

निर्विवाद विक्रय पत्र

यह निर्विवाद विक्रेय विलेख आज दिनांक ..
.....माह.....को निम्नांकित पक्षकारों के
बीच निष्पादित हुआ कि:-

मेसर्स घरौन्दा इन्फ्राटेक कन्सट्रक्शन प्रा० लि०, पटना जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या— **U45200BR2014PTC022984** है, निबंधित कार्यालय, रोड नं.—4, महेश नगर, थाना —पाटलीपुत्रा, पोस्ट—केशरी नगर, जिला—पटना—800024 बिहार द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री बिनय कुमार**, पुत्र—श्री बबन प्रसाद, निवासी रोड नं.—4, महेश नगर, थाना—पाटलीपुत्रा, पोस्ट—केशरी नगर, जिला—पटना राज्य— बिहार (800024) जिन्हे आगे “विकासकर्ता/विक्रेता” कहा गया है, जिसमें इनके प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी, विधिक उत्तराधिकारी प्रशासक और समुदेशनी सम्मिलित मान्य होंगे ।

PAN-AAFCG7507C

Mob No-9334045680

—————→ **विक्रेता**

1- पिता- पता
 . पो०- ,थाना - , जिला -.....,
 राज्य - बिहार (.....) भारतीय नागरिक जिन्हे यहाँ पर
 "क्रेता/खरीदार" कहा गया हैं जिनके प्रतिनिधि ,उतराधिकारी, कानूनी
 हकदार प्रशासक और समुदेशनी भी जिम्मेवार रहेंगे ,जो द्वितीय
 पक्षकार हैं ।

PAN No -----

मो०-.....
 →

क्रेता

संदर्भ

विदित हो कि यह बिक्रय पत्र अनुसूची-1 में अकिंत जमीन पर
 निर्मित बहुमंजिली इमारत की एक प्लैट के विक्रय से संबंधित है
 ।

यह कि इस परियोजना को मेसर्स धरौन्दा इन्फ्राटेक कन्सट्रक्शन
 प्राईवेट लिमिटेड, जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 (पुराना)
 2013 (नया) के अन्तर्गत निबंधित, पंजीकृत एवं निगमित है, जिसका
 प्रधान कार्यालय रोड नं०-4, महेश नगर, थाना- पाटलीपुत्रा, पोस्ट-
 केशरी नगर, पटना-800024, जिला-पटना, राज्य-बिहार, द्वारा प्रबंध
 निदेशक श्री बिनय कुमार पिता का नाम श्री बबन प्रसाद,
 निवासी-रोड नं०- 4, महेश नगर, थाना-पाटलीपुत्रा, पोस्ट-केशरी
 नगर, पटना-800024, जिला- पटना, राज्य- बिहार, भारतीय नागरिक
 ने विकसीत किया है ।

इस विक्रय पत्र के अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर योजना के
 अन्तर्गत जमीन मालकिनगण 1. श्रीमती किरण मंडल
 ,धर्मपत्नी-बिनय कुमार मंडल ,निवास स्थान - उतरी मंदिरी
 पोस्ट-जी० पी० ओ०, थाना-बुधा कॉलनी, जिला-पटना -800001,
 बिहार से एक निबंधित बिकास एकरारनामा कराकर जिसका
 दस्तावेज सं०-2963, टोकन न०-2712, पुस्तक सं० - 1 जिल्द
 सं०-74, पृष्ठ सं०- 572 से 586 तक सीडी न०-10 दिनांक
 24-02-2021 को पटना निबंधन कार्यालय से विकास एकरारनामा
 कराकर निम्नांकित अनुसूची-1 में वर्णित भू- सम्पत्ति को प्राप्त
 कर नगर परिषद् दानापुर निजामत नगर पालिका से नक्शा
 स्वीकृत कराकर बहुमंजिला भवन का निर्माण किया है जिसका
 प्लान केस नं०- 53/2020- 2021 दिनांक 27-02-2021 है
 जिसका नाम- " किरण रेसीडेंसी " है जो आवासीय रुप से कई
 प्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशों के साथ सभी तरह के सुविधाओं
 इत्यादि से युक्त है और यह परियोजना भू-सम्पदा विनियामक

प्रधिकरण बिहार पटना (RERA) द्वारा स्वीकृत है जिसका पंजिकरण नं० ----- है।

यह कि विकास एकरारनामा के अनुसार स्वीकृत नक्शे के अंतर्गत " **किरण रेसीडेंसी** " नामक बहुमंजिला आवासीय भवन बनकर तैयार है और जमीन मालिक एवं विकासकर्ता के बीच हिस्से का बंटवारा विकास एकरारनामा के अनुसार हो गया है और इस बिक्रय पत्र के अनुसूची-2 में वर्णित आवासीय प्लैट विकासकर्ता " **मेसर्स धरौन्दा इन्फ्राटेक कन्सट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड** " के हिस्से की है जिसे विकासकर्ता खरीदार के पक्ष में विक्रय करने के लिए पूर्णतः स्वतंत्र वो अधिकारी है । जिसका सम्पूर्ण विवरण अनुसूची-1 एवं अनुसूची-2 में अंकित है ।

