी अधिसूचना संख्या स.वि.क.नि.
5.462/11.2006.500;92)/2005 लखनऊ दिनांक 23.02.2006
संशोधित अधिसूचना संख्या स.वि.क.नि. नम्बर 2756/11 दिनांक 30.
06.2008 के अन्तर्गत किया जा रहा है।

स्टाम्प शुल्क मय आवास शुल्क:—/— रुपये ।

1. विक्रित फ्लैट फ्लोर नगरीय क्षेत्र में स्थित है।

2. विक्रित फ्लैट फ्लोर का विक्रय मूल्य व बाजारी मूल्य
...../—रुपये।।

3. विक्रित फ्लैट फ्लोर आवासीय है तथा आवासीय प्रयोग
के लिये विक्रय किया जा रहा है तथा विक्रित फ्लैट के पचास मीटर
त्रिज्या में आवासीय गतिविधियां ही हैं तथा विक्रित फ्लैट यथास्थिति
जैसा है जहां है विक्रय किया जा रहा है।

4. विक्रित केवल फ्लैट फ्लोर प्राइवेट नम्बर जो रकबई
..... वर्गमीटर यानि वर्गफिट में बना है मध्ये खसरा नम्बर 1751,
1752, 1753, 1763/2, 1764/2, 1749/2, 1750/1, स्थित
लोटस टावर बाईपास रोड, राजस्व ग्राम जाटौली परगना
दौराला तहसील सरधना जिला मेरठ जिसमें तीन कमरे, एक
ड्राईंग रूम, लोबी, लेट्रिन बाथरूम, रसोई ड्रेसरूम व बालकानी बने हैं,
तथा विक्रित फ्लैट केवल फ्लोर विक्रय किया जा रहा है, तल
से नीचे तथा छत से ऊपर के अधिकार विक्रय में शामिल नहीं हैं,
तथा विक्रय विलेख में स्टाम्प अधिनियम की धारा 27(1) का अनुपालन
सत्यतापूर्वक किया गया है, तथा क्रेता व विक्रेता भारत के मूल
नागरिक हैं।

5. विक्रित फ्लैट का सर्किल रेट अंकन/— रुपये प्रति
वर्गमीटर निर्धारित है तथा उक्त बहुमंजिली इमारत में कवर्ड पार्किंग,
लिफ्ट, पावर बेक-अप, सुरक्षा गार्ड, कम्यूनिटी सेन्टर, की कामन
सुविधा है जिसके लिए सर्किल रेट में प्रतिशत वृद्धि का प्राविधान
है इसके अलावा उक्त काम्पलेक्स में अन्य कोई कामन सुविधा
उपलब्ध नहीं है।

विक्रय पत्र ओर से राजेन्द्रपाल सिंह पुत्र श्री अमन सिंह निवासी 5/2,
विवेक विहार कालोनी, रुडकी रोड, मेरठ व आलोक शर्मा पुत्र श्री ब्रजनन्दन
शर्मा निवासी 18/2, विवेक विहार रुडकी रोड, मेरठ शहर व दुष्यन्त सिंह
पुत्र श्री धर्मपाल सिंह निवासी ग्राम पाली तहसील व जिला बागपत व
जितेन्द्र शर्मा पुत्र श्री ब्रजनन्दन शर्मा निवासी 184, छिपी टैंक मेरठ शहर
स्वयं व बहैसियत पार्टनर मैसर्स ए0आर0 इन्फ्रा प्रमोटर (इण्डिया) प्रा0लि0

पंजीकृत कार्यालय 18/2, विवेक विहार कालोनी, रूडकी रोड, मेरठ
—प्रथमपक्ष विक्रेता कम्पनी ।

