लेखपत्र का संक्षिप्त विवरण

1. भूमि का प्रकार (कृषि/आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक **विक्रय विलेख**
2. बोर्ड परगना .... **ग्रेटर बरेली आवासीय योजना बरेली।**..
3. मोहल्ला/ग्राम .... **ग्रेटर बरेली आवासीय योजना बरेली।** ....
4. सम्पत्ति का विवरण (सम्पत्ति नं0)...... भूखण्ड सं0–..........**श्रेणी** .... सेक्टर–..............................
5. मापन की इकाई (हैक्टेयर/वर्ग मीटर) .... वर्गमीटर..
6. सम्पत्ति का क्षेत्रफल .... **वर्गमीटर** ....
7. सड़क की स्थिति (परिशिष्ट के अनुसार) .... मीटर रोड ....
8. सम्पत्ति का प्रकार– प्लाट/फ्लेट/मकान/दुकान/कृषि ....**भूखण्ड** ....
9. सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल (बहुमंजिला भवन की स्थिति में) ....
10. कुल आच्छादित क्षेत्रफल ....+...
11. स्थिति–फिनिश्ड/सेमीफिनीश्ड/अन्य ....
12. पेड़ों का मूल्यांकन ....
13. बोरिंग/कुँआ/अन्य ....
14. निर्मित क्षेत्रफल ....
15. निर्माण का वर्ष ....
16. सहकारी आवास समिति के सदस्य से सम्बन्धित है। हॉ/नहीं बी0डी0ए0
17. प्रतिफल की धनराशि ....रू0–...

चौहद्दी

पूरब – .... पश्चिम –........................

उत्तर –................. दक्षिण – ....

प्रथम पक्ष की संख्या (..........01..........)

विक्रेता का विवरण

नाम ....सहायक अभियन्ता,..................

बरेली विकास प्राधिकरण,

बरेली।

मो0नं0–9568006429

द्वितीय पक्ष की संख्या (..........02........)

क्रेता का विवरण

नाम ....

पिता का नाम.............................. ....

स्थायी पता...... ....

व्यवसाय ....

आधार सं0–..

पैन कार्ड सं0–.............---------------- ....

मोबाईल नंबर–...

नाम ....

पति का नाम ....

स्थायी पता......... ....

.व्यवसाय ....

आधार सं0–..

पैन कार्ड सं0–.............---------------- ....

मोबा...

बरेली विकास प्राधिकरण, बरेली

ग्रेटर बरेली आवासीय योजना के भूखण्ड का "विक्रय विलेख"

यह विक्रय विलेख दिनाँक .... को उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 के प्राविधानों के अन्तर्गत गठित विकास प्राधिकरण (द्वारा अपने उपाध्यक्ष) के प्राधिकृत अधिकारी श्री ....के माध्यम से जिसे इस विलेख में आगे विक्रेता कहकर सम्बोधित किया गया है .... प्रथम पक्ष

तथा

....जिसे, इस विलेख में आगे क्रेता कहकर सम्बोधित किया गया द्वितीय पक्ष के मध्य निष्पादित किया जाता है। इस विलेख में शब्द "विक्रेता" में बरेली विकास प्राधिकरण, इसके उत्तराधिकारी, उपाध्यक्ष, सचिव एवं अन्य प्राधिकृत अधिकारी सर्वदा सम्मिलित होंगे, बशर्ते इसका अर्थ इस संदर्भ में विपरीत न हो एवं शब्द "**क्रेता**" द्वितीय पक्ष में स्वयं तथा उसके निष्पादक, प्रशासक, उत्तराधिकारी, कानूनी प्रतिनिधि तथा अनुज्ञा प्राप्त प्रतिमन्य सर्वदा सम्मिलित होंगे, बशर्ते इसका अर्थ इस संदर्भ के विपरीत न हो।

अतः प्रथम पक्ष, बरेली विकास प्राधिकरण ने अपनी भूमि विकास एवं आवासीय योजना के अन्तर्गत क्षेत्र रामगंगा नगर आवासीय योजना, बरेली में स्थित भूमि का क्रय/अधिग्रहण तथा उसका विकास करके उस पर विभिन्न भूखण्ड निर्माण किये हैं तथा भूखण्डों की श्रेणी की परिभाषा उक्त योजना के नियमों में दी है तथा क्रेता के पंजीकरण संख्या–.......... के विरुद्ध नकद/स्ववित्त पोषित पद्धति के अन्तर्गत दिनाँक ....को लाटरी–ड्रा करके भूखण्ड आवंटित किया गया है।

