1. भूमि का प्रकार : आवासीय विला

2. योजना का नाम : **श्री डिवाइन वसुंधरा**, मथुरा

3. मौहल्ला/ग्राम : बैनामा प्लाट जमीन स्थित मौजा **हथिया** अन्दरून **श्री डिवाइन वसुंधरा**, मथुरा तहसील **गोवर्धन** व जिला मथुरा,

4. सम्पत्ति का विवरण (सम्पत्ति नं.) : मकान नंबर- ,

5. सम्पत्ति का क्षेत्रफल : वर्ग मीटर

6. सड़क की स्थिति (परिशिष्ट के7अनुसार) : 6 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित है

7. प्रतिफल की धनराशि : /-रु.,

8. सरकारी मालियत /-रु.,

9. देय स्टाम्प - /-रूपये ई-स्टाम्प संलग्न है

10. कारपेट क्षेत्रफल-

11. उक्त क्षेत्र की जमीनों का सरकारी रेट -7000/-रुपया प्रति वर्गमीटर जो नवीन दर सूची के पेज नं. 17 क्रमांक 278 कोड नं0-1163 पर दर्ज है, कार्य क्षेत्र उपनिबन्धक द्वितीय, मथुरा।

परियोजना रेरा सं0-UPRERAPRJ-------------

प्रथम पक्ष विक्रेता

राधा माधव वेंचर्स जो एक साझीदारी फर्म है जिसका प्रधान कार्यालय 10ए अग्रसेन नगर, कंकाली, मथुरा, 281001 है PAN-, RERA No.UPRERAPRM-------------------- द्वारा अधिकृत साझीदारान

द्वितीय पक्ष क्रेता

**मो0-** PAN-

जो कि भूखण्ड नं0- , पैमाइशी-पूरब- मीटर पश्चिम- मीटर उत्तर- मीटर दक्षिण- मीटर, क्षेत्रफल- वर्ग मीटर, जिसकी सीमा यह है-

पूरब- पश्चिम-

उत्तर- दक्षिण-

स्थित मौजा **हथिया** अन्दरून परियोजना **श्री डिवाइन वसुंधरा**, मथुरा तहसील व जिला मथुरा कुल क्षेत्रफल 112024.61 वर्गमीटर विकसित की जा रही है, जिसको संलग्न नक्शे में दिखाया गया है, जो खसरा नं0-580, 581, 582, 584, व 585 की भूमि में स्थित है, मिल्कियत विक्रेता फर्म की है जिस कुल जमीन को विक्रेता फर्म राधा माधव वेंचर्स ने पृथक पृथक बैनामाओं द्वारा खरीद किया वक्त खरीदारी उक्त भूमि काफी खार खड्डेदार थी जिसे प्रथम पक्ष काफी लागत लगाकर भरत कराकर इकसार व हमवार कर विकसित किया बादहू विक्रेता फर्म द्वारा उक्त खसरा नंबरान की भूमि को आवासीय उद्देश्य से विकसित करने हेतु उसमें विभिन्न विकास कार्य कराये और उक्त कालौनी का मानचित्र जिला पंचायत मथुरा मथुरा से दिनांक 31.01.2025 को मानचित्र सं0- जिला पंचायत मथुरा/नक्शाशाह/24.25६1322 द्वारा स्वीकृत है और उक्त कालौनी का नाम **श्री डिवाइन वसुंधरा** विकसित की इस प्रकार उक्त कुल सम्पत्ति एकमात्र मिल्कियत विक्रेता फर्म की है जिस पर विक्रेता फर्म का ही कब्जा है सिवाय विक्रेता फर्म के उक्त प्लाट जमीन का अन्य कोई मालिक व हकदार नहीं है तथा उक्त प्लाट जमीन प्रत्येक प्रकार के झगड़े झंझट कर्जे जमानत आदि से पूर्णतः पाक पाक साफ है और न किसी सरकारी संस्था या बैक आदि में रहन या गिरवी आदि है और न किसी डिक्री आदि में नीलाम या कुर्क है

