

(2)

श्री राधे

लेखपत्र का संक्षिप्त विवरण:-

1. भूमि का प्रकार :- आवसीय फ्लैट (बहुमंजीलय)
2. वार्ड/परगना :- मौजा आटस बांगर
3. मोहल्ला / ग्राम :- हरे कृष्णा आशियाना प्रा. लिमिटेड, जीएच-3
आवासीय कॉलोनी, रुक्मणी विहार, वृन्दावन, मथुरा, उत्तर प्रदेश
4. संपत्ति विवरण :- एक किता 3BHK फ्लैट संख्या-____, प्रथम तल हरे कृष्णा
कृष्णा आशियाना -2 अपार्टमेंट्स, जीएच-2 रुक्मणी विहार,
वृन्दावन, मथुरा, वृन्दावन नगर निगम की सीमा मे स्थित हैं। उक्त
फ्लैट बिना छत सीलिंग तक बेचा जा रहा है।
5. कुल क्षेत्रफल :- (सुपर एरिया/कार्पेट एरिया/बिल्डअप एरिया) ____ वर्गमीटर
6. सड़क से स्थिति :- (परिशिष्ट के अनुसार) रास्ता कॉमन
7. अन्य विवरण :- (9 मीटर रोड़/कॉर्नर इत्यादि)-
8. स्थिति:- बेयर सेल (लिफ्ट लगी हैं)
(फिनिशड/ सेमी फिनिशड /बेयर सेल)
9. प्रतिफल राशि :- _____/=
10. सरकारी मूल्य :- _____/=
11. देय स्टाम्प :- -----/=रुपये का ई-स्टाम्प संलग्न है।
12. सरकारी दर :- 38,000/=रुपये प्रति वर्गमीटर, जो पेज सं० 20 क्रम सं०-44
पर दर्ज है, से देय है।
कार्य क्षेत्र उप-निबंधक मथुरा प्रथम।

विक्रेता प्रथम पक्ष :- एक

13. मैसर्स हरे कृष्णा आशियाना प्रा० लि० (HARE KRISHNA Ashiyana PVT LTD.) PAN-----
-----, जो कंपनी अधिनियम 2013 की धारा 7 के अन्तर्गत पंजीकृत कंपनी है। पंजीकृत
कार्यालय आटस बांगर, तहसील व मथुरा, द्वारा डायरेक्टर Dinesh Bajaj पुत्र श्री Devi Dutt
Bajaj निवासी C/O- जीएच-3, आवासीय कॉलोनी, रुक्मणी विहार, वृन्दावन, मथुरा, उत्तर प्रदेश

आधार सं० _____ मोबाईल नं०- _____

(3)

क्रेता द्वितीय पक्ष :- एक

14. प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी की एक किता 3BHK फ्लैट संख्या-____, प्रथम तल, मैसर्स हरे कृष्णा आशियाना प्रा० लि०, जीएच-3, आवासीय कॉलोनी, रुक्मणी विहार, वृन्दावन, मथुरा, उत्तर प्रदेश की मिल्कियत है, जो कि मथुरा-वृन्दावन नगर निगम की सीमा के अंदर है। जिसकी सीमाये निम्न प्रकार से है :-

