I 3149/2022

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

सत्यमेव जयते

₹1,15,21,000

e-Stamp

ACC Name- Govind Baranwal
ACC Code- UP 142 188 04
ACC Add.- Sarsauli, Varanasi
Mobile No.- 9935681653
Licence No.-58/104/48/8
District - Varanasi

Certificate No.	:	IN-UP95816767934438U
Certificate Issued Date	:	20-May-2022 04:53 PM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14218804/ VARANASI SADAR/ UP-VNS
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP14218804759566834764O9U
Purchased by	:	KARTIKEY DEVELOPERS BY CHANDRA PRAKASH SHARMA
Description of Document	:	Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description	:	ARAZI NO 827,828 AND 829 MAUZA GANESHPUR PARGANA SHIVPUR TEHSIL SADAR DISTRICT VARANASI
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	GANDHI GRAH NIRMAN SAHKARI SAMITI LTD BY CHAIRMAN
Second Party	:	KARTIKEY DEVELOPERS BY CHANDRA PRAKASH SHARMA
Stamp Duty Paid By	:	KARTIKEY DEVELOPERS BY CHANDRA PRAKASH SHARMA
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	1,15,21,000 (One Crore FifteenLakh Twenty One Thousand only)

SATYAMEO JAYATE
22A-3689
C.B.A. B.B.A.
₹ 500/-
अश्वनी कुमार राय-रणेश्वर कुमार पाण्डेय
LAWYERS WELFARE COMMITTEE
VARANASI

LOCKED
S.R. IV
21.5.22

₹1,15,21,000

Please write or type below this line

IN-UP95816767934438U

अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि०

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

JD 0000255226

VOID VOID VOID

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

सब रजिस्ट्रार वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश

202200996018668

विक्रय अनुबंध विलेख (बिल्डर)/ (आवासीय(अकृषक))भूखण्ड

कार्यालय का नाम : उप निबंधक -सदर चतुर्थ

अध्यक्ष

गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि०

कार्तिकेय डेवलपर्स

402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट

सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

रजिस्ट्रार वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश

डेवलपर अनुबंध

यह डेवलपर अनुबंध विलेख आज दिनांक 21.05.2022 को वाराणसी में

गांधी गृह निर्माण सहकारी समिति लि0 (पैन सं0 AAAAG6766E) जिसका पंजीकृत कार्यालय एस0 12/9 तेलीयाबाग, पियरिया पोखरी, वाराणसी द्वारा अध्यक्ष श्री लक्ष्मी प्रसाद राय पुत्र स्व0 फूल चन्द्र राय निवासी एस0 12/9 तेलीयाबाग, पियरिया पोखरी, वाराणसी, मोबाइल नम्बर– 9415813813 है (कौन सी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ के प्रतिकूल न हो, का अर्थ होगा और इसके उत्तराधिकारी, निष्पादक और असाइन किए गए आदि शामिल होंगे), प्रथम पक्ष/भू–स्वामी के रूप में सन्दर्भित होंगे

एवम्

कार्तिकेय डेवलपर्स द्वारा पार्टनर श्री चन्द्र प्रकाश शर्मा पुत्र स्व0 दुर्गा प्रसाद शर्मा जिनका पैन सं0 AICPS1033R है जिसका पंजीकृत कार्यालय 402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट सेक्टर–24, इन्दिरा नगर, लखनऊ–226016 जो कि एक पार्टनरशिप फर्म है जिसका जी0एस0टी0 आई0एन0 नम्बर–09AAVFK9 991KIZ0 जिसका पैन सं0 AAVFK9991K, मो0 नम्बर– 9415178270 है जो कि इण्डियन पार्टनरशिप एक्ट, 1932 द्वारा दिनांक 30. 06.2020 से कार्यरत है (कौन सी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ के प्रतिकूल न हो, का अर्थ होगा और इसके उत्तराधिकारी, निष्पादक और असाइन किए गए आदि शामिल होंगे), द्वितीय पक्ष/बिल्डर्स के रूप में सन्दर्भित होंगे

के मध्य

निष्पादित किया गया।

अध्यक्ष
गांधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि0

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

आवेदन सं॰: 202200996018668

विक्रय अनुबंध विलेख (बिल्डर)

बही स॰: 1 **रजिस्ट्रेशन स॰: 3149** **वर्ष: 2022**

प्रतिफल- 0 स्टाम्प शुल्क- 11521000 बाजारी मूल्य - 164575000 पंजीकरण शुल्क - 1645750 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 80 योग : 1645830