यह कि विलेख हेतु रामगंगा नगर आवासीय योजना के सेक्टर–......... स्थित भूखण्ड सं0–......... श्रेणी .... जिसका क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर है तथा जिसका विवरण इस विलेख के अन्त में संलग्न मानचित्र में स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है तथा लाल रेखांकित है, का मूल्य अंकित रू0 ..../– ....) तथा 12% फ्री–होल्ड चार्ज रू0–................/–(रू0–.................. निर्धारित किया गया है तथा क्रेता द्वारा उपरोक्त निर्धारित सम्पूर्ण मूल्य की धनराशि का भुगतान करके प्राधिकरण कोष में जमा करा दिया गया है।

जिसकी पावती विक्रेता एतदद्वारा स्वीकार करता है। चूँकि शासनादेश सं0–1639/9–आ–1–95–80 मिस 86 आवास अनुभाग 1, दिनांक 10–5–95 द्वारा भूखण्ड को फ्रीहोल्ड रुप में हस्तांतरित करने के निर्देश दिये है।

अतः यह विलेख निम्न प्रकार से संदर्शित करता है :–

1. यह कि क्रेता से उपरोक्तानुसार भूमि का समस्त मूल्य के अतिरिक्त 12% फ्री–होल्ड चार्ज प्राप्त करने के पश्चात विक्रेता द्वारा भूखण्ड संख्या–..................., जिसका क्षेत्रफल ....स्थित ग्रेटर बरेली आवासीय योजना सेक्टर–......... जिसका विस्तृत विवरण इस विलेख के अन्त में दिया गया है, फ्रीहोल्ड के रुप में क्रेता के पक्ष में विक्रय करते हुए सदैव के लिए हस्तांतरित कर दिया गया है एवं पूर्ण स्वामित्वाधिकार इस विलेख के माध्यम से क्रेता में सन्निहित कर दिये गये है कि वह अनुसूची "अ" के अनुसार भूमि का उपयोग एवं उपभोग करें
2. यह कि विक्रय भूखण्ड का कब्जा क्रेता को यह विलेख निष्पादित एवं निबन्धित करा लेने पर दे दिया जायेगा।
3. यह कि प्रश्नगत भूखण्ड का पूर्ण स्वामित्व सन्निहित करते हुए विक्रय किया गया है।
4. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से विक्रीत आवासीय भूखण्ड की कीमत यह विलेख निष्पादित करने से पूर्व ही प्राप्त कर ली है। चूंकि प्रथम पक्ष के स्वामित्व वाली भूमि जिस पर उक्त आवासीय भूखण्ड निर्मित है, अधिग्रहीत भूमि है तथा भूमि अर्जन अधिनियम एवं अन्य सुसंगत अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त की गयी है। यदि भविष्य में अर्जित भूमि का प्रतिकर सक्षम न्यायालय द्वारा या उत्तर प्रदेश शासन अथवा कलैक्टर बरेली द्वारा

सुसंगत अधिनियमों में उल्लखित प्राविधानों के अनुसार मांग पत्र जारी करने का अधिकार रखता है और द्वितीय पक्ष इस वृद्धि की गयी धनराशि को प्रथम पक्ष को भुगतान करने के लिए बाध्य होगा एवं मांग पत्र की धनराशि को द्वितीय पक्ष से सीधे भू राजस्व के रूप में वसूल कर ले। जिस पर द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी। द्वितीय पक्ष से ली जाने वाली अतिरिक्त धनराशि का पूरक विलेख प्रथम पक्ष द्वारा बाद में निष्पादित किया जायेगा।

5. यह कि क्रेता उक्त परिसर व उस पर निर्मित स्थल के पूर्ण या किसी भू-भाग या हिस्से को रामगंगा नगर आवासीय योजना के अनुमन्य उपयोग के अतिरिक्त सार्वजनिक रुप से धार्मिक स्थल एवं किसी ऐसे उपयोग में नही लायेगा जिससे किसी प्रकार की कोई अशान्ति उत्पन्न होती हो अथवा पास पडोस मे भूखण्ड धारकों को बाधा या क्षति पहुँचती हों। क्रेता बरेली महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग से अन्यथा प्रयोग नही करेगा और न ही करने की अनुमति देगा, इसका उल्लंघन करने पर विधि अनुसार लगाये गये दण्ड का क्रेता भागी होगा।

