

ओउम्

सम्पत्ति का प्रकार :- आवासीय।
 वार्ड/परगना :- लोहामण्डी वार्ड, तहसील व जिला आगरा।
 मौहल्ला/ग्राम :- भावना अरोमा मौजा दहतौरा लोहामण्डी वार्ड,
 तहसील व जिला आगरा

विवरण विक्रीत सम्पत्ति:- एक किता भूमिखण्ड प्लॉट सं० क्षेत्रफल
 वर्ग मीटर पैमायशी जानिब पूरब फुट व जानिब पश्चिम फुट व
 जानिब उत्तर फुट व जानिब दक्षिण फुट पार्ट खसरा नं० 20 मौजा
 दहतौरा तहसील व जिला आगरा जिसकी कॉलोनी का नाम भावना अरोमा के नाम
 से है जो साथ लगे नक्शे में लाल रंग से जाहिर किया गया है। निम्न सीमांकित:-

पूरब :-
 पश्चिम :-
 उत्तर :-
 दक्षिण :-
 मापन की ईकाई :- वर्ग मीटर
 सम्पत्ति का क्षेत्रफल :- वर्ग मीटर
 सड़क की स्थिति :-
 (परिष्टि के अनुसार) :-
 अन्य विवरण :-
 1. मुख्य मार्ग :- नहीं
 2. दो मार्ग :- नहीं
 3. कॉर्नर :- नहीं
 4. पार्क फेंसिंग :-

सम्पत्ति का प्रकार :- खुला भूखण्ड
 सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल-(बहुमंजिला भवन की स्थिति में) - लागू नहीं
 कुल आच्छादित क्षेत्रफल :- लागू नहीं
 स्थिति -फिनिश/सेमीफिनिश/अन्य - लागू नहीं
 पेड़ों का मूल्यांकन - लागू नहीं
 बोरिंग/कुआं/अन्य- लागू नहीं
 निर्मित क्षेत्रफल - लागू नहीं
 निर्माण का वर्ष - लागू नहीं
 सहकारी आवास समिति के सदस्य से सम्बन्ध है - नहीं
 प्रतिफल की धनराशि -
 चौहद्दी -

दिशायें	नाप	सीमायें
पूरब		
पश्चिम		

उत्तर		
दक्षिण		

जमीन का सर्किल रेट -

निर्माण का रेट - लागू नहीं

सरकारी मालियत -

स्टाम्प शुल्क - उक्त दर व वास्तविक विक्रय मूल्य के अनुसार इस विक्रय पत्र पर राउण्ड ऑफ करते हुये रूपया का स्टाम्प देय है जिस पर नियमानुसार स्टाम्प अधिनियम 1899 जैसा कि उत्तर प्रदेश में लागू है की धारा 2(10) व 4 व 16 व अनुसूची 1बी के अनुच्छेद के अनुसार द्वितीयपक्ष ने कुल रूपया का स्टाम्प अदा किया है।

प्रथमपक्ष की संख्या - एक विक्रेता का विवरण -

भावना बिल्डहोम प्रा० लि० जवाहर नगर बाई पास रोड आगरा द्वारा डायरेक्टर भगत सिंह पुत्र स्व० श्री प्रेमचन्द निवासी जवाहर नगर बाई पास रोड आगरा (PAN AAECB4566F)

द्वितीयपक्ष की संख्या क्रेता का विवरण -

.....
विक्रीत सम्पत्ति का विवरण -

एक किता खुला प्लाट सं० भावना अरोमा मौजा दहतौरा तहसील व जिला आगरा क्षेत्रफल वर्ग मीटर जो कि रिक्त भूमि है एवं जिस पर किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं है। पार्क फेसिंग व कॉर्नर का है नाही किसी मुख्य मार्ग पर स्थित है एवं नल, पानी, बिजली आदि का कोई कनेक्शन नहीं है जिसकी नाप व सीमायें ऊपर अंकित है एवं संलग्न भूचित्र में स्पष्ट रूप से लाल रंग से दर्शाया गया है।