श्री गांधी गृह निर्माण सहकारी समिति लि॰ द्वारा अध्यक्ष द्वारा
लक्ष्मी प्रसाद राय अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि,
पुत्र श्री स्व॰ फूल चन्द
व्यवसाय : व्यापार
निवासी: एस॰ 12/9 तेलीयाबाग, पियरिया पोखरी, वाराणसी

श्री, गांधी गृह निर्माण सहकारी समिति लि॰ द्वारा अध्यक्ष द्वारा लक्ष्मी प्रसाद राय अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनाँक
21/05/2022 एवं 03:37:01 PM बजे
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

डा॰ आशा पाण्डेय प्रभारी
उप निबंधक :सदर चतुर्थ
वाराणसी
21/05/2022

मनोज कुमार श्रीवास्तव
निबंधक लिपिक
21/05/2022

प्रिंट करें

यह कि प्रथम पक्ष गांधी गृह निर्माण सहकारी समिति लि0, है जो उ0प्र0 सहकारी समिति अधिनियम 1965 के अन्तर्गत एक पंजीकृत सोसाइटी है जिसका पंजीकरण संख्या 2901 सन 1966 है। उक्त सोसाइटी का गठन वाराणसी शहरी क्षेत्र में सोसाइटी के सदस्यों के निवास हेतु प्लाट/फ्लैट के निर्माण हेतु किया गया है जिससे कि सोसाइटी के सदस्य का जीवन स्तर बेहतर हो सके। वर्तमान में अन्य भूमियों के अतिरिक्त आराजी नं0 827 रकबा 0.2360 हे0, आराजी सं0 828 रकबा 0.6472 हे0, आराजी सं0 829 रकबा 0.1390 हे0 कुल रकबा 1.0222 हे0 ग्राम गनेशपुर परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी में स्थित है। प्रथम पक्ष का नाम बतौर भू–स्वामी सरकारी दस्तावेजों में दर्ज है तथा प्रथम पक्ष के कब्जे एवं अध्यासन में है। उपरोक्त भूमि पर प्रथम पक्ष के अतिरिक्त किसी अन्य का न तो कोई अधिकार है और ना ही कोई दावा है। उपरोक्त भूमि सभी प्रकार के भार, प्रभार आदि से मुक्त है तथा प्रथम पक्ष को उपरोक्त भूमि को बिक्री या बिक्री के लिये अनुबंध करने से किसी भी अदालत द्वारा निषिद्ध नहीं किया गया है।

यह कि प्रथम पक्ष आराजी सं0 827, 828 एवं 829 जो ग्राम गनेशपुर, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी में अवस्थित है, जिसका कुल रकबा 1.0222 हेक्टेयर में से रकबा 10222 वर्गमीटर पर अपने सदस्यों के निवास हेत समूह आवास बहुमंजिला आवासीय परिसरों और अन्य आवासीय भवनों में फ्लैटों की बिक्री/आवंटन के लिए भूमि विकसित करके बहुमंजिला इमारत का निर्माण करना चाहता है परन्तु उक्त बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु अनुभव एवं वांछित धनराशि उपलब्ध न होने के कारण सोसाइटी के संचालक मंडल द्वारा दिनांक 09.03.2021 को प्रस्ताव संख्या 02 द्वारा बैठक में यह निर्णय लिया गया कि उक्त बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु

अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि0

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

आवेदन सं०: 202200996018668

बही स०: 1 रजिस्ट्रेशन स०: 3149 वर्ष: 2022

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमुन व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता: 1

श्री गांधी गृह निर्माण सहकारी समिति लि० द्वारा अध्यक्ष के द्वारा लक्ष्मी प्रसाद राय , पुत्र श्री स्व० फूल चन्द

निवासी: एस० 12/9 तेलीयाबाग, पियरिया पोखरी, वाराणसी

व्यवसाय: व्यापार

क्रेता: 1

श्री कार्तिकेय डेवलपर्स द्वारा पार्टनर चन्द्र प्रकाश शर्मा, पुत्र श्री दुर्गा प्रसाद शर्मा

निवासी: 402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट सेक्टर-24, इन्दिरा नगर, लखनऊ-226016

