दस्तावेज बैनामा

भूमि का प्रकार– **आवासीय फ्लैट**
वार्ड– लोहामण्डी
मौहल्ला– XXXXXXX तहसील व जिला आगरा।
सम्पत्ति विवरण– एक किता आवासीय फ्लैट नम्बर 001 स्थित X तल
खसरा नम्बर 123
मापन की इकाई–वर्गमीटर
सम्पत्ति (फ्लैट) का क्षेत्रफल– सुपर बिल्डप 000 वर्गमीटर (बिल्डप एरिया 000 वर्गमीटर. 000 वर्गमीटर बालकनी व छज्जे मिलाकर)
सड़क की स्थिति– (परिषिश्ट के अनुसार)– 100 फुटा से तिराहे तक
अन्य विवरण (9 मीटर रोड/कार्नर आदि)–लागू नहीं
सम्पत्ति का प्रकार– बहुमंजिला इमारत
सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल (बहुमंजला भवन की स्थिति में)–लागू नहीं
स्थिति–फिनिष्ड
पेड़ो का मूल्यॉकन– लागू नहीं
बोरिंग/कुंऑ/अन्य–लागू नहीं

(3)

निर्मित क्षेत्रफल–000 वर्गमीटर (सुपर)
उक्त योजना की कुल भूमि का क्षेत्रफल–000 वर्गमीटर
उक्त योजना के कुल निर्माण का क्षेत्रफल–000 वर्ग मीटर
उक्त फ्लैट का औसत भूमि का क्षेत्रफल– 000 वर्गमीटर
निर्माण का वर्श– 0000 ई0
सहकारी आवास समिति के सदस्य है– नहीं
प्रतिफल की धनराषि– 000/– रू0

पूरब–	कोरीडोर व निकास बादहू फिलेट नं0 000
पष्चिम–	खुला आसमान
उत्तर–	फ्लैट नम्बर 000
दक्षिण–	.खुला आसमान

<u>**प्रथमपक्ष की संख्या– 2 विक्रेतागण का विवरण–**</u>

मै0 XXXX XXXXX

RERA REG NO. UPRERAPRJ12345

पेन नम्बर– **||12345678|**

|क्भ्|त् छव्. 12345678912

एवम्

<u>द्वितीयपक्ष की संख्या– 1 क्रेता का विवरण–</u>

XXXXXXXXXXXXXXX

आधार नम्बर – 123465850383, पेन नम्बर – 1234**2144च**

एक मंजिला आवासीय फ्लैट नम्बर 000 स्थित x तल खसरा नम्बर 123 मौजा xxxxx तहसील व जिला आगरा जो बहुमंजिला भवन में x तल पर स्थित है और साथ लगे नक्षे में लाल रंग से दिखाया गया है तथा जिसके चारों ओर 00 मीटर की त्रिज्या में मिश्रित प्रकार के भवन स्थित है मय औसत भूमि क्षेत्रफल 00 वर्गमीटर मय कुल वस्तु व अधिकार मुतालिका कि जिसकी सीमायें उपरोक्त दी गयी है।

कलक्टर आगरा के द्वारा उपनिबन्धक द्वितीय आगरा सदर के उक्त क्षेत्र की भूमि के लिये घोशित मूल्याँकन सूची के अनुसार प्रारूप संख्या–3 के पृशठ संख्या– 58 व कमांक 18 के अनुसार भूमि की दर ,000/– रू0 प्रतिवर्गमीटर है।

नवीन आवासीय आर.सी.सी. पटाव के अुनसार की दर 000/– रू0 प्रतिवर्गमीटर है।

उक्त दर व वास्तविक विक्रय मूल्य के अनुसार इस विक्रय पत्र पर 00000/–रू0 पर महिला केता होने पर 10 हजार रूपये की छूट प्राप्त करते हुये 000/–रू0 का अदा किया जा रहा है। जिसमे मुवलिग 00/–रू0 का ई–स्टाम्पिंग नम्बर–12346789 दिनांक– 05.04.2018

विक्रय पत्र
कि–

1. मै0 XXXX आगरा....... उक्त विक्रेता प्रथमपक्ष है
व
श्रीमती XXXXX.................. उक्त क्रेता द्वितीयपक्ष है।

