

(बैनामा आवासीय प्लैट)

- क्षेत्राधिकार — उप निबंधक — ।
1. भूमि का प्रकार — आवासीय प्लैट ।
2. वार्ड/परगना — कोल व तहसील कोल ।
3. सम्पत्ति की स्थिति — “माधवाज इम्पीरियन” राजीव नगर, मौजा असदपुर क्याम परगना व तहसील कोल जिला अलीगढ़ ।
4. विक्रीत प्लैट का विवरण — आवासीय बहुमंजिला कॉम्प्लैक्स “माधवाज इम्पीरियन” के तल पर निर्मित एक किता प्लैट नंबर जो खेत नम्बर 404 के जुज भाग में तामीरात है जिसके ऊपर की छत रहित मय फर्श तथा साईडों की दीवारें शामिल होती मय कुल अमला मलवा मय कुल आवागमन सहूलियत मय कुल रकवा वर्गमीटर स्थित—“माधवाज इम्पीरियन” राजीव नगर, मौजा असदपुर क्याम परगना व तहसील कोल जिला अलीगढ़ ।
5. सड़क की स्थिति — उपरोक्त अपार्टमेन्ट क्वार्टी बाईपास रोड रोड से लगभग 60 फीट तथा अलीगढ़ रोडवेज बस स्टैण्ड से लगभग 3.5 कि०मी० दूर स्थित है ।
6. मापन की इकाई — वर्गमीटर ।
7. प्रतिफल की धनराशि —/—रुपया ।
8. सरकारी मालियत —/—रुपया ।
9. देय स्टाम्प —/—रुपया जिसका भारतीय गैर न्यायिक उ०प्र० सरकार ई स्टाम्प प्रमाण पत्र संख्या IN-UP-----Y दिनांक01.2026 है
10. सर्किल दर भूमि की —/—रुपया प्रति वर्गमीटर जो रेट लिस्ट के पेज नम्बर वी कोड के कॉलम के अनुसार है ।
11. सर्किल दर प्लैट की — 20,000/—रुपया प्रति वर्गमीटर द्वितीय श्रेणी
12. मास्टर प्लान सीमा की स्थिति — अन्दर है ।
13. पूर्व में कोई इकरारनामा नहीं हुआ है ।
14. उक्त कॉम्प्लैक्स पर सड़क की स्थिति — उपरोक्त कॉम्प्लैक्स आवासीय है जो क्वार्टी बाईपास रोड के सहारे स्थित है ।
15. अपार्टमेन्ट की नीचे की कुल भूमि रकवा — 2460.94 वर्गमीटर ।
16. अपार्टमेन्ट का कुल कवर्ड रकवा — वर्गमीटर ।
17. अविभाजित अंश — वर्गमीटर ।
18. प्लैट रकवा — वर्गमीटर ।
19. उपरोक्त अपार्टमेन्ट में पार्किंग व पावर वैकअप व सुरक्षा गार्ड व लिफ्ट की सुविधा उपलब्ध है जिस पर क्रमशः 4, 3, 3 व 3 प्रतिशत यानि कुल 13 प्रतिशत कॉमन फेसिलिटिज का स्टाम्प नियमानुसार अदा किया गया है । जो कॉमन है । उपरोक्त कॉम्प्लैक्स तीन मंजिल से अधिक बना है ।
20. क्रेता का प्रकार —
21. बिक्रेता व क्रेता भारतीय नागरिक है ।
22. उपरोक्त कॉम्प्लैक्स की भूमि वक्फ आदि की सम्पत्ति नहीं है ।
23. कॉमन बिल्ट अप एरिया का 10 प्रतिशत अधिक जोड़कर नियमानुसार स्टाम्प अदा किया गया है ।

सीमा उपरोक्त प्लैट नम्बर तल हाजा की जिसका नक्शा में संलग्न है:-

पूरब —
पश्चिम —
उत्तर —
दक्षिण —
ऊपरी —
नीचली —

अपार्टमेन्ट की सीमा:-

पूरब — बम्बा पटरी वादहू क्वार्टी बाईपास रोड व भूमि श्रीमती शालिनी चौधरी व श्री संजय कुमार एडवोकेट व श्री रईस पाल सिंह
पश्चिम — आराजी श्री हितेन्द्र उपाध्याय
उत्तर — आराजी श्री सतीश कुमार
दक्षिण — आराजी श्री रईस पाल सिंह