पक्ष में

—द्वितीयपक्ष/क्रेतागण

जो कि एक फ्लेट केवल फ्लोर प्राईवेट नम्बर जो रकबई .
..... वर्गमीटर यानि वर्गफिट में बना है मध्ये खसरा नम्बर 1751,
1752, 1753मि0,1763/2, 1764/2, 1749/2, 1750/1, स्थित
लोटस टावर बाईपास रोड, राजस्व ग्राम जाटौली परगना
दौराला तहसील सरधना जिला मेरठ उक्त फ्लेट सहित सम्पूर्ण
सम्पत्ति के नीचे की भूमि के विक्रेतागण व्यक्तिगत स्वामी एवं
विक्रयाधिकारी है तथा राजस्व अभिलेखो फर्द खसरा खतौनी मे हम
विक्रेतागण का नाम मालिक काबिज स्वामी दर्ज है तथा उक्त भूमि
हम विक्रेतागण ने दो किता विक्रय पत्र दिनांक 10.08.2005 दस्तावेज
नम्बर 8909 इकरारी अमन सिंह आदि बनाम हम विक्रेतागण व
विक्रय पत्र दिनांक 31.01.2005 ई0 दस्तावेज नम्बर 1922 इकरारी
रामबीर सिंह आदि बनाम हम विक्रेतागण द्वारा क्रय की है तत्पश्चात
सम्पूर्ण भूमि पर मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ से मानचित्र संख्या .
...../20..... दिनांकई0 से आवासीय बहुमंजिला काम्पलेक्स
स्वीकृत कराया तत्पश्चात स्वीकृत मानचित्र के अनुसार कम्पनी की
लागत से विक्रेतागण ने सम्पूर्ण भूमि पर विकास किया तथा "लोटस
टावर" के नाम से एक आवासीय बहुमंजिला इमारत का निर्माण
किया इस प्रकार प्रथमपक्ष विक्रेतागण को फ्लेट उक्त का विक्रयपत्र
आदि करने के पूर्ण अधिकार प्राप्त है, तथा प्रथमपक्ष विक्रेतागण
सम्पूर्ण सम्पत्ति मे से केवल उक्त फ्लेट फ्लोर प्राईवेट नम्बर :
..... को विक्रय कर रहे है और प्रथमपक्ष विक्रेतागण की ओर से
उक्त फ्लैट आज की तिथि तक प्रत्येक प्रकार के ऋण तथा भार
आदि से मुक्त एवं रहित है, कोई वैधानिक दोष प्रथमपक्ष विक्रेतागण
के विक्रय अधिकारो मे बाधक नही है। क्रेता द्वितीयपक्ष ने उक्त
फ्लैट/कालोनी स सम्बन्धित समस्त मालिकाना कागजात देखकर व
मानचित्र देखकर व मौके पर फ्लैट की पैमायश करके व निर्माण आदि
से अपनी पूर्ण संतुष्टि के उपरान्त उक्त फ्लैट को अंकन.....
/- रुपये मे क्रय करने का प्रस्ताव प्रथमपक्ष विक्रेतागण को दिया है
यह मूल्य इस समय अति उचित मिल रहा है जो इस वक्त के बाजारी
मूल्य के बराबर है इससे अधिक मूल्य मिलने की कोई आशा नही है

विक्रय करने में ही पूरा पूरा लाभ व भलाई है। अतः प्रथमपक्ष विक्रेतागण ने उक्त फ्लैट को विलेख में विर्णित शर्तों सहित अपने सारे ही अधिकार स्वामित्व तथा अधिपत्य आदि सहित स्वयं इच्छानुसार स्थिर बुद्धि व स्वस्थ इन्द्रियो की अवस्था में अंकन / - रुपये होते हैं अन्तरण मूल्य के उपलक्ष में हस्त

..... को पूर्ण रूप से विक्रय कर दिया और समस्त विक्रय मूल्य विक्रेतागण से अन्त में दिये गये विवरण के अनुसार द्वितीयपक्ष से प्राप्त करके उक्त विक्रीत फ्लैट उपरोक्त को अपने अधिकार व अधिपत्य से निकालकर कब्जे अधिकार व अधिपत्य में द्वितीयपक्ष के देकर व द्वितीयपक्ष को फ्लैट का खाली कब्जा देकर फ्लैट उक्त पर पूर्ण रूप से अधिकारी व अधिपति बना दिया।

1- यह कि विक्रीत फ्लैट जो लोटस टावर में फ्लोर पर स्थित है जिसका प्राईवेट नम्बर जो रकबई वर्गमीटर में बना है जिसका कारपेट एरिया वर्गमीटर है तथा सर्किलर दर की गणना के लिए सुपर एरिया सहित वर्गफिट है का कब्जा प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष को प्रदान कर दिया है तथा द्वितीयपक्ष ने फ्लैट उक्त का स्थल पर खाली कब्जा प्राप्त कर दिया है अब द्वितीयपक्ष को अधिकार होगा कि वह उपरोक्त फ्लैट को केवल रिहायश हेतु प्रयोग में लायेगे रिहायश के अलावा अर्थात् व्यवसायिक प्रयोग अथवा गोदाम आदि का प्रयोग में नहीं लायेगे यानि रिहायश के अलावा अर्थात् व्यवसायिक प्रयोग अथवा गोदाम आदि का प्रयोग पूर्णतः प्रतिबन्धित रहेगा तथा द्वितीयपक्ष उपरोक्त फ्लैट में ऐसा कोई आधारभूत परिवर्तन नहीं करेगे जिससे अन्य फ्लैट स्वामी को कोई नुकसान हो अन्यथा उससे होने वाली क्षति के स्वयं द्वितीयपक्ष जिम्मेदार एवं जवाबदेय रहेगे कोई आपत्ति नहीं होगी।

