

विक्रय पत्र

कीमती / - रूपये
(अक्षरी रूपये)

विक्रेता— मेसर्स सिंघानिया गोयल बिल्डकॉन
पंजीकृत भागीदारी संस्थान,
पंजीयन क्रमांक D- RAIPUR-169/2011-12
पंजीकृत कार्यालय तृतीय एवं चतुर्थ तल
श्याम चेम्बर, हीरापुर रोड, रायपुर
द्वारा कार्यकारी भागीदारान

1. सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.
द्वारा डायरेक्टर श्री सुबोध सिंघानिया उम्र लगभग 47 वर्ष
आत्मज श्री श्याम लाल सिंघानिया
निवासी 5 स्कूल रोड, चौबे कालोनी,
रायपुर, तहसील वो जिला रायपुर(छ.ग.)
2. श्री शरद गोयल (अग्रवाल) उम्र लगभग 46 वर्ष
आत्मज स्व. रमेश गोयल (अग्रवाल)
निवासी म.नं. ए.134, लाविस्टा, अमलीडीह
रायपुर तहसील वो जिला रायपुर(छ.ग.)

PAN NO. ABYFS-2230-F

क्रमशः-2

TIN NO. _____

For, Singhania Goel Buildcon

Partner

318

[2]

क्रेता - श्री/श्रीमती उम्र लगभग वर्ष
आत्मज/पति
निवासी
.....
तहसील वो जिला रायपुर (छ.ग.)
PAN NO. _____

विक्रयकृत भूखण्ड -

ग्राम दोंदेखुर्द प.ह.नं. 95/13 राजस्व निरीक्षक मंडल धरसीवा-1, तहसील व जिला रायपुर स्थित भूमि स्वामी हक की परिवर्तित भूमि खसरा नंबर का भाग भूखंड क्रमांक क्षेत्रफल वर्गफुट जो रायपुर बलौदाबाजार मार्ग से मीटर स्थित है। भूखण्ड को संलग्न नक्शे में लाल लकीरों से घेरकर दर्शाया गया है। मय कुल हक-हकूक एवं हद-हदूद के।

भूखण्ड की चौहद्दी निम्नानुसार है :-

उत्तर में -
दक्षिण में -
पूर्व में -
पश्चिम में -

विक्रय मूल्य -

मुबलिंग रूपये/- अक्षरी रूपये मात्र जिसे विक्रेता ने क्रेता से निम्नानुसार प्राप्त कर लिया है। जिसे विक्रेता एतद् प्राप्त करना स्वीकार करता है। अब विक्रेता को क्रेता से विक्रय मूल्य के बाबत कुछ भी लेना वो पाना शेष नहीं है।

दिनांक	चेक नं./नगद	रकम	बैंक का नाम
.....
.....
.....
कुल	/-	

कमश:-3

For, Singhania Goel Buildcon

319

Partner

[3]

यह कि क्रेता/क्रेतागण द्वारा प्रदत्त कोई भी चेक किसी भी कारण से उसके बैंकर द्वारा अनादृत कर दिया जाता है तो उस दशा में यह विक्रय एवं विक्रयपत्र दोनों ही स्वमेव ही निरस्त हो जावेंगे उसके लिये अलग से कोई कार्यवाही करने की आवश्यकता नहीं होगी। विक्रयकृत भूखंड का विक्रय इसी शर्त पर किया गया है कि विक्रयमूल्य के भुगतान होने पर ही क्रेता/क्रेतागण को स्वत्व का अंतरण होगा अन्यथा स्वत्व अंतरित नहीं होगा।

