(1)

हस्ताक्षरः–
डायरेक्टर निखिल पालीवाल
प्रथम पक्ष (विक्रेता)

हस्ताक्षरः–
अजय पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

हस्ताक्षरः–
श्रीमती ममतेश पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

!! श्री गणेशाय नमः !!

विक्रय पत्र का संक्षिप्त विवरण

1.	भूमि का प्रकार	-	आवासीय फ्लैट
2.	वार्ड परगना	-	लोहामण्डी वार्ड, आगरा
3.	सम्पत्ति नम्बर	-	फ्लैट सं. 121 प्रथम तल
4.	ग्राम मौहल्ला	-	संस्कृति अपार्टमेन्ट खसरा सं. 817, 818, 1043 व 1048 में स्थित है वाके हरीश नगर मौजा सिकन्दरा बहिस्ताबाद, तहसील व जिला आगरा।
5.	इकाई का क्षेत्रफल	-	वर्ग मीटर
6.	सम्पत्ति का क्षेत्रफल	-	84.82 वर्ग मीटर जो कुल कवर्ड है।
7.	सड़क की स्थिति	-	मुख्य मार्ग से 500 मीटर की अधिक दूरी पर है। जो कि मुख्य मार्ग पर स्थित नहीं है। जो कि 40 फीट चोडी सड़क पर है।
8.	अन्य विवरण	-	विक्रीत फ्लैट प्रथम तल का है जो बहुमंजलीय इमारत 6 मंजिला में से है। जिसकी जमीन पर नियमानुसार स्टाम्प 14,000/- रूपये प्रति मीटर के हिसाब से अदा किया गया है व कवर्ड पर स्टाम्प 15,500/- रू0 प्रति वर्ग मीटर है। क्रेता

हस्ताक्षरः-
डायरेक्टर निखिल पालीवाल
प्रथम पक्ष (विक्रेता)

हस्ताक्षरः-
अजय पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

हस्ताक्षरः-
श्रीमती ममतेश पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

महिला व पुरूष होने के कारण महिला के प्रथम दस लाख रूपया पर 6 प्रतिशत और शेष मालियत पर 7 प्रतिशत की दर से स्टाम्प जमीन व कवर्ड पर अदा किया गया और पुरूष के हिस्से पर 7 प्रतिशत की दर से स्टाम्प अदा किये गये है तथा स्टाम्प अधिनियम की धारा 27(1) का उल्लघन नहीं किया गया है और न ही कोई तथ्य छिपाया गया है।

9.	उक्त भवन का कुल क्षेत्रफल	-	84.82 वर्ग मीटर है जो कुल कवर्ड है।
10.	निर्माण का वर्ष	-	पहले वर्ष से
11.	प्रतिफल की धनराशि	-	21,70,000/- रूपया
12.	सरकारी मालियत	-	22,90,000/- रूपया
13.	सक्रिल रेट जमीन	-	14,000/- रूपया प्रति वर्ग मीटर **सब रजिस्टार द्वितीय आगरा भाग स0 2 पृष्ठ स. 93 प्रारूप 4** (जिलाधिकारी, आगरा के रेट सूची-2015 दिनांक 17-12-2015 के द्वारा प्रकाशित बहुमंजिला भवन की भूमि (अविभाजित अंश)

हस्ताक्षरः-	**हस्ताक्षरः-**	**हस्ताक्षरः-**
डायरेक्टर निखिल पालीवाल	**अजय पालीवाल**	**श्रीमती ममतेश पालीवाल**
प्रथम पक्ष (विक्रेता)	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**

विक्रीत फ्लैट के हिस्से में आने वाली भूमि का अविभाजित अंश =

$$\frac{\text{बहुमंजलीय इमारत में निहित भूमि का क्षेत्रफल} \times \text{फ्लैट का विक्रीत क्षेत्रफल}}{\text{बहुमंजलीय इमारत में निर्मित कुल अच्छादित क्षेत्रफल}} = \frac{12,330 \text{x} 84.82}{19087.5}$$

उपरोक्त फार्मूला के अनुसार अविभाजित अंश **54.79** वर्गमीटर है व **रू0 14,000/-**
प्रति वर्ग मीटर भूमि का मूल्य सक्रिल रेट के अनुसार निर्धारित किया गया है।

14. सक्रिल रेट कवर्ड	-	15,500 रूपया प्रति वर्ग मीटर
15. स्टाम्प तादादी	-	1,50,300/- रूपया (जिसमे 50,300/- रूपये का ई-स्टाम्प व 1,00,000/- रूपया का नोनजुडिशियल स्टाम्प)
16. फोटो सत्यापित	-	हिमांशु गुप्ता दस्तावेज लेखक सदर तहसील आगरा