2- यह कि फ्लैट उक्त फ्लोर का विक्रीत है भूतल से ऊपर तक प्रत्येक तल पर आने जाने के लिए सम्पूर्ण इमारत के कामन जीना व कामन लिफ्ट व गैलरी है तथा यहाँ यह स्पष्ट करना अनिवार्य है कि इमारत की कामन गैलरी व लिफ्ट व जीने भूतल/बेसमेन्ट से ऊपर के तल तक सभी सह स्वामियों के कामन इस्तेमाल के रहेगे इन्हें कोई भी बन्द या कवर्ड या अवरूद्ध किसी भी रूप में नहीं कर सकेगा। फ्लैट की छत व फर्श का रख रखाव संयुक्त रूप से फ्लैट स्वामी नीचे व ऊपर के स्वामियों के साथ करेगे व उसमें कोई आर पार सुराख या तोड़ फोड़ नहीं करेगे तथा फाउण्डेशन में कोई तब्दीली

नहीं कर सकेंगे ना ही पिलर व बीम से छेड़ छाड़ करेंगे।

3— यह कि द्वितीयपक्ष अपनी कार/वाहन केवल भूतल पर स्थित आवंटित पार्किंग में खड़ा करेंगे। अन्य किसी स्थान/भूतल/स्टिल्ट/सेमी बैसमेन्ट की कवर्ड पार्किंग पर द्वितीयपक्ष को अपना वाहन खड़ा करने का अधिकार प्राप्त नहीं होगा अर्थात् आवंटित कवर्ड पार्किंग द्वितीयपक्ष के लिए रहेगी अन्य किसी ओर जगह द्वितीयपक्ष के लिए पार्किंग पूर्ण प्रतिबन्धित रहेगी।

4— यह कि उपरोक्त प्लेट पर आने जाने के लिए जीना व लिफ्ट निर्मित है जिसका प्रयोग द्वितीयपक्ष अथवा उनके प्रतिस्थापनी व्यक्ति कर सकेंगे लेकिन जीने में किसी प्रकार का अवरोध उत्पन्न करने अथवा कोई वस्तु रखने का अधिकार द्वितीयपक्ष हो कदापि नहीं होगा।

5. यह कि आज की तिथि तक का गृहकर को चुकता करने का भार प्रथमपक्ष के जिम्मे होगा तथा आज की तिथि के बाद समस्त गृहकर व बिजली पानी कनेक्शन एवं अन्य ड्यूज को स्वयं द्वितीयपक्ष वहन करेंगे कोई आपत्ति नहीं होगी तथा द्वितीयपक्ष उक्त प्लेट पर अपने खर्च से बिजली कनेक्शन स्वयं लेगे।

6. यह कि द्वितीयपक्ष अपना नाम नगर निगम के अभिलेखों में अंकित करा लेने के अधिकारी रहेंगे यदि इस हेतु प्रथमपक्ष की सहमति प्रस्तुत करने अथवा ब्याज देने की आवश्यकता होगी तो उसको प्रथमपक्ष समयानुसार पूर्ण करने के पाबन्द रहेंगे कोई आपत्ति नहीं होगी।

7— यह कि द्वितीयपक्ष प्लेट उक्त का बाह्य ऐलिवेशन में कोई चेंज नहीं करेंगे जिस स्थिति में फ्रन्ट ऐलिवेशन है उसी स्थिति में रहेगा उसमें परिवर्तन करने का अधिकार द्वितीयपक्ष को नहीं होगा।

8— यह कि सम्पूर्ण काम्पलेक्स का मैन्टीनेन्स सोसायटी करेगी तथा मैन्टीनेन्स से सम्बन्धित अनुपातिक मैन्टीनेन्स खर्चा द्वितीयपक्ष प्रति माह मैन्टीनेन्स एजेन्सी को अदा करने के पाबन्द रहेंगे मैन्टीनेन्स की मद में सोसायटी के पास सिन्डिकेट के रूप में द्वितीयपक्ष तय शुदा धनराशि जमा करेंगे तथा मैन्टीनेन्स का भुगतान प्रत्येक माह मैन्टीनेन्स एजेन्सी को जमा करने के उपरान्त ही काम्पलेक्स की सुविधाओं को उपयोग द्वितीयपक्ष अथवा उनके प्रतिस्थापित व्यक्ति कर सकेंगे यदि द्वितीयपक्ष मैन्टीनेन्स का भुगतान समयावधि के अन्तर्गत नहीं कर पाये जो 12 प्रतिशत ब्याज की दर से अगले माह के मैन्टीनेन्स में जोड़कर मैन्टीनेन्स का भुगतान द्वितीयपक्ष करने के

