

॥ जय माता दी ॥

1. भूमि का प्रकार : आवासीय भूखण्ड एप्लूड
2. आवासीय कॉलोनी का नाम : **कृष्णा वाटिका कॉलोनी**
3. मोहल्ला/ग्राम : **स्थित मौजा दतिया,** तहसील व जिला मथुरा
4. सम्पत्ति का विवरण (सम्पत्ति नं.) : **भूखण्ड नं0**
5. सम्पत्ति का क्षेत्रफल : **वर्ग मीटर**
6. सड़क की स्थिति (परिशिष्ट के अनुसार) : 6 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित है
7. प्रतिफल की धनराशि /-रू.,
8. सरकारी मालियत : /-रू.,
9. पुरुष क्रेता होने के कारण देय स्टाम्प: /- रूपये का ई-स्टाम्प संलग्न है
10. उक्त क्षेत्र की जमीनों का सरकारी रेट- /-प्रति वर्गमीटर पेज नं. क्रमांक कोड नं0- पर दर्ज है, कार्य क्षेत्र उपनिबन्धक द्वितीय, मथुरा।
परियोजना रेरा सं0-

प्रथम पक्ष विक्रेता

कृष्णा इन्फ्राटेक जो एक साझीदारी फर्म है जिसका प्रधान कार्यालय मौजा कोटा छरोरा एन एच-19, आईओसीएल पेट्रोल पम्प के पास, मथुरा है PAN-ABCFK1875A, RERA No.UPRERAPRM395163 द्वारा अधिकृत साझीदारान **संजय कुमार जैन पुत्र श्री लोकचन्द जैन निवासी-बी-39, मोतीकुंज, मथुरा व विपिन कुमार अग्रवाल पुत्र श्री मोतीलाल अग्रवाल निवासी-40, धौलीप्याऊ रोड़, मयूर बिहार, मथुरा मो0-9412727709**

विक्रेता प्रथमपक्ष

द्वितीय पक्ष क्रेता

क्रेता द्वितीयपक्ष

पक्षगण इस लेखपत्र के है।

जो कि **भूखण्ड नं0** जिसकी पैमाइशी-पूरब- मीटर, पश्चिम- मीटर, उत्तर- मीटर, दक्षिण- मीटर, क्षेत्रफल- वर्ग मीटर, जिसकी सीमा यह है-