हस्ताक्षरः-
डायरेक्टर निखिल पालीवाल
प्रथम पक्ष (विक्रेता)

हस्ताक्षरः-
अजय पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

हस्ताक्षरः-
श्रीमती ममतेश पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

(5)

<u>**जायदाद विवरण–**</u> उक्त अपार्टमेन्ट में निहित कुल जमीन का एरिया 12330 वर्ग मीटर है। जिसमें आगरा विकास प्राधिकरण आगरा द्वारा निर्धारित उक्त जमीन कुल कवर्ड 19087.5 वर्ग मीटर नक्शा को विधिवत कम्पनी द्वारा स्वीकृत कराया है। उक्त फ्लैट 6 मंजिला बना हुआ है। जिसमे स्टिल ग्राऊन्ड फ्लोर पर कार पार्किंग है। जिस पर जमीन का अविभाजित अंश 54.79 वर्ग मीटर आता है। जिस पर नियमानुसार स्टाम्प 14,000/- रूपये प्रति वर्ग मीटर व कवर्ड पर स्टाम्प 15,500/- रूपये प्रति वर्ग मीटर उक्त सम्पत्ति पर 10 % अतिरिक्त सुपर बिल्डअप एरिया का कॉमन सुविधा पर नियमानुसार स्टाम्प अदा किया गया है। विक्रीत क्षेत्रफल 84.82 वर्ग मीटर है, जो प्रथम तल का है। जो जिलाधिकारी, आगरा द्वारा निर्धारित सक्रिल रेट निर्धारित किया गया है। यह कि उपरोक्त विक्रीत फ्लैट का सरकारी मूल्य, बाजारी मूल्य से अधिक है इसलिये विक्रय पत्र पर विक्रीत फ्लैट पर सरकारी मूल्य पर स्टाम्प नियमानुसार अदा किया गया है।

हस्ताक्षरः–	**हस्ताक्षरः–**	**हस्ताक्षरः–**
डायरेक्टर निखिल पालीवाल	**अजय पालीवाल**	**श्रीमती ममतेश पालीवाल**
प्रथम पक्ष (विक्रेता)	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**

<u>विवरण विक्रीत फ्लैट</u> – एक किता फ्लैट सं. 121 जो कि अर्द्धनिर्मित प्रथम तल पर स्थित है व जिसका क्षेत्रफल 913.02 वर्ग फुट यानि 84.82 वर्ग मीटर वाके **"संस्कृति अपार्टमेन्ट"** खसरा सं. 817, 818, 1043 व 1048 में स्थित है वाके हरीश नगर मौजा सिकन्दरा बहिस्ताबाद, तहसील व जिला आगरा। जिसे कि संलग्न नक्शे में व रंग लाल से जाहिर किया गया है। जिसकी सीमांए निम्न है-

पूरब	- ओपिन टू स्काई
पश्चिम	- फ्लैट नं. 120
उत्तर	- फ्लैट नं. 118
दक्षिण	- फ्लैट नं. 122 व कोरीडोर

हस्ताक्षरः-	**हस्ताक्षरः-**	**हस्ताक्षरः-**
डायरेक्टर निखिल पालीवाल	**अजय पालीवाल**	**श्रीमती ममतेश पालीवाल**
प्रथम पक्ष (विक्रेता)	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**

<u>विक्रेता का पूर्ण विवरण</u>

<u>विक्रेता प्रथम पक्ष की संख्या - एक (1)</u>

यह विक्रय पत्र आज दिनांक 26.10.2016 को अग्रवाल शैल्टर्स प्रा0 लि0 स्थित एफ-12 दयाल आर्क्रेड बाईपास रोड आगरा द्वारा डायरेक्टर **श्री निखिल पालीवाल पुत्र श्री निरंजन पालीवाल निवासी 3, नेहरू नगर, आगरा**

❖ **पैन नं.** AAFCA8911J

...................................विक्रेता प्रथम पक्ष

<u>क्रेता का पूर्ण विवरण</u>

<u>क्रेता द्वितीय पक्ष की संख्या- दो (2)</u>

1. अजय पालीवाल पुत्र श्री जगदीश चन्द्र पालीवाल निवासी 78-ए, वेस्ट अर्जुन नगर, खेरिया मैन गेट, आगरा। 1/2 भाग के मालिक होंगे।

2. श्रीमती ममतेश पालीवाल पत्नी श्री अजय पालीवाल निवासी 78-ए, वेस्ट अर्जुन नगर, खेरिया मैन गेट, आगरा। 1/2 भाग के मालिक होंगी।