पाबन्द रहेगे कोई आपत्ति नहीं होगी, तथा विक्रेता कम्पनी को अधिकार होगा कि वह द्वितीयपक्ष को मिल रही समस्त सुख सुविधा व कामन ऐरिया का बन्द कर दे।

9— यह कि उपरोक्त काम्पलेक्स में प्रदत्त लिफ्ट एवं जनरेटर से सम्बन्धित अनुपातिक खर्चा द्वितीयपक्ष वहन करेगे तथा जी०एस०टी० भी द्वितीयपक्ष ही वहन करेगे।

10 यह कि भविष्य में देवीय आपदा के कारण सम्पूर्ण काम्पलेक्स नष्ट हो जायेगा तो द्वितीयपक्ष को भूमि में अनुपातिक अधिकार प्राप्त हो जायेगे और सभी लोटस टावर के स्वामी मिलकर संयुक्त रूप से पुनः निर्माण कराने के अधिकारी रहेगे कोई आपत्ति नहीं होगी।

11. यह कि फ्लैट विक्रीत केवल फ्लोर का विक्रीत है सम्पूर्ण इमारत "लोटस टावर" की छत जिस पर सभी फ्लैटों की पानी की टंकियां रखी है तथा सम्पूर्ण इमारत का जीना लिफ्ट पैसेज भूतल पर स्थित खुला स्थान कामन स्पेस आदि प्रथमपक्ष मैसर्स ए०आर० इन्फ्रा प्रमोटर (इण्डिया) प्रा०लि० के स्वामित्व का है व रहेगा कामन स्पेस व पैसेज व जीने में सभी फ्लैट स्वामियों को केवल आने जाने का अधिकार होगा तथा कोई अधिकार किसी भी फ्लैट स्वामी को ना होगा छत की बाबत समस्त अधिकार स्वामित्व व अधिपत्य के प्रथमपक्ष के पास सुरक्षित है।

12. यह कि फ्लैट की छत या फर्श में लीकेज होने पर अथवा दीवारों से जो ड्रेनेज व पाईप आदि जो दीवारों से नीचे गये हैं में लीकेज होने की दशा में सम्बन्धित फ्लैट स्वामी तत्काल अपने स्वयं के खर्चे पर तत्काल मरम्मत कराकर दुरुस्त कराने के उत्तरदायी रहेगे मैन्टीनेन्स एजेन्सी या प्रथमपक्ष उसके लिए उत्तरदायी न होंगे।

13. यह कि लोटस टावर में संयुक्त प्रयोग हेतु बनी सड़क, पार्क, सीवर, आदि सभी कामन सुविधाओं को संयुक्त रूप से प्रयोग करने का अधिकार कालोनी/अपार्टमेन्ट के समस्त क्रेतागणों, विक्रेता व सह स्वामियों के साथ साथ द्वितीयपक्ष क्रेता महोदय व उनके स्थापन व्यक्तियों को प्राप्त रहेगा। लेकिन उपरोक्त फ्लैट के अलावा कोई विषयवस्तु विक्रय में सम्मिलित नहीं है द्वितीयपक्ष क्रेता महोदय कामन ऐरिया /पार्क, सड़क, नाली आदि में किसी प्रकार का कोई अतिक्रमण नहीं करेगे। तथा उक्त फ्लैट के अतिरिक्त अन्य किसी सम्पत्ति पर क्रेता का कोई अधिकार स्वामित्व या अधिपत्य नहीं है तथा प्रथमपक्ष को अन्य भूखण्डों/फ्लैट/भूमि पर स्वेच्छानुसार निर्माण करने, कालोनी का विस्तार करने रास्तों पर निर्माण के लिए अपनी निर्माण सामग्री

रखने, निर्माण के लिए चाली, बल्ली गाड़ने का पूर्ण अधिकार पूर्वतः प्राप्त होगा। जिसमें द्वितीयपक्ष या किसी भी क्रेता को कोई आपत्ति नहीं होगी।