विवरण—

यह कि विक्रेता एक पंजीकृत भागीदारी संस्थान है जिसका पंजीयन क्रमांक D- RAIPUR-169/2011-12 है। भागीदारी फर्म का गठन भागीदारी विलेख दिनांक 31.03.2011 के द्वारा किया गया है। भागीदारी संस्थान के कुल 7 भागीदार हैं जिनका नाम क्रमशः सिंधानिया बिल्डकॉन प्रा.लि., शरद अग्रवाल आत्मज स्व. रमेश अग्रवाल, श्री कपिल अग्रवाल आत्मज श्री केदार अग्रवाल, श्री शशांक अग्रवाल आत्मज श्री केदार अग्रवाल, श्री गोपाल अग्रवाल आत्मज स्व. नानकचंद अग्रवाल, श्री दीपक अग्रवाल आत्मज स्व. नानकचंद अग्रवाल एवं श्री केदार अग्रवाल आत्मज स्व. नानकचंद अग्रवाल है।

यह कि विक्रेता भागीदारी फर्म के दो भागीदारान सिंधानिया बिल्डकॉन प्रा. लि. एवं श्री शरद अग्रवाल कार्यकारी भागीदार (Working Partner) है तथा उन्हें भागीदारी विलेख के अनुसार भागीदारी फर्म की व्यापार व्यवसाय का संचालन करने तथा उसके द्वारा विकसित एवं निर्मित भूखंड/भवन/फ्लैट को विक्रय करने और क्रेता/क्रेतागण के पक्ष में विक्रयपत्र का निष्पादन एवं पंजीयन कराने का अधिकार है। कार्यकारी भागीदारों को अपनी ओर से कार्य करने के लिये अपना अधिकृत व्यक्ति नियुक्त करने का भी अधिकार है।

यह कि इस विक्रयपत्र का निष्पादन दोनों ही कार्यकारी भागीदारों द्वारा निष्पादित किया गया है तथा दोनों ही कार्यकारी भागीदार द्वारा इस विक्रयपत्र का पंजीयन कराया जा रहा है।

यह कि विक्रेता भागीदारी संस्थान ग्राम दोंदेखुर्द प.ह.नं. 95/13 रा.नि.मं. धरसीवा-1 तहसील वो जिला रायपुर स्थित भूमि स्वामी हक की भूमि खसरा नंबर 26/3, 26/2, 26/11, 26/13 से 16, 84, 85/1, 85/4, 85/5 (85/6,

For, Singhania Goel Buildcon

क्रमशः-4

Partner

[4]

85/8), 85/9 से 85/15, 85/17, 88/1 (88/2), 88/3, 104, 105, 106/1, 106/2, 106/5, 106/11, 107/1 से 107/11, 108/1, 108/2, 109, 110/1 (110/2), 110/2 (11/6), 110/3 (111/7), 110/4 (110/11), 111/8, 111/9, 114, 115/1 (115/2 से 115/5), 115/6 से 115/8, 116/1, 116/2, 117/2 (117/6), 117/3 से 117/5, 117/7, 117/8, 118/4, 118/5, 118/7, 119/2, 119/3, 120/1 से 120/3, 121/1, 121/2, 122 एवं 123/2 कुल रकबा 2,00,970(20.097 हे.) वर्गमीटर = 2162437 वर्गफुट का स्वामी एवं आधिपत्यधारी है जिसका उसने वैध रूप से स्वत्व एवं आधिपत्य वैध दस्तावेजों के आधार पर अर्जित किया है तथा उसका नाम भी भूमि से संबंधित भू-अभिलेखों में बतौर मालिक एवं स्वामी के दर्ज है।

यह कि विक्रेता की उपरोक्त भूमि में कालोनी विकसित करने के आशय से अनुविभागीय अधिकारी, रायपुर(छ.ग.) से कालोनाईजर का लाईसेंस दिनांक 22.07.2011 को प्राप्त किया है जो उसे क्रमांक 51 दिनांक 22.07.2011 के द्वारा प्रदान किया गया है। तत्पश्चात विक्रेता ने कालोनी के विकास के लिये नगर तथा ग्राम निवेश विभाग रायपुर से भूमि के विकास हेतु भू-अभिन्यास स्वीकृत कराते हुये विकास की अनुज्ञा प्राप्त किया है जो उसे दिनांक 18.03.2015 को अनुज्ञा क्रमांक 3432/नग्रानि/पीएल- 62/12/2014 देकर प्रदान किया गया है।