6. यह कि क्रेता के द्वारा भूखण्ड सम्बंन्धित अधिकार अन्तरण किये जाने की दशा मे इस विलेख में अंकित समस्त नियम व उपनियम सदैव प्रथम अन्तरिती द्वितीय अन्तरिती, एवं लगातार प्रत्येक अन्तरिती पर यथावत् लागू रहेगें तथा क्रेता द्वारा किये प्रन्सविदे को सभी मानने के लिए वाध्य होगे तथा प्रत्येक अन्तरण पर शासनादेश संख्या-1456/8-3-17/26 विविध/17 टी०सी०, दिनाँक 30.08.2018 के अनुपालन में स्टाम्प शुल्क जिस मूल्य पर लिया जाता है उस मूल्य का 1 प्रतिशत नामान्तरण शुल्क प्राधिकरण कोष में देय होगा।

7. यह कि योजना के क्रियान्वयन/भूखण्डों का कब्जा देने के उपरान्त योजना नगर निगम को हस्तांतरित होने तक क्रेता को रख रखाव सम्बन्धी व्यय हेतु निर्धारित धनराशि का भुगतान प्राधिकरण को नियमित रुप से करना होगा।

8. यह कि भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित तिथि के उपरान्त तीन वर्ष के अन्दर क्रेता को भूउपयोग अनुसार मानचित्र प्राधिकरण से स्वीकृत कराकर आर्किटैक्चरल कन्ट्रोल्ड ड्रांइग के अनुसार ही निर्माण पूरा कराना होगा। विशेष परिस्थितियों में उपाध्यक्ष की अनुमति से निर्माण पूरा करने की अवधि बढ़ाई जा सकती है, जिसमें उपाध्यक्ष, बरेली विकास प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम व मान्य होगा। तीन वर्ष की अवधि में अनुमन्य निर्माण पूर्ण कराकर क्रेता को पूर्णतः प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा। उक्त अवधि में निर्माण पूर्ण न करने की स्थिति में प्राधिकरण को नियमानुसार लेवी का भुगतान करना होगा अन्यथा भूखण्ड का निबन्धन निरस्तीकरण की कार्यवाही कर दी जायेगी जो क्रेता को मान्य होगी।

9. यह कि किसी भी समय उक्त भूखण्ड सम्बन्धी किसी भी प्रकार के विवाद की स्थिति में बरेली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष की सहमति से विवाद हेतु एक मध्यस्थ को नियुक्ति की जा सकेगी जो कि विवाद संदर्भित होने के पश्चात् दोनों पक्षकारों को सुनवाई करके अपना निर्णय देगा।

10. यह तय किया जाता है कि क्रेता को समस्त श्रेणी से आय जिसमें उसके पति, पत्नी एंव नाबालिग बच्चों की आय शामिल है, वह मध्यम आय वर्ग/उच्च आय वर्ग तथा अल्प आय वर्ग में निर्धारित सीमा के अन्तर्गत आती है तथा उसके/उसकी/उसके नाबालिग बच्चों के पास इस क्षेत्र में कोई भवन व भूखण्ड नहीं है और वह योजना के नियमों के अनुसार उक्त भूखण्ड को पाने के लिए पात्र है। यदि भविष्य में यह पाया जाता है कि वह इस सम्पत्ति को पाने के लिए पात्र व्यक्ति नहीं था तो विक्रेता बैनामे को निरस्त करने का अधिकारी होगा और प्राधिकरण के नियमों व शर्तों के अनुसार भवन अधिग्रहण करने का अधिकार होगा।

11. यह कि इस विक्र य विलेख का मूल्यांकन मय 12 प्रतिशत फ्री-होल्ड चार्जेज अंकन रू० ..../- (रुपये ....मात्र) पर स्टाम्प शुल्क नियमानुसार अंकन रू० ..../- (रू0 ....मात्र) क्रेता द्वारा शासनादेश सं0-कर एवं निबन्धन अनुभाग-7-440/11-2015-700 (111)/2013 दिनाँक 30 मार्च 2015 के तहत स्टाम्प शुल्क में छूट प्रदान की गयी है। स्टाम्प पत्र क्रेता द्वारा जमा किया गया है और स्टाम्प शुल्क की जिम्मेदारी क्रेता की है।

12. यह कि क्रेता समय–समय पर बरेली विकास प्राधिकरण बोर्ड एवं शासनादेश द्वारा जारी किये गये नियमों, विनियमों एवं प्राविधानों का पालन करता रहेगा।

प्रमाण के रूप में इस विक्रय विलेख पर विक्रेता के लिए स्वयं अथवा उसकी तरफ से प्राधिकृत अधिकारी तथा क्रेता ने स्वयं अपने स्वयंचित्त होकर दिनाँक .... को हस्ताक्षर किये तथा विक्रेता की सील भी साक्षियों की उपस्थिति में लगायी गई है।

