

—: ओउम :-

- भूमि का प्रकार — आवासीय
 वार्ड परगना — सदर तहसील व जिला आगरा।
 मोहल्ला — **Dwarika Palms**, मौजा बाईपुर
 मुस्तकिल, तहसील व जिला आगरा।
 सम्पत्ति का विवरण — एक किता मकान मय जमीन जो
 भूखण्ड सं. पर निर्मित है जिसका क्षेत्रफल वर्गमीटर है
 पैमायशी मीटर वाई मीटर जो खसरा नं0 1599, 1609 में से
 है जो दो मंजिल निर्मित है जिसमें भूतल पर कवर्ड ऐरिया वर्ग मीटर व
 प्रथम तल पर कवर्ड ऐरिया वर्ग मीटर व मुमटी ऐरिया है कुल
 कवर्ड ऐरिया वर्गमीटर है जो आर.सी.सी. से निर्मित है वाकै
Dwarika Palms, मौजा बाईपुर मुस्तकिल, तहसील व जिला आगरा जो
 साथ लगे मानचित्र में रंग लाल से दिखाया गया है।

निम्न सीमांकित:-

—: सीमांए :-

- पूरब :-
 पश्चिम :-
 उत्तर :-
 दक्षिण :-

अन्य विवरण — बिक्रीत मकान की जमीन कॉर्नर की व
 पार्क फेस की नहीं है जो दो मंजिल निर्मित है जो आर.सी.सी. से निर्मित है
 जिस पर निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार नियमानुसार स्टाम्प अदा किया
 गया है जिसका सर्किल रेट उपनिबंधक के यहां प्रारूप पेज
 नं. पर दर्ज है।

प्रतिफल की धनराशि	—	 /—रूपया ।
सरकारी मालियत	—	 /—रूपया ।
सर्किल रेट जमीन	—	 /—रूपया प्रति वर्ग मीटर
सर्किल रेट कवर्ड	—	 /— रूपया प्रति वर्ग मीटर
स्टाम्प तादादी	—	 /—रूपया ई स्टाम्प नं०
IN-UP	X Date	

नाम विक्रेता / प्रथमपक्ष :-

श्री निकेतन हाउसिंग (पार्टनरशिप फर्म) कार्यालय ऑफिस नं० 09 द्वितीय तल, द्वारिका गैलेरिया प्लॉट नं० 09/एसपी/01 पं० दीन दयाल उपाध्याय पुरम सिकन्दरा योजना आगरा द्वारा पार्टनर एवं अधिकृत हस्ताक्षरी महेश चन्द अग्रवाल पुत्र स्व० श्री द्वारिका प्रसाद अग्रवाल (PAN AAYFS2385Q DOI 05-09-2003 SHRI NIKETAN HOUSING) मो० 9837068326 विक्रेता / प्रथमपक्ष

नाम क्रेता / द्वितीय पक्ष :-

.....
 | (PAN DOB) (Mo.
) क्रेता / द्वितीय पक्ष

प्रलेख

जो कि उक्त जमीन प्रथम पक्ष उक्त फर्म ने वजरिये 2 विक्रय पत्र द्वारा कय की गयी थी जिसमें प्रथम विक्रय पत्र प्रथम पक्ष फर्म द्वारा दिनेश कुमार बंसल मुवरिखा 06.09.2003 व मुसदिदका 06.09.2003 जिसकी रजिस्ट्री बही नं० 1 जिल्द 4830 के सफा 239/262 में नं० 3893 व द्वितीय विक्रय पत्र प्रथम पक्ष फर्म द्वारा नवरंग सहकारी आवास समिति लि० मुवरिखा 06.09.2003 व मुसदिदका 06.09.2003 जिसकी रजिस्ट्री बही नं० 1 जिल्द 4830 के सफा 153/196 में नं० 3891 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है तनहा क्रय की थी और प्रथम पक्ष / विक्रेता उक्त फर्म को उक्त जमीन की बावत पूर्ण हक मालिकाना हर किस्म के तनहा हासिल है। सिवाय विक्रेता प्रथमपक्ष उक्त फर्म के अन्य कोई हकदार व हिस्सेदार वगैरा उक्त जमीन में नहीं है जो माने किसी तरह के इंतकाल वगैरा का हो और उक्त जमीन आज तक हर कब्जे व वार व इंतकालात व जुमला देनदारियों व जिम्मेदारियों वगैरा से कतई तौर पाक व साफ है तथा उक्त जमीन नजूल सरकार व राजकीय आस्थान की सम्पत्ति नहीं है और जो आज तक किसी

