



## बरेली विकास प्राधिकरण, बरेली।

### रामगंगानगर आवासीय योजना के भूखण्ड का "विक्रय विलेख"

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

तथा

श्री .....पुत्र श्री ..... निवासी-....., जिसे, इस विलेख में आगे क्रेता कहकर सम्बोधित किया गया है,.....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 दिनांक :.....को लाटरी-ड्रा करके भूखण्ड आवंटित किया गया है।

यह कि विलेख हेतु रामगंगा नगर आवासीय योजना के सेक्टर-3 स्थित भूखण्ड सं0-249, श्रेणी सी-3, जिसका क्षेत्रफल 90.00 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 ₹0 '...../- (₹0-..... तथा 12% फ्री-होल्ड चार्ज ₹0 ...../- (₹0-.....) 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 एतद्वारा 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 रूप में हस्तांतरित करने के निर्देश दिये हैं।

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 .....वर्गमीटर स्थित रामगंगा नगर आवासीय योजना सेक्टर-3 जिसका विस्तृत विवरण इस विलेख के अन्त में दिया गया है, फ्रीहोल्ड के रूप 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 हैं 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 कलेक्टर बरेली द्वारा बढ़ाया जाता है तो ऐसी दशा में प्रथम पक्ष वृद्धि की गयी धनराशि के सम्बन्ध में भूमि अर्जन अधिनियम/अन्य सुसंगत अधिनियमों में उल्लिखित 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 रूप से धार्मिक स्थल एवं किसी ऐसे उपयोग में नहीं लायेगा जिससे किसी प्रकार की कोई अशान्ति उत्पन्न होती हो अथवा पास पड़ोस में भूखण्ड धारकों को बाधा या क्षति पहुँचती हों। क्रेता बरेली महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग से अन्यथा प्रयोग नहीं 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 सम्बन्धित अधिकार अन्तरण किये जाने की दशा में इस विलेख में अंकित समस्त नियम व उपनियम सदैव प्रथम अन्तरिती द्वितीय अन्तरिती, एवं लगातार प्रत्येक अन्तरिती पर यथावत् लागू रहेंगे तथा क्रेता द्वारा किये प्रन्सविदे को सभी मानने के लिए बाध्य होंगे तथा प्रत्येक अन्तरण पर शासनादेश संख्या-1829/8-3-18-187 विविध/18 दिनांक 06.11.2018 के अनुपालन में तत्समय प्रचलित सर्किल रेट का 1 प्रतिशत नामांकन शुल्क प्राधिकरण 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 रूप से करना होगा।
8. यह कि भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित तिथि के उपरान्त पांच वर्ष के अन्दर क्रेता को भूउपयोग अनुसार मानचित्र प्राधिकरण से स्वीकृत कराकर आर्किटेक्चरल कन्ट्रोल्ड ड्राइंग 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। पांच वर्ष की अवधि में अनुमन्य निर्माण पूर्ण कराकर क्रेता को पूर्णतः प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।
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 एवं 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 विक्रय विलेख का मूल्यांकन मय 12 प्रतिशत फ्री-होल्ड चार्जेज अंकन रू० ..... /- (रूपये .....) पर स्टाम्प शुल्क नियमानुसार अंकन रू० ..... /- (रू०.....) का भुगतान का भुगतान 01 ई स्टाम्प सं० IN-UP-----T, दिनांक----- के माध्यम से क्रेता द्वारा किया गया है। क्रेता को शासनादेश सं०-कर एवं निबन्धन अनुभाग-7-440/11-2015-700 (111)/2013 दिनांक 30 मार्च 2015 के तहत स्टाम्प शुल्क में छूट प्रदान की गयी है। 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 दिनांक ..... को हस्ताक्षर किये तथा विक्रेता की सील भी साक्षियों की उपस्थिति में लगायी गई है।

ऊपर संदर्भित विक्रीत भूखण्ड सं० ....., श्रेणी ..... का विवरण-

रामगंगा नगर आवासीय योजना सेक्टर-..... में आबंटित भूखण्ड सं०-....., क्षेत्रफल ..... वर्गमीटर

कुल क्षेत्रफल - ..... वर्ग मी०

पूरब भुजा - ..... मी०- पश्चिमी भुजा - ..... मी०

उत्तरी भुजा - ..... मी० - दक्षिणी भुजा - ..... मी०

भूखण्ड की सीमाएं 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 एवं 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 नहीं 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/पलैटों/भूखण्डों/दुकानों व सम्मिलित जगह तथा गलियों में कूड़ा-करकट नहीं बिखेरा जायेगा तथा पूर्णतः साफ सुथरा रखा जायेगा।
8. यह कि भवन/पलैट/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 रखे जायेंगे।
10. यह कि कोई सम्पत्ति का दुरुपयोग नहीं करेगा और न ही किसी सम्मिलित रास्ते, सीढ़ी, जीने का जगह तथा जीने आदि का दुरुपयोग 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 अवरुद्ध न हो।
12. यह कि उपरोक्त शर्तों को न मानना, इस निबन्धन का उल्लंघन माना जायेगा।

#### साक्षीगण :-

1. हस्ताक्षर —  
नाम —  
पिता का नाम —  
व्यवसाय —  
निवास —  
आधार नं० —  
मो०नं० —
2. हस्ताक्षर —  
नाम —  
पिता का नाम —  
व्यवसाय —  
निवास —  
आधार नं० —  
मो०नं० —

प्रमाणित किया जाता है यह असल की सत्य प्रतिलिपि है :

(विक्रेता)

(क्रेता)

विलेख सं०..... वर्ष.....

# सम्पत्ति का फोटो

शहरी क्षेत्र, बरेली

मकान नं०/प्लॉट नं०.....श्रेणी.....क्षेत्रफल .....वर्गमीटर.....सेक्टर-.....

सम्पत्ति स्थित..... रामगंगा नगर आवासीय योजना बरेली।.....

विक्रेता ..... सहायक अभियन्ता, बरेली विकास प्राधिकरण बरेली। .....

क्रेता .....



ह० विक्रेता

ह० क्रेता