| | |
|--------|---|
| पूरब | - |
| पश्चिम | - |
| उत्तर | - |
| दक्षिण | - |

स्थित **मौजा दतिया अन्दरून कृष्णा वाटिका कॉलोनी**, तहसील व जिला मथुरा जिसको संलग्न नक्शे में रंग लाल से दिखाया गया है, जो खसरा नं0-40, 41, 44/1, 44/2, 44/3, की भूमि में स्थित है जिन खसरा नम्बरान की कुल भूमि क्षेत्रफल-50950 वर्गमीटर में से क्षेत्रफल-48981.29 वर्गमीटर विकसित की जा रही है, मिलिक्यत विक्रेता फर्म की है जिस कुल जमीन को विक्रेता फर्म **कृष्णा इन्फ्राटेक** ने पृथक पृथक बैनामा द्वारा क्रय किया, खसरा नम्बर-40 को जयप्रकाश पुत्र श्री लक्ष्मण उर्फ लक्ष्मण सिंह व जमुना प्रसाद उर्फ जमुना प्रसाद कटारा पुत्र श्री लक्ष्मण उर्फ लक्ष्मण प्रसाद कटारा व बालमुकुन्द शर्मा पुत्र श्री लक्ष्मण उर्फ लक्ष्मण शर्मा से बैनामा दिनांक 30.07.2025 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक मथुरा में बही नं0 1 जिल्द 20481 के पृष्ठ-175-188 प्रलेख सं0-17796 पर हुयी है व खसरा नम्बर-40 को श्रीमती गीता देवी पत्नी रघुनाथ से बैनामा दिनांक 30.07.2025 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक मथुरा में बही नं0 1 जिल्द 20481 के पृष्ठ-161-174 प्रलेख सं0-17795 पर हुयी है व खसरा नम्बर-41 को विष्णु कुमार उर्फ विष्णु व महेश कुमार उर्फ महेश कटारा पुत्रगण श्री जगन्नाथ उर्फ जगन्नाथ प्रसाद शर्मा से बैनामा दिनांक 30.07.2025 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक मथुरा में बही नं0 1 जिल्द 20481 के पृष्ठ-133-146 प्रलेख सं0-17793 पर हुयी है व खसरा नम्बर-44/1 को मोहन लाल शर्मा पुत्र श्री लालाराम से बैनामा दिनांक 21.03.2025 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक मथुरा में बही नं0 1 जिल्द 20085 के पृष्ठ-379-392 प्रलेख सं0-6220 पर हुयी है व खसरा नम्बर-44/2 को घनश्याम शर्मा उर्फ घनश्याम चन्द्र शर्मा पुत्र श्री लाला राम शर्मा उर्फ लालो राम शर्मा से बैनामा दिनांक 05.04.2025 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक मथुरा में बही नं0 1 जिल्द 20133 के पृष्ठ-1-14 प्रलेख सं0-7556 पर हुयी है व खसरा नम्बर-44/3 को श्रीमती ओमवती पत्नी श्री रामबाबू शर्मा से बैनामा दिनांक 09.01.2025 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उपनिबन्धक मथुरा में बही नं0 1 जिल्द 19895 के पृष्ठ-31-44 प्रलेख सं0-644 पर हुयी है खरीद की वक्त खरीदारी उक्त खसरा नम्बरान की भूमि काफी खार खड्डेदार थी जिसे प्रथमपक्ष काफी लागत लगाकर भर्त करारकर इकसार व हमवार कर विकसित किया बादहू विक्रेता फर्म द्वारा उक्त खसरा नंबरान की भूमि को आवासीय उद्देश्य से विकसित करने हेतु उसमें विभिन्न विकास कार्य कराये और उक्त कालौनी का मानचित्र मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण मथुरा से दिनांक-10.10.2025 को मानचित्र सं0-प्लाटड रेसी डवपलमेंट/प्लाटड हाउसिंग/07179/एमवीडीए/एलडी/25-26/0290/01072025 द्वारा स्वीकृत है और उक्त कालौनी **कृष्णा वाटिका** की उक्त कुल भूमि एकमात्र मिलिक्यत विक्रेता फर्म की है जिस पर विक्रेता फर्म का ही कब्जा है सिवाय विक्रेता फर्म के उक्त भूखण्ड का अन्य कोई मालिक व हकदार नहीं है तथा उक्त भूखण्ड प्रत्येक प्रकार के झगड़े झंझट कर्जे जमानत आदि से पूर्णतः पाक साफ है और न किसी सरकारी संस्थान बैंक आदि में रहन या गिरवी आदि है और न किसी डिक्री आदि में नीलाम या कुर्क है और ना ही विक्रेता फर्म ने उक्त भूखण्ड की बाबत कोई इकरारनामा किसी के साथ तय किया है तथा विक्रेता फर्म को उक्त भूखण्ड की बाबत

Office Address:- **Mauza Kota, Near IOCL Petrol Pump, NH-19, Mathura (U.P)**

Site Address:- **Khasra No. 44, Village Datiya, Goverdhan Road, Mathura (U.P)**

Contact No:- **+91-9412280415, 9412727709**

Email ID:- **krishnainfratechh@gmail.com**

पूरे मालिकाना व हस्तान्तरण आदि के अधिकार प्राप्त है तथा ऐसा व्यक्ति अथवा वस्तु नहीं है जो विक्रेता फर्म को उक्त भूखण्ड के विक्रय व हस्तान्तरण आदि करने में बाधा या रुकावट आदि पैदा कर सके। खरीदार ने मौके पर विक्रय भूखण्ड को व उसकी मिल्कियत सम्बन्धी समस्त कागजात को भली प्रकार देख व समझ लिया है जिससे वह पूर्णतया संतुष्ट है **हम संजय कुमार जैन व विपिन कुमार अग्रवाल** को विक्रेता फर्म **कृष्णा इन्फ्राटेक** व उसके अन्य साझीदारान द्वारा उक्त भूखण्ड को विक्रय करने एवं बैनामा पंजीकृत करने आदि हेतु पूर्ण अधिकृत किया हुआ है यानि हमको उक्त भूखण्ड का बैनामा रजिस्ट्री निबंधन कराने व रूपया प्राप्त करने आदि के पूरे पूरे अधिकार प्राप्त है। अतः उक्त भूखण्ड को समस्त अधिकारों सहित जो विक्रेता प्रथमपक्ष को प्राप्त है या भविष्य में प्राप्त हो सकते हो यानि कुल को बिना छोड़े किसी भी हक व हिस्सा व सम्बन्ध के मय राईट्स व इन्ट्रेस्ट व टाईटिल के समस्त हकूक व अधिकारों सहित वखुशी वराजी अपने वारेवज /-रू. () में बदस्त