प्रलेख -

विदित हो कि खसरा नं० 20 में से जमीन व तादाद 7560.5 वर्ग मीटर का एक्सचेज डीड आगरा विकास प्राधिकरण आगरा ने सुबोध कुमार पुत्र श्री नत्थी लाल व संजय कुमार पुत्र श्री सुरेश चन्द निवासी 4 मास्टर प्लान रोड खंदारी आगरा के हक में दिनांक 13.03.2012 को तहरीर किया था जिसकी रजिस्ट्री वहीं नं० 1 जिल्द 8527 के सफा 321/352 में नं० 3064 पर दिनांक 14.03.2012 को दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है जिसके अनुसार सुबोध कुमार व संजय कुमार उक्त 7560.5 वर्ग मीटर जमीन के तनहा मालिक कामिल काबिज व दखील बने तथा आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से उक्त भूमि का कब्जा व दखल वहैसियत मालिक प्राप्त किया उसके पश्चात् उपरोक्त 7560.5 वर्ग मीटर जमीन के तीन किता बैनामा प्रत्येक क्षेत्रफल 2520 वर्ग मीटर व 2520.25 वर्ग मीटर व 2520.25 वर्ग मीटर के सुबोध कुमार व संजय कुमार उक्त ने विक्रेता कम्पनी के हक में दिनांक 12.04.2012 को तहरीर किये जिनमें प्रथम बैनामा की रजिस्ट्री वहीं नं० 1 जिल्द 8664 के सफा 1/120 में नं० 5419 पर दिनांक 13.04.2012 को दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब

रजिस्ट्रार साहब आगरा द्वितीय हुई है व दोयमी बैनामा की रजिस्ट्री बही नं० 1 जिल्द 8662 के सफा 145/304 में नं० 5397 पर दिनांक 13.04.2012 को दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा द्वितीय हुई है व तृतीय बैनामा की रजिस्ट्री बही नं० 1 जिल्द 8663 के सफा 335/454 में नं० 5418 पर दिनांक 13.04.2012 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है वादहू उसके विक्रेता ने अपने नाम का नामांकन नियमानुसार आगरा विकास प्राधिकरण आगरा में क्रेता की हैसियत वजरिये पत्र सं० के दर्ज कराया तथा उक्त कुल जमीन का ले आउट प्लान आगरा विकास प्राधिकरण से वजरिये पत्रावली सं० 275/बी.एफ.एल./02/15-16 दिनांक 06.04.2019 के स्वीकृत कराया।

यह कि उपरोक्तानुसार प्रथमपक्ष उक्त कम्पनी उक्त जमीन की एकमात्र तनहा मालिक कामिल काबिज व दखील है तथा प्रथमपक्ष कम्पनी को वहैसियत मालिक उक्त जमीन की बावत पूर्ण हक मालिकाना मिस्ल वैय वगैरा हर किस्म के तनहा हासिल है। सिवाय प्रथमपक्ष उक्त कम्पनी के अन्य कोई हकदार व हिस्सेदार वगैरा उक्त जमीन में नहीं है जो प्रथमपक्ष के किसी प्रकार के हस्तांतरण में बाधक हो तथा उक्त जमीन आज तक समस्त प्रकार के भार, बन्धक आदि से पूर्ण रूप से स्वच्छ व मुक्त है जो किसी भी योजना में अर्जित नहीं है तथा प्रथमपक्ष उक्त कम्पनी को उक्त जमीन की बावत पूर्ण गुडटायटिल हासिल है। प्रथमपक्ष उक्त कम्पनी ने स्वीकृत ले आउट के मुताबिक भूखण्ड सं० क्षेत्रफल वर्ग मीटर जिसका पूर्ण विवरण ऊपर दर्ज है क्रेता को एलौट किया हैं जिसका एक अनुबन्ध क्रेता व विक्रेता के मध्य दिनांक को पूर्ण हो चुका है और क्रेता उक्त अनुबन्ध के तहत समस्त निर्धारित शर्तों के अनुसार उक्त भूखण्ड को विक्रेता प्रथमपक्ष से क्रय कर रहे हैं।

यह कि विक्रेता प्रथमपक्ष उक्त अनुबन्ध दिनांक में प्रदत्त शर्तों के अधीन उपरोक्त वर्णित भूखण्ड क्रेता द्वितीयपक्ष से प्रतिफल की धनराशि प्राप्त कर मय गुडटायटिल के गारन्टी सहित अन्तरित व विक्रय करने को तैयार व रजामंद है एवं क्रेता द्वितीयपक्ष उक्त अनुबन्ध का अध्ययन करने के उपरान्त विक्रेता प्रथमपक्ष से उक्त वर्णित भूखण्ड के प्रतिफल धन अदा कर क्रय करने को तैयार व रजामंद है।