विदित होकिः–

1. यह कि प्रथमपक्ष ने अपनी उक्त योजना XXX **मौजा XXX तहसील व जिला आगरा फ्लैट नम्बर 000 स्थित X तल खसरा नम्बर 123** नीचे दिये गये विवरण के द्वारा प्राप्त करके कब्जा व दखल प्राप्त किया और कॉलोबोरेषन एग्रीमेन्ट दिनांक 00.00.0000 के अनुसार हम प्रथमपक्ष ने आगरा विकास प्राधिकरण से स्वीकृत व षामनित मानचित्र के अनुसार XXXXX **के आवासीय अपार्टमेन्ट का निर्माण कराया है।**

2. यह कि उक्त योजना का उक्त आवासीय फ्लैट व तहती भूमि में अन्य कोई दावेदार आदि किसी भी प्रकार का नही है और उक्त फ्लैट व तहती भूमि आज तक प्रत्येक प्रकार के ऋण, विक्रय दान, जमानत आदि से पूर्णतः स्वच्छ एवं मुक्त है और उसका कोई भी भाग नजूल या राजकीय आस्थान का नहीं है और न किसी भी सीलिंग वाद में अतिरिक्त भूमि घोशित किया गया है और न कोई प्रतिकर प्रथमपक्ष या अन्य ने प्राप्त किया है तथा उक्त सभी मूल विलेख भी प्रथमपक्ष के पास मौजूद है और किसी भी आड़ या जमानत आदि में नहीं दिये गये है।

3. यह कि प्रथमपक्ष ने उक्त फ्लैट को द्वितीयपक्ष को आवंटित कर दिया है।
4. यह कि उक्त योजना की तहती भूमि के कुल देय व निर्माणों के सम्बन्ध में आगरा विकास प्राधिकरण के विकास, षमन आदि के समस्त देय हम प्रथमपक्ष के जिम्मे है और रहेंगे।
5. यह कि उक्त कोलोबोरेषन एग्रीमेन्ट की व्यवस्था के अनुसार प्रथमपक्ष xxxxxxxxxx को विक्रीत निर्माणों के क्षेत्रफल 00.00 के अनुसार 000/–रू0 प्रति वर्गमीटर की दर से 0,00,000/–रूपया विक्रय मूल का अंष प्राप्त होना है

6. और षेश 00,00,000/–रूपया कुल विकय मूल मै0 XXXXXXX को प्राप्त होगा।

अतः प्रथमपक्ष ने एकमत् होकर स्वेच्छा तथा प्रसन्नतापूर्वक स्वस्थ चित्त मन बुद्धि के बिना बहकाये सिखाये दबाव नाजायज के खूब सोच समझकर उक्त आवासीय फलैट संख्या 000 स्थित 00 तल को समस्त स्वत्व व अधिकार व हित व लाभ व नामांकन औसत अविभाजनयोग्य भूमि क्षेत्रफल सहित नीचे लिखी षर्तों के साथ बाजारी कीमत पर विलमुक्ता एवज 00,00,000./– XXXXXरू0 कि आधे जिसके 00,00,000/– XXXXXX रूपया होत है बदस्त श्रीमती XXX पत्नी श्री XXXX निवासी– मकान नम्बर XXXXXXXXXXXXX उक्त क्रेता द्वितीयपक्ष के गुड टायटिल के साथ नीचे लिखी षर्तों के साथ सदा के लिय विक्रय कर दिया।

<u>विक्रय संविदा इस प्रकार हैः–</u>

1. **यह कि प्रथमपक्ष ने कीमत का कुल रूपया नीचे लिखे विवरणानुसार द्वितीयपक्ष से प्राप्त कर किया। इस तरह प्रथमपक्ष को कोई रूपया पाना बाकी नहीं है न भविश्य में होगा।**
2. **यह कि प्रथमपक्ष ने विक्रीत फलैट पर से अपना कब्जा व दखल हटाकर द्वितीयपक्ष को कब्जा व दखल प्रदान कर दिया और द्वितीयपक्ष ने बिक्रीत फलैट के निर्माण व निर्माण सामिग्री आदि का भली–भॉति निरीक्षण कर व संतुश्ट होकर कब्जा व दखल प्राप्त कर लिया और प्रथमपक्ष ने उक्त द्वितीयपक्ष को बिक्रीत फलैट का अकेला पूर्णतः मालिक व काबिज बना दिया तथा गुड टायटिल दे दिया।**