यह कि विकासकर्ता एवं क्रेता के बीच अनुसूची-2 में वर्णित आवासीय प्लैट नं०----- तल्ला सह एक कार पार्किंग स्पेश ग्राउंड फ्लोर सह भूमि में अनुपातिक हिस्सा का कुल कीमत अंकेन / - (.....) रुपये मात्र से तय हुआ, क्रेता ने भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47 ए के अन्तर्गत बिहार सरकार के दस्तावेज भू-मूल्यांकन नियमावली 1995 के आधार पर निम्नांकित अनुसूची-2 का निर्धारित मूल्यांकन अंकेन् / - (.....) मात्र पर मुद्रांक शूल्क एवं निबंधन शूल्क का भुगतान इस दस्तावेज के साथ किया है ।

यह कि क्रेता ने इस बिक्रय पत्र के अनुसूची-2 में वर्णित आवासीय प्लैट नं०----- तल्ला सह एक कार पार्किंग स्पेश ग्राउंड फ्लोर सह भूमि में अनुपातिक हिस्सा का कुल मूल्य विकासकर्ता/ बिक्रेता को भुगतान कर दिया है जिसका पाबती बिक्रेता/विकासकर्ता इस बिक्रय पत्र के द्वारा स्वीकार करते हैं और क्रेता को उक्त ईकाई को नियमानुसार स्थानान्तरित और उसके स्वामित्व ,अधिकार एवं प्लैट के सम्पूर्ण भाग पर दोषमुक्त कब्जा देते हैं ।

यह कि क्रेता ने विकासकर्ता/ बिक्रेता से उन इकाइयों के बिक्रय को स्वीकृत करने तथा कार्यानिवत करने का आग्रह किया है अतः यह आवश्यक है कि क्रेता के पक्ष में बिक्रय पत्र को निष्पादित कर दिया जाए ।

इस निर्विवाद बिक्रय पत्र के निम्नलिखित साक्ष्य हैं :-

यह कि बिक्रय एकरारनामा के अनुसार विकासकर्ता ने कुल तय कीमत - / (.....) रुपये मात्र इस बिक्रेय पत्र हस्ताक्षर के पूर्व वसुल पाया । जिसका

सम्पूर्ण विवरण इस वसिका के निम्नांकित "भुगतान का विवरण" में भी अंकित है । जिसकी पाबती राशि बिक्रेता क्रेता को दे दिया । अब बिक्रेता का क्रेता के यहाँ अनुसूची 2 में वर्णित फ्लैट नं०-..... तल्ला सह एक कार पार्किंग स्पेश ग्राउंड फ्लोर सह भूमि में अनुपातिक हिस्सा का कुछ भी मूल्य बकाया नहीं है न कभी होगा ।

- 1- बिक्रेता स्वस्थ शारीरिक और मानसिक स्थिति में पूर्ण भुगतान से संतुष्ट होकर तथा अंतरण का प्रभाव पूर्ण रूपेन समझने के उपरान्त इस विलेख से निर्विवाद बिक्रय द्वारा विकासकर्त्ता बिना किसी दबाव,भय और प्रलोभन के इस विलेख की अनुसूची-2 में वर्णित फ्लैट के सभी अधिकार,स्वत्व और हक क्रेता को हस्तांतरित करते हैं ।
- 2- यह कि फ्लैट में क्रेता को सभी अधिकार और हक होंगे और बिना किसी अवरोध और बाधा के उसका उपयोग और संचय करेगे तथा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा दावा किये जाने अथवा उनके उन अधिकारों एवं हकों के अन्तर्गत जो अब समाप्त हो चुके हैं और उनसे उनका कोई मतलब नहीं है,वे सब क्रेता में समाहित हो गए है जिन्हें उक्त फ्लैट निर्विवाद रूप से हस्तांतरित हो चुका है ।
- 3- बिक्रेता/विकासकर्त्ता ने क्रेता को विश्वास दिलाया है कि अनुसूची-2 में वर्णित फ्लैट हर प्रकार के दोषों से मुक्त है तथा किसी अन्य को दखल कब्जा नहीं दिया है और बिक्रेता/विकासकर्त्ता के अधिकार में किसी प्रकार का कोई दोष नहीं है ।
- 4- बिक्रेता/विकासकर्त्ता ने क्रेता को विश्वास दिलाया है कि उन्होंने कभी भी कोई ऐसा विलेख अथवा काम न किया है न उसकी अनुमती दी है जिसके कारण इस विलेख द्वारा हस्तांतरित अनुसूची-2 में वर्णित फ्लैट अथवा उसके किसी हिस्सा या हक को गिरवी रखा गया है, उस पर आरोप लगा है अथवा किसी भी तरह हस्तांतरित किया गया है ।
- 5- यह कि बिक्रेता/विकासकर्त्ता इस विलेख के द्वारा क्रेता को उनके उपयोग के लिये निर्विवाद रूप से उक्त फ्लैट में रहने तथा उसे वर्तमान और भावी अधिकारों के साथ-साथ सम्मिलित जगह में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा स्वीकृत कर संतुष्ट करते हैं । जो सभी तरह के ऋणभार से मुक्त है । क्रेता अबसे शांतिपूर्वक सदैव उक्त फ्लैट को रख सकते हैं,उपभोग कर सकते हैं और हर कानून सम्मत गतिरोध,दावा या हक की मांग बिक्रेता से कर सकते हैं ।
- 6- पूर्वोक्त परम निर्मित क्षेत्र में उक्त फ्लैट का दिवार,स्तंभ सहित निर्मित क्षेत्र शामिल है, जो क्रेता की खास सम्पति होगी,सीढ़ी घर,चौताल,सार्वजनिक रास्ता, लिफ्ट, पम्परूम, मीटर रूम,