अतः प्रथमपक्ष ने वहैसियत डायरेक्टर उक्त कम्पनी के स्वेच्छा तथा स्वस्थ चित्त मन बुद्धि इन्द्रिय के बिना बहकाये सिखायें या दवाब नाजायज के खूब सोच समझकर उक्त भूखण्ड को समस्त स्वत्व व अधिकार व हित व ज्ञान व नामांकन व प्रथक कर निर्धारण के अधिकारों सहित निम्नलिखित विक्रय संविदा की शर्तों के अधीन व एवज रुपये के आधे जिसके रुपया होते हैं बदस्त उक्त क्रेता को गुड

टाइटिल के साथ निम्न वर्णित शर्तों के अधीन सदा के लिये विक्रय कर दिया एवं बेच दिया।

विक्रय संविदा इस प्रकार है :-

1. यह कि प्रथमपक्ष उक्त कम्पनी ने कीमत का कुल रुपया इस विक्रय पत्र के निष्पादन के पूर्व क्रेता से निम्न प्रकार प्राप्त कर लिया है तथा निर्धारित टी.डी.एस. का भुगतान क्रेता द्वारा उक्त कीमत में से किया जा चुका है जिसका चालान सं० है।
2. यह कि प्रथमपक्ष द्वारा सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल धनराशि क्रेता द्वितीयपक्ष से निम्नानुसार प्राप्त की है :-

चैक सं०	दिनांक	धनराशि	बैंक का नाम

3. यह कि विक्रेता प्रथमपक्ष ने बिक्रीत भूखण्ड से अपना कब्जा व दखल हटाकर इस विक्रय विलेख में उल्लिखित नाप व सीमायें के अनुसार द्वितीयपक्ष को वास्तविक कब्जा व दखल प्रदान कर दिया और द्वितीयपक्ष को बिक्रीत भूखण्ड का वास्तविक स्वामी व मालिक बना दिया। अब प्रथमपक्ष का बिक्रीत भूखण्ड में कोई हक व हिस्सा व स्वामित्व शेष नहीं रहा और न भविष्य में होगा।
4. यह कि अब द्वितीयपक्ष को पूर्ण अधिकार है कि वह क्रयशुदा भूखण्ड से वहैसियत मालिक व काबिज के चाहे जैसे लाभ उठावे। ऋण, विक्रय आदि जो चाहे सो करे और नियमानुसार निर्माण आदि कराये और चाहे जिस प्रकार इस्तेमाल करे।
5. यह कि द्वितीयपक्ष क्रयशुदा भूखण्ड पर अपना नामांकन सम्बन्धित विभागों जैसे नगर निगम आगरा आदि में करा ले, विक्रेता प्रथमपक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।
6. यह कि प्रथमपक्ष उक्त कम्पनी द्वारा उक्त भवन पूर्ण गुडटायटिल की गारण्टी के साथ विक्रय किया गया है जो हर प्रकार के चार्ज व वारव किफालत देनदारी बंधक आदि से पूर्णतः मुक्त है। यदि स्वामित्व में कोई कमी पायी जाती है या उसके कारण विक्रय की हुई सम्पत्ति व आधिपत्य उपयोग में कोई कमी पायी जाती है तो उसकी क्षतिपूर्ति करने का दायित्व प्रथमपक्ष उक्त का होगा।
7. यह कि उक्त भूखण्ड पर क्रेता द्वारा जो भी निर्माण किया जायेगा वह आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही किया जायेगा तथा उक्त कॉलोनी में क्रेता द्वारा जो भी ऐलीवेशन बनायेगें उसमें एक पूर्ण निर्धारित कॉलोनी के अनुसार रंग रोगन करायेगें उसमें किसी भी प्रकार का रद्दोबदल नहीं करेगें तथा कॉलोनी की एक रूपता कायम रखने के लिये जिम्मेदार होंगें तथा बिक्रीत भूखण्ड में किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधि

- चलाने का अधिकार क्रेता का हासिल नहीं होगा तथा क्रेता को छत होर्डिंग, विज्ञापन लगाने का कोई अधिकार हासिल नहीं होगा।
8. यह कि आवासीय कॉलोनी भावना अरोमा के सार्वजनिक रास्तों पेयजल व सीवर लाईन स्ट्रीट लाइटस, वाटर टैंक पार्क आदि के रख रखाव व सुरक्षा हेतु समिति का गठन किया जाना प्रस्तावित है। द्वितीयपक्ष को उक्त समिति का सदस्य बनना व समिति द्वारा निर्धारित शुल्क अदा करना आवश्यक व बाध्यकारी होगा। उक्त समिति के गठन तक उपरोक्त वर्णित रखरखाव आदि के कार्य विक्रेता प्रथमपक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति अथवा संस्था द्वारा किये जायेंगे तथा क्रेता द्वारा निर्धारित शुल्क एक वर्ष के लिये अग्रिम अदा करने हेतु पाबन्द रहेगा एवं शुल्क अदा न किये जाने की स्थिति में द्वितीयपक्ष अथवा उसके स्थानापन्नों को प्रदत्त सुविधाओं से वंचित कर दिया जायेगा और देय राशि पर 15 प्रतिशत सालाना की दर से ब्याज भी देय होगा। आवासीय कॉलोनी के विकास कार्य पूर्ण होने के बाद ही निर्धारित शुल्क लागू/देय होगा।
 9. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा कॉलोनी की साफ-सफाई का विशेष ध्यान रखा जायेगा एवं निर्धारित स्थान पर ही कचरा डाला जायेगा एवं कॉलोनी के सार्वजनिक मार्गों व पार्कों में कोई भी विज्ञापन या साइन बोर्ड नहीं लगाया जायेगा।
 10. यह कि द्वितीयपक्ष द्वारा क्रयशुदा भूखण्ड का प्रयोग केवल रिहायशी उद्देश्य से किया जायेगा एवं क्रय शुदा भूखण्ड में कोई भी अवैध अनैतिक व लोक मर्यादाओं के विपरीत कार्य नहीं किया जायेगा नाही किसी विस्फोटक पदार्थ का भण्डारण किया जायेगा।
 11. यह कि द्वितीयपक्ष द्वारा क्रयशुदा भूखण्ड पर वॉयलॉज ऑफ बिल्डिंग कन्स्ट्रक्शन एण्ड डवलपमेन्ट 2000 के तहत निर्माण कार्य किया जायेगा निर्माण व अन्य कार्य मानचित्र स्वीकृत होने के उपरान्त ही प्रारम्भ किया जायेगा। यदि क्रेता द्वारा विधिविरुद्ध कोई निर्माण किया जाता है तो सम्बन्धित विभागों द्वारा की जाने वाली कार्यवाही व हर्जे खर्चे का क्रेता स्वयं उत्तरदायी होगा। गेट के आगे किसी रैम्प का निर्माण नहीं किया जायेगा तथा रैम्प को भूखण्ड के अन्दर ही रखना होगा तथा हरियाली पेड़ पौधों की आड़ में बिक्रीत भूखण्ड के आगे स्थित मार्ग पर हरिगज भी अवैधानिक कब्जा नहीं किया जायेगा ऐसा किये जाने पर रखरखाव समिति अथवा उसके द्वारा नामित व्यक्ति को क्रेता के खर्चे पर रैम्प तुड़वाने व अतिक्रमण हटवाने का अधिकार होगा।
 12. यह कि क्रेता द्वारा निर्माण के पश्चात् उस पर निर्मित भवन पर जो भी हाउस टैक्स वाटर टैक्स व सीवर टैक्स व इलैक्ट्रीक चार्ज व अन्य शुल्क जो भी सरकारी विभाग द्वारा निर्धारित होंगे उनको क्रेता स्वयं अदा करेंगे इससे विक्रेता प्रथमपक्ष का कोई वास्ता नहीं होगा तथा सार्वजनिक स्थल पर किसी भी प्रकार कोई व्यवधान डालने कोई हक क्रेता को हासिल नहीं होगा।

