

रामपुर विकास प्राधिकरण, रामपुर

व्योमकेश आवासीय योजना के भूखण्ड का "विक्रय विलेख"

यह विक्रय विलेख दिनांक को उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 के प्राविधानों के अन्तर्गत गठित विकास प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा जिसे इस विलेख में आगे विक्रेता कहकर सम्बोधित किया गया है प्रथम पक्ष

तथा

श्री , निवासी - जिसे इस विलेख में आगे क्रेता कहकर सम्बोधित किया गया है,
द्वितीय पक्ष

के मध्य निष्पादित किया जाता है। इस विलेख में शब्द "विक्रेता" में रामपुर विकास प्राधिकरण, इसके उत्तराधिकारी, उपाध्यक्ष, सचिव एवं अन्य प्राधिकृत अधिकारी सर्वदा सम्मिलित होंगे, बशर्ते इसका अर्थ इस संदर्भ में विपरीत न हो एवं शब्द "क्रेता" द्वितीय पक्ष में स्वयं तथा उसके निष्पादक, प्रशासक, उत्तराधिकारी, कानूनी प्रतिनिधि तथा अनुज्ञा प्राप्त प्रतिमन्य सर्वदा सम्मिलित होंगे, बशर्ते इसका अर्थ इस संदर्भ के विपरीत न हो।

अतः प्रथम पक्ष, रामपुर विकास प्राधिकरण ने अपनी भूमि विकास एवं आवासीय योजना के अन्तर्गत क्षेत्र व्योमकेश आवासीय योजना, रामपुर में स्थित भूमि का क्रय/अधिग्रहण तथा उसका विकास करके उस पर विभिन्न भूखण्ड विकसित किये हैं तथा भूखण्डों की श्रेणी की परिभाषा उक्त योजना के नियमों में दी है तथा क्रेता के पंजीकरण संख्या- के विरुद्ध एकमुश्त/स्ववित्त पोषित पद्धति के अन्तर्गत दिनांक को लाटरी-ड्रा करके भूखण्ड आवंटित किया गया है।

यह कि विलेख हेतु व्योमकेश आवासीय योजना के सेक्टर- , में स्थित भूखण्ड सं0-....
....., श्रेणी जिसका क्षेत्रफल..... वर्ग मीटर है तथा जिसका विवरण इस विलेख के अन्त में संलग्न मानचित्र में स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है तथा लाल रेखांकित है, का मूल्य अंकित रू० /-
(रू० मात्र) तथा 12% फ्री-होल्ड चार्ज रू० /-(रू०-.....
..... मात्र) स्थानिक शुल्क (Locational Charge) रू०-..... /- (रू०
..... मात्र) रू०-..... /- (रू० मात्र) निर्धारित किया गया है तथा क्रेता द्वारा उपरोक्त निर्धारित सम्पूर्ण मूल्य की धनराशि का भुगतान करके प्राधिकरण कोष में जमा करा दिया गया है। अतः आवंटी पर भूखण्ड मूल्य अथवा ब्याज की कोई देयता नहीं है।

चूँकि शासनादेश सं०-1639/ 9- आ- 1- 95 - 80 मिस 86 आवास अनुभाग 1, दिनांक 10-5-95 द्वारा भूखण्ड को फ्रीहोल्ड रूप में हस्तांतरित करने के निर्देश दिये गये हैं