व्यवसाय: अन्य

ने निष्पादन स्वीकार किया । जिनकी पहचान

पहचानकर्ता : 1

श्री रतनेश कुमार सिंह, पुत्र श्री रामनारायण सिंह

निवासी: 8 महगांव, मड़ई, गरथमा वाराणसी

व्यवसाय: व्यापार

पहचानकर्ता : 2

श्री आदित्य प्रताप सिंह, पुत्र श्री नरेन्द्र प्रताप सिंह

निवासी: 17ए हनुमत नगर, सेक्टर-11, तकरोही, इन्द्रा नगर, लखनऊ

व्यवसाय: व्यापार

ने की । प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिए गए है ।

टिप्पणी :

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

डा० आशा पाण्डेय प्रभारी
उप निबंधक : सदर चतुर्थ
वाराणसी
21/05/2022

मनोज कुमार श्रीवास्तव
निबंधक लिपिक वाराणसी
21/05/2022

एक सुदृढ वित्तीय साख एवं अनुभवी डेवलपर फर्म से 45 प्रतिशत प्रथम पक्ष व 55 प्रतिशत द्वितीय पक्ष के हिसाब से अनुबंध करके बहुमंजिली इमारत का निर्माण कराया जाये। उक्त के संबंध में प्रथम पक्ष द्वारा एक टेण्डर दिनांक 23.02.2021 को दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशित कराया गया। उक्त टेण्डर प्रकाशित होने के उपरान्त प्राप्त निविदाओं में द्वितीय पक्ष जोकि एक अनुभवी बिल्डर है व सुदृढ वित्तीय शाख का डेवलपर है, जिसका इस क्षेत्र में पर्याप्त अनुभव है और दोनो पक्षों ने इस समझौते में निर्दिष्ट शर्तों, प्रत्येक पार्टी द्वारा वहन की जाने वाली जिम्मेदारियों, निर्माण गतिविधियों और वैधानिक अनुपालन पर सहमति व्यक्त की है, टेण्डर द्वारा प्रस्तुत निविदा मानक के अनुरूप पायी गयी अतः प्रथम पक्ष की संचालक मण्डल द्वारा उपरोक्त बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तुत निविदा के अनुसार कार्य हेतु स्वीकृति प्रदान की गयी तथा उक्त आशय का पत्र द्वितीय पक्ष को दिनांक 10.03.2021 को प्रेषित किया गया।

भविष्य में किसी भी जटिलता व गलतफहमी को टालने के लिये दोनों पक्ष ने लिखित में शर्तों को उल्लिखत करने हेतु इस अनुबंध विलेख पर सहमति व्यक्त की है एवं प्रथम पक्ष इस प्रयोजन हेतु अपनी भूमि आराजी नं0 827, 828, 829 ग्राम गनेशपुर, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी जिसका कुल रकबा 1.0222 हेक्टेयर में से रकबा 10222 वर्गमीटर है, का योगदान करेगा व द्वितीय पक्ष इस प्रयोजन हेतु आवश्यक चल पूंजी का योगदान करेगा।

पक्षकारों के मध्य यह निर्णय लिया गया है कि प्रथम पक्ष का आवंटन कुल निर्मित क्षेत्र का 45 प्रतिशत होगा और द्वितीय पक्ष का आंवटन कुल निर्मित क्षेत्र का 55 प्रतिशत होगा। सभी फ्लैटों में उनके संबंधित ब्लॉकों के भीतर भूमि के नीचे का अविभाजित आनुपातिक हिस्सा होगा, समूह

अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि0

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश

बहुमंजिला आवासीय परिसरों का निर्माण और/या भवन योजना और/या इसके अतिरिक्त और/या संशोधित योजना के अनुसार, वाराणसी विकास प्राधिकरण द्वारा विधिवत स्वीकृत मानचित्र के अनुसार किया जाएगा ।

इसलिए यह अनुबंध अब इस प्रकार साक्षी है अस्तु उभय पक्ष अपने–अपने स्वस्थ चित्त व शरीर से तथा स्थिर बुद्धि एवं प्रसन्नतापूर्वक बिना किसी दबाव नाजायज के यह डेवलपर एग्रीमेन्ट तहरीर कर इकरार करते है और पाबन्द शरायत जैल के होते है:–