हम कि मैसर्स बोयन्त बुल्डटैक प्रा० लि० कार्यालय 214, अलिग कार्पोरेट प्लाजा मैरिस रोड शहर अलीगढ़ द्वारा डायरेक्टर विजय यादव पुत्र श्री राय सिंह निवासी 262, असदपुर क्याम देवी नगला तहसील कोल जिला अलीगढ़ ।

फर्म का पैन नं०—AAGCB9612C

मो०नं० —8171781111

आधार नं० —XXXX XXXX 0211

—बिक्रेता प्रथम पक्ष

एवम्

.....
मो०नं० —

आधार नं०

- xxxx xxxx

पैन नं० -----

-क्रेता द्वितीय पक्ष

के है जो कि बिक्रेता प्रथम पक्ष आवासीय बहुमंजिला कॉम्प्लैक्स “माधवाज इम्पीरियन” के तल पर निर्मित एक किता प्लैट नंबर जो खेत नम्बर 404 के जुज भाग मे तामीरात है जिसके ऊपर की छत रहित मय फर्श तथा साईडों की दीवारें शामिल होती मय कुल अमला मलवा मय कुल आवागमन सहूलियत मय कुल रकवा वर्गमीटर स्थित-“माधवाज इम्पीरियन” राजीव नगर, मौजा असदपुर क्याम परगना व तहसील कोल जिला अलीगढ़ की प्रथम पक्ष उपरोक्त फर्म मालिक काबिज व दखील है आवासीय बहुमंजिला कॉम्प्लैक्स “माधवाज इम्पीरियन” की भूमि को फर्म व श्रीमती शालिनी चौधरी पत्नी श्री संजय कुमार एडवोकेट निवासी- एल-21 स्वर्ण जयन्ती नगर क्वार्सी रामघाट रोड अलीगढ़ व संजय कुमार एडवोकेट पुत्र श्री राम सिंह निवासी- एल आई जी 21, डी/एस स्वर्ण जयन्ती नगर ए0डी0ए0 कॉलोनी रामघाट रोड, अलीगढ़ हाल निवासीगण- विला नं० 05 वैष्णो वाटिका शताब्दी नगर क्वार्सी बाईपास तहसील कोल अलीगढ़ व श्री रईस पाल सिंह पुत्र श्री दिलीप सिंह निवासी- 1/27 तिकौना नगला रोड, बिहाईण्ड केशव वाटिका, दुर्गेश कॉलोनी अलीगढ़ के मध्य दिनांक 15.09.2022 ई० को एक बिल्डर्स एग्रीमेन्ट उपनिबन्धक कार्यालय प्रथम अलीगढ़ में बही नं० 1 जिल्द सं० 16471 के पृष्ठ 79 से 100 तक क्रमांक 12015 पर दिनांक 17.09.2022 ई० को पंजीकृत हुआ इसके पश्चात अलीगढ़ विकास प्राधिकरण अलीगढ़ के नियमानुसार बहुमंजिला कॉम्प्लैक्स “माधवाज इम्पीरियन” का नक्शा स्वीकृत कराकर बिल्डर्स एग्रीमेन्ट दिनांक 15.09.2022 ई० के अनुरूप उपरोक्त बहुमंजिला कॉम्प्लैक्स का निर्माण कराया। इस प्रकार साझी या भागीदार प्रथम पक्ष उपरोक्त फर्म में उक्त प्लैटों की बाबत किसी तरह का नहीं तथा उक्त प्लैट की बाबत प्रथम पक्ष को हर हक हस्तांतरण/विक्रय आदि करने के प्राप्त है कोई राज्य नियम विक्रय करने में बाधक नहीं है और विक्रीत प्लैट आज की तारीख तक हर प्रकार के वाद विवाद भार बंधन रहन बैहबे कुर्क जेरे जमानत ऋणादि से नितान्त मुक्त व पाक साफ है चूंकि प्रथम पक्ष को वास्ते खर्चा खानगी हेतु के रूपों की जरूरत है इसलिए प्रथम पक्ष फर्म ने अपनी सुबुद्धि से स्वेच्छा बिना किसी विवशता के अपने बिल्डर्स एग्रीमेन्ट से प्राप्त सम्पूर्ण मालिकाना अधिकारों सहित उक्त प्लैट नंबर तल रकवा वर्गमीटर को बिल एवज मुवलिंग/—रूपया मे बहक के पक्ष मे विक्रय कर दिया है यानि कतई बेच डाला है और प्रथम पक्ष फर्म ने समस्त मूलधन द्वितीय पक्ष से निम्न प्रकार से प्राप्त कर लिये है इस प्रकार से प्रथम पक्ष फर्म ने अपना कुल