❖ **अजय पालीवाल** PAN

❖ **श्रीमती ममतेश पालीवाल** PAN AELPP0866L

....................................क्रेता द्वितीय पक्ष

हस्ताक्षरः-
डायरेक्टर निखिल पालीवाल
प्रथम पक्ष (विक्रेता)

हस्ताक्षरः-
अजय पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

हस्ताक्षरः-
श्रीमती ममतेश पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

विदित हो कि प्रथम पक्ष उक्त कम्पनी, कम्पनीज एक्ट 1956 के तहत कार्यालय कम्पनी रजिस्ट्रार उत्तर प्रदेश एवं उत्तरांचल, कानपुर के यहां दर्ज व पंजीकृत है। उक्त अपार्टमेन्ट खसरा सं. 817, 818, 1043 व 1048 में स्थित है जिसको कम्पनी ने दो किता बैनामा, द्वारा खरीद की थी जिसमें की खसरा सं. 817,818, व 1043 का बैनामा नविश्ता ओमप्रकाश जैन, चन्द्रप्रकाश जैन, हरीशचंद्र जैन पुत्रगण स्व. श्री बाबूलाल जैन निवासीगण-सिकन्दरा बहिस्ताबाद वार्ड लोहामण्डी आगरा व शशी कुमार जैन पुत्र स्व. श्री बाबूलाल जैन निवासी-145 जयपुर हाउस, लोहामण्डी, आगरा से रकबा 9680 वर्गमीटर की रजिस्ट्री श्रीमान उपनिबन्धक द्वितीय आगरा के यहां बही नं. एक जिल्द सं. 4223 पृष्ठ सं. 267/428 पर क्रमांक 2027 को दिनांक 12.04.2006 को विधिवत रूप से दर्ज व पंजीकृत है। दूसरा बैनामा जो कि खसरा सं. 1048 को नविश्ता पदम सिंह पुत्र श्री मंगूलाल व श्री दिलीप कुमार पुत्र स्व. श्री कुमर सिंह हाल निवासी-जय मारूति बिल्डिंग, जी-1, पी.पी. मार्ग, विराट नगर, विरार वैस्ट, जिला थाना, महाराष्ट्र। व विमल कुमार व योगेश कुमार पुत्रगण स्व.कुमर सिंह व श्रीमती शान्ती देवी पत्नी स्व. श्री कुमर सिंह व श्री सुनील कुमार पुत्र स्व. डोरीलाल व श्रीमती पुष्पा देवी पत्नी स्व. श्री डोरीलाल स्वयं व वहैसियत बली व संरक्षिका माता हकीकी नाबालिग पुत्रगण चि. अनिल कुमार उम्र 14 वर्ष व रवि कुमार 12 वर्ष पुत्र स्व. श्री डोरीलाल व कु. हेमलता उम्र 16 वर्ष व कु. साधना उम्र 10 वर्ष पुत्रियां स्व. श्री डोरीलाल निवासीगण- जैन गली, पुरानी बस्ती, सिकन्दरा, आगरा से 2650 वर्गमीटर क्रय किया जिसकी रजिस्ट्री श्रीमान उप निबन्धक द्वितीय आगरा के यहां बही नं. एक जिल्द नं.7919 पृष्ठ सं. 53/94 पर क्रमांक 7806 को दिनांक 12.07.2011 को विधिवत दर्ज व पंजीकृत है। इस प्रकार कम्पनी ने कुल 12330 वर्गमीटर जमीन का दो किता

हस्ताक्षरः- **डायरेक्टर निखिल पालीवाल** **प्रथम पक्ष (विक्रेता)**	**हस्ताक्षरः-** **अजय पालीवाल** **द्वितीय पक्ष (क्रेता)**	**हस्ताक्षरः-** **श्रीमती ममतेश पालीवाल** **द्वितीय पक्ष (क्रेता)**

बैनामे द्वारा क्रय किया है और जिसका तहसील दफतर से उक्त कम्पनी ने अपने नाम से दाखिला करा लिया है और तहसील रिकार्ड में उक्त जमीन उक्त नाम से चली आ रही है। जिस पर प्रथम पक्ष द्वारा आगरा विकास प्राधिकरण आगरा की समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करते हुए बहुमंजिली इमारत का मानचित्र स्वीकृत कराया है जिसका पत्रांक संख्या 586/बी.एफ.एल/7/10-11 दिनांक 13.01.2012 है। बहुमंजलीय इमारत का नाम संस्कृति अपार्टमेन्ट रखा है। सिवाय उक्त सम्पत्ति के अन्य कोई हकदार व हिस्स्सेदार जायदाद मजकूर में नहीं है जो माने किसी तरह के इंतकाल वगैरा का होवे एवं उक्त जायदाद आज तक समस्त प्रकार की देनदारियों वगैरा से कतई तौर पर पाक व साफ है। कम्पनी के पास भवन निर्माण से सम्बन्धित दक्षता एवं तकनीकी जानकारी तथा सम्बन्धित दक्ष कर्मचारी भी है एवं जिन्हें भवन निर्माण से सम्बन्धित व्यापक अनुभव प्राप्त है।

