

(बैनामा आवासीय फ्लैट)

क्षेत्राधिकार —उप निबंधक— ।

1. भूमि का प्रकार — आवासीय फ्लैट ।
 2. वार्ड/परगना — कोल व तहसील कोल ।
 3. सम्पत्ति की स्थिति — “माधव अपार्टमेन्ट टाईप-ए” मौजा किशनपुर परगना व तहसील कोल जिला अलीगढ़ ।
 4. विक्रीत फ्लैट का विवरण — आवासीय बहुमंजिला कॉम्प्लैक्स “माधव अपार्टमेन्ट टाईप-ए” के तल पर निर्मित एक किता फ्लैट नंबर जो खेत नम्बर 387/2 व 388/2 व 390 के जुज में तामीरात है जिसके ऊपर की छत रहित मय फर्श तथा साइडो की दीवारें शामिल होती मय कुल अमला मलवा मय कुल आवागमन सहूलियत मय कुल रकवा वर्गमीटर स्थित “माधव अपार्टमेन्ट टाईप-ए” मौजा किशनपुर परगना व तहसील कोल जिला अलीगढ़ ।
 5. सड़क की स्थिति — उपरोक्त अपार्टमेन्ट क्वार्टी बाईपास रोड से लगभग 100 फीट तथा रोडवेज बस स्टैण्ड अलीगढ़ से लगभग 04 कि०मी० दूर स्थित है ।
 6. मापन की इकाई — वर्गमीटर ।
 7. प्रतिफल की धनराशि —000/—रुपया ।
 8. सरकारी मालियत —000/—रुपया ।
 9. देय स्टाम्प —000/—रुपया ।
(जिसमें मुवलिंग000/—रुपयाका ई-स्टाम्प सर्टीफिकेट नम्बर —IN-UP T दिनांक .0 .2021 का संलग्न है)
 10. सर्किल दर भूमि की — 15,800/—रुपया प्रतिवर्गमीटर पेज नम्बर 41 वी कोड 0711 के कॉलम 6 के अनुसार है ।
 11. सर्किल दर फ्लैट की — 18,000/—रुपया प्रति वर्गमीटर ।
 12. मास्टर प्लान सीमा की स्थिति — अन्दर है ।
 13. पूर्व में कोई इकरारनामा नहीं हुआ है ।
 14. विक्रीत अपार्टमेन्ट पर सड़क की स्थिति — उपरोक्त अपार्टमेन्ट आवासीय है जो 40 फीट चौड़े रास्ते के सहारे स्थित है ।
 15. अपार्टमेन्ट की नीचे की कुल भूमि रकवा — 3894.05 वर्गमीटर ।
 16. सभी तलों का कुल कवर्ड रकवा — वर्गमीटर ।
 17. अविभाजित अंश — वर्गमीटर ।
 18. फ्लैट रकवा — वर्गमीटर ।
 19. उपरोक्त अपार्टमेन्ट में पार्किंग व पावर वैकअप व सुरक्षा गार्ड व लिफ्ट व कम्युनिटी सेन्टर की सुविधा उपलब्ध है जिस पर क्रमशः 4, 3, 3, 3, व 3 प्रतिशत यानि कुल 16 प्रतिशत कॉमन फेसिलिटिज का स्टाम्प नियमानुसार अदा किया गया है । जो कॉमन है । उपरोक्त अपार्टमेन्ट तीन मंजिल से अधिक बना है ।
 20. क्रेता का प्रकार — है ।
 21. विक्रेता व क्रेता भारतीय नागरिक है ।
 22. उपरोक्त अपार्टमेन्ट 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 फ्लैट नम्बर तल हाजा की जिसका नक्शा में संलग्न है:—**
- | | | |
|--------|---|-----------|
| पूरब | — | फ्लैट नं० |
| पश्चिम | — | फ्लैट नं० |
| उत्तर | — | फ्लैट नं० |
| दक्षिण | — | फ्लैट नं० |
| ऊपरी | — | फ्लैट नं० |
| नीचली | — | फ्लैट नं० |