क्रेता द्वितीयपक्ष के हक में बेच दिया और कीमत का कुल रूपया विक्रेता ने द्वितीयपक्ष से नीचे लिखे अनुसार प्राप्त कर व कुल रूपये की प्राप्ति होना अंगीकार कर कब्जा व दखल बेचे गये भूखण्ड पर द्वितीयपक्ष का वाकई अपने समान पूरा मालिकाना करा दिया क्रेता द्वितीय पक्ष एकमात्र स्वामी **भूखण्ड का हो गया** जिसकी बाबत वह कुल अधिकारात मालिकाना काबिजाना व हस्तान्तरण आदि के अपने प्रयोग में लावें और एकमात्र स्वामी के रूप में क्रेता भूखण्ड को रिहायशी इस्तेमाल करें क्रेता बहैसियत स्वामी अपने रिहायशी उपयोग में लावें उसे लाभान्वित हों यानि भूखण्ड को क्रेता निम्न प्रतिबन्धों की पाबन्दी के साथ खुद जो चाहें सो करें। अब उक्त विक्रेता फर्म व उसके स्थानापन्न व पदाधिकारियों को बेचे गये भूखण्ड से कोई सम्बन्ध किसी प्रकार का शेष नहीं रहा न आयन्दा भविष्य में कदापि होगा। यदि बेचे गये भूखण्ड की मिल्कियत की बाबत कभी कोई विवाद किसी प्रकार का उत्पन्न हो अथवा बेचे गये भूखण्ड का थोड़ा या कुल कब्जा खरीदार से निकल जावे या खरीदार को कुछ खर्च करना पड़े या देना पड़े या कोई बार बरामद हो तो उसकी समस्त जबाबदेही व खर्चा अदालत व अदा कर्दा रूपया मय जर समन व जर लागत व सूद व हर्जा सब उक्त विक्रेता फर्म के जिम्मे है क्रेता विक्रेता फर्म के द्वारा किये गये विकास कार्य से पूर्णतया सन्तुष्ट है उक्त भूखण्ड की कीमत में आन्तरिक विकास शुल्क शामिल है भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण कार्य शुरू कराते समय बैनामा के अनुसार पैमायश की पुष्टि करानी होगी। निर्माण एमवीडीए द्वारा पास मानचित्र के अनुसार ही क्रेता को खरीदे हुये भूखण्ड के अन्दर ही करना होगा। यह कि भूखण्ड धारक उक्त भूखण्ड का डिमार्केशन अधिकृत अधिकारी/फर्म द्वारा कराकर नीम खोदकर बाउण्ड्री की प्लिन्थ भरकर तथा नींव भरते समय डांडे छोड़कर पुनः चैक कराकर चैकिंग प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा, पैमायश में त्रुटि होने पर भूखण्ड धारक को खुद ठीक करानी होगी यदि भूखण्ड धारक ठीक नहीं कराता है तो उसे तुड़वाकर हर्जा-खर्चा भूखण्ड धारक से वसूल करने का अधिकार विक्रेता फर्म को होगा। यह कि भूखण्ड धारक को बिजली का कनेक्शन बिजली विभाग से नियमानुसार लेना होगा कोई जम्फर आदि नहीं डालेगा व पाइप लाइन का कनेक्शन अपनी साइड की सबसे नजदीकी लाइन से अधिकृत अधिकारी/संस्था से लेना होगा। कालौनी में भविष्य में कराये जाने वाले विकास अथवा विकास के रख रखाव के दौरान जैसे चाहे रैम्प तुड़वाकर कार्य कराने का अधिकृत अधिकारी/संस्था को अधिकार होगा। क्रेता द्वारा सभी विकास कार्य एम वी डी ए द्वारा पास मानचित्र के अनुसार अपने क्रय किये गये भूखण्ड की सीमा के अन्तर्गत ही करना होगा किसी भी प्रकार की रैम्प, क्यारी व गमला व अन्य किसी भी प्रकार का अतिक्रमण क्रय किये गये भूखण्ड की सीमा के बाहर अनुमन्य नहीं होगा। यह कि भूखण्ड धारक को अपने मकान की सैट बैंक विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नियमानुसार ही छोड़नी होगी। भूखण्ड धारक के भूखण्ड के दो तरफ रास्ता या पार्क होने पर जो कि गेट के लिये निर्धारित (दिशा) रोड है उसकी तरफ एक ही दिशा में गेट निकाल सकेगा व दूसरी तरफ मार्ग या रास्ते में सिर्फ खिड़की निकाल सकेगा। छज्जा रैम्प आदि भूखण्ड की सीमा के अन्दर ही बनायेगा व कूलर व ए0सी0 आदि भूखण्ड की