पूर्व :- -----

पश्चिम:- -----

उत्तर :- -----

दक्षिण :- -----

स्थित मैसर्स हरे कृष्णा आशियाना प्रा० लि०, जीएच-3, आवासीय कॉलोनी, रुक्मणी विहार, वृन्दावन, मथुरा, उत्तर प्रदेश, जो कि जीएच-2 रुक्मणी विहार, वृन्दावन, मथुरा, उत्तर प्रदेश की भूमि के भाग पर 3 रूम, एक डायनिंग रूम, 3 लैट्रिन-बाथरूम व एक रसोई व बालकोनी, कुल एरिया _____ वर्गमीटर बालकनी सहित बना है। जिसका नक्शा प्रलेख के साथ संलग्न है और संलग्न सभी विवरण स्पष्ट रूप से लाल रंग से दर्शाया गया है। जिसको प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने बजरिए बैनामा इकरारी _____ से निवासी वृन्दावन से दिनांक _____ जिसका पंजीयन कार्यालय उप-निबंधक सदर, मथुरा के यहाँ बही नं०-1 जिल्द सं०- _____ पेज से क्रमांक _____ पर पंजीकृत हुआ है, से खरीद की। तत्पश्चात विक्रेता कम्पनी द्वारा मथुरा विकास प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत करा कर बहुमंजिलीय फ्लैट्स का निर्माण किया है। इस प्रकार उक्त संपत्ति मिल्कियत प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी की है, जिसके प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ही सम्पूर्ण मालिक है, प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी का वास्तविक कब्जा व कब्जा मालिकाना मे है। जिस पर प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी उक्त आवासीय फ्लैट की एक मात्र मालिक व स्वामी चली आ रही है। उपरोक्त संपत्ति हर प्रकार की देनदारियों व जमानतों व झगड़े-झंझट आदि से पाक साफ है, जिस पर किसी बैंक, वित्तीय संस्था अथवा व्यक्ति विशेष का कोई भार नहीं है, न ही जमानत आदि मे दर्ज है, न ही संपत्ति की बाबत कोई भी वाद किसी भी न्यायालय मे दर्ज है यानि कि उपरोक्त संपत्ति एकमात्र पाक साफ मिल्कियत प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी है सिवाय प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी के अन्य किसी का कोई हक व सम्बन्ध नहीं है, न ही कोई ऐसा व्यक्ति अथवा वस्तु

है जो प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी को उक्त संपत्ति को बेचने में बाधा पैदा कर सके। बेचे जा रहे 3BHK फ्लैट संख्या-____, प्रथम तल पर है। जिसका मानचित्र में स्पष्ट रूप से लाल रंग से दिखाया गया है तथा विक्रेता उक्त फ्लैट की शामिलानी दीवाल व निर्माण केवल सीलिंग तक ही बिक्री कर रहा है। फाउंडेशन पिलर व झीना व गैलरी आदि का प्रयोग प्रत्येक-प्रत्येक फ्लैट धारक शामिलानी रूप से करेंगे तथा दो फ्लैटों के बीच की दीवार जो दोनों फ्लैटों को अलग-अलग करती है। उन फ्लैटों के क्रेताओं की शामिलानी रहेगी और इकाइयों

(4)

के मालिक उन्हें शामिलानी में इस्तेमाल करेंगे व मरम्मत आदि करायेगें व रखरखाव करेंगे। फाउंडेशन बेस वाली दीवाल प्रथम पक्ष की है, उन्हें क्रेता द्वितीय पक्ष इस्तेमाल कर सकेंगें। अंदरूनी दीवाल क्रेता द्वितीय पक्ष को बेची जा रही हैं। जिनके क्रेता द्वितीय पक्ष मालिक होंगें। पूरी सम्पत्ति शामिलानी भाग झीने आदि के रखरखाव की पूरी जिम्मेदारी व उस पर आने वाले खर्च को वहन करने की जिम्मेदारी सम्पत्ति कुल फ्लैट "प्रत्येक फ्लैट" के उत्तरदायित्व के साथ होगी। जिनका पालन क्रेता द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा अतः इस प्रलेख के साथ परीशिष्ट में वर्णित 3BHK फ्लैट संख्या-____, प्रथम तल पर स्थित है, को उक्त शर्तों के अनिवार्य अनुपालन के साथ समस्त अधिकारों सहित जो प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी को प्राप्त है अथवा भविष्य में प्राप्त हो यानि कुल को बिना छोड़े किसी भी हक के गुड टाइटिल व सुखाधिकारों के साथ बखुशी बाएवज रूप $\frac{\text{_____}}{\text{_____}} = (\text{रुपये } \text{_____} \text{ मात्र})$ जिसके आधे रु० $\frac{\text{_____}}{\text{_____}} =$