और नहीं विक्रेता फर्म ने उक्त प्लाट की बाबत कोई इकरारनामा किसी के साथ तय किया है तथा विक्रेता फर्म को उक्त प्लाट जमीन की बाबत पूरे मालिकाना व हस्तान्तरण आदि के अधिकार प्राप्त है तथा ऐसा कोई व्यक्ति अथवा वस्तु नहीं है जो विक्रेता फर्म को उक्त प्लाट जमीन के विक्रय व हस्तान्तरण आदि करने में बाधा या रूकावट आदि पैदा कर सके। अतः विक्रेता फर्म को उक्त प्लाट जमीन बेचना जरूरी है। खरीदार द्वारा मौके पर विक्रय भूखण्ड को व उसकी मिल्कियत सम्बन्धी समस्त कागजात को भली प्रकार देख व समझ लिया है जिससे वह पूर्णतया संतुष्ट है

**हम .................................... व ...............** को विक्रेता **फर्म राधा माधव वेंचर्स** व उसके अन्य साझीदारान द्वारा उक्त भूखण्ड को विक्रय करने बैनामा पंजीकृत कराने आदि हेतु पूर्ण अधिकृत किया हुआ है यानि हमको उक्त भूखण्ड का बैनामा रजिस्ट्री निबंधन कराने व रूपया प्राप्त करने आदि के पूरे पूरे अधिकार प्राप्त है। अतः उक्त प्लाट जमीन को समस्त अधिकारों सहित जो विक्रेता प्रथम पक्ष को प्राप्त है या भविष्य में प्राप्त हो सकते हों यानि कुल को बिना छोड़े किसी भी हक व हिस्सा व सम्बन्ध के मय राईटस व इन्ट्रेस्ट व टाईटिल के समस्त हकूक व अधिकारों सहित वखुशी वराजी अपने वऐवज /–रु. ( रूपया) में बदस्त

क्रेता द्वितीय पक्ष के हक में बेच दिया और कीमत का कुल रूपया विक्रेता ने द्वितीय पक्ष से निम्नभांति प्राप्त कर व कुल रूपये की प्राप्ति होना अंगीकार कर कब्जा व दखल बेचे गये प्लाट जमीन पर द्वितीय पक्ष का वाकई अपने समान पूरा मालिकाना करा दिया क्रेता द्वितीय पक्ष एकमात्र स्वामी भूखण्ड के हो गये जिसकी बाबत वह कुल अधिकारात मालिकाना काबिजाना व हस्तान्तरण आदि के अपने प्रयोग में लावें और एकमात्र स्वामी के रूप में क्रेता भूखण्ड को चाहे जैसे रिहायशी इस्तेमाल करें क्रेता बहैसियत स्वामी अपने रिहायशी उपयोग में लावें उसे लाभान्वित हों यानि भूखण्ड को क्रेता निम्न प्रतिबन्धों की पाबन्दी के साथ खुद जो चाहें सो करें। अब उक्त विक्रेता फर्म व उसके स्थानापन्न व पदाधिकारियों को बेचे गये भूखण्ड से कोई सम्बन्ध किसी प्रकार का शेष नहीं रहा न आयन्दा भविष्य में कदापि होगा। यदि बेचे गये भूखण्ड की बाबत कभी कोई विवाद किसी प्रकार का उत्पन्न हो अथवा बेचे गये भूखण्ड का थोड़ा या कुल कब्जा खरीदार से निकल जावे या खरीदार को कुछ खर्च करना पड़े या देना पड़े या कोई बार बरामद हो तो उसकी समस्त जबाबदेही व खर्चा अदालत व अदा कर्दा रूपया मय जर समन व जर लागत व सूद व हर्जा सब उक्त विक्रेता फर्म के जिम्मे है क्रेता विक्रेता फर्म के द्वारा किये गये विकार्स कार्य से पूर्णतया सन्तुष्ट है उक्त भूखण्ड की कीमत में आन्तरिक विकास शुल्क शामिल है प्लाट धारक द्वारा निर्माण कार्य शुरू कराते समय बैनामा के अनुसार पैमायश की पुष्टि करानी होगी निर्माण पास मानचित्र अनुसार ही क्रेता को खरीदे हुये प्लाट के अन्दर ही करना होगा। यह कि प्लाट धारक उक्त प्लाट का डिमार्केशन अधिकृत अधिकारी/फर्म द्वारा कराकर नीम खोदकर बाउण्ड्री की प्लिन्थ भरकर तथा नींव भरते समय डांडे छोडकर पुनः चैक कराकर चैकिंग प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा, पैमाइश में त्रुटि होने पर प्लाट धारक को खुद ठीक कीरानी होगी यदि प्लाट प्लाट धारक टीक नहीं कराता है तो उसे तुडवाकर हर्जा खर्चा प्लाट धारक से वसूल करने का अधिकार विक्रेता फर्म को होगा। यह कि प्लाट धारक को बिजली का कनैक्शन बिजली विभाग से नियमानुसार लेना होगा कोई जम्फर आदि नहीं डालेगा व पाइप लाइन का कनैक्शन अपनी साइड की सबसे नजदीकी लाइन से अधिकृत अधिकारी/संस्था से लेना होगा। कालौनी में भविष्य में कराये जाने वाले विकास अथवा विकास के रख रखाव के दौरान जैसे चाहे रैम्प तुडवाकर कार्य कराने का अधिकृत अधिकारी/संस्था को अधिकार होगा। यह कि प्लाट धारक को अपने मकान की सैट बैक विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नियमानुसार ही छोड़ना होगा। भूखण्ड धारक के प्लाट के दोतरफ रास्ता या पार्क होने पर जो कि गेट के लिये निर्धारित (दिशा) रोड है उसकी तरफ एक ही दिशा में गेट निकाल सकेगा व दूसरी तरफ मार्ग या रास्तें में खिड़की निकाल सकेगा छज्जा रैम्प कूलर व ए0सी0 आदि नही रख सकेगा न किसी प्रकार से अतिक्रमण कर सकेगा भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण के समय प्लिंथ की ऊंचाई व रैम्प की लम्बाई नियमानुसार ही रखनी होगी एवं ग्राउण्ड फ्लोर का लेविल सामने की सडक से 24 इंच ऊंचा व अन्दर का इससे