सीमा के बाहर नहीं रख सकेगा और न किसी प्रकार से अतिक्रमण कर सकेगा। भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण के समय प्लिन्थ की ऊँचाई नियमानुसार ही रखनी होगी एवं ग्राउण्ड फ्लोर का लेविल सामने की सड़क से 12 इंच ऊंचा व अन्दर का इससे 6 इंच ऊंचा यानि कुल मिलाकर 18 इंच से अधिक ऊंचा न हो सकेगा। खरीदार मकान बनाते समय लैट्रिन का टैंक अपने भूखण्ड की सीमा के अन्दर स्वयं ही बनायेगा। पेड़ पौधे गमले, सड़क, पार्क, आदि जन सुविधाओं का किसी व्यक्ति द्वारा अतिक्रमण करने या उसके द्वारा किसी प्रकार की क्षति पहुंचाने पर क्षतिपूर्ति की जिम्मेदारी व्यक्तिगत रूप से सम्बन्धित व्यक्ति की होगी। किसी भी भूखण्ड धारक द्वारा भूखण्ड का उपयोग रिहायशी मकान के अलावा बदलकर कमर्शियल दुकान, पार्क रास्ता आदि का निर्माण व उपयोग करना तथा कालौनी की चार दीवारी आदि तोड़ना, चार दीवारी के उद्देश्य पूर्ति में बाधा उत्पन्न करना अवैध व वर्जित होगा। उक्त भूखण्ड में कोई पालतू जानवर, कुत्ता, गाय भैंस बकरी आदि नहीं रख व पाल सकेगा और ट्रेक्टर व ट्रौली, ट्रक, बस, टैम्पू आदि कामर्शियल व बड़े वाहन कालौनी के अन्दर अनिवार्य रूप से नहीं रख सकेगा। कालौनी के गेट, बाउण्ड्रीवाल, पेड़, पार्क, स्ट्रीट लाईट, नालियां, मेन हाल, पानी की सप्लाई, पानी की टंकी व मन्दिर आदि हर प्रकार की सार्वजनिक सुविधायें जो अब हैं व भविष्य में विकसित होंगी उनको उपयोग में लेने के लिये विक्रेता/विकासकर्ता फर्म/फर्म के साझीदारों द्वारा भविष्य में एक्सटेंशन/कालौनी विस्तार/एरिया वृद्धि करने के लिये प्राधिकरण से नक्शा पास कराने के लिये या कोई कनेक्शन लेने के लिये व हर प्रकार से पूर्णरूपेण स्वतंत्र होंगे। जिसमें क्रेता को कभी भी किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी। इसमें क्रेता की तरफ से पूर्ण सहमति है। पर्यावरण एवं वन मंत्रालय के नये शासनादेशों के अनुसार यदि कालौनी के अन्दर आन्तरिक विकास कार्यों के रूप में रेन वाटर हारवेस्टिंग यूनिट तथा सीवेज एवं उन्नाव ट्रीटमेन्ट यूनिट का अतिरिक्त निर्माण किया जाता है तो भूखण्ड क्रेता द्वारा यूनिटों के निर्माण पर आने वाले खर्च का भुगतान विक्रेता प्रथमपक्ष की डिमाण्ड पर 30 दिनों के भीतर अदा करना होगा। विक्रेता फर्म द्वारा कालौनी की सुविधाओं/अधिस्थापनाओं हेतु प्रबन्ध व्यवस्था नगर निगम या अन्य समकक्ष निकायों द्वारा भविष्य में की जायेगी लेकिन जब तक व्यवस्थायें अधीनस्थ निकाय द्वारा अपने हाथ में नहीं ली जाती है तब तक इस कार्य को सम्पादित करने के लिये विक्रेता फर्म द्वारा एक अधिस्थापना कोष की रचना की जायेगी व खरीदार से निर्धारित अधिस्थापना जमा राशि बैनामा से पूर्व ली जायेगी यह राशि अधिस्थापना कोष का भाग रहेगी। इस कोष से व इसकी ब्याज से व उक्त कोष के अन्य तरीके से इन्वेस्टमेंट से प्राप्त धनराशि से कालौनी में जन सुविधाओं की प्रबन्ध व्यवस्था की जायेगी, लेकिन इन सुविधाओं के सम्बन्ध में नियमित व्यय रैकरिंग एक्सपैसिस खरीदार द्वारा जितना शुल्क कम पड़ेगा उतना शुल्क मासिक जन सुविधा शुल्क के रूप में क्रेता द्वारा अदा किया जायेगा। जिसे विक्रेता फर्म को नियमानुसार विलम्ब शुल्क के साथ कानूनी कार्यवाही कर वसूलने का अधिकार होगा। उक्त भूखण्ड विकास शुल्क क्षेत्र के अन्दर व नगरनिगम मथुरा वृन्दावन की सीमा व आवासीय क्षेत्र के अन्दर स्थित है