1. यह कि प्रथम पक्ष ने आवासीय फ्लैटों और बहु सुविधा भवनों के विकास के प्रयोजनों के लिए ग्राम गनेशपुर, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी में स्थित अराजी क्रमांक 827, 828, 829 कुल रकबा 10222 वर्गमीटर का भौतिक कब्जा द्वितीय पक्ष को प्रदान कर दिया है।

2. यह कि द्वितीय पक्षकार एक प्रतिष्ठित वास्तुविद् के द्वारा परियोजना समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करके वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी को स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करके स्वीकृति प्राप्त करेगा। उक्त परियोजना का नाम मेट्रो सिटी होगा। इस अनुबन्ध के तहत परियोजना में सृजित/निर्मित होने वाली सम्पत्ति 3 ब्लाक में होगी जिसमें दो ब्लाक स्टिल्ट + 13 मंजिल व एक ब्लाक स्टिल्ट + 12 मंजिल का होगा। इस परियोजना की स्वीकृति से सम्बन्धित सभी प्रकार का व्यय द्वितीय पक्षकार द्वारा वहन किया जायेगा तथापि प्रथम पक्ष जब आवश्यक हो सभी दस्तावेज, शपथ पत्र, आवेदन इत्यादि उपलब्ध करायेगा एवं पूरा सहयोग करेगा। द्वितीय पक्ष को अपने नाम और हस्ताक्षर से मानचित्र स्वीकृति से संबंधित अनापत्ति प्रमाण पत्र लेने एवं जहां आवश्यकता होगी वहां प्रथम पक्ष का प्रतिनिधित्व करने का अधिकार होगा।

अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि०

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश

3. यह कि इस अनुबन्ध में मेट्रो सिटी में तीन ब्लाक क्रमशः बी, सी एवं डी का बंटवारा निम्न प्रकार का होगा– बी ब्लाक जो 12 मंजिल का है, में प्रथम पक्ष को पहला तल, तीसरा तल, पांचवा तल, सांतवा तल एवं ग्यारहवां तल दिया जायेगा। द्वितीय पक्ष को दूसरा तल, चौथा तल, छठां तल, आठवा तल, नवां तल एवं बारहवां तल दिया जायेगा। इसमें से दो फ्लैट प्रथम पक्ष को निर्धारित अनुपात में 10वें तल पर दिये जायेंगे जिसमें एक फ्लैट 3 बी0एच0के0 का सामने की ओर एवं एक फ्लैट 2 बी0एच0के0 का पीछे की ओर होगा एवं शेष छः फ्लैट द्वितीय पक्ष को दिये जायेंगे। सी ब्लाक में प्रथम पक्ष को दूसरा तल, चौथा तल, छठा तल, दशवां तल एवं बारहवां तल दिया जायेगा। द्वितीय पक्ष को पहला तल, तीसरा तल, पॉचवा तल, सातवा तल, आठवां तल, नवां तल एवं तेरहवां तल दिया जायेगा। प्रथम पक्ष को अवशेष फ्लैट अनुपात के आधार पर ग्यारहवें तल पर पॉच फ्लैट दिये जायेंगे जिसमें दो फ्लैट 2 बी0एच0के0 के एक सामने, एक पीछे की ओर तथा 3 फ्लैट 3 बी0एच0के0 के होंगे, जिसमें एक फ्लैट सामने की ओर तथा दो पीछे की ओर होंगे। डी ब्लाक में प्रथम पक्ष को दूसरा तल, चौथा तल, छठा तल, दशवां तल एवं बारहवां तल दिया जायेगा तथा द्वितीय पक्ष को पहला तल, तीसरा तल, पॉचवा तल, सांतवा तल, आठवां तल, नवां तल एवं तेरहवां तल दिया जायेगा। प्रथम पक्ष को अनुपात के अनुसार दो फ्लैट ग्यारहवें तल पर 3 बी0एच0के0 के दिये जायेंगे एवं द्वितीय पक्ष को एक फ्लैट 3 बी0एच0के0 का दिया जायेगा। ग्यारहवें तल पर ही 3 बी0एच0के0 का एक फ्लैट कामन रहेगा।

4. यह कि उक्त मेट्रो सिटी योजना में उपरोक्त भूमि के अतिरिक्त श्री लक्ष्मी प्रसाद राय पुत्र स्व0 फूल चन्द्र राय निवासी एस0 12/9 तेलीयाबाग,

अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि0

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी
उत्तर प्रदेश

पियरिया पोखरी, वाराणसी की भूमि आराजी सं0 835 रकबा 0.0970 हेक्टेअर स्थित ग्राम गनेशपुर परगना शिवपुर तहसील सदर जिला वाराणसी की भूमि भी सम्मिलित होगी। उक्त के सम्बन्ध में प्रथम पक्ष के संचालक मंडल द्वारा दिनांक 09.03.2021 को सहमति प्रदान की जा चुकी है जो कि 45 प्रतिशत श्री लक्ष्मी प्रसाद राय व 55 प्रतिशत द्वितीय पक्ष के शेयरिंग के अनुसार होगा।

5. यह कि द्वितीय पक्ष वाराणसी विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र, नियम, उपनियम एवं निर्देशानुसार अपने खर्च पर आवासीय फ्लैट्स का विकास व निर्माण करेगा एवं भवन सामग्री, श्रमिकों को काम पर लगाना, राजमिस्त्री, पर्यवेक्षक एवं अभियन्ता की व्यवस्था करेगा। द्वितीय पक्ष यह निर्माण कार्य या तो स्वयं करेगा या स्वयं द्वारा नामित किसी अन्य संस्था द्वारा करा सकेगा।

6. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त परियोजना को प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र की तिथि से 06 वर्ष की अवधि में सहकारी आवास समिति की अध्यावधिक उपविधि के प्रस्तर 106 में निहित व्यवस्था के अनुसार पूर्ण करेगा। अगर किसी अप्रत्याशित घटना के कारण कार्य को रोका गया है तो इस अवधि को कुल समय सीमा से बाहर रखा जायेगा।

7. यह कि सभी प्रकार का कर यथा गृहकर, जलकर एवं विद्युत प्रभार द्वितीय पक्षकार को भवन निर्माण एवं विकास करने हेतु कब्जा देने की तिथि तक प्रथम पक्षकार वहन करेगा एवं इस तिथि के बाद सभी प्रकार के विद्युत प्रभार/खर्चा द्वितीय पक्षकार वहन करेगा।

8. यह कि द्वितीय पक्ष को वर्तमान भूखण्ड पर उपलब्ध विद्युत संयोजन, जल संयोजन का उपयोग करने का हक होगा एवं विद्युत एवं जल के बिल का भुगतान द्वितीय पक्ष करेगा।

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि०

वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश

9. यह कि दोनों पक्षकार कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेंगे जिससे कि उपरोक्त परिसर में अनुबंध में वर्णित कारणों के अतिरिक्त कोई भी भार सृजन हो, प्रथम पक्ष उपरोक्त भूमि/परिसर से संबंधित भूमि पर किसी भी प्रकार का अनुबंध, भार अथवा विक्रय की कार्यवाही किसी अन्य पक्ष से नहीं करेगा वैसे ही द्वितीय पक्ष ऐसा कोई कृत्य नहीं करेगा जिससे प्रथम पक्ष पर किसी प्रकार का कोई वित्तीय भार उत्पन्न हो।

10. यह कि प्रथम पक्ष निर्माण कार्य की प्रगति में किसी प्रकार का व्यवधान उत्पन्न नहीं करेगा, उसे केवल द्वितीय पक्ष द्वारा दिया गया विशिष्टता के अनुसार निर्माण कार्य हो रहा है इसकी जानकारी प्राप्त करने का अधिकार होगा द्वितीय पक्ष वर्णित विशिष्टता के अनुरूप निर्माण कार्य करेगा जैसा कि संलग्न विशिष्टता (अनुसूची-2) में दिया हुआ है ।

11. यह कि प्रथम पक्ष निर्माण स्थल पर होने वाले अप्रत्याशित घटना व दुर्घटना के लिये जिम्मेदार नहीं होगा एवं द्वितीय पक्ष निर्माण से संबंधित व निर्माण कार्य निष्पादन कराने हेतु श्रमिकों, व्यक्तियों जो इस कार्य के लिये रखा गया है, के किसी भी कृत्य व कार्य के लिये जिम्मेदार होगा।

12. यह कि इस अनुबंध के व्याख्या या इसके किसी भाग के, इस निर्माण कार्य व आवासीय फ्लैट्स के निर्माण से संबंधित पक्षकारों के बीच कोई मतभेद उप्तन्न होता है तो इस विषय को उ0प्र0 सहकारी समिति अधिनियम 1965 की धारा 70 के अनुसार निबंधक उ0प्र0 सहकारी समिति के निबंधक के द्वारा मध्यस्थता की जायेगी।

