''ओउम्''

भूमि का प्रकार	–	आवासीय।
वार्ड/परगना	–	लोहामण्डी बार्ड आगरा।
सम्पत्ति का विवरण	–	फ्लैट नम्बर ....तल
मोहल्ला	–	कृष्णा इन्द्रप्रस्थ अपार्टमेन्टस, सफायर टावर व्लाक–ए, मौजा दहतौरा, तहसील व जिला आगरा।
विक्रीत फ्लैट का क्षेत्रफल	–	**(A)** 128.205 वर्ग मीटर (कवर्ड एरिया) **(B)** 111.48 वर्ग मीटर (कारपेट एरिया)
सड़क की स्थिति	–	पश्चिमपुरी चौराहा से शास्त्री–पुरम 100 फुट चौडी
योजना का कुल भूमि क्षेत्रफल	–	12001.22 वर्ग मीटर।
योजना में निर्मित फ्लैटों का कुल का कवर्ड एरिया	–	24097.91 वर्ग मीटर।
अविभाजित भूमि का अंश	–	63.848 वर्ग मीटर।
सर्किल रेट भूमि	–	30,000/–रू0 प्रति वर्ग मीटर। (प्रारूप 3 पेज नं.60 क्रम संख्या 25)
सर्किल रेट के अनुसार निर्माण दर	–	17,000/–रू0 प्रति वर्ग मीटर।
आवंटन के समय बाजारी मूल्य	–	..................../–रू0
विक्रय मूल्य	–	..................../–रू0
सर्किल रेट के अनुसार बाजारी मूल्य	–	..................../–रू0

अदा किया गया स्टाम्प – ..../–रू0 इस तौर पर कि ..../–रू0 का ई–स्टाम्प सर्टिफिकेट नम्बर प्छ.न्च.................... दिनांक .... व शेष ..../–रू0 का स्टाम्प पेपर के माध्यम से अदा किया जा रहा है।

चौहद्दीः–

पूरब	–	....
पश्चिम	–	....
उत्तर	–	....
दक्षिण	–	....

जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के प्रारूप 3 पेज नं.60 क्रम संख्या 25 पश्चिमपुरी चौराहे से शास्त्रीपुरम तक जमीन की दर रुपया 30,000/– प्रति वर्ग मीटर की दर से निर्धारित है अविभाजित भूमि अंश 63.848 वर्ग मीटर की मालियत उक्त जमीन दर से 19,15,440/– एवं विक्रीत फ्लैट कवर्ड क्षेत्रफल 128.205 वर्गमीटर की मालियत उक्त निर्माण दर 17,000/–प्रति वर्ग मीटर से ..../–रुपया होती है इस प्रकार कुल मालियत ..../– रुपया होती है। उक्त विक्रीत फ्लैट क्षेत्रफल सुपर बिल्टअप न होने के कारण कॉमन सुविधाओं के लिये 10 प्रतिशत वृद्धि करने पर मालियत ..../–रूपया होती है।

उपरोक्त भवन/फ्लैट के विक्रय मे स्टाम्प अधिनियम की धारा 7(1) का उलधन नहीं किया गया है न कोई तथ्य छिपाया गया है।

विक्रेता की संख्या एक (प्रथम पक्ष)
हम कि इन्द्रप्रस्थ आशियाना इण्डिया प्रा0 लि0 (भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत एक प्रा0 लि0 कम्पनी) है, पेन– **AACCI2793K** एवं पंजीकृत कार्यालय कृष्णा इन्द्रप्रस्थ अपार्टमेन्ट, (पश्चिम पुरी चौराहे से शास्त्री पुरम चौराहा) मौजा दहतौरा आगरा द्वारा निदेशक श्री राकेश कोहली पुत्र स्व0 श्री चन्द्र मोहन कोहली निवासी 3, विश्वकर्मा ग्रीन, सिकन्दरा, आगरा– 282007
मोबाइल नं.– 9319105376

क्रेता की संख्या .... (द्वितीय पक्ष)
1–.. पेन– ....
मोबाइल –...................