भी योजना के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं हुई है और जो पूर्णरूप से पाक व साफ है। अब विक्रेता प्रथमपक्ष को वहैसियत पार्टनर उक्त फर्म के उक्त जमीन जिसका पूर्ण विवरण ऊपर दर्ज है का विक्रय करना वास्ते जरूरत अपने व मिलने माकूल कीमत वक्त मौजूदा के मंजूर है।

उक्त श्री निकेतन हाउसिंग ने उक्त जमीन पर कालौनी का मानचित्र आगरा विकास प्राधिकरण से पत्रावली सं० एडीए/एलडी/24-25/0849 दिनांक 05.03.2025 को स्वीकृत कराया गया था। तत्पश्चात प्रथम पक्ष/विक्रेता ने उक्त मानचित्र को आगरा विकास प्राधिकरण से पत्रावली सं० एडीए/एलडी/25-26/0447 दिनांक 10.09.2025 द्वारा संशोधित कराते हुये उक्त कालौनी जिसका नाम **Dwarika Palms** रखा गया है विकसित की और प्रथमपक्ष/विक्रेता उक्त फर्म को उपरोक्त जमीन के समस्त मालिकाना अधिकार प्राप्त है और उक्त प्रथमपक्ष/विक्रेता फर्म द्वारा उक्त मकान का निर्माण कराया सिवाय प्रथमपक्ष/विक्रेता उक्त फर्म के अन्य कोई हकदार व हिस्सेदार आदि उक्त मकान में नहीं है जो प्रथमपक्ष/विक्रेता को उक्त मकान को विक्रय आदि करने से रोक सके और उक्त मकान की जमीन आज तक किसी भी योजना में अधिग्रहण नहीं हुई है तथा उक्त मकान की जमीन राजकीय आस्थान व ग्रामसभा की नहीं है और जिसकी बावत आज तक कोई वाद विवाद किसी भी न्यायालय आदि में पैण्डिंग नहीं है। उक्त लेआउट शुदा कॉलोनी में से उक्त मकान क्रेता/द्वितीय पक्ष को एलौट किया गया है। अतः अब विक्रेता/प्रथमपक्ष को वहैसियत पार्टनर एवं अधिकृत प्रतिनिधि उक्त फर्म के उक्त मकान जिसका पूर्ण विवरण ऊपर दर्ज है का विक्रय करना मंजूर है।

लिहाजा प्रथमपक्ष/विक्रेता ने वहैसियत पार्टनर एवं अधिकृत प्रतिनिधि उक्त फर्म के उक्त मकान जिसका पूर्ण विवरण ऊपर दर्ज है को अपनी राजी खुशी से बिना बहकाये सिखाये बिना दबाव किसी नाजायज के दाखिली व खारिजी के समस्त अधिकारों सहित/—
 मात्र कि जिसके आधे/—
 रुपया मात्र होते है में
 क्रेता/द्वितीय पक्ष को बेच दिया। कीमत का कुल रुपया विक्रेता/प्रथम पक्ष उक्त फर्म ने क्रेता/द्वितीय पक्ष से नीचे लिखे विवरण के अनुसार वसूल पाना तय करार पाया है और उक्त रुपया प्राप्त हो जाने के पश्चात् प्रथमपक्ष/विक्रेता उक्त फर्म का क्रेता/द्वितीय पक्ष से कीमत में कुछ पाना शेष नहीं रहा और न आयंदा होगा।

लिहाजा कब्जा व दखल उक्त मकान पर विक्रेता फर्म ने क्रेता/द्वितीय पक्ष का करा दिया और क्रेता/द्वितीय पक्ष को आज के बाद उक्त मकान का एक मात्र तनहा मालिक व स्वामी बना दिया। अब क्रेता को अधिकार है कि वह उक्त मकान से वहाँसियत मालिक चाहे जैसे लाभ उठावे व विक्रय करे व ऋण ले आदि जो चाहे सो करे। आज के बाद क्रेता/द्वितीय पक्ष को उक्त मकान के समस्त मालिकाना अधिकार हासिल होंगे और भविष्य में रहेंगे। क्रेता/द्वितीय पक्ष अपने नाम का दाखिल खारिज समस्त सरकारी एवं गैर सरकारी विभागों में दर्ज करा ले।

संविदा जो फर्म द्वारा निर्धारित की गयी है और जिसका अनुपालन करना क्रेता/द्वितीय पक्ष व उसके स्थानापन्नों पर सदैव बाध्यकारी होगा जो इस प्रकार है:—