3. यह कि अब द्वितीयपक्ष को पूरा अधिकार है कि वह विक्रीत फ्लैट से वहैसियत मालिक व काबिज के लाभांवित होवे और निवास के प्रयोग में लावे। आतंरिक साज सज्जा आदि करे और निवास के प्रयोग में लावे। इस विक्रय पत्र की षर्तों के साथ ऋण, विकय आदि जो चाहे सो करे।
4. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष उक्त विक्रीत फ्लैट पर अपना नामांकन आदि नगर निगम आदि सम्बन्धित विभागों में इस विक्रय पत्र के द्वारा कराले। आज तक के कुल बकाया टैक्स आदि यदि कोई होंगे तो उन्हें प्रथमपक्ष अदा करेंगे और आज के बाद द्वितीयपक्ष अदा करेंगे।
5. यह कि द्वितीयपक्ष उक्त योजना के निर्माणों विद्युत, पानी आदि की लाइन्स फिटिंग्स आदि की अबाध सेवाओं व उनकी सुरक्षा को ध्यान में रखते हुये अपने उपयोग के लिये बिजली, टेलीफून आदि के कनैक्षन सम्बन्धित विभागों से प्राप्त करे और उनके चार्ज आदि अदा करे, और उनक दायित्व आदि से प्रथमपक्ष को सुरक्षित रखे।

6. यह कि उक्त आवासीय योजना में जीने, लौबीज, कॉमन उपयोग के क्षेत्र, पार्किंग के स्थान व लिफ्ट जनरेटर आदि उक्त योजना के सभी फ्लैट धारकों के सामुहिक प्रयोग के लिये है और रहेंगे और इसमें क्रेता का कोई निजी स्वत्व आदि नही होगा।
7. यह कि उक्त आवासीय योजना में विक्रीत फ्लैट व निर्माण व मूल ढॉचे आदि में किसी भी प्रकार का कोई निर्माण, परिवर्तन, तोड़–फोड़ आदि करने का कोई अधिकार आदि द्वितीयपक्ष को प्राप्त नही है और न वह बाहरी रूप–रंग साज–सज्जा आदि, पानी लाइन्स, बिजली की लाइन्स सीवर की लाइन्स आदिमें वह कोई छेड़–छाड़ आदिया कोई परिवर्तन आदि कर सकेंगे।
8. यह कि द्वितीयपक्ष व उनके स्थानापन्न आदि नियत स्थान के अतिरिक्त अन्य किसी स्थान पर कोई वाहन कूड़ा–गंदगी, बेकार सामान आदि न तो रख सकेंगे और न छोड़ेगे और न किसी भी तरीके पर फैंक सकेंगे।
9. यह कि विक्रीत फ्लैट को सुरक्षित रखने व उसके सही रख–रखाव व सफाई, पेण्ट, मरम्मत आदि द्वितीयपक्ष निरन्तर अपने व्यय से समय से कराने के पाबन्द है व रहेंगे।

10. यह कि द्वितीयपक्ष व अन्य फ्लैटधारकण उक्त योजना के अंतर्गत सम्पत्ति की सुरक्षा के लिये पृथक–पृथक फायर इंष्योरंस आदि कराने के लिये प्रतिबन्धित है और रहेंगे, जिनकी प्रीमियम राषि आदि समय पर अदा करने के लिये प्रतिबन्धित रहेंगे। लापरवाही पर वह समस्त प्रकार के दण्ड व क्षति पूर्ति आदि के सूद सहित देनदार व जिम्मेदार होंगे।

11. यह कि द्वितीयपक्ष उक्त फ्लैट में अथवा सामुहिक उपयोग के किसी भी भाग में ऐसी कोई वस्तु या सामिग्री आदि न तो प्रयोग करेंगे और न रखेंगे कि जो उक्त योजना व अन्य फिलेट धारकों की जान–माल आदि के नुक्सान का कारण होवे।