इस क्रेता के द्वारा भी बहुमंजिलीय इमारत के एक फ्लैट प्राप्त करने हेतु कम्पनी को आवेदन दिया गया है जिसको कि कम्पनी के अन्तिम रूप से स्वीकार करते हुये संस्कृति अपार्टमेन्ट के आवास निर्माण हेतु एरिया पर मुक्त जगह (ओपिन स्पेस) व निर्माण का आवंटित किया तथा संलग्न मानचित्र में शब्द अ, ब, स, द से दिखाया गया है। क्रेता के द्वारा उक्त आवंटित फ्लैट के ओपिन स्पेस व कवर्ड का कुल मूल्य 21,70,000/- (इक्कीस लाख सत्तर हजार रूपये) मुवलिग जिसके आधे रू0 10,85,000/- होते है क्रेता के द्वारा दिया गया है। जिसे कि क्रेता के द्वारा उपरोक्तानुसार भुगतान कर दिया गया है और इस प्रकार प्रथम पक्ष कम्पनी को क्रेता द्वितीय पक्ष से कोई रूपया उक्त भवन की बावत पाना बाकी नहीं रहा है और न आयन्दा होगा जिसका विवरण इस विक्रय पत्र के अन्त में दिया गया है। लिहाजा यह विक्रय पत्र निम्न शर्तो के अध्याधीन लिखा गया है।

हस्ताक्षरः- **डायरेक्टर निखिल पालीवाल** **प्रथम पक्ष (विक्रेता)**	**हस्ताक्षरः-** **अजय पालीवाल** **द्वितीय पक्ष (क्रेता)**	**हस्ताक्षरः-** **श्रीमती ममतेश पालीवाल** **द्वितीय पक्ष (क्रेता)**

1. यह कि प्रथम पक्ष ने “परिशिष्ट-अ” में वर्णित खुले क्षेत्र (ओपिन स्पेस) व “परिशिष्ट-ब” में वर्णित आवासीय निर्माण व “परिशिष्ट-स” में वर्णित सार्वजनिक उपयोग वाले क्षेत्र व सुविधाओं की कुल मूल्य की धनराशि प्राप्त कर ली है और कब्जा व दखल क्रेता का करा दिया गया है एवं भविष्य में यदि अग्रवाल शैल्टर्स प्रा0 लि0 द्वारा अनुबन्ध की शर्त के अनुसार बहुमंजिली इमारत को ओपिन स्पेस के विकास एवं अन्य सुविधाएं उपलब्ध कराने में आने वाली लागत में किमतें बढ़ाने की स्थिति पर कोई बढ़ोत्तरी की जाती है तो इस विक्रय पत्र के क्रेता पक्ष को भी अनुपातिक रूप से उस भुगतान की क्षतिपूर्ति विक्रेता पक्ष को करनी होगी।

2. यह कि एतद्द्वारा विक्रय की हुई सम्पत्ति को क्रेता द्वितीय पक्ष केवल आवासीय प्रयोग में लेगा व आवासीय प्रयोग के अतिरिक्त उसका कोई अन्य रूप में उपयोग या प्रयोग करने का अधिकार नहीं होगा।

3. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष को प्रथम पक्ष/ विक्रेता के द्वारा बेची गई फ्लैट टावर के अन्तिम छत को इस्तेमाल करने का हक है पर इस पर कोई स्थाई या अस्थाई निर्माण नहीं करा सकते और छत का स्वामित्व हमेशा प्रथम पक्ष/ विक्रेता का बना रहेगा। विक्रय किये गये फ्लैट के नीचे वाली जमीन पर जिस पर टावर खड़ा है उस पर क्रेता को कोई अधिकार व स्वत्व नहीं होगा। क्रेता के अधिकार कम्पनी के अन्य क्रेताओं जो कि संस्कृति अपार्टमेन्ट के अन्य फ्लैट धारक हैं, के साथ सामानुपातिक रूप से विभाजित होंगे जो कि किसी भी दशा में व स्थिति में विभाजित नहीं होंगे।