जेनेरेटर तथा जेनेटर रूम,गार्ड रूम, भवन के सबसे उपरी तल्ले का छत और कॉमन हॉल इत्यादि उस भवन में क्रेता सहित सभी खरीदारों की संयुक्त सम्पत्ति होगी ।

- 7- उक्त प्लैट की छत के साथ-साथ उसके उपर निर्मित प्लैट की फर्श के रूप में उपयुक्त होगी । इसी तरह उक्त प्लैट की फर्श के साथ-साथ उसके नीचे निर्मित प्लैट की छत के रूप में उपयुक्त होगी । इस तरह किसी प्लैट की छत और फर्श संयुक्त रूप से उस प्लैट के उपर और नीचे के क्रेता की संयुक्त सम्पत्ति होगी ।
- 8- क्रेता को प्लैट की बाहरी स्वरूप अथवा प्लैट के बाहर किसी अन्य निर्मित भाग में परिवर्तन करने का अधिकार नहीं होगा तथा प्लैट के भीतरी हिस्से में क्रेता लकड़ी वगैरह से मामूली फेर बदल कर सकते हैं लेकिन बालकॉनी का रंग भी सभी का एक तरह का ही विकासक द्वारा दिया गया है। उसके बदलाव सभी प्लैट मालिक एक साथ संयुक्त रूप से एक ही तरह कर सकते हैं ।
- 9- बिक्रेता/विकासकर्त्ता उक्त सम्पत्ति को सभी ऋणभार से मुक्त करके हस्तारित कर रहें लेकिन क्रेता द्वारा कोई ऋण लिए जाने के लिए बिक्रेता जवाबदेह नहीं होंगे,इसकी जवाबदेही मात्र क्रेता की होगी ।
- 10- यह कि बिक्रय पश्चात् क्रेता की जबाबदेही होगी कि वे अपने खरीदे गये प्लैट का होल्डिंग टैक्स तथा अन्य तरह का टैक्स का भूगतान अपने स्तर से करेंगे ।
- 11- यह कि उक्त भवन में क्रेता कोई भी ऐसा काम नहीं करेंगे जिससे किसी भी रूप में भवन के अन्य खरीदारों को कोई कष्ट अथवा प्रदुषण पैदा हो ।
- 12- यह कि विकासक द्वारा दिया गया बालकोनी की रेलिंग का बिस्तार किसी भी प्लैट मालिक के द्वारा गमला वगैरह लगाने वास्ते बाहर के तरफ नहीं निकाला जा सकता है ताकि दुसरे प्लैट मालिक को असुविधा न हो उदाहरण स्वरूप प्लैट नं०-... में बालकॉनी का ग्रील विस्तार के डिजाइन के अनुसार ही विस्तार किया जा सकता है ।
- 13- यह कि भविष्य में इस हस्तांतरित प्लैट के किसी भाग या पूरी हिस्से से क्रेता इस विलेख में त्रुटी के कारण बिक्रेता या उनके उत्तराधिकारी द्वारा इस विलेख के कार्यान्वित होने के पूर्व कोई ऋणभार उत्पन्न,वंशज अथवा द्वितौषी उत्तराधिकारी से उस प्लैट के बिक्रेता से ऐसे घाटे अथवा नुकसान की शुरुआत की तिथि से तयशुदा कीमत की सम्पूर्ण अथवा अनुपातिक रकम संबंधित कानूनी रूप से मान्य सभी खर्च के साथ वसूल करने का अधिकार होगा ।