12. यह कि सामुहिक प्रयोग के भागों की सुरक्षा देखभाल मरम्मत, सफाई आदि क मासिक खर्चे कि जो समय–समय पर निर्धारित होंगे, उन्हें द्वितीयपक्ष माह व माह मॉग पर अदा करने के पाबन्ध है व रहेंगे और इन कार्यों के सम्पादन के लिये बनने वाली समिति समृद्धि कोर्ट वेलफेयर सोसायटी का द्वितीयपक्ष को सदस्य बनना अनिवार्य होगा। उक्त समिति के नियमों व आदेषों का पालन करने के लिये द्वितीयपक्ष व उनके स्थापनापन्न आदि सदैव पाबन्द है व रहेंगे और समिति के द्वारा निर्धारित मासिक खर्चे आदि का प्रथम भार उक्त बिक्रीत फ्लैट पर रहेगा।

13. यह कि बिक्रीत फ्लैट से क्रेता द्वितीयपक्ष को प्रत्येक प्रकार से लाभांवित होने व उसमें निवास स्थापित करने एवं आवास के लिये किराये पर उठाने आदि का पूर्ण अधिकार प्राप्त है व रहेगा।

14. यह कि उक्त आवासीय योजना की औसत अविभाजनयोग्य भूमि, क्षेत्रफल अथवा सबसे ऊपर की छत पर क्रेता का कोई निजी स्वामित्व नहीं होगा। केवल आने–जाने एवं अन्य फ्लैटधारकों सहित सामुहिक रूप से प्रयोग करने की अनुमति क्रेता को प्राप्त रहेगा।

15. यह कि प्राकृतिक आपदा के कारण या अन्य किसी कारण से उक्त अपार्टमेन्ट नश्ट हो जाता है तो क्रेता को ऐसी स्थिति में अपने नियत स्थान पर भवन निर्माण कराने का अधिकार प्राप्त रहेगा।

16. यह कि उक्त योजना जिस भूमि पर निर्मित है उसमें सभी फ्लैट धारकों को अनुपातिक अविभाजित स्वामित्व प्राप्त रहेगा।

17. यह कि बिक्रीत फलैट बहुमंजिल भवन का एक भाग है अतः उक्त बहुमंजिले भवन के अन्य स्वामियों व अध्यासियों के सामुहिक उपयोग के भागों को षामिलात में प्रयोग करने का अधिकार द्वितीयपक्ष का होगा और ऐसे सभी भागों की सफाई, सफेदी, मरम्मत, सुरक्षा आदि के औसत खर्चें माह व माह द्वितीयपक्ष अदा करने के पाबन्द रहेंगे।

18. यह कि उक्त आवासीय योजना पर व इस विक्रय का उत्तर प्रदेष ओनरषिप ऑफ फ्लैट एक्ट सन् 1975 व नियम 1984 व उनके संषोधन आदि प्रभावी रहेंगे और उनकी अवहेलना पर या सामुहिक सुरक्षा व प्रयोग आदि के लिये तय की गई षर्तों का पालन नहीं करने पर उल्लंघन करने का विक्रेतागण व उक्त समिति को क्रेता व उसके उत्तराधिकारी व स्थानापन्नों आदि के अवैध कार्य व व्यवहार आदि को रोकने व षर्तों का पालन करने व समस्त देयों आदि को चुकाने के लिये बाध्य करने आदि का अधिकार होगा और इसमें क्रेता व उनके उत्तराधिकारी व स्थानापन्न आदि को कभी कोई आपत्ति नही होगी।

19. यह कि यदि भविश्य में कभी कोई दावेदार किसी भी किस्म का बेचे गये फ्लैट के सम्बन्ध में पैदा होकर कोई दावा आदि द्वितीयपक्ष से करे और उसके कारण या प्रथमपक्ष के डिफेक्ट टायटिल से कब्जा या दखल या स्वामित्व पूर्ण या आंषिक रूप से बिक्रीत फलैट का द्वितीयपक्ष से निकल जावे तो उन कुल की जवावदेही व जिम्मेदारी व अदा करना जरे समन का मय सूद व हर्जा व खर्चा के वजिम्मेजात खास व जायदाद हर किस्म प्रथमपक्ष व उनके उत्तराधिकारियों के है और आयन्दा होगी।