1. यह कि क्रेता/द्वितीय पक्ष द्वारा कॉलोनी की सड़को नालियों एवं पार्क व अन्य सुविधाओं का उपयोग इस प्रकार किया जायेगा कि उससे कॉलोनी के अन्य भूखण्ड—धारकों/भवनस्वामियों/आवासियों को किसी प्रकार की कोई असुविधा या अड़चन उत्पन्न न हो यदि क्रेता/द्वितीय पक्ष या उसके कर्मचारी अथवा उसकी लेबर द्वारा कॉलोनी की सड़को, नालियों व पार्कों को क्षतिग्रस्त किया जाता है तो ऐसी स्थिति में यह क्रेता/द्वितीय पक्ष का दायित्व होगा कि उन्हें वह अपने व्यय पर पुर्ननिर्मित करें।
2. यह कि क्रेता/द्वितीय पक्ष द्वारा ऐसा कोई कार्य नहीं किया जायेगा जोकि उत्तर प्रदेश नगर नियोजक एवं विकास अधिनियम 1973 के प्राविधानों अथवा भवन उपविधियों या शासनादेशों की शर्तों के विपरीत हो।
3. यह कि उक्त कॉलोनी में फर्म द्वारा सीवर लाइन डाली गयी है तथा जो भी सीवर टैक्स अथवा अन्य टैक्स निर्धारित होंगे उनको क्रेता/द्वितीय पक्ष देने के लिये पाबन्द होंगे।
4. यह कि क्रेता/द्वितीय पक्ष द्वारा सम्बन्धित विभाग में अपनी लागत पर व्यक्तिगत जल व विद्युत संयोजन लेना होगा और उसके लिये जो भी प्रतिभूति व व्यय आदि होंगे वह क्रेता/द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किये जायेंगे। विक्रेता/प्रथमपक्ष फर्म द्वारा ओवर हैड टैंक का निर्माण किया गया है। जिससे पानी लेने का दायित्व एवं टैंक, पानी की लाइन व पम्प के रख-रखाव का उत्तर दायित्व क्रेता/द्वितीयपक्ष तथा कॉलोनी के अन्य भूखण्ड धारक, भवन स्वामियों व अध्यासियों को होगा। क्रेता/द्वितीय पक्ष तथा अन्य भूखण्ड/भवन स्वामियों द्वारा ओवरहैड टैंक सुरक्षा के लिये चौकीदार, पानी की पाइप लाइन सड़के, नाली एवं पार्क आदि की सुचारु रूप से व्यवस्थित करने में जो खर्च आयेगा वह नियमित रूप से भूखण्ड धारक /भवन स्वामियों की रैजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन को भुगतान

किया जायेगा, और उक्त वैलफेयर सोसायटी बनाने एवं बनाने में सहयोग करने की जिम्मेदारी क्रेता/द्वितीय पक्ष पूर्ण करेगा, विक्रेता/प्रथमपक्ष का इससे कोई सम्बन्ध अथवा सरोकार नहीं होगा।

5. यह कि उक्त भूखण्ड/भवन का कब्जा क्रेता/द्वितीय पक्ष द्वारा विक्रेता/प्रथमपक्ष फर्म से प्राप्त करने के तुरंत बाद से ही रख रखाव का खर्चा क्रेता/द्वितीय पक्ष को प्रतिमाह स्वयं वहन करना होगा।
6. यह कि आवश्यकता होने पर कॉलोनी के विन्यास मानचित्र में परिवर्तन/संशोधन करने के लिये विक्रेता/प्रथमपक्ष फर्म स्वतन्त्र होगी और उसमें क्रेता/द्वितीयपक्ष अथवा उसके स्थानापन्नों को कोई आपत्ति नहीं होगी।
7. यह कि अन्तरित भवन पर सीमांकन किये जाने पर यदि उसके क्षेत्रफल में कमी अथवा वृद्धि होती है तो ऐसी दशा में क्रेता/द्वितीयपक्ष को किसी प्रकार की कोई आपत्ति का आधार नहीं होगा। यदि बिक्रीत भवन का क्षेत्रफल कम होगा तो ऐसी स्थिति में कम क्षेत्रफल के मूल्य को विक्रेता/प्रथमपक्ष विलेख में दर्शित प्रतिफल की राशि के आधार पर होगी। क्रेता/द्वितीय पक्ष को किसी भी स्थिति में सड़क अथवा पार्क को प्रभावित करने का अधिकार नहीं होगा।
8. यह कि विक्रेता/प्रथम पक्ष द्वारा बनाये गये भवन के प्रवेश द्वार पर कोई भी रैम्प का निर्माण सड़क पर नहीं होगा। क्योंकि भूखण्ड अथवा भवन स्वामियों द्वारा सड़क पर रैम्प बनायेजाने की स्थिति में सड़क की प्रभावी चौड़ाई कम हो जाती है और कॉलोनी के अन्य निवासियों को आवागमन में कठिनाई उत्पन्न हो जाती है। ऐसा करने पर रैम्प को तुड़वाने का अधिकार विक्रेता/प्रथमपक्ष का होगा।
9. यह कि क्रेता/द्वितीय पक्ष द्वारा कॉलोनी का विकास कार्य एवं भवन का निर्माण कार्य देख व समझ लिया गया है तथा क्रेता/द्वितीय पक्ष उसकी गुणवत्ता से पूर्ण रूप से संतुष्ट है। अतः क्रेता/द्वितीय पक्ष द्वारा भविष्य में इस बावत विक्रेता/प्रथम पक्ष के विरुद्ध कोई भी शिकायत अथवा वाद प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं होगा। क्रेता/द्वितीय पक्ष द्वारा विक्रेता/प्रथमपक्ष के भूखण्ड के स्वामित्व से सम्बंधित समस्त विलेख व स्वीकृत मानचित्र का भी अध्ययन कर लिया है एवं इस बावत विधिक राय भी ले ली है और वह भवन के स्वत्व की बावत पूर्ण रूप से संतुष्ट है। विक्रय शुदा भवन क्रेता/द्वितीय पक्ष को जहाँ है जैसा है के आधार पर विक्रय किया जा रहा है। क्रेता/द्वितीय पक्ष को भविष्य में इस बावत किसी भी प्रकार की आपत्ति का कोई अधिकार नहीं होगा।
10. यह कि क्रेता/द्वितीयपक्ष को बिक्रीत भूखण्ड/भवन में पालतू कुत्ते, बिल्ली के अतिरिक्त कोई जानवर रखने का अधिकार नहीं होगा एवम पालतू कुत्ते, बिल्ली को भी वह अपने भूखण्ड/भवन में इस प्रकार रखेंगे, जिससे कालौनी के अन्य भूखण्ड/भवन धारको को परेशानी ना हो।