4. यह कि विक्रेता ने क्रेता को जो खुला क्षेत्रफल आवंटित किया है जो कि वर्तमान निर्माण जिसकी चार दीवारियों की ऊँचाई 9 फीट 6 इंच है व जो इस विक्रय पत्र की परिशिष्ट अ,ब

हस्ताक्षरः- **डायरेक्टर निखिल पालीवाल** **प्रथम पक्ष (विक्रेता)**	**हस्ताक्षरः-** **अजय पालीवाल** **द्वितीय पक्ष (क्रेता)**	**हस्ताक्षरः-** **श्रीमती ममतेश पालीवाल** **द्वितीय पक्ष (क्रेता)**

संलग्न मानचित्र के शब्द अ,ब,स,द से दिखाया गया है, में वर्णित है, पर अधिकार व स्वत्व प्राप्त होगा इसके अतिरिक्त क्रेता को सार्वजनिक उपयोग वाले क्षेत्रों व सुविधाओं में अभिवाजित अधिकार व स्वत्व प्राप्त होंगे जो कि परिशिष्ट "स" में वर्णित है।

5. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष भूतल पर खुली जमीन या उस पर बने हुए जीना/लिफ्ट व वाहन पार्किंग वाले स्थान पर आने जाने के सुखाधिकार के अतिरिक्त किसी प्रकार का अन्य कोई स्वत्व व अधिकार नहीं होगा और न क्रेता द्वितीय पक्ष को टावर के मूल ढॉचे में या उसके फर्श छत, बीम, कालम, बाहरी दीवाल व बाहरी सज्जा में पूर्णतया भागत कोई परिवर्तन कभी या बढ़ोत्तरी करने का अधिकार नहीं होगा टावर के विभिन्न तलों को जाने वाला जीना/लिफ्ट आदि समस्त फ्लैट धारकों को जो उक्त टावर के है, के द्वारा संयुक्त रूप से उपयोग में लाने के लिए सर्वथा उपलब्ध होगा जिसमें कि किसी आवंटी धारक को कोई निजी अधिकार, स्वत्व व हित नहीं होगा और न ही कोई /अन्य फ्लैट धारक के द्वारा उपयोग किये जाने वाले सार्वजनिक उपयोग से सम्बन्धित सुख साधनों में कोई बाधा या व्यवधान या परेशानी पैदा करेगा बल्कि क्रेता द्वारा परिशिष्ट "स" में वर्णित क्षेत्रों व समस्त सार्वजनिक उपयोग वाली सुविधाओं का प्रयोग सामूहिक रूप से बिना किसी व्यवधान से किया जायेगा।

6. यह कि क्रेता को बहुमंजलीय इमारत की आखिरी तल की छत पर **व** किसी प्रकार के निर्माण का कोई अधिकार नहीं होगा और ना ही क्रेता को उक्त छत पर किसी प्रकार का कोई बोर्ड होर्डिंग आदि लगाने का अधिकार प्राप्त होगा और न ही क्रेता को उक्त छत पर कोई स्थायी व अस्थायी निर्माण करने का अधिकार नहीं है।

हस्ताक्षरः-	**हस्ताक्षरः-**	**हस्ताक्षरः-**
डायरेक्टर निखिल पालीवाल	**अजय पालीवाल**	**श्रीमती ममतेश पालीवाल**
प्रथम पक्ष (विक्रेता)	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**

7. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष को इस विक्रय पत्र से बेचे गये फ्लैट के अंदर किसी प्रकार का निर्माण तोड़-फोड़ आदि कराने का अधिकार नहीं होगा। एतद्द्वारा विक्रय की गयी सम्पत्ति में आन्तरिक साज-सज्जा जो कि पूर्णतः अस्थाई प्रकृति की हो कराया जा सकेगा जिसके लिए क्रेता स्वतन्त्र है उदाहरणार्थ आन्तरिक विभाजन के लिए लकड़ी का प्लाई बोर्ड आदि का लगाया जाना/ क्रेता द्वितीय पक्ष द्वारा कोई भी ऐसा कार्य या ऐसा निर्माण नहीं कराया जायेगा जिससे कि टावर के ढॉचे या उसके किसी कॉलम में या उसकी छत या फर्श में कोई आमूल परिवर्तन हो या निर्माण की समग्रता को किसी भी रूप में विपरीत रूप से प्रभावित करता हो।

8. यह कि बहुमंजिला भवन के भूतल पर क्रेता द्वितीय पक्ष का पृथक रूप से कोई स्वामित्व, हित व अधिकार नहीं होगा बल्कि समस्त फ्लैट धारकों का अविभाजित सामूहिक स्वामित्व अधिकार व हित होगा।