मूलधन प्राप्त कर लिया है अब मूलधन की बाबत कोई किसी प्रकार का रूपया अथवा पैसा लेना शेष नहीं रहा है और न ही आइंदा को भविष्य मे रहेगा अब प्रथम पक्ष फर्म ने विक्रीत प्लैट पर से अपना कब्जा व दखल हटाकर बाकई कब्जा व दखल क्रेता द्वितीय पक्ष का करा दिया है यानि आज की तारीख से क्रेता द्वितीय पक्ष विक्रीत प्लैट का चिर स्थाई स्वामी व सर्वाधिकारी हो गया है अब क्रेता द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह विक्रीत प्लैट में खुद आबाद रहे या विक्रय आदि करे व सरकारी अभिलेखों मे से प्रथम पक्ष फर्म का नाम खारिज कराकर द्वितीय पक्ष अपने खर्चे से अपना नाम दर्ज करा लेवें व जी चाहे जिस प्रकार से फायदा उठावें इसमें प्रथम पक्ष फर्म व उसके वारिसानों को कोई किसी प्रकार का उजर व एतराज नहीं होगा यदि भविष्य में प्रथम पक्ष फर्म के किसी स्वामित्व दोष या विधिक त्रुटि के कारण विक्रीत प्लैट का कोई कुल या जुज भाग हाथ क्रेता द्वितीय पक्ष के निकल जावे या उसकी सुरक्षा में कोई किसी प्रकार का रूपया अथवा पैसा अदा या व्यय करना पड़े तो उस दशा में क्रेता द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपना अदा शुदा रूपया मय हर्जा खर्चा अथवा पैसा सूद दर ब्याज के प्रथम पक्ष फर्म व उसके वारिसानों से जी चाहे जिस प्रकार से वसूल कर लेवे इसमें प्रथम पक्ष फर्म व उनके वारिसानों को कोई किसी प्रकार का उजर व एतराज नहीं होगा। विक्रीत प्लैट आवास हेतु क्रय किया गया है। यदि निकट भविष्य में अपार्टमेन्ट की बाबत ए0डी0ए0 सरकार की कोई नीति व शर्तें व सर्विस टैक्स व अन्य टैक्स लागू होते हैं तो उन सब की अदायगी का दायित्व कॉम्प्लैक्स के सभी क्रेता की होगी। बैनामा हाजा पर सरकारी निर्धारित दर के हिसाब से स्टाम्प स्वयं क्रेता द्वितीय पक्ष ने क्रय करके अदा किया किया है। इस बैनामा हाजा की पाबन्दी क्रेता व प्रथम पक्ष फर्म व उनके वारिसानों पर समान रूप से लागू होगी। इस बैनामा हाजा को प्रथम पक्ष फर्म द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज के आधार पर लिखा गया है यदि कोई विधिक त्रुटि पाई जाती है तो प्रथम पक्ष फर्म स्वयं जिम्मेदार होंगी। और प्रथम पक्ष फर्म को बिल्डर्स एग्रीमेन्ट द्वारा प्राप्त सभी अधिकार द्वितीय पक्ष को भी प्राप्त होंगे। उक्त प्लैट पर आज तक की सभी देनदारियां प्रथम पक्ष फर्म अदा करेंगे। तथा आज के बाद की सभी देनदारियां द्वितीय पक्ष अदा करेंगे। विक्रीत प्लैट सीलिंग अधिनियम 1976 के प्राविधानों से पूरी तरह मुक्त है। यदि भविष्य में किसी दैवीय प्राकृतिक आपदा के कारण उक्त कॉम्प्लैक्स ध्वस्त हो जाये या वह जाये तो उस दशा में क्रेता द्वितीय पक्ष उक्त कॉम्प्लैक्स की कुल भूमि में अपनी खरीद के प्रतिशत के हिसाब से अविभाजित भाग भूमि के मालिक होंगे। क्रेता द्वितीय पक्ष व उनके वारिसानों व जानशीनान व कायम मुकामान सदैव निम्न शरायतों का पालन करने को पाबंद होंगे तथा उनके दायित्व का लाजिमी भाग रहेंगी:-