(रुपये _____ मात्र) होते हैं _____ क्रेता द्वितीय पक्ष के हक में कतई ही कर दिया अर्थात् बेच दिया है और कीमत का कुल रुपया प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने क्रेता द्वितीय पक्ष से नीचे लिखे के अनुसार प्राप्त कर विक्रीत संपत्ति पर क्रेता द्वितीय पक्ष का वास्तविक मालिकाना कब्जा व आधिपत्य करा दिया, क्रेता द्वितीय पक्ष क्रय की गयी संपत्ति का आज से एक मात्र मालिक व स्वामी हो गए है, जिसकी बाबत द्वितीय पक्ष क्रेता समस्त अधिकारात मालिकाना व काबिजाना व हस्तांतरण आदि में लावे और खुद जो चाहे सो करे। क्रेता द्वितीय पक्ष ने क्रय किये जाने वाली सम्पत्ति के स्वामित्व के सम्बन्ध में सभी कागजात को भली-भांति देखकर व संतुष्ट होकर व निर्माण सामग्री को भली-भांति देख कर व समझकर लिया है और वह उससे पूर्ण तरीके से संतुष्ट है और जिसकी बाबत द्वितीय पक्ष क्रेता प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी से कोई भी क्लेम किसी प्रकार का भविष्य में कभी भी नहीं कर सकेगा, प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी का बेचे गये भवन से कोई भी सम्बन्ध किसी प्रकार का शेष नहीं रहा और न आयइंद भविष्य में कभी होगा या रहेगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि खरीदार या विक्रेता या उसके स्थानापन्न कोई भी ऐसा कार्य यानि दीवालें या छतों में इस आशय की छेड़छाड़ व तोडफोड न कर सकेंगे जिससे बराबर वाली सम्पत्ति या ऊपर नीचे के भवन के स्वामित्व

धारकों को अपने भवन इस्तेमाल करने में कोई बाधा उत्पन्न हो या कोई आर्थिक या शारीरिक व मानसिक क्षति यानि प्रत्येक क्षति मुआवजे की अदायगी का जिम्मेदार मय सूद आदि के पीड़ा देने वाले पक्ष का होगा। जिसकी वसूली का हक पीड़ित पक्ष को पीड़ा देने वाला पक्ष या उसके वारिसान व उसकी चल-अचल सम्पति से होगा। उक्त भवन प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने क्रेता द्वितीय पक्ष को बिना छत सीलिंग तक हस्तांतरित किया है यानि प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने फर्श से सीलिंग तक ही विक्रय किया है। झीना गैलरी व रास्ता उक्त इमारत का शामिल क्षेत्र माना

(5)