तः यह विलेख निम्न प्रकार से संदर्शित करता है :-

1. यह कि क्रेता से उपरोक्तानुसार भूमि का समस्त मूल्य स्थानिक शुल्क (Locational Charge) सहित (यदि लागू हो।) के अतिरिक्त 12% फ्री-होल्ड चार्ज प्राप्त करने के पश्चात विक्रेता द्वारा भूखण्ड संख्या-.....श्रेणी, जिसका क्षेत्रफल..... वर्गमीटर स्थित व्योमकेश आवासीय योजना सेक्टर-..... जिसका विस्तृत विवरण इस विलेख के अन्त में दिया गया है, फ्रीहोल्ड के रूप में क्रेता के पक्ष में विक्रय करते हुए सदैव के लिए हस्तांतरित कर दिया गया है एवं पूर्ण स्वामित्वाधिकार इस विलेख के माध्यम से क्रेता में सन्निहित कर दिये गये हैं कि वह भूमि का उपयोग एवं उपभोग करें।
2. यह कि विक्रय भूखण्ड का कब्जा क्रेता को यह विलेख निष्पादित एवं निबन्धित करा लेने पर दे दिया जायेगा।
3. यह कि प्रश्नगत भूखण्ड का पूर्ण स्वामित्व सन्निहित करते हुए विक्रय किया गया है।
4. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से विक्रीत आवासीय भूखण्ड की कीमत यह विलेख निष्पादित करने से पूर्व ही प्राप्त कर ली है। चूंकि प्रथम पक्ष के स्वामित्व वाली भूमि जिस पर उक्त आवासीय भूखण्ड निर्मित है, अधिग्रहीत/क्रय भूमि है तथा भूमि अर्जन अधिनियम एवं अन्य सुसंगत अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त की गयी है। यदि भविष्य में अर्जित भूमि का प्रतिकर सक्षम न्यायालय द्वारा या उत्तर प्रदेश शासन अथवा कलेक्टर रामपुर द्वारा बढ़ाया जाता है तो ऐसी दशा में प्रथम पक्ष वृद्धि की गयी धनराशि के सम्बन्ध में भूमि अर्जन अधिनियम/अन्य सुसंगत अधिनियमों में उल्लिखित प्राविधानों के अनुसार मांग पत्र जारी करने का अधिकार रखता है और द्वितीय पक्ष इस वृद्धि की गयी धनराशि को प्रथम पक्ष को भुगतान करने के लिए बाध्य होगा एवं प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि मांग पत्र की धनराशि को द्वितीय पक्ष से सीधे भू राजस्व के रूप में वसूल कर ले। जिस पर द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी। द्वितीय पक्ष से ली जाने वाली अतिरिक्त धनराशि का पूरक विलेख (आवश्यकता होने पर) प्रथम पक्ष द्वारा बाद में निष्पादित किया जायेगा।
5. यह कि क्रेता उक्त परिसर व उस पर निर्मित स्थल के पूर्ण या किसी भू-भाग या हिस्से को व्योमकेश आवासीय योजना के अनुमन्य उपयोग के अतिरिक्त सार्वजनिक रूप से धार्मिक स्थल एवं किसी ऐसे उपयोग में नहीं लायेगा जिससे किसी प्रकार की कोई अशान्ति उत्पन्न होती हो अथवा पास पड़ोस में भूखण्ड धारकों को बाधा या क्षति पहुँचती हों। क्रेता रामपुर महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग से अन्यथा प्रयोग नहीं करेगा और न ही करने की अनुमति देगा, इसका उल्लंघन करने पर विधि अनुसार लगाये गये दण्ड का क्रेता भागी होगा।
6. यह कि क्रेता के द्वारा भूखण्ड सम्बन्धित अधिकार अन्तरण किये जाने की दशा में इस विलेख में अंकित समस्त नियम व उपनियम सदैव प्रथम अन्तरिती द्वितीय अन्तरिती, एवं लगातार प्रत्येक अन्तरिती पर यथावत् लागू रहेंगे तथा क्रेता द्वारा किये प्रन्सविदे को सभी मानने के लिए वाध्य होंगे तथा प्रत्येक अन्तरण पर शासनादेश संख्या-1829/8-3-18-187 विविध/18 दिनांक 06. 11.2018 के अनुपालन में तत्समय प्रचलित सर्किल रेट का 1 प्रतिशत नामांकन शुल्क प्राधिकरण में देय होगा।
7. यह कि भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण द्वारा द्वितीय पक्ष को दिये जाने के उपरान्त तीन वर्ष के अन्दर क्रेता को भू उपयोग अनुसार मानचित्र प्राधिकरण में प्रस्तुत कर आर्किटेक्चरल कन्ट्रोल्ड ड्राइंग के अनुसार निर्माण पूरा कराना होगा। विशेष परिस्थितियों में उपाध्यक्ष की अनुमति से निर्माण पूरा करने की अवधि बढ़ाई जा सकती है, जिसमें उपाध्यक्ष, रामपुर विकास प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम व मान्य होगा। तीन वर्ष की अवधि में अनुमन्य निर्माण पूर्ण कराकर क्रेता पूर्णता