यह कि इसके पश्चात विक्रेता ने अपनी उपरोक्त संपूर्ण भूमि को अपर कलेक्टर रायपुर से नियमानुसार व्यपवर्तन करवाया है जो दिनांक 26.09.2015 को क्रमांक अपर कले. रा.का.मामला क्र./750 ए-2/वर्ष 2014-15 के द्वारा व्यपवर्तित किया गया है। इस तरह उपरोक्त संपूर्ण भूमि व्यपवर्तित भूमि है जिसका एक भाग विक्रयकृत भूखंड भी है। उपरोक्त अनुसार कालोनाईजर का लाईसेंस प्राप्त करने, भू-अभिन्यास स्वीकृत होने, विकास अनुज्ञा प्राप्त होने और भूमि के व्यपवर्तित होने के बाद विक्रेता ने अनुविभागीय अधिकारी रायपुर से कालोनी विकास की अनुमति प्राप्त किया है जो उसे क्रमांक 05 दिनांक 07.11.2015 देकर प्रदान किया गया है।

यह कि उपरोक्त अनुसार समस्त लाईसेंस, अनुज्ञा एवं भूमि व्यपवर्तन के पश्चात विक्रेता ने अपनी उपरोक्त संपूर्ण भूमि को स्वीकृत भू-अभिन्यास के अनुसार कालोनी का विकास प्रारंभ कर भूमि को भूखण्डों में विभाजित किया है तथा भूखण्डों में आने जाने हेतु मार्ग एवं भूखण्डों के बेहतर उपयोग हेतु उद्यान के लिये भी भूमि की व्यवस्था की है।

कमश:-5

For, Singhania Goel Buildcon

Partner

[5]

यह कि विक्रेता अपने उपरोक्त कालोनी में स्थित भूखण्डों को भूखण्डों के रूप में ही एवं कुछ भूखण्डों में भवन/बहुमंजिला ईमारत का निर्माण कर उसके विक्रय का आशय रखता है। विक्रेता अपने द्वारा विकास की गई उक्त कालोनी को 'हर्ष भूमि' नाम दिया है एवं उसमें रिहायशी कालोनी का विकास कर रहा है। 'हर्ष भूमि' संपूर्ण परिसर अहाते से घिरी हुई है।

यह कि 'हर्ष भूमि' परिसर के सभी निवासी एवं आधिपत्यधारियों के आने-जाने तथा अन्य सुविधा के लिये परिसर में सड़क, नाली, पानी उद्यान, विद्युत आदि की व्यवस्था कर रहा है। उक्त सुविधा का उपयोग एवं उपभोग पूरे परिसर के सभी आधिपत्यधारियों के लिये समान रूप से होगा।

यह कि उपरोक्त सुविधा पर किसी का कोई हक एवं अधिकार नहीं है। उन्हें आवश्यक रख-रखाव खर्च एवं अन्य व्यय दिए जाने पर उन्हें उसका उपयोग एवं उपभोग करने का अधिकार दिया जा रहा है और एतद् द्वारा क्रेता को भी दिया जा रहा है।

यह कि विक्रेता द्वारा विकसित उक्त 'हर्ष भूमि' परिसर स्थित भूखण्डों में से एक भूखण्ड क्रमांक क्षेत्रफल वर्गफुट को क्रेता द्वारा विक्रेता से क्रय किया गया है। जिसके परिप्रेक्ष्य में विक्रेता द्वारा क्रेता के पक्ष में इस विक्रय पत्र का निष्पादन एवं पंजीयन उपर बताये अनुसार निष्पादित कर कराया जा रहा है। विक्रेता एतद् द्वारा क्रेता को विक्रयकृत भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान कर रहा है।