विक्रीत फ्लैट का विवरणः– फ्लैट संख्या ....तल, सफायर टावर व्लाक ए वाकै कृष्णा इन्द्रप्रस्थ अपार्टमेन्ट, मौजा दहतोरा, तहसील व जिला आगरा कारपेट क्षेत्रफल 111.48 वर्ग मीटर जिसका कवर्ड क्षेत्रफल 128.205 वर्ग मीटर है विक्रीत फ्लैट साथ लगे मानचित्र मे व रंग लाल से दिखालाया गया है।

यह कि विक्रेता प्रथम पक्ष कुल भूमि रकबई 12001.22 वर्गमीटर स्थित मिनजुमला खसरा संख्या 71 एवं खसरा संख्या 75 मौजा दहतौरा, तहसील व जिला आगरा के एक मात्र मालिक काविज व दखील हैं ।

यह कि विक्रेता प्रथम पक्ष ने उक्त भूमि रकबई 12001.22 वर्गमीटर को इस तरह खरीद किया कि यके विक्रय विलेख मेसर्स शिवांगी स्टील प्रा0 लि0 (भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत एक प्रा0 लि0 कम्पनी) है जिसका पंजीकृत कार्यालय डी–15, कमलानगर, आगरा द्वारा निदेशकगण श्री संजय कुमार अग्रवाल एवं श्री मुकेश कुमार अग्रवाल पुत्रगण श्री कामता प्रसाद अग्रवाल निवासी डी–15,कमला नगर, आगरा खसरा संख्या मिनजुमला 71, रकबई 10103.40 वर्ग मीटर एवं भूमि खसरा संख्या 75 रकबई 1540.00 वर्गमीटर श्री प्रमोद कुमार गर्ग एवं श्री राकेश कुमार गर्ग पुत्रगण श्री राम प्रकाश गर्ग निवासी रिंग रोड, आगरा वजरिए पंजीकृत विक्रय विलेख मुर्वरिखा 08.08.2009 व मुसदि्दका 08.10.2009 वही नं01 जिल्द नं06502 के पृष्ठ संख्या 93 लगायत 460 पंजीकृत सख्या 8328 दिनांक 08.10.2009 कार्यालय उपनिबन्धक (द्वितीय) आगरा व दोयमी विक्रय विलेख बावत भूमि खसरा संख्या मिनजुमला 71 रकबई 357.82 वर्ग मीटर श्री राम लाल माहेश्वरी पुत्र श्री ज्योति प्रसाद माहेश्वरी निवासी 3 बंसल नगर, फतेहाबाद रोड, आगरा वजरिए पंजीकृत विक्रय विलेख मुवर्रिखा 12.07.2010व मुसदि्दका 12.07.2010 वही नं0 1 जिल्द नं0 7093 के पृष्ठ संख्या 341 लगायत 364 पंजीकृत संख्या 7439 दिनांक 12.07.2010 कार्यालय उप निबन्धक (द्वितीय) आगरा के यहॉ पंजीकृत हैं। के द्वारा मालिकाना हक हासिल है और सिवाय विक्रेता प्रथम पक्ष के और कोई हक दार व हिस्सेदार आदि किसी प्रकार का नही है।

यह कि विक्रेता प्रथम पक्ष ने उपरोक्त भूमि पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार एक बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण किया गया है जो कि 'कृष्णा इन्द्रप्रस्थ अपार्टमेन्ट' के नाम से जानी जाती है और जिसे विक्रेता बेचने का अधिकार रखता है।

यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष उक्त अपार्टमेन्ट मे निर्मित सफायर टावर ब्लाक ए, के फ्लैट संख्या ....तल को खरीदने को तैयार है।