6 इंच ऊंचा यानि कुल मिलाकर 30 इंच से अधिक ऊंचा नहीं हो सकेगा। खरीदार मकान बनाते समय लैट्रिन का टैंक अपने प्लाट के अन्दर स्वंय ही बनायेगा। पेड पौधे गमले, सडक, पार्क आदि जन सुविधाओं का किसी व्यक्ति द्वारा अतिक्रमण करने या उसके द्वारा किसी प्रकार की क्षति पहुंचाने पर क्षतिपूर्ति की जिम्मेदारी व्यक्तिगत रूप से सम्बन्धित व्यक्ति की होगी। किसी भी भूखण्ड धारक द्वारा भूखण्ड का उपयोग रिहायशी मकान के अलावा बदलकर कमर्शियल दुकान, पार्क रास्ता आदि का निर्माण व उपयोग करना तथा कालौनी की चार दीवारी आदि तोड़ना, चार दीवारी के उद्देश्य पूर्ति में बाधा उत्पन्न करना व अवैध व वर्जित होगा। उक्त भूखण्ड मे कोई पालतू जानवर, गाय भैंस बकरी आदि नहीं रख व पाल सकेगा और ट्रैक्टर व ट्रोली, ट्रक, बस टैम्पू आदि कामर्शिलय व बडे वाहन कालौनी के अन्दर अनिवार्य रूप से नहीं रख सकेगा। कालौनी के गेट बाउण्ड्रीवाल पेड पार्क स्ट्रीट लाईट, पानी की सप्लाई, पानी की टंकी व मन्दिर आदि हर प्रकार की सार्वजनिक सुविधायें जो अब है व भविष्य में विकसित होंगी उनको उपयोग में लेने के लिये विक्रेता/विकासकर्ता फर्म/फर्म के साझीदारों द्वारा भविष्य में एक्सटेंशन/कालौनी विस्तार/एरिया वृद्धि करने के लिये प्राधिकरण से नक्शा पास कराने के लिये या कोई कनैक्शन लेने के लिये व हर प्रकार से पूर्णरूपेण स्वतंत्र होंगें। जिसमें मुझ क्रेता को कभी भी किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी। इसमें मेरी तरफ से पूर्ण सहमति है। पर्यावरण एवं वन मंत्रालय के नये शासनादेशों के अनुसार यदि कालौनी के अन्दर आन्तरिक विकास कार्यों के रूप में रेन वाटर हारवेस्टिंग यूनिट तथा सीवेज एवं उन्स्राव ट्रीटेमेन्ट यूनिट का अतिरिक्त निर्माण किया जाता है तो भूखण्ड क्रेता द्वारा यूनिटों के निर्माण पर आने वाले खर्च का भुगतान विक्रेता प्रथम पक्ष की डिमाण्ड पर 30 दिनो के भीतर अदा करना होगा। विक्रेता फर्म द्वारा कालौनी की सुविधाओं/अधिस्थापनाओं हेतु प्रबन्ध व्यवस्था नगर निगम या अन्य समकक्ष निकायों द्वारा भविष्य में की जायेगी लेकिन जब तक व्यवस्थायें अधीनस्थ निकाय द्वारा अपने हाथ में नहीं ली जाती है तब तक इस कार्य को सम्पादित करने के लिये विक्रेता फर्म द्वारा एक अधिस्थापना कोष की रचना की गयी है जिसकी खरीदार से