- 14- यह कि क्रेता कभी भी उक्त भवन, उक्त भूमि, उक्त आकृति अथवा उसके किसी हिस्से में अपने हक के विभाजन की मांग नहीं करेंगे क्योंकि उस भवन, उस भूमि और उस आकृति में उनका हित अविभाज्य है ।
- 15- यह कि क्रेता को यह अधिकार होगा कि वे नगर निगम के कर भुगतान के लिए समय-समय पर कर निर्धारण के लिए तथा अलग होल्डिंग के नामांतरण के लिए आवेदन करेंगे ।
- 16- यह कि उपर्युक्त परियोजना का भवन रहने लायक न हो जाने पर ध्वस्त कर दिये जाने की स्थिति में उस भवन के सभी स्वामियों को उनके क्षेत्रफल के अनुपात में भूमि का हिस्सा मिलेगा ।
- 17- यह कि क्रेता निर्मित भवन के सभी कार्यों से पूर्ण रूप से संतुष्ट होकर इस विक्रय पत्र का निबंधन करा रहे हैं ।

अनुसूची-1

एपार्टमेन्ट की कुल भूमि

जमीन मालकिन 1. श्रीमती किरण मंडल के जमीन का विवरण

यह कि जमीन एराजी 4 कट्टा यानि 12.50 डीसमिल आवसिय परती भूमी जो मौजा – दानापुर शहजादपुर , (आवासिय सहायक सडक), परगना फुलवारी , सर्वे थाना – दानापुर, पुलिस थाना – दानापुर, वर्तमान पुलिस थाना – रूपसपुर , अवर निबंधन कार्यालय दानापुर वो जिला अवर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना , अन्दर नगर परिषद् दानापुर निजामत के क्षेत्राधीन स्थित है जिसका प्लॉट नं०-1585 जिसका राजस्व थाना संख्या- 21 , खाता नं०- 472 है जमाबंदी नं०-4798 जिसकी चौहदी सीमा निम्न रूप से वर्णित है ।

चौहद्दी:-

उत्तर : जदुनंदन सहकारी गृह निर्माण समिति का जमीन ।

दक्षिण : श्री कृष्ण कुमार ।

पूरब : शाह नगर सहकारी गृह निर्माण समिति लिमिटेड, पटना ।

पच्छिम : 20 (बीस फीट) चौड़ा रास्ता ।

अनुसूची-2

बिक्रय किये गए फ्लैट का पूर्ण विवरण

फ्लैट संख्या—..... तल्ला एवं भूतल पर एक कार पार्किंग सह भूमि में अनुपातिक हिस्सा जो **किरण रेसीडेंसी** में निर्मित है, जिसका सुपर बिल्टअप एरिया(.....) वर्गफीट है जो दानापुर शहजादपुर , (आवासिय सहायक सडक), परगना फुलवारी ,सर्वे थाना—दानापुर, पुलिस थाना— दानापुर, वर्तमान पुलिस थाना—रूपसपुर ,अवर निबंधन कार्यालय दानापुर वो जिला अवर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना ,अन्दर नगर परिषद् दानापुर निजामत के क्षेत्राधीन स्थित है जिसकी चौहद्दी हैं:—

उत्तर :— ।

दक्षिण :— ।

पूरब :— ।

पश्चिम:— ।

गंगोत्री अपार्टमेन्ट से संबंधित विवरणियां ।

1. इमारत की कुल भूमि : वर्गफीट
2. इमारत की कुल निर्मित क्षेत्र : वर्गफीट
3. फ्लैट का कुल सुपर बनावट क्षेत्र : वर्गफीट
4. अविभक्त जमीन की हिस्सेदारी का प्रतिशत:
वर्गफीट यानि डिसमिल ।
5. फ्लैट का मूल्य
6. फ्लैट का जमीन में औसतन हिस्सा का मूल्य:
7. पार्किंग का मूल्य

कुल :

भुगतान का विवरण

बैंक का नाम	चेक/पे ऑर्डर एवं दिनांक	रकम

इस वास्ते बिक्रेता ने इस निर्विवाद विक्रय पत्र को खुब अच्छी तरह से पढ़कर समझते हुए सोच विचार कर क्रेता के पक्ष में आज दिनांक.....को निम्नांकित गवाहों एवं निबधन पदाधिकारी के समक्ष लिखा दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे ।

गवाह का हस्ताक्षर :-

(बिक्रेता / विकासकर्ता का हस्ताक्षर)

1.

2.

(क्रेता का हस्ताक्षर)