यह कि विक्रेता ने उपरोक्त फ्लैट संख्या ....तल सफायर टावर ब्लाक ए, कारपेट क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर जिसका बिल्टअप एरिया .... वर्ग फिट यानी .... वर्गमीटर, मय कालम व दीवार, (दो फ्लैटो के मध्य शामिल दीवारों की आधी माप) एवं भूमि के अविभाजित अंश को विल एवज ..../–(....................................रुपया) जिसके आधे रुपया ..../– रुपया (....................................रुपया) होते हैं वदस्त ....क्रेता उक्त द्वितीय पक्ष को वै कतई किया और बेंच दिया।

विक्रय संविदा इस प्रकार हैंः–

यह कि कीमत का ..../– रूपया व सर्विस टैक्स ..../– रुपया विक्रेता ने क्रेता द्वितीय पक्ष से निम्न प्रकार प्राप्त कर लिया हैः–

1– ..../–रूपया द्वारा चैक संख्या ....दिनांक ....

2– ..../–रूपया द्वारा चैक संख्या ....दिनांक ....
3– ..../–रूपया द्वारा चैक संख्या ....दिनांक ....
4– ..../–रूपया द्वारा चैक संख्या ....दिनांक ....
कुल योगः– ..../– रुपया जिसमें ..../– रुपया सर्विस टैक्स के सम्मिलित हैं।

उक्त प्राप्ति का इकबाल विक्रेता प्रथम पक्ष स्वीकार करते हैं वक्त रजिस्ट्री कुछ पाना बाकी नहीं रहा है। अब उक्त फ्लैट की कीमत के बावत क्रेता द्वितीय पक्ष से कुछ भी पाना शेष नही रहा और न आयन्दा होगा। भविष्य मे प्रभावी सभी करों यानी किसी भी तरह के टैक्स आदि की देनदारी जो भी होगी तो उस समस्त कुल की देनदारी क्रेता द्वितीय पक्ष की है और हमेशा रहेगी जिसके लिये क्रेता द्वितीय पक्ष व वारिसान द्वितीय पक्ष हमेशा बाध्य रहेंगे।

यह कि विक्रेता ने बिक्रीत फ्लैट पूर्ण रूप से फिनिश कराकर विक्रीत फ्लैट पर द्वितीय पक्ष का कब्जा व दखल करा दिया और द्वितीय पक्ष ने निर्माण व निर्माण सामिग्री व नाप व क्षेत्रफल, फिनिशिंग आदि का भली भांति निरीक्षण कर व संतुष्ट होकर अपना कब्जा व दखल कर लिया है। और विक्रेता ने द्वितीय पक्ष को विक्रीत फ्लैट का पूर्ण स्वामी व अधिकारी बना दिया और गुड टायटिल प्रदान कर दिया।

यह कि अब द्वितीय पक्ष को पूर्ण अधिकार होगा कि वह उक्त फ्लैट से बहैसियत स्वामी व अधिकारी के जैसे चाहे लाभ उठावें ऋण लेवें व रहन रखें व बिक्रय आदि जो चाहें सो करें व फिटिंग करावें आवासीय प्रयोग मे लावें और अपने उपयोग के लिए विजली, टेलीफोन, नल, आदि का कनेक्शन सम्बन्धित विभागों से अपने खर्चे पर लेवे और उनका चार्ज आदि जमा करें जिसका विक्रेता प्रथम पक्ष से कोई सम्बन्ध नही होगा।

यह कि विक्रीत फ्लैट आवासीय प्रयोजन हेतु बिक्रय किया जा रहा है जिसको कि किसी भी स्थित मे किसी अन्य प्रयोजन या व्यवसायिक गतिविधि हेतु प्रयोग मे लाने का अधिकार क्रेता

द्वितीय पक्ष को नही होगा और विक्रीत फ्लैट की ऊपर नीचे की छत से क्रेता द्वितीय पक्ष को कोई सरोकार व वास्ता नहीं होगा।