9. यह कि एतद्द्वारा विक्रय की सम्पत्ति को सुरक्षित एवम् सही रूप में उसका रख-रखाव सुरक्षा मरम्मत, सफाई आदि क्रेता अपने व्यय पर करायेगा एवं विक्रय की हुई सम्पत्ति के बाहरी हिस्से पर वही रंग करायेगा जो कि कम्पनी के अन्य क्रेताओं के द्वारा सामूहिक रूप से लिये गये निर्णय से लिया जायेगा।

हस्ताक्षरः-	**हस्ताक्षरः-**	**हस्ताक्षरः-**
डायरेक्टर निखिल पालीवाल	**अजय पालीवाल**	**श्रीमती ममतेश पालीवाल**
प्रथम पक्ष (विक्रेता)	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**

10. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष अपने व्यय पर टेलीफोन डिस्क या तद्समरूप अन्य कोई कनैक्शन लगा सकेगा। परन्तु अन्य किसी प्रकार के ऐसे कनैक्शन या सुविधा का उपयोग जिसमें कि इमारत के किसी दीवार ढॉचे या कॉलम में तोड़-फोड़ करना शामिल हो, को प्राप्त करने का क्रेता को कोई अधिकार नहीं होगा।

11. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष द्वारा विक्रय की हुई सम्पत्ति के अंदर किसी ज्वलनशील व विस्फोटक पदार्थ (सिवाय रोजमर्रा के प्रयोग में आने वाली कुकिंग गैस जैसी जरूरी चीजों को छोड़कर) रखने का अधिकार नहीं होगा और न ही किसी ऐसे कार्य को क्रेता द्वितीय पक्ष अंजाम देगा जो किसी भी प्रकार से भवन के मजबूतीपन या निर्माण व अन्य क्रेताओं के लिए हानिप्रद हो। यदि क्रेता द्वितीय पक्ष द्वारा कोई ऐसा कार्य किया जाता है जिससे कि अन्य क्रेताओं को असुविधा हो या बिल्डिंग को किसी रूप में प्रभावित करता हो, तो उसकी समस्त जिम्मेदारी व जबाबदेही जिसमें कि क्षति की कीमत, क्षतिपूर्ति व मुआवजा की भरपाई करना सिर्फ ऐसे क्रेता मात्र की होगी।

हस्ताक्षरः-	हस्ताक्षरः-	हस्ताक्षरः-
डायरेक्टर निखिल पालीवाल	**अजय पालीवाल**	**श्रीमती ममतेश पालीवाल**
प्रथम पक्ष (विक्रेता)	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**

12. यह कि वाहन पार्किंग के लिए बहुमंजलीय इमारत के भूतल पर एलौटियों के लिए अलग से पाक्रिंग का प्राविधान है जो कि प्रत्येक क्रेता को प्रथक रूप से आवंटित किया गया है क्रेता अपने नियत स्थान पर ही अपने वाहन की पाक्रिंग कर सकेंगे एवं क्रेता के लिए मात्र एक कार व मोटर चालित एक दो पहिया वाहन की पार्किंग का प्राविधान है।

13. यह कि विक्रेता के पास टावर के अन्तिम छत पर निर्माण करने को या उसके रखरखाव का अधिकार सदैव सुरक्षित है जिसमें कि किसी क्रेता को कोई हस्तक्षेप आदि करने का किसी किस्म का अधिकार नहीं होगा।

14. यह कि समस्त सार्वजनिक सुविधायें जिनका की विवरण इस विक्रय पत्र के परिशिष्ट "स" में दिया गया है का उपयोग सामूहिक रूप से प्रत्येक क्रेता के द्वारा किया जा सकेगा उसमें किसी भी क्रेता का व्यक्तिगत अधिकार नहीं होगा।

हस्ताक्षरः-	हस्ताक्षरः-	हस्ताक्षरः-
डायरेक्टर निखिल पालीवाल	अजय पालीवाल	श्रीमती ममतेश पालीवाल
प्रथम पक्ष (विक्रेता)	द्वितीय पक्ष (क्रेता)	द्वितीय पक्ष (क्रेता)

15. यह कि किसी देवीय आपदा या प्राकृतिक प्रकोप से यदि बहुमंजलीय इमारत को कोई क्षति या नुकसान पहुंचता है तो बहुमंजिला भवन के समस्त धारक सामूहिक तौर पर अपरिहार्य रूप से कुल लागत के समानुपात में पुनः निर्माण के लिये अपना क्षेत्रफल के लिये संयुक्त रूप से उत्तरदायी होंगे तथा एतद् विषयक खर्चा क्रेता द्वारा संयुक्त रूप से वहन किया जायेगा।