ऊपर संदर्भित विक्रीत भूखण्ड सं0 .... का विवरण–

ग्रटर बरेली आवासीय योजना सेक्टर–.......... में आवंटित भूखण्ड सं0–..........., क्षेत्रफल .... वर्गमीटर

कुल क्षेत्रफल – .... **वर्ग मी0**

पूरब भुजा – .... **मी0** – पश्चिमी भुजा – .... **मी0**

उत्तरी भुजा – ....**मी0** – दक्षिणी भुजा – .... **मी0**

भूखण्ड की सीमाए निम्न है :–

पूरब –................ पश्चिम –.....................

उत्तर –............... दक्षिण – ....

अनुसूची (अ)

1. यह कि विक्रय विलेख की शर्तें भूखण्ड के क्रेता तथा उस भूखण्ड पर निर्मित के अध्यासियों पर लागू होगी और वह दोनों ही इनका पालन करने के उत्तरदायी होंगे।
2. यह कि क्रेता अपने भवन में कूड़ा एव बेकार चीजों को एकत्रित करने के लिए कूड़े दान रखेगा और हर व्यक्ति घर का कूड़ा कचरा तथा रसोई का कचरा उस कूड़ेदान में डालेगा।
3. यह कि कूड़ेदान का कूड़ा आदि रास्ते में बिना किसी जगह गिराये उस स्थान पर डाला जायेगा जो इसके लिए आरक्षित की गई हो।
4. यह कि कूड़ादान या कचरा रास्ते में नही रखा जायेगा।
5. यह कि रिक्त स्थान तथा भवनों के बीच सम्मिलित जगह का प्रयोग पेशावघर के रूप में नहीं किया जायेगा।
6. यह कि विलेख निष्पादन हेतु स्टाम्प, रजिस्ट्रेशन शुल्क, फोटो, लिखाई–छपाई हेतु होने वाले व्यय द्वितीय पक्ष आवंटी वहन करेगा। समय–समय पर जारी शासनादेश के अनुसार व्यय आवंटी द्वारा देय होगा।
7. यह कि क्रय किये गये भवन/फ्लैटों/भूखण्डों/दुकानों व सम्मिलित जगह तथा गलियों में कूड़ा–करकट नहीं बिखेरा जायेगा तथा पूर्णतः साफ सुथरा रखा जायेगा।
8. यह कि भवन/फ्लैट/भूखण्ड के एवं कालोनी के किसी भाग का प्रयोग खतरनाक ज्वलनशील घृणित पदार्थों को जमा करने आदि हेतु नहीं किया जायेगा।
9. यह कि भवन के किसी भाग में जानवर या मुर्गीखाना बिना उचित प्रबन्ध किये नहीं रक्खे जायेगें।
10. यह कि कोई सम्पत्ति का दुरूपयोग नहीं करेगा और न ही किसी सम्मिलित रास्ते, सीढ़ी, जीने का जगह तथा जीने आदि का दुरूपयोग नहीं करेगा।
11. यह कि कोई व्यक्ति जो किसी सवारी गाड़ी को उक्त कालोनी में लायेगा वह इस बात का ध्यान रखेगा कि उससे रास्ते में किसी को असुविधा न हो तथा रास्ते में आना जाना अवरूद्ध न हो।
12. यह कि उपरोकत शर्तों को न मानना, इस निबन्धन का उल्लंघन माना जायेगा।

<u>साक्षीगण</u> :–

1. हस्ताक्षर –
   नाम –
   पिता का नाम –
   व्यवसाय –
   निवास –
   आधार नं0 –
   मो0नं0 –
2. हस्ताक्षर
   नाम –
   पिता का नाम –
   व्यवसाय –
   निवास –
   आधार नं0 –
   मो0नं0 –

प्रमाणित किया जाता है यह असल की सत्य प्रतिलिपि है :

(विक्रेता) (क्रेता)

विलेख सं०.............................. वर्ष.....................

सम्पत्ति का फोटो

शहरी क्षेत्र, बरेली

मकान नं०/प्लाट नं०..................**श्रेणी** ....क्षेत्रफल ....**वर्गमीटर**......**सेक्टर**–....... ....

सम्पति स्थित.................. **ग्रेटर बरेली आवासीय योजना बरेली।**..

विक्रेता .... **सहायक अभियन्त, बरेली विकास प्राधिकरण बरेली।** ....

क्रेता ....

ह० विक्रेता

ह० क्रेता