यह कि 'हर्ष भूमि' परिसर के किसी भी आधिपत्यधारी एवं क्रेता को परिसर में स्थित सुविधा को किसी भी तरह से बाधित करने या रूकावट उत्पन्न करने का अधिकार नहीं है। क्रेता या अन्य किसी भी व्यक्ति को सड़क में या खुले क्षेत्र में कोई स्थायी अथवा अस्थायी निर्माण करने या स्थायी अथवा अस्थायी आधिपत्य धारण करने का कोई अधिकार किसी भी दशा में नहीं होगा। क्रेता की जिम्मेदारी होगी कि वह संपूर्ण परिसर के किसी भी भाग को गंदा या प्रदूषित नहीं करेगा तथा किसी भी सुविधा को क्षति नहीं पहुंचावेगा।

यह कि 'हर्ष भूमि' के भूखण्डधारी सभी भूखण्डों के विक्रय होने तक परिसर के रख-रखाव का खर्च करने एवं अन्य व्यय को प्राप्त करने का अधिकार

For, Singhamia Goel Buildcon

कमश:-6


Partner

[6]

विक्रेता को प्राप्त होगा अर्थात् क्रेता/क्रेतागण द्वारा देय होगा । बाद में भूखण्डों के स्वामियों द्वारा समिति बनाकर रख-रखाव आदि किया जावेगा ।

यह कि विक्रेता द्वारा 'हर्ष भूमि' के भूखण्डधारी/निवासियों द्वारा निर्धारित सामान्य दिशा-निर्देश, नियम, शर्तों का पालन करना आवश्यक होगा अन्यथा विक्रेता को सुखाधिकार बंद करने का पूर्ण अधिकार होगा ।

यह कि क्रेता द्वारा 'हर्ष भूमि' परिसर के अंदर व्यक्तिगत बोरिंग करना निषिद्ध होगा । पानी की आपूर्ति परिसर में स्थित ट्यूब वेल और उच्चस्तरीय जलागार द्वारा समय-समय पर की जावेगी ।

यह कि विक्रेता द्वारा परियोजना बाबत वित्तीय संस्थान से आर्थिक सहायता भूमि के एवज में आवश्यकता पड़ने पर ली जा सकेगी और इस बाबत क्रेता की सहमति है ।

यह कि क्रेता विक्रयकृत भूखण्ड का उपयोग एवं उपभोग केवल रिहायशी प्रयोजन के लिये करेगा । यदि वह विक्रयकृत भूखंड का उपयोग एवं उपभोग रिहायशी प्रयोजन के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन अर्थात् इसमें किसी भी किस्म का कार्यालय/बुटिक/दुकान/गेस्ट हाउस आदि का निर्माण कर उसके लिये नहीं किया जा सकेगा ऐसा उपयोग करना पूर्णतः प्रतिबंधित होगा । यदि क्रेता अन्य प्रयोजन के लिये भूखंड का उपयोग करेगा तो उस दशा में विक्रेता, क्रेता को दिये गये समस्त सुखाधिकार को बंद कर देने का अधिकारी तब तक होगा जब तक कि क्रेता विक्रयकृत भूखंड का अन्य उपयोग एवं उपभोग बंद कर केवल रिहायशी प्रयोजन के लिये प्रारंभ न कर दें । क्रेतागण भूखंड अथवा भवन का विक्रय भी केवल रिहायशी उपयोग के लिये ही करेगा तथा प्रत्येक विक्रय के पूर्व विक्रेता भागीदार संस्थान से उस संभावित खदीददार हेतु विक्रेता को लिखित सूचना देकर विक्रेता को विक्रयमूल्य का 1.00 प्रतिशत रिकार्ड संधारण इत्यादि व्यय हेतु राशि अदा करना आवश्यक होगा । इसके अभाव में विक्रय विलेख के द्वारा स्वामित्व अंतरण अमान्य होगा तथा संभावित क्रेता को कोई भी सुविधा प्राप्त नहीं होगा ।