16. यह कि विक्रय की हुई सम्पत्ति हर प्रकार के चार्ज बार किफालात देनदारी झगड़ा, झंझट एवं बन्धक आदि से कतई पाक साफ है।

17. यह कि क्रेता हाउस टैक्स, वाटर टैक्स, सीवर टैक्स, इलैक्ट्रिक चार्ज व रखरखाव शुल्क आदि सम्बन्धित विभाग को अदा करेगा एवं क्रेता की अनिवार्य रूप से बहुमंजिला इमारत के रखरखाव के लिए विक्रेता कम्पनी द्वारा बनायी गयी वेलफेयर सोसायटी का सदस्य बनना अनिवार्य होगा तथा रखरखाव का जो भी खर्चा आयेगा उसको आनुपातिक रूप से अदा करने का दायित्व प्रत्येक क्रेताओं का होगा चाहे उसमें क्रेता निवास कर रहा है अथवा नहीं अगर क्रेता के पास एक से अधिक फ्लैट है तथा उस स्थिति में क्रेता को मासिक खर्चे प्रत्येक फ्लैट के हिसाब से अलग-अलग देने होंगे उक्त वेलफेयर सोसायटी के नियम उपनियम विक्रेता कम्पनी द्वारा निर्धारित किये जायेंगे।

हस्ताक्षरः-	**हस्ताक्षरः-**	**हस्ताक्षरः-**
डायरेक्टर निखिल पालीवाल	**अजय पालीवाल**	**श्रीमती ममतेश पालीवाल**
प्रथम पक्ष (विक्रेता)	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**

18. यह कि क्रेताओं को बहुमंजिला भवन की सुरक्षा एवं रक्षा आदि के लिए संयुक्त रूप से फायर एवं जनरल इन्श्योरेंन्स कराने के लिए अनिवार्यतः बाध्य व आबद्धकारी है जिसकी प्रीमियम राशि समानुपातिक रूप से प्रत्येक क्रेताओं के द्वारा देय होगी।

19. यह कि क्रेता को पूरा अधिकार है कि उक्त विक्रय शुदा सम्पत्ति से पूर्ण स्वामी के रूप में जैसे चाहे लाभान्वित होवे और सामूहिक सुविधाओं का ध्यान रखते हुए पानी, बिजली, जनरेटर, टेलिफोन, सीवर आदि का उपयोग करे व उसके रखरखाव का चार्ज समय पर संबंधित सरकारी विभाग या रखरखाव हेतु बनाई गयी वेलफेयर सोसायटी को करना अनिवार्य होगा।

20. यह है कि उक्त फलैट पर जो समस्त विभागों के सरकारी व गैर सरकारी संस्थाओं के कर आदि जैसे कि सर्विस टैक्स, वैट आदि टैक्स, वह द्वितीय पक्ष क्रेता प्रथम पक्ष विक्रेता को तय सौदे से अतिरिक्त अदा करेगा।

हस्ताक्षरः-	हस्ताक्षरः-	हस्ताक्षरः-
डायरेक्टर निखिल पालीवाल	अजय पालीवाल	श्रीमती ममतेश पालीवाल
प्रथम पक्ष (विक्रेता)	द्वितीय पक्ष (क्रेता)	द्वितीय पक्ष (क्रेता)

21. यह कि इस विक्रय पत्र की समस्त शर्ते विक्रेता प्रथम पक्ष व क्रेता द्वितीय पक्ष के उत्तराधिकारियों, समानुदेशियों तथा स्थानापन्नों (किरायेदार) पर समान रूप से आबद्धकारी एवं प्रभावकारी होगी।

22. यह कि अगर क्रेता अपनी सम्पत्ति का विक्रय किसी अन्य को करना चाहता है तो ऐसी दशा में द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को खबर करेगा और वेलफेयर सोसायटी व कम्पनी से एन0ओ0सी0 लेना अति आवश्यक होगा।

23. यह कि इस विक्रय पत्र की समस्त शर्तो के अलावा उ0प्र0 ओनरशिप ऑफ फ्लेट्स एक्ट 1975 तथा उ0प्र0 ओनरशिप ऑफ फिलैट्स रूल्स 1984 के प्राविधान क्रेता पर समान रूप से लागू होगे।

24. यह कि उक्त फ्लैट का कर निर्धारण नगर निगम में नहीं कराया गया है।

हस्ताक्षरः-	**हस्ताक्षरः-**	**हस्ताक्षरः-**
डायरेक्टर निखिल पालीवाल	**अजय पालीवाल**	**श्रीमती ममतेश पालीवाल**
प्रथम पक्ष (विक्रेता)	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**	**द्वितीय पक्ष (क्रेता)**