यह कि क्रेता अपने फ्लैट के अन्दर किसी भी तरह की रद्दो वदल व परिवर्तन आदि नहीं कर सकेंगे एवं फ्लैट के बाहर दीवारों व कामन एरिया, पार्किग एरिया, जीना आदि मे भी किसी प्रकार की दखलन्दाजी करने का अधिकार क्रेता द्वितीय पक्ष व वारिसान उनके को प्राप्त न होगा और न ही ऐसा कोई कार्य करेंगें जिससे किसी अन्य फ्लैट स्वामी व किसी अन्य दीगर व्यक्ति को कोई आपत्ति हो।

यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह विक्रीत फ्लैट पर नामांकन सरकारी विभागों, नगर निगम आदि मे करा लेंवें व उसका कर निर्धारण कराकर टेक्स जमा कराने आदि के अधिकार क्रेता द्वितीय पक्ष को प्राप्त होगें।

यह कि उक्त आवासीय योजना मे विक्रीत फ्लैट व निर्माण आदि मे किसी प्रकार का कोई निर्माण परिवर्तन तोडफोड आदि करने का कोई अधिकार द्वितीय पक्ष को प्राप्त नही होगा और न ही बाहरी रूप रंग साज सज्जा, पानी,बिजली,सीवर लाइन आदि मे वह कोई छेड़ छाड रूकावट या कोई परिर्वतन आदि कर सकेंगें।

यह कि उक्त आवासीय योजना मे प्रथम पक्ष के द्वारा सुनिश्चित किये गये भाग तथा जीने लॉवी कॉमन उपयोग के एरिया एवं पार्किंग के लिए निश्चित किये गये भाग आदि उक्त योजना के सभी फ्लैट धारकों को सामूहिक रूप से प्रयोग के लिये निर्धारित किये गये है इसमे किसी भी फ्लैट धारक को कोई निजी स्वामित्व हॉसिल न होगा और न ही निजी स्वामित्व हेतु किसी प्रकार की दावेदारी करने का अधिकार होगा।

यह कि सामूहिक प्रयोग के भागों की देखभाल सुरक्षा मरम्मत सफाई रगाई पुताई जनरेटर लिफ्ट समरसेविल आदि के जो मासिक खर्चे होगें, जो कि विक्रेता प्रथम पक्ष या फ्लैट धारकों द्वारा चयनित कृष्णा इन्द्रप्रस्थ बेलफेयर सोसायटी के पदाधिकारियों द्वारा निर्धारित किये जायेगें, उनको भुगतान करने का दायित्य क्रेता द्वितीय पक्ष व वारिसान उनके का होगा चाहे वह

अपने फ्लैट मे रह रहे हो या फ्लैट खाली पडा हो या क्रेता ने किसी को किराये पर दे रखा हो मासिक खर्चे हर स्थिति में क्रेता द्वितीय पक्ष व वारिसान को वहन करने होंगें।

यह कि मासिक खर्चे का आंकलन विक्रय बिलेख की दिनांक, भौतिक कब्जा या समिति का गठन जो भी पहले होगा उस समय से किया जायेगा।

यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष का इमारत की आखिरी मंजिल की छत से किसी प्रकार का कोई अधिकार नही होगा और न ही क्रेता अपने फ्लैट की बालकनी बाहरी दीवाल एवं छत पर किसी भी प्रकार का विज्ञापन साइन बोर्ड, होर्डिग आदि नही लगा सकेगा। इमारत की आखिरी मंजिल की छत पर विक्रेता प्रथम पक्ष को पूर्ण स्वामित्व व अधिकार होगा और जैसे चाहें अमल मे ला सकेंगें जिसमे किसी भी फ्लैट धारक को कोई आपत्ति नही होगीं।

यह कि यदि भविष्य मे दैवीय आपदा या प्राकृतिक प्रकोप से इस वहुमंजलीय इमारत को कोई हानि/क्षति होती है तो क्रेता द्वितीय पक्ष व वारिसान द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि अन्य सभी फ्लैट धारको के सहयोग से इमारत का निर्माण करावें और अपने अपने भाग का खर्चा बहन करें जिसके लिये समस्त फ्लैट स्वामी संयुक्त रूप से उत्तर दायी होगें। जिसका खर्चा क्रेता द्वितीय पक्ष व वारिसान द्वितीय पक्ष वहन करेगें।