जावेगा। क्रेता द्वितीय पक्ष क्रय किये जाने वाली सम्पति को रिहयाशी उद्देश्य से क्रय कर रहा है क्रेता द्वितीय पक्ष उक्त सम्पति को रिहायशी किराये पर उठावे या विक्रय करे, हस्तांतरण करे, दान आदि करे, इसमें प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी को कोई आपत्ति नहीं होगी। क्रेता द्वितीय पक्ष बिल्डिंग के किसी भी निर्मित भाग को नहीं तोड़ेगा और न ही कोई बढ़ोत्तरी या तब्दील स्थाई रूप से इस प्रकार करेगा कि जिससे अन्य किसी को कोई हानि या क्षति पहुंचे, क्रेता द्वितीय पक्ष कोई ऐसा कार्य नहीं करेगा जिससे अन्य खरीदारों को कॉमन पैसेज पर आने-जाने व झीने में आने जाने में व अन्य कार्यों में रुकावट पड़े क्रेता द्वितीय पक्ष उक्त भवन की शामिल दीवारों को अच्छी दशा में रखेगा। उक्त भवन के सम्बन्ध में समस्त सरकारी या गैर सरकारी विभागों द्वारा लगाये जाने वाले मौजूदा व भविष्य में लगने वाले समस्त टैक्स जैसे नगर निगम टैक्स आदि की अदायगी की जिम्मेदारी क्रेता द्वितीय पक्ष की होगी। क्रेता द्वितीय पक्ष अपना नामांतरण नगर निगम मथुरा-वृन्दावन में दर्ज कराये इसमें प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी को कोई इतराज नहीं होगा। उक्त सम्पत्ति की छत बेची या हस्तांतरित नहीं की जा रही है तथा इन्हे किसी भी प्रकार से उपयोग करने का अधिकार क्रेता द्वितीय पक्ष को नहीं होगा अर्थात् इन पर पूर्णतः प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी का अधिकार रहेगा। यह कि पार्किंग किसी भी फ्लैट होल्डर को बेची नहीं गयी है, ना ही किसी फ्लैट होल्डर को आरक्षित की गयी है, सभी फ्लैट होल्डर पार्किंग सामूहिक रूप से करेंगे, जिसे जहाँ जगह मिलेगी, वो वहाँ पर ही अपनी गाड़ी पार्किंग में पार्क करेगा। उक्त फ्लैट बड़ी सम्पत्ति का भाग है। जिस सम्पत्ति में सामूहिक उपयोग हेतु आँगन व जलापूर्ति का प्रावधान किया गया है। जिनको सामूहिक उपयोग का हक भवन के सभी इकाइयों के स्वामित्व धारकों द्वारा सामूहिक रूप से किया व कराया जायेगा। जिनके रख-रखाव व खर्च का फ्लैट धारक क्रेता द्वितीय पक्ष सामूहिक रूप से वहन करेंगे। यदि भविष्य में कभी कोई प्राकृतिक प्रकोप, भूकंप, राजनैतिक, सामाजिक दुर्घटना, अग्निशमन, वर्षा आदि से भवन क्षतिग्रस्त हो जाता है तो क्रेता द्वितीय पक्ष को अपने फण्ड से वर्तमान स्थिति में भवन जैसे भवन जिस मंजिल पर बना हुआ है उसी मंजिल पर अपने फण्ड से भवन निर्माण कराने का अधिकार होगा और इसी प्रकार के उसके ऊपर व नीचे के मालिकों को भी अपने फण्ड से अपना भवन निर्माण कराने का अधिकार होगा। यदि भविष्य में विक्रय की जाने वाली सम्पति

को केंद्र सरकार, राज्य सरकार या अन्य कोई सरकारी या गैर सरकारी बॉडी अधिग्रहण करती है तो ऐसी दशा में प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी किसी भी प्रकार का कोई भी मुआवजा देने के लिए बाध्य नहीं होगा। यदि भविष्य में क्रेता द्वितीय पक्ष क्रय किये जाने वाली सम्पत्ति को विक्रय करेगा तो विक्रय पत्र में तहरीर सभी उद्देश्यों व पाबंदियां भी भविष्य वाले क्रेता या उसके स्थानापन पर भी यथावत लागू रहेगी। उक्त इमारत शामलाती भाग के रखरखाव व देखभाल के लिए एक सोसायटी का गठन किया जायेगा, जिसके सभी भवन स्वामी

(6)

सदस्य है, क्रेता द्वितीय पक्ष तथा अन्य सभी भवन स्वामी उक्त सोसाइटी या समिति के अनिवार्य रूप से सदस्य होंगे।

विवरण कीमत का कुल रुपया प्राप्ति का :-

-----/=

उपरोक्त लेन-देन के माध्यम से इस प्रकार प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने प्रतिफल का कुल रुपये _____/= द्वितीय पक्ष क्रेता से प्राप्त कर लिया।

अतः उपरोक्त बैनामा विलेख दोनों पक्षकारों ने समक्ष गवाहन खूब सोच-समझकर, स्थिर बुद्धि, बिना किसी दबाव व बिना किसी नशीले पदार्थों का सेवन किये हुए तहरीर व तकमील कर दिया है। आज दिनांक _____ को किया गया कि सनद रहे और वक्त पर काम आवे।

तहरीर दिनांक :- _____

ड्राफ्ट एवं टाईप किया :- विकास शर्मा एडवोकेट

गवाह :-