परिशिष्ट "अ"

एक किता फ्लैट सं. 121 जो प्रथम तल पर स्थित है व जिसका क्षेत्रफल 913.02 वर्ग फुट यानि 84.82 वर्ग मीटर वाके **"संस्कृति अपार्टमेन्ट"** खसरा सं.817,818,1043 व 1048 में स्थित है वाके हरीश नगर मौजा सिकन्दरा बहिस्ताबाद, तहसील व जिला आगरा। जिसे कि संलग्न नक्शे में व रंग लाल से जाहिर किया गया है। जिसकी सीमांए निम्न है-

पूरब - ओपिन टू स्काई
पश्चिम - फ्लैट नं. 120
उत्तर - फ्लैट नं. 118
दक्षिण - फ्लैट नं. 122 व कोरीडोर

हस्ताक्षरः-
डायरेक्टर निखिल पालीवाल
प्रथम पक्ष (विक्रेता)

हस्ताक्षरः-
अजय पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

हस्ताक्षरः-
श्रीमती ममतेश पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

परिशिष्ट “ब”

यह कि जिसका कवर्ड क्षेत्रफल जो संलग्न मानचित्र में लाल रंग से शब्द ए,बी,सी,डी दर्शाया गया है।

परिशिष्ट “स”

सार्वजनिक उपयोग में आने वाले क्षेत्रों व सुविधाओं का विवरण जो इस विक्रय किए गये फ्लैट से अविभाजित रूप से संलग्न है।

1. यह कि संस्कृति अपार्टमेन्ट के मुख्य भवन के नीचे की भूमि विक्रय किए गये फ्लैट में आने वाले मार्ग लिफ्ट, सीढ़ियॉ पार्क व अन्य खुले सार्वजनिक स्थान व सामान्य सार्वजनिक निर्माण स्थल।
2. पानी, बिजली की आपूर्ति के लिए लगाये गये जनरेटर, पानी की टंकी, ट्रांसफोरमर सबमर्सिबल पम्प व समस्त सम्बन्धित सार्वजनिक उपकरणों का सामान्य उपयोग।

हस्ताक्षरः-	हस्ताक्षरः-	हस्ताक्षरः-
डायरेक्टर निखिल पालीवाल	अजय पालीवाल	श्रीमती ममतेश पालीवाल
प्रथम पक्ष (विक्रेता)	द्वितीय पक्ष (क्रेता)	द्वितीय पक्ष (क्रेता)

<u>तफसील वसूलयावी जरेसमन इस प्रकार है–</u>

द्वितीय पक्ष क्रेता ने प्रथम पक्ष विक्रेता को निम्नलिखिल चैक द्वारा अदा किया है वह निम्न है।

मुवलिग 3,00,000/– रूपया वजरिये चैक नं0 347525 दिनांक 23.09.2015 बैंक का नाम कैंनारा बैंक शाखा ईदगाह आगरा व मुवलिग 26,000/– रूपया वजरिये आर0टी0जी0एस0 द्वारा यू0टी0आर0 नं0 पी.यू.बी.एच.16299438826 दिनांक 25.10.2016 बैंक का नाम द न्यू आगरा अर्वन कोओपरेटिव बैंक शाखा न्यू आगरा, आगरा व मुवलिग 18,44,000/– रूपया वजरिये चैक नं0 775741 दिनांक 30.09.2016 बैंक का नाम एच.डी.एफ.सी. बैंक शाखा 31/31 एम.जी. रोड हजरतगंज लखनऊ से प्राप्त कर लिये हैं इस प्रकार कुल मीजान 21,70,000/– रूपया का है अब कुछ पाना शेष नहीं। उक्त एच.डी.एफ.सी. बैंक का चैक एल. आई.सी.एच.एफ.एल. द्वारा प्रदत्त है।

हस्ताक्षरः–
डायरेक्टर निखिल पालीवाल
प्रथम पक्ष (विक्रेता)

हस्ताक्षरः–
अजय पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

हस्ताक्षरः–
श्रीमती ममतेश पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

लिहाजा यह बैनामा लिख दिया ताकि सनद रहे और समय पर काम आवे तहरीर तारीख 26.10.2016 व मसौदा हिमांशु गुप्ता, दस्तावेज लेखक तहसील सदर, जिला आगरा।

गवाह–

गवाह–

हस्ताक्षरः–
डायरेक्टर निखिल पालीवाल
प्रथम पक्ष (विक्रेता)

हस्ताक्षरः–
अजय पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)

हस्ताक्षरः–
श्रीमती ममतेश पालीवाल
द्वितीय पक्ष (क्रेता)