यह कि क्रेता भूखंड का उपयोग किसी अनैतिक अथवा अवैधानिक कार्य का प्रयोजन के लिये नहीं करेगा । यदि वह ऐसा करता है तो इस विक्रय की शर्तों का उल्लंघन माना जावेगा तथा विक्रेता इस विक्रय को निरस्त करने का अधिकारी होगा ।

For, Singhania Goel Buildcon

कमशः-7

Partner

[7]

यह कि विक्रेता ने विक्रयकृत भूखण्ड को इस विक्रय के पूर्व किसी को भी किसी भी तरह से विक्रय, दान अथवा विनिमय के द्वारा हस्तांतरित नहीं किया है और न ही हस्तांतरित करने का करार ही किया है । इस तरह आज दिन विक्रयकृत भूखंड हर तरह से पाक साफ एवं लड़ाई-झगड़े, कर्ज आदि से बरी है ।

यह कि विक्रेता ने संपूर्ण 'हर्ष भूमि' कालोनी में एक रूपता बनाये रखे जाने के आशय से उसमें निर्मित होने वाले भवनों के लिये एक निश्चित एलीवेशन तैयार किया है उसी अनुसार प्रत्येक भूखंड में भवन का निर्माण किया जाकर वैसा ही एलीवेशन रखा जाना आवश्यक है । इसलिये क्रेता द्वारा भवन बनाये जाने की दशा में निर्धारित एलीवेशन के अनुसार ही अपने भवन का एलीवेशन रखा जावेगा तथा भविष्य में भूखंड को हस्तांतरित करने पर इसी शर्त के साथ भूखंड का हस्तांतरण करना आवश्यक होगा । क्रेता भवन का आंतरिक योजना अपने सुविधा अनुसार निर्धारित कर सकता है ।

यह कि क्रेता द्वारा विक्रेता को पंजीयन के पूर्व उपरोक्त राशि के अतिरिक्त विक्रेता द्वारा निर्धारित विद्युत आपूर्ति शुल्क, एक वर्ष का मेन्टेनेंस शुल्क, जल आपूर्ति शुल्क, क्लब हाउस सदस्यता शुल्क का भुगतान करना अनिवार्य होगा ।

यह कि विक्रयकृत भूखंड पर जो भू-भाटक देय होगा उसे भुगतान करने की जिम्मेदारी क्रेता की होगी । विक्रयकृत भूखण्ड पर नगरीय निकाय अथवा नगर पंचायत / नगर पालिका परिषद / नगर पालिक निगम द्वारा जो भी टैक्स या कर लगाया जाता है या उसे देय होता है उसका भुगतान करने की जिम्मेदारी क्रेता की होगी ।

यह कि विक्रय पत्र के निष्पादन एवं पंजीयन का व्यय क्रेता ने वहन किया है । यदि भविष्य में मुद्रांक शुल्क या पंजीयन शुल्क के बाबत कोई विवाद उत्पन्न होता है या कोई अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क या पंजीयन शुल्क लगता है तो उसके भुगतान करने की जिम्मेदारी क्रेता की होगी ।

For, Singhania Goel Buildcon


Partner

कमशः-8

[8]

अतः इस विक्रय पत्र की ईबारत को पढ़कर एवं इसके अर्थ को भली-भांति समझकर, स्वस्थचित्त एवं स्थिर बुद्धि की अवस्था में दो गवाहों के समक्ष विक्रेता एवं क्रेता ने अपने-अपने हस्ताक्षर कर दिए, कि सनद रहे, वो वक्त जरूरत पर काम आवें । फख्त तारीख स्थान रायपुर।

गवाहान:-

1. हस्ताक्षर
नाम
पिता का नाम
पता
.....

2. हस्ताक्षर
नाम
पिता का नाम
पता
.....

हस्ताक्षर - विक्रेता

For, Singhanian Goel Builders

1.


Partner

2.

हस्ताक्षर - क्रेता

कमश:-9