प्रमाण-पत्र (Completion Certificate) प्राप्त करना होगा। उक्त अवधि में निर्माण पूर्ण न करने की स्थिति में प्राधिकरण को नियमानुसार लेवी का भुगतान करना होगा अन्यथा भूखण्ड का निबन्धन निरस्तीकरण की कार्यवाही कर दी जायेगी जो क्रेता को मान्य होगी।

8. यह कि किसी भी समय उक्त भूखण्ड सम्बन्धी किसी भी प्रकार के विवाद की स्थिति में रामपुर विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष की सहमति से विवाद हेतु एक मध्यस्थ को नियुक्ति की जा सकेगी जो कि विवाद संदर्भित होने के पश्चात् दोनों पक्षकारों को सुनवाई करके अपना निर्णय देगा।
9. यह तय किया जाता है कि क्रेता को समस्त श्रेणी से आय जिसमें उसके पति, पत्नी एवं नाबालिग बच्चों की आय शामिल है, वह मध्यम आय वर्ग/उच्च आय वर्ग तथा अल्प आय वर्ग में निर्धारित सीमा के अन्तर्गत आती है तथा उसके/उसकी/उसके नाबालिग बच्चों के पास इस क्षेत्र में कोई भवन व भूखण्ड नहीं है और वह योजना के नियमों के अनुसार उक्त भूखण्ड को पाने के लिए पात्र है। यदि भविष्य में यह पाया जाता है कि वह इस सम्पत्ति को पाने के लिए पात्र व्यक्ति नहीं था तो विक्रेता बैनामे को निरस्त करने का अधिकारी होगा और प्राधिकरण के नियमों व शर्तों के अनुसार भवन अधिग्रहण करने का अधिकार होगा।
10. यह कि इस विक्रय विलेख का मूल्यांकन भूखण्ड के आवन्टन मूल्य (स्थानिक चार्ज सहित) मय 12 प्रतिशत फ्री-होल्ड चार्ज, अंकन रु०/— (रुपयेमात्र) पर स्टाम्प शुल्क नियमानुसार अंकन रु०/— (रु० मात्र) का भुगतान 1 ई० स्टाप सं०दिनांक-.....के माध्यम से क्रेता द्वारा किया गया है। क्रेता द्वारा शासनादेश सं०-कर एवं अनुबन्धन अनुभाग-7-440/11-2015-700 (111)/2013 दिनांक 30 मार्च 2015 के तहत स्टाम्प शुल्क में छूट प्रदान की गयी है। स्टाम्प पत्र क्रेता द्वारा जमा किया गया है और स्टाम्प शुल्क की जिम्मेदारी क्रेता की है।
11. यह कि क्रेता समय-समय पर रामपुर विकास प्राधिकरण बोर्ड एवं शासनादेश द्वारा जारी किये गये नियमों, विनियमों एवं प्राविधानों का पालन करता रहेगा।
प्रमाण के रूप में इस विक्रय विलेख पर विक्रेता के लिए स्वयं अथवा उसकी तरफ से प्राधिकृत अधिकारी तथा क्रेता ने स्वयं अपने स्वयंचित्त होकर दिनांक को हस्ताक्षर किये गये।

ऊपर संदर्भित विक्रीत भूखण्ड सं० का विवरण-

व्योमकेश आवासीय योजना सेक्टर-..... में आवंटित भूखण्ड सं०-.....