1—यह कि उक्त कॉम्प्लैक्स में जो भी सहमलियतें मुश्तरका प्रदान की गयी है वह सदैव मुश्तरका ही रहेगी और उन पर किया गया किसी किस्म का अतिक्रमण अवैध होगा। तथा द्वितीय पक्ष क्रेता संयुक्त सुविधाओं व आसायश को दूसरे प्लैट होल्डर्स को इस्तेमाल करने से नहीं रोकेंगे।

2—यह कि प्रथम पक्ष फर्म या उसके द्वारा मनोनीत अन्य फर्म या सोसायटी के नियम व उपनियम का पालन करने को क्रेता सदैव बाध्य रहेंगे, इसमें कोई उज्र व एतराज क्रेता द्वितीय पक्ष को नहीं होगा।

3—यह कि क्रेता विक्रीत प्लैट व अहाता में कोई ऐसी असमाजिक गतिविधि व कार्यवाही नहीं करेंगे जिससे विक्रीत प्लैट व काम्प्लैक्स की गुडविल सम्पत्ति व अन्य प्लैट का किसी किस्म का क्षति व नुकसान पहुँचे। यह कि प्रथम पक्ष फर्म या उसके द्वारा मनोनीत अन्य फर्म या सोसायटी की लिखित इजाजत के विक्रीत प्लैट के बाहरी भाग मे किसी किस्म का नवनिर्माण व तोड़फोड़ आदि करने के हकदार क्रेता नहीं होंगे और उनके द्वारा किये इस प्रकार के कार्य अवैध व गैर कानूनी व अनाधिकृत होंगे।

4—यह कि क्रेता विक्रीत प्लैट का इस्तेमाल केवल रिहायश के लिये ही प्रयोग करेंगे अन्य किसी प्रयोग मे इस्तेमाल करने के हक क्रेता को कभी हासिल नहीं होंगे।

5—यह कि यदि क्रेता विक्रीत प्लैट को किसी को किराये पर उठावें तो किरायेदार पर भी अपार्टमेन्ट के समस्त नियम व उप नियम लागू होंगे। अतः अपनी सुबुद्धि व स्वेच्छा से सोच समझ कर बिना किसी विवशता के अपने स्वस्थ मन बुद्धि की अवस्था में आज प्रथम पक्ष विक्रेता फर्म पार्टनर्स ने समक्ष गवाहान क्रेता द्वितीय पक्ष के हक में य बैनामा लिख दिया ताकि और समय पर काम आवे इति।

विवरण प्राप्त मूलधन/—रूपया:-

उक्त वर्णित धनराशि/—रुपया क्रेता द्वितीय पक्ष से बिक्रेता प्रथम पक्ष फर्म ने वसूल पा लिये है। अब आयन्दा भविष्य में बिक्रेता प्रथम पक्ष फर्म का क्रेता द्वितीय पक्ष पर कुछ भी धनराशि शेष नहीं है और ना ही रहेगी।

गवाहों की शिनाख्त पर फोटो मिलानकर्ता— अवधेश सिंह चौहान एडवोकेट तह0 कोल, अलीगढ़।

गवाह—1

गवाह—2

तहरीर तारीख— ई0 टंकण कर्ता— पंकज यादव

मजनुस नवीस— अवधेश सिंह चौहान एडवोकेट, तह0 कोल, अलीगढ़ व इकरार मुक़िर लिखा गया।