Office Address:- Mauza Kota, Near IOCL Petrol Pump, NH-19, Mathura (U.P)

Site Address:- Khasra No. 44, Village Datiya, Goverdhan Road, Mathura (U.P)

Contact No:- +91-9412280415, 9412727709

Email ID:- krishnainfratechh@gmail.com

भविष्य में विक्रय भूखण्ड पर लगने वाले समस्त बाह्य/आन्तरिक विकास शुल्क टैक्स आदि को अदा करने की जिम्मेदारी खरीदार की होगी। कालौनी सिर्फ शान्ती पूर्वक रहकर साफ सुथरा रखते हुए शिक्षित व सम्य समाज के लिये रिहायशी इस्तेमाल हेतु बनाई गयी है कालौनी विकास रख रखाव आदि सभी उद्देश्यों की पूर्ति के लिए निर्धारित सभी नियम व शर्तें खरीददार द्वारा मान्य होगी। खरीदार उक्त या अन्य ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा जिससे उद्देश्य धूमिल हों या अन्य निवासियों को कष्ट हो। यदि कोई ऐसा करेगा तो विक्रेता फर्म अथवा रख रखाव समिति या संस्था अन्य कालौनी निवासियों को पब्लिक न्यूसेन्स के आधार पर बिना कानूनी कार्यवाही रोकने व हटाने का अधिकार होगा। निर्माण के दौरान निर्धारित नियमों व शर्तों के अनुपालन की सुनिश्चितता लिखित रूप में करनी होगी और यदि क्रेता भविष्य में उक्त भूखण्ड को या उस पर किये गये निर्माण को किसी अन्य को विक्रय करता है तो प्रलेख में वर्णित समस्त पाबन्दियों तत्समय क्रेता पर लागू होगी जिसकी पुष्टि प्रलेख में लिखित रूप से करना अनिवार्य होगा। खर्चा बैनामा स्टाम्प फीस आदि क्रेता ने वहन किया है।

तस्दीकी मुख्तारनामा आम दिनांक-15.09.2025 जिसकी निबंधन कार्यालय उ0नि0 मथुरा में बही नं0 6 जिल्द 14 सफा 11-20 नं0-51 पर हुयी है के द्वारा कृपाल सिंह पुत्र श्री हरपाल सिंह निवासी-33बी, गुरु नानक नगर, मथुरा को संजय कुमार जैन व विपिन कुमार अग्रवाल के द्वारा हस्ताक्षरित प्रलेख निबंधन हेतु प्रस्तुत करने व निबंधन कराने आदि के पूरे पूरे अधिकार प्राप्त हैं।

विवरण कीमत का कुल रूपया प्राप्ति का-

कीमत के कुल रूपयों में से प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष से

इसलिए यह बैनामा प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष के हक में अपनी राजी खुशी से लिख दिया, ताकि प्रमाण रहे और समय पर काम आवे। यह प्रलेख दोनों पक्षों के निर्देशानुसार समक्ष गवाहान उन्हें पढ़ा व सुना कर, ड्राफ्ट व टाइप कर निबंधन हुत पक्षकारगण के सुपुर्द किया गया।

दिनांक-

टाईप किया-एम0आई0

ड्राफ्ट किया-चन्द्रमोहन शर्मा एडवोकेट मथुरा