13. यह कि क्रेता व विक्रेता के मध्य दिनांक को हुये अनुबन्ध का अनुपालन क्रेता व उसके स्थानापन्नों पर सदैव अनिवार्य होगा।
14. यह कि इस सम्पत्ति के विक्रय पत्र के स्टाम्प व फीस का कुल खर्चा क्रेता द्वारा वहन किया गया है।
15. यह कि आवश्यकता होने पर कॉलोनी के विन्यास मानचित्र में परिवर्तन/संशोधन करने के लिये विक्रेता कम्पनी स्वतन्त्र होगी और उसमें क्रेता द्वितीयपक्ष अथवा उसके स्थानापन्नों को कोई आपत्ति नहीं होगी।
16. यह कि अन्तरित भवन अथवा भूखण्ड पर सीमांकन किये जाने पर यदि उसके क्षेत्रफल में कमी अथवा वृद्धि होती है तो ऐसी दशा में क्रेता द्वितीयपक्ष को किसी प्रकार की कोई आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। यदि बिक्रीत भूखण्ड/भवन का क्षेत्रफल कम होगा तो ऐसी स्थिति में कम क्षेत्रफल के मूल्य को विक्रेता विलेख में दर्शित प्रतिफल की राशि के आधार पर होगी। क्रेता को किसी भी स्थिति में सड़क अथवा पार्क को प्रभावित करने का अधिकार नहीं होगा।
17. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष को बिक्रीत भूखण्ड अथवा भवन में गाय, भैंस, भेड़-बकरी या ऊँट आदि रखने का अधिकार नहीं होगा क्योंकि कॉलोनी को आवासीय रूप में विकसित किया गया है इससे कॉलोनीवासियों को असुविधा होगी।
18. यह कि क्रेता द्वारा भवन निर्माण कराये जाने पर कॉलोनी फ्रन्ट एलीवेशन के अनुसार ही करायेगा और भवन निर्माण नियमावली का ध्यान में रखते हुये निर्माण कराया जायेगा तथा क्रेता का अस्थाई निर्माण करने का अधिकार नहीं होगा क्यों कि अस्थाई निर्माण से कॉलोनी की छवि दूषित होती है और पड़ोसियों के कठिनाई उत्पन्न होती है।
19. यह कि क्रेता द्वारा सम्बन्धित विभाग में अपनी लागत पर व्यक्तिगत जल व विद्युत संयोजन लेना होगा और उसके लिये जो भी प्रतिभूति व व्यय आदि हों वह क्रेता द्वारा वहन किये जायेंगे। विक्रेता कम्पनी द्वारा ओवर हैड टैंक का निर्माण किया गया है। जिससे पानी लेने का दायित्व एवं टैंक, पानी की लाइन व पम्प के रख-रखाव का कल उत्तरदायित्व क्रेता पक्ष तथा कॉलोनी के अन्य भूखण्ड धारक, भवन स्वामियों व अध्यासियों को होगा। क्रेता तथा अन्य भूखण्ड/भवन स्वामियों द्वारा ओवर हैड टैंक सुरक्षा के लिये चौकीदार, पानी की पाइप लाइन सड़के, नाली एवं पार्क आदि की सुचारु रूप से व्यस्थित करने में जो खर्च आयेगा वह नियमित रूप से भूखण्ड धारक /भवन स्वामियों की रैजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन को भुगतान किया जायेगा, जिसको बनाने एवं बनवाने में सहयोग करने की जिम्मेदारी क्रेता पक्ष पूर्ण करेगा, विक्रेता का इससे कोई सम्बन्ध अथवा सरोकार नहीं होगा।
20. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष द्वारा कॉलोनी की सड़को नालियों एवं पार्क व अन्य सुविधाओं का उपयोग इस प्रकार किया जायेगा कि उससे कॉलोनी के अन्य भूखण्ड-धारकों/भवन स्वामियों /आवासियों को किसी प्रकार की कोई

असुविधा या अड़चन उत्पन्न न हो यदि क्रेता या उसका कर्मचारी अथवा उसकी लेबर द्वारा कॉलोनी की सड़को, नालियों व पार्कों को छतिग्रस्त किया जाता है तो ऐसी स्थिति में यह क्रेता का दायित्व होगा कि उन्हें वह अपने व्यय पर पुर्ननिर्मित करें।

21. यह कि क्रेता द्वारा ऐसा कोई कार्य नहीं किया जायेगा जो कि उत्तर प्रदेश नगर नियोजक एवं विकास अधिनियम 1973 के प्राविधानों अथवा भवन उपविधियों या शासनादेशों की शर्तों के विपरीत हो।

22. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष इसके लिये भी सहमत है कि उसके द्वारा भविष्य में ऐसा कोई भी निर्माण नहीं किया जायेगा जिसको प्रोजेक्शन/छज्जा सड़क के किसी भी भाग के ऊपर आये।

23. यह कि क्रेता भविष्य में खुद, सम्बन्धी किरायेदार अथवा अन्तरी ऐसा कोई कार्य करने की इजाजत/संरक्षण नहीं देगा। जिसको भारतीय दण्ड संहिता अथवा उत्तर प्रदेश शासन द्वारा अपराध की श्रेणी में रखा गया हो।

लिहाजा यह बैनामा लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे व मसौदा दिनेश कुमार बंसल दस्तावेज लेखक सदर तहसील आगरा द्वारा फरीकेन के कथनानुसार दिनांक 25.05.2019 ई0 को प्रिन्ट कराया।

गवाह :-

गवाह :-