हम कि मैसर्स बोयन्त बुल्डटेक प्रा० लि० कार्यालय 214 अलिग कार्पोरेट प्लाज मैरिस रोड शहर, अलीगढ़
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 —6561 8309 0211

—विक्रेता प्रथम पक्ष

एवम्

श्री/श्रीमती
..... ।

मो०नं० —

आधार नं० —

पैन नं० —

—क्रेता द्वितीय पक्ष

के है जो कि विक्रेता प्रथम पक्ष आवासीय बहुमंजिला कॉम्प्लैक्स “माधव अपार्टमेन्ट टाईप-ए” के तल
पर निर्मित एक किता फ्लैट नंबर जो खेत नम्बर 387/2 व 388/2 व 390 के जुज मे तामीरात है
जिसके ऊपर की छत रहित मय फर्श तथा साइडो की दीवारें शामिलती मय कुल अमला मलवा मय कुल
आवागमन सहूलियत मय कुल रकवा वर्गमीटर स्थित “माधव अपार्टमेन्ट टाईप-ए” मौजा किशनपुर
परगना व तहसील कोल जिला अलीगढ़ की प्रथम पक्ष उपरोक्त फर्म मालिक काबिज है आवासीय बहुमंजिला
कॉम्प्लैक्स “माधव अपार्टमेन्ट टाईप-ए” की भूमि को उपरोक्त फर्म व राय सिंह उर्फ राम सिंह व श्रीपाल सिंह
पुत्रगण श्री भंवरपाल सिंह व श्रीमती चन्दा पत्नी स्व० श्री रिसाल सिंह व गिरीशपाल सिंह व ऋषिपाल सिंह व
सतपाल सिंह पुत्रगण स्व० श्री रिसाल सिंह व श्रीमती चन्द्रवती उर्फ चन्दा पत्नी श्री कल्यान सिंह व धीरज
यादव व महेश यादव व जयपाल सिंह व पुष्पेन्द्र यादव पुत्रगण स्व० श्री कल्यान सिंह व श्रीमती शान्ती देवी
पत्नी श्री नाहर सिंह व कुलदीप सिंह व प्रदीप यादव व संदीप यादव पुत्रगण श्री नाहर सिंह निवासीगण नगला
देवी परगना व तहसील कोल जिला अलीगढ़ के मध्य दिनांक 04.05.2018ई० को एक बिडर्स एग्रीमेन्ट
उपनिबन्धक कार्यालय प्रथम अलीगढ़ में बही नं० 1 जिल्द सं० 13603 के पृष्ठ 151 से 186 तक क्रमांक 4762
पर 04.05.2018ई० को पंजीकृत हुआ इसके पश्चात अलीगढ़ विकास प्राधिकरण अलीगढ़ के नियमानुसार
बहुमंजिला कॉम्प्लैक्स “माधव अपार्टमेन्ट टाईप-ए” का नक्शा स्वीकृत कराकर बिल्डर्स एग्रीमेन्ट दिनांक 04.05.
2018ई० के अनुरूप ब्लाको में बहुमंजिला कॉम्प्लैक्स का निर्माण कराया इस प्रकार कोई साझी या
भागीदार प्रथम पक्ष उपरोक्त फर्म में उक्त फ्लैटों का बाबत किसी तरह का नहीं है तथा उक्त फ्लैट की बाबत
प्रथम पक्ष हर हक हस्तांतरण आदि के प्राप्त है कोई राज्य नियम विक्रय करने में बाधक नहीं है और विक्रीत
फ्लैट आज की तारीख तक हर प्रकार के वाद विवाद भार बंधन रहन बैहिबे कुर्क जेरे जमानत ऋणादि से
नितान्त मुक्त व पाक साफ है चूंकि प्रथम पक्ष को वास्ते खर्चा खानगी हेतु के रूपयों की जरूरत है इसलिए
प्रथम पक्ष ने अपनी सुबुद्धि से स्वेच्छा बिना किसी विवशता के अपने बैनामा से प्राप्त सम्पूर्ण मालिकाना
आधिकारो सहित उक्त फ्लैट नंबर तल रकवा वर्गमीटर को बिल एवज मुवलिंग
.....,000 /—रुपया मे बहक श्री/श्रीमती