11. यह कि क्रेता/द्वितीयपक्ष पर्यावरण का ध्यान में रखते हुये हरियाली विकसित करने में पूर्ण सहयोग करेगा और विक्रेता/द्वितीय पक्ष द्वारा लगाई गई हरियाली की सुरक्षा एवं सेवा का ध्यान रखेगा तथा विकसित करने के उपायों पर ध्यान देते हुये अमल करेगा।
12. यह कि क्रेता/द्वितीय पक्ष द्वारा भविष्य में ऐसा कोई भी निर्माण नहीं किया जायेगा जिसको प्रोजेक्शन/छज्जा सड़क के किसी भी भाग के ऊपर आये और सड़क बाधित हो।
13. यह कि क्रेता/द्वितीय पक्ष भविष्य में खुद, सम्बन्धी किरायेदार अथवा अन्तरी ऐसा कोई कार्य करने की इजाजत/संरक्षण नहीं देगा, जिसको भारतीय दण्ड संहिता अथवा उत्तर प्रदेश शासन द्वारा अपराध की श्रेणी में रखा गया हो।
14. यह कि उक्त भवन पर वास्तविक कब्जा व दखल क्रेता/द्वितीय पक्ष को दिया जा चुका है भविष्य में कब्जे के सम्बन्ध में विक्रेता/प्रथम पक्ष फर्म से किसी भी प्रकार का कोई विवाद करने का अधिकार क्रेता/द्वितीय पक्ष को हासिल नहीं होगा।
15. यह कि क्रेता/द्वितीय पक्ष को उक्त भवन पर नगर निगम, जलकल विभाग, विद्युत विभाग के कनेक्शन लेने का अधिकार हासिल होगा तथा जो भी व्यय उसमें हों वह क्रेता/द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे तथा जो भी बिल उसमें निर्धारित हों उनको अदा करने का उत्तरदायित्व क्रेता/द्वितीय पक्ष का होगा तथा अन्य किसी भी प्रकार की मनोरंजन की सुविधायें प्राप्त करने का अधिकार क्रेता/द्वितीय पक्ष को हासिल होगा।
16. यह कि उक्त कालोनी की जो भी सोसायटी होगी उसका सदस्य क्रेता/द्वितीय पक्ष व उसके स्थानापन्नो को बनना अनिवार्य होगा और उसकी जो भी धनराशि होगी उसे क्रेतागण अदा करने के पाबन्द रहेंगे।

तफसील वसूल यावी जरे समन इस प्रकार है :-

चैक नं०	दिनांक	धनराशि	बैंक का नाम
	टोटल		

लिहाजा यह बैनामा फरीकेन के कथनानुसार व उनके द्वारा उपलब्ध कराये हुये साक्ष्यों के आधार पर लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे व मसौदा शकुन बंसल दस्तावेज लेखक सदर तहसील जिला आगरा दिनांक प्रिन्ट कराया।

गवाह :-

गवाह :-