14. यह कि कब्जा स्थल पर विक्रीत फ्लैट का प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष को प्रदान कर दिया है तथा विक्रीत फ्लैट कारपेट एरिया के आधार पर विक्रय किया गया है तथा क्रेता यह घोषणा करते हैं कि उक्त फ्लैट की लोकेशन देखकर व निर्माण से व पैमायश से संतुष्ट होकर उन्होंने कब्जा स्थल पर प्राप्त कर लिया है तथा उक्त फ्लैट में जो अवशेष कार्य रह गये हैं द्वितीयपक्ष उन्हें स्वयं अपनी लागत व खर्च से पूर्ण व कम्पलीट करेंगे।

15. यह कि क्रेता उक्त फ्लैट पर आवासीय योजना के अन्तर्गत होने वाले नियम व कानून व लागू होने वाली शर्तों का पालन करेंगे जिसमें द्वितीयपक्ष क्रेता को कोई आपत्ति नहीं होगी।

16 यह कि उक्त कालोनी की स्वच्छता एवं सुन्दरता के रख रखाव के लिए भावी क्रेताओं एवं प्रथमपक्ष विक्रेता द्वारा एक सोसायटी मनोनीत की जायेगी जिसके नियम व शर्तों का पालन द्वितीयपक्ष क्रेता सदैव करेंगे।

17. यह कि द्वितीयपक्ष उक्त लोटस टावर में भैंसा या भैंसा बुग्गी अथवा दूध की डेयरी, हास्टल व कोई व्यवसायिक आदि का कार्य नहीं करेंगे, जिससे लोटस टावर में गन्दगी पैदा हो अथवा कोई असमाजिक तत्व का आना जाना हो।

18 यह कि द्वितीयपक्ष यदि उक्त फ्लैट को भविष्य में विक्रय करते हैं या किसी भी तरह से हस्तान्तरण करते हैं तो उक्त शर्तों पर ही अन्तरण करेंगे अर्थात् भावी क्रेता पर भी उक्त समस्त शर्तें व नियम लागू होंगी भले ही क्रेता द्वारा शर्तों का जिक्र आगे बैनामे में किया गया हो या न किया गया हो तथा क्रेता उक्त फ्लैट को विक्रय करने से पूर्व सोसायटी/विक्रेता कम्पनी की अनुमति प्राप्त करेंगे।

19 यह कि यदि काम्पलेक्स की सीवर में या पाईपों में कोई भी लीकेज या परेशानी उत्पन्न होती है तो प्रथमपक्ष को अधिकार होगा कि वह द्वितीयपक्ष क्रेता के फ्लैट से स्वीपर व मैन्टीनेन्स स्टाफ को उक्त समस्या निदान हेतु सम्बन्धित फ्लैट में आने की अनुमति दें जिसमें द्वितीयपक्ष क्रेता को कोई आपत्ति नहीं होगी।

20. यह कि इस विक्रयपत्र का समस्त स्टाम्प व रजिस्ट्रेशन फीस आदि का खर्चा द्वितीयपक्ष क्रेता ने वहन किया है।

21 यह कि यदि अब अथवा भविष्य में विक्रीत फ्लैट अथवा उसका

कोई अंश द्वितीयपक्ष के अधिकार स्वामित्व एवं अधिपत्य आदि से निकल जायेगा या विक्रीत फ्लैट पर कोई ऋण अथवा भार आदि पाया जायेगा या यह बैनामा किसी न्यायालय से खण्डित हो जायेगा और द्वितीयपक्ष को अपने अधिकारों की सुरक्षा के लिए कोई धन चुकता करना पड़ जायेगा तो ऐसी दशा में द्वितीयपक्ष के विक्रय मूल्य अथवा उसका अंश जैसी स्थिति हो मय हर्जा व खर्चा आदि सहित वापिस चुकता करने का भार प्रथमपक्ष तथा उनकी चल व अचल सम्पत्ति समस्त प्रकार पर रहेगा कोई आपत्ति नहीं होगी। अतः यह अन्तरण पत्र लिख दिया कि प्रमाणित तथा उपयोगी हो इति।

सीमाये फ्लैट जो प्रथमतः का अन्तरित है जिसकी माप संलग्न मानचित्र के अनुसार है

पूरब:-

पश्चिम:-

उत्तर:-

दक्षिण:-

विवरण प्राप्ति विक्रय धन

लिखित दिनांक 17.03.2015 मसविदा व फोटो सत्यापन अरुण शर्मा एडवोकेट मेरठ।।