यह कि क्रेता व अन्य फ्लैट धारक उक्त आवासीय योजना के अन्तर्गत सम्पत्ति की सुरक्षा के लिये संयुक्त रूप से या प्रथक प्रथक किसी भी बीमा कम्पनी से बीमा कराने के लिए प्रतिबंधित है और रहेंगें और जिनकी प्रीमियम धनराशि समय समय पर अदा करने के लिए पाबन्द रहेंगें। इसमे बिक्रेता प्रथम पक्ष का कोई दायित्व न है और न आयन्दा होगा।

यह कि क्रेता व वारिसान व उनके स्थानापन्न आदि को उक्त फ्लैट के अन्तरण/ स्थानान्तरण आदि से पूर्व उक्त समिति व विक्रेता प्रथम पक्ष से अदेयता (नो ड्यूज) प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही उक्त फ्लैट को हस्तान्तरित करने के अधिकारी होगें अन्यथा की स्थिति में उस समस्त कुल की देनदारी जो भी होगी वह नये फ्लैट स्वामी से वसूल की जायेगी जिसके लिए वह पावंद रहेगा।

यह कि उक्त आवासीय योजना व इस बिक्रय विलेख पर उ0 प्र0 ओनरशिप ऑफ फ्लैट अधिनियम सन 1975 ई0 नियम 1984 व उनके संसोधन आदि प्रभावी रहेगें और उनकी अवहेलना पर या सामूहिक सुरक्षा व प्रयोग आदि के लिए तय की गई शर्तो का पालन नही करने पर या उल्लंघन करने पर विक्रेता व उक्त समिति को क्रेता व वारिसान द्वितीय पक्ष व स्थानापन्न आदि से अबैध कार्य व व्यवहार आदि को रोकने व शर्तो का पालन न करने व समस्त देयों (ड्यूज) आदि को चुकाने के लिए बाध्य करने का अधिकार प्राप्त होगा उसमे क्रेता व उनके उत्तराधिकारी व स्थानापन्नो आदि को कोई आपत्ति नही होगी।

यह कि क्रेता भविष्य मे उक्त फ्लैट को विक्रय करेंगे तो इन्ही शर्तो के साथ विक्रय कर सकेंगें और यह शर्ते उस क्रेता पर भी लागू होगीं।

यह कि इस विक्रय विलेख का स्टाम्प शुल्क विक्रेता प्रथम पक्ष ने वहन किया हैं।

इस विक्रय पत्र की समस्त शर्तों की पाबन्दी क्रेता पर लाजिमी रहेंगी।

दस्तावेज हाजा विक्रय विलेख वहैसियत तश्दीकशुदा मुखतारे आम श्री मनोज कुमार वर्मा पुत्र श्री मुन्ना बाबू वर्मा निवासी संजय कालोनी, सासनी, जिला हाथरस द्वारा प्रस्तुत किया गया जिनको कम्पनी द्वारा निष्पादित मुखतारनामा आम परिवर्तनीय तस्दीकशुदा, कि जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उप निबन्धक, द्वितीय आगरा मे वही नं 6 जिल्द नं 01 सफा 379/390 में क्रम संख्या 09 व तहरीर तारीख 02.05.2014 व रजिस्टर्ड तारीख 02.05.2014 के अनुसार उक्त कम्पनी द्वारा

निष्पादित दस्तावेजों को कार्यालय उप निबन्धक आगरा में प्रस्तुत करने हेतु अधिकृत किया गया है।

(11)

अतः यह विक्रय पत्र लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे लेख दिनांक .... ई0 व मसौदा संजीव अग्रवाल एडवोकेट सदर तहसील आगरा ने पक्षकारान के निर्देशानुसार व कथनानुसार तैयार कराया कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है टंकणकर्ता नरेश सदर तहसील आगरा।