20. यह कि इस बिक्रयपत्र के समस्त खर्चें द्वितीयपक्ष के जिम्मे है। इस विक्रय पत्र की एक फोटोस्टेट प्रथमपक्ष ने अपने रिकार्ड तथा विधिक आवष्यकता के लिये प्राप्त कर ली है। यह मूल बिक्रयपत्र द्वितीयपक्ष के पास रहेगा।

21. केता द्वितीयपक्ष को उक्त अपार्टमेन्ट की जमीन का मालिकाना हक की बाबत व फिलेट के निर्माण व उसमें प्रयोग होने वाली सामग्री व क्वालिटी की बाबत किसी भी तरह का कोई विवाद उत्पन्न करने का अधिकार नहीं होगा।
22. यह कि केता ने फिलेट के निर्माण को व उसमें प्रयोग होने वाली सामग्री को भली–भॉति जॉच व परख लिया है और द्वितीयपक्ष उससे पूर्ण संतुश्ट है और पूर्ण संतुश्ट होने के बाद ही केता ने उक्त फिलेट विकेता से कय किया है।
23. यह कि केता को फिलेट के विकय करने के समस्त अधिकार हांसिल है व रहेंगे और उक्त फिलेट की दीवारे सामलाती है केता द्वितीयपक्ष को उक्त फिलेट के मूल ढॉचें व उसके पिलरों व उसकी छत से छेड़छाड़ करने का व परिवर्तित करने का अधिकार नहीं होगा।

24. यह कि उक्त फिलेट का नक्षा व उक्त फिलेट से सम्बन्धित समस्त अभिलेखों को केता द्वारा जॉच व परख लिया है और उससे वह पूर्णतः संतुश्ट है।

25. यह कि विक्रेता उक्त कम्पनी को उक्त अपार्टमेन्ट पर निर्माण करने का व कम्पाउण्ड कराये जाने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है और रहेगा।

26. यह कि विक्रेता ने उक्त फिलेट कम्पलीट गुडटायटिल के साथ विक्रय किया है इसलिए उक्त फिलेट की बाबत प्रथमपक्ष की कोई भी जबावदेही नही होगी।

27. यह कि प्रथमपक्ष उक्त योजना की भूमि के निम्न प्रकार मालिक है
अ– प्रथमपक्ष का नाम सरकारी अभिलेखों मे ंवहैसियत स्वामी के इन्द्राज चला आता है इस तरह पर प्रथमपक्ष उक्त योजना की तहती जमीन के सम्पूर्ण मालिक कामिल है और मै0 XXXXXXXXXX ने उक्त अपार्टमेन्ट निर्माण कराया है।

28. यह कि प्रथमपक्ष ने कीमत का कुल 00,00,000/— रूपया क्रेता द्वितीयपक्ष से निम्नलिखित विवरणानुसार प्राप्त किया:—

दिनांक	चैक नम्बर	बैंक	मुवलिग
00.00.0000	आरटीजीएस	प्ब्ब्ए ठ ।छज्ञ	000000000.
00.00.0000	डीडी नं0— 123456	प्ब्ब्ए ठ ।छज्ञ	0000000000

मीजान मुबलिग 00,00,000/—रूपया

लिहाजा यह विक्रय पत्र हम पक्षों ने स्वेच्छा से लिख दिया कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवे लेख दिनांक 00000 केवल प्रारूप xxxxxxxx दस्तावेज लेखक सदर तहसील आगरा ने पक्षों के निर्देषानुसार तैयार किया जिसको पढ़ व सन्तुश्ट होकर हम दोनों ने अपने परिचित नीचे लिखे गवाहों के समक्ष स्वेच्छा से निश्पादित किया और इन गवाहों ने भी एक दूसरे के पक्षों के सामने गवाही के तौर पर हस्ताक्षर किये हैं।

(18)

गवाहः— आगरा।

गवाहः—