क्षेत्रफल वर्गमीटर

कुल क्षेत्रफल - वर्ग मी०

पूरब भुजा - मी० - पश्चिमी भुजा - मी०

उत्तरी भुजा - मी० - दक्षिणी भुजा - मी०

भूखण्ड की सीमाएँ निम्न हैं :

पूरब - पश्चिम -
उत्तर - दक्षिण -

अनुसूची (अ)

1. यह कि विक्रय विलेख की शर्तें भूखण्ड के क्रेता तथा उस भूखण्ड पर निर्मित के अध्यासियों पर लागू होगी और वह दोनों ही इनका पालन करने के उत्तरदायी होंगे।
2. यह कि क्रेता अपने भवन में कूड़ा एव बेकार चीजों को एकत्रित करने के लिए कूड़े दान रखेगा और हर व्यक्ति घर का कूड़ा कचरा तथा रसोई का कचरा उस कूड़ेदान में डालेगा।
3. यह कि कूड़ेदान का कूड़ा आदि रास्ते में बिना किसी जगह गिराये उस स्थान पर डाला जायेगा जो इसके लिए आरक्षित की गई हो।
4. यह कि कूड़ादान या कचरा रास्ते में नहीं रखा जायेगा।
5. यह कि रिक्त स्थान तथा भवनों के बीच सम्मिलित जगह का प्रयोग पेशाबघर के रूप में नहीं किया जायेगा।
6. यह कि विलेख निष्पादन हेतु स्टाम्प, रजिस्ट्रेशन शुल्क, फोटो, लिखाई-छपाई हेतु होने वाले व्यय द्वितीय पक्ष आवंटी वहन करेगा। समय-समय पर जारी शासनादेश के अनुसार व्यय आवंटी द्वारा देय होगा।
7. यह कि क्रय किये गये भवन/फ्लैटों/भूखण्डों/दुकानों व सम्मिलित जगह तथा गलियों में कूड़ा-करकट नहीं बिखेरा जायेगा तथा पूर्णतः साफ सुथरा रखा जायेगा।
8. यह कि भवन/फ्लैट/भूखण्ड के एवं कालोनी के किसी भाग का प्रयोग खतरनाक ज्वलनशील घृणित पदार्थों को जमा करने आदि हेतु नहीं किया जायेगा।
9. यह कि भवन के किसी भाग में जानवर या मुर्गीखाना बिना उचित प्रबन्ध किये नहीं रखे जायेंगे।
10. यह कि कोई सम्पत्ति का दुरुपयोग नहीं करेगा और न ही किसी सम्मिलित रास्ते, सीढ़ी, जीने का जगह तथा जीने आदि का दुरुपयोग नहीं करेगा।
11. यह कि कोई व्यक्ति जो किसी सवारी गाड़ी को उक्त कालोनी में लायेगा वह इस बात का ध्यान रखेगा कि उससे रास्ते में किसी को असुविधा न हो तथा रास्ते में आना जाना अवरुद्ध न हो।
12. यह कि उपरोक्त शर्तों को न मानना, इस अनुबन्ध का उल्लंघन माना जायेगा।

साक्षीगण :-

1. हस्ताक्षर —
नाम —
पिता का नाम —
व्यवसाय —
निवास —
आधार नं० —
मो०नं० —
2. हस्ताक्षर —
नाम —
पिता का नाम —
व्यवसाय — अन्य
निवास —
आधार नं०
मो०नं० —

प्रमाणित किया जाता है यह असल की सत्य प्रतिलिपि है :

(विक्रेता)

(क्रेता)

विलेख सं०..... वर्ष.....

सम्पत्ति का फोटो

शहरी क्षेत्र, रामपुर

मकान नं०/प्लॉट नं०.....श्रेणी बी.....क्षेत्रफलवर्गमीटर..सेक्टर- ...

सम्पत्ति स्थित..... व्योमकेश आवासीय योजना रामपुर।.....

विक्रेता सहायक अभियन्ता,रामपुर विकास प्राधिकरण रामपुर।

क्रैता



ह० विक्रेता

ह० क्रैता