..... के पक्ष मे विक्रय कर दिया है यानि कतई बेच डाला है और प्रथम पक्ष ने समस्त
मूलधन द्वितीय पक्ष से निम्न प्रकार से प्राप्त कर लिये है इस प्रकार से प्रथम पक्ष ने अपना कुल मूलधन प्राप्त
कर लिया है अब मूलधन की बाबत कोई किसी प्रकार का रुपया अथवा पैसा लेना शेष नहीं रहा है और न ही
आइंदा को भविष्य मे रहेगा अब प्रथम पक्ष ने विक्रीत फ्लैट 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 फ्लैट के चिर
स्थाई स्वामी व सर्वाधिकारी हो गये है अब क्रेता द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह विक्रीत फ्लैट में खुद
आबाद रहे या विक्रय आदि करे व सरकारी अभिलेखों मे से प्रथम पक्ष 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
उनके 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 फ्लैट का कोई कुल या जुज भाग हाथ क्रेता द्वितीय पक्ष के
निकल जावे या उसकी सुरक्षा में कोई किसी प्रकार का रुपया अथवा पैसा अदा या व्यय करना पड़े तो उस
दशा में क्रेता द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपना अदा शुदा रुपया मय हर्जा खर्चा अथवा पैसा सूद

दर ब्याज के प्रथम पक्ष फर्म व उनके 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 काम्प्लैक्स के सभी क्रेता की होगी बैनामा हाजा पर सरकारी निर्धारित दर के हिसाब से स्टाम्प स्वयं क्रेता द्वितीय पक्ष ने क्रय करके अदा 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 होंगे और प्रथम पक्ष को बैनामा 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 बात 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 वारिसान व जानशीनान व कायम मुकामान सदैव निम्न शरायतो का पालन करने को पाबंद होंगे तथा उनके दायित्व का लाजिमी भाग रहेगी:-

1—यह कि उक्त काम्प्लैक्स में जो भी सहूलियतें मुश्तरका प्रदान की गयी हैं 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 रोकेगे।

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 में किसी किस्म का नवनिर्माण व तोड़फोड़ आदि करने के हकदार क्रेता नहीं होंगे और उनके द्वारा किगये 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 में इस्तेमाल करने के हक क्रेता को कभी हासिल नहीं होंगे।

5—यह कि यदि क्रेता विक्रीत प्लैट को किसी को किराये पर उठायेगें तो किरायेदार पर भी अपार्टमेन्ट के समस्त नियम व उप नियम लागू होंगे। अतः अपनी स्वेच्छा से सोच समक्ष 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 यह बैनामा लिख दिया ताकि सनद रहे और समय पर काम आवे।

विवरण प्राप्त मूलधन000 /—रूपया:-

उक्त वर्णित धनराशि000 /—रूपया क्रेता द्वितीय पक्ष से विक्रेता प्रथम पक्ष ने वसूल पा लिये हैं। अब आयन्दा भविष्य में विक्रेता प्रथम पक्ष का क्रेता द्वितीय पक्ष पर कुछ भी धनराशि शेष नहीं है और ना ही रहेगी।

गवाहों की शिनाख्त पर फोटो मिलानकर्ता— **अवधेश सिंह चौहान कातिब** तह0 कोल, अलीगढ।

गवाह—

गवाह—2

तहरीर तारीख—24.02.2021ई0 टंकण कर्ता— सोनू शर्मा

मजनुस नवीस— अवधेश सिंह चौहान कातिब तह0 कोल, अलीगढ व इकरार मुकिर लिखा गया।