निर्धारित अधिस्थापना जमा राशि ली जा रही है यह राशि अधिस्थापना कोष का भाग रहेगी। इस कोष से व इसकी ब्याज से या अन्य तरीके से इन्वैस्टमेंट से प्राप्त धनराशि से कालौनी में जन सुविधाओं की प्रबन्ध व्यवस्था की जायेगी लेकिन इन सुविधाओं के सम्बन्ध में नियमित व्यय रैकरिंग एक्सपैसिस खरीदार द्वारा जितना शुल्क कम पड़ेगा उतना शुल्क मासिक जन सुविधाओं शुल्क के रूप में अदा किया जायेगा। विक्रेता फर्म को नियमानुसार विलम्ब शुल्क के साथ कानूनी कार्यवाही कर वसूलने का अधिकार होगा। उक्त भूखण्ड विकास शुल्क क्षेत्र के अन्दर व नगर निगम मथुरा वृन्दावन की सीमा व आवासीय क्षेत्र के अन्दर स्थित है भविष्य में विक्रय भूखण्ड पर लगने वाले समस्त बाह्य/आन्तरिक विकास शुल्क टैक्स आदि को अदा करने की जिम्मेदारी खरीदार की होगी। कालौनी सिर्फ शान्ती पूर्वक रहकर साफ सुथरा रखते हुये शिक्षित व सभ्य समाज के लिये रिहायशी इस्तेमाल हेतु बनायी गयी है कालौनी विकास रख रखाव आदि सभी उद्देश्यों की पूर्ति के लिये निर्धारित सभी नियम व शर्तें खरीदार द्वारा मान्य होंगीं। खरीदार उक्त या अन्य ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा जिससे उद्देश्य धूमिल हों या अन्य निवासियों को कष्ट हो। यदि कोई ऐसा करेगा तो विक्रेता फर्म अथवा रख रखाव समिति या संस्था अन्य कालौनी निवासियों को पब्लिक न्यूसैन्स के आधार पर बिना कानूनी कार्यवाही रोकने व हटाने का अधिकार होगा। निर्माण के दौरान निर्धारित नियमों व शर्तो के अनुपालन की सुनिश्चितता लिखित रूप मे करनी होगी। खर्चा बैनामा स्टाम्प फीस आदि क्रेता ने वहन किया है।

<u>विवरण कीमत का कुल रूपया प्राप्ति का :-</u>

कीमत के कुल रूपयों में से प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से
द्वारा इस प्रकार कुल मीजान- /-रूपया प्राप्त कर लिया है।

इसलिए यह बैनामा प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष के हक में अपनी राजी खुशी से लिख दिया, कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवे। यह प्रलेख दोनों पक्षों के निर्देशानुसार समक्ष गवाहान उन्हें पढ़ा व सुना कर, ड्राफ्ट व टाइप कर निबंधन हेतु पक्षकारगण के सुपुर्द किया गया।

दिनांक :

टाइप किया : दीपक मथुरा।

ड्राफ्ट किया : प्रशान्त शर्मा एडवोकेट, मथुरा

गवाह–

गवाह–