13. यह कि सम्पूर्ण निर्माण का 45 प्रतिशत निर्माण मय आनुपातिक अंश भूमि, उससे द्वितीय पक्ष से कोई मतलब सरोकार नहीं होगा। इस विलेख के

अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि0

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी

उत्तर प्रदेश

जरिये प्रथम पक्ष को सम्पूर्ण अधिकार प्राप्त हो रहा है और द्वितीय पक्ष द्वारा भी प्रथम पक्ष को इस विलेख के जरिये अधिकृत किया जा रहा है कि प्रथम पक्ष अपने हस्ताक्षर से उक्त अपने 45 प्रतिशत फ्लैट मय आनुपातिक अंश भूमि को अपने मनमुताबिक किसी व्यक्ति या व्यक्तियों को नियमानुसार विक्रय कर सकेंगे, मूल्य प्राप्त करेंगे अथवा उसे रेहन अथवा बन्धक रखेंगे, उसका प्रतिफल प्राप्त करेंगे, उससे द्वितीय पक्ष से कोई मतलब सरोकार नहीं होगा।

14. यह कि उसी प्रकार सम्पूर्ण निर्माण में अपने लगे हुये खर्चे के एवज में सम्पूर्ण निर्मित अंश का 55 प्रतिशत निर्माण मय आनुपातिक अंश भूमि मालिक द्वितीय पक्ष होगा और द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपने अंश 55 प्रतिशत, मय आनुपातिक अंश भूमि को अपने मनमुताबिक व्यक्ति अथवा व्यक्तियों के पक्ष में अनुबन्ध तहरीर करे, एलाटमेण्ट लेटर जारी करे अथवा इच्छुक केतागण के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करे अथवा रेहन, बंधक करे। उससे प्रथम पक्ष से कोई मतलब सरोकार नहीं होगा उक्त विक्रय विलेख का सम्पूर्ण प्रतिफल द्वितीय पक्ष प्राप्त करेगा। इस विलेख के जरिये प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को मुख्तारेआम नियुक्त करके अधिकार देते है कि द्वितीय पक्ष अकेले अपने हस्ताक्षर से अपने अंश 55 प्रतिशत मय आनुपातिक अंश भूमि को अपने मनमुताबिक केतागण को विक्रय करे, उसकी बाध्यता प्रथम पक्ष पर भी होगी, उसके सम्बन्ध में प्रथम पक्ष कभी भी कोई एतराज नहीं करेगा।

15. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को घोषित और आश्वासन दिया है कि उक्त संपत्ति सभी प्रकार के भारों से मुक्त है, अर्थात, बंधक, शुल्क, उपहार, वसीयत, आदान–प्रदान, संलग्नक, निषेधाज्ञा नोटिस बेचने/सहयोग समझौते के लिए पूर्व अनुबंध और यह भी भवन निर्माण

अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि०

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी

उत्तर प्रदेश

के पूर्ण होने तक, नये भवन में अपने–अपने हिस्से का बंटवारा और अपने–अपने हिस्से का पंजीकरण होने तक संपत्ति को सभी प्रकार के बंधनों से मुक्त रखेंगे। यह उल्लेख किया जाता है कि यदि सक्षम न्यायालय प्राधिकरण या किसी अन्य सक्षम प्राधिकारी के किसी आदेश के कारण किसी भी प्रकार का मुकदमा पाया जाता है या उत्पन्न होता है, तो प्रथम पक्ष के आवंटन के कब्जे के वितरण के संबंध में देरी पर विचार नहीं किया जाएगा बल्कि प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को भवन निर्माण में विलंब के लिए अतिरिक्त समय की भरपाई करनी होगी।

16. यह कि परियोजना के पूर्ण होने एवं आवंटियों द्वारा कब्जा लेने के बाद परियोजना का अनुरक्षण (Maintenance) का कार्य दोनों पक्षों या उनके द्वारा सृजित किसी मेंटीनेंस ऐजन्सी द्वारा आरडब्लूए (Resident Welfare Association-RWA) के सृजन तक किया जाता रहेगा आरडब्लूए के सृजन के बाद में मेंटीनेंस का समस्त दायित्व आरडब्लूए को हस्तांतरित कर दिया जायेगा।

17. यह कि किसी भी प्रकार के अन्य नियम व शर्तें पक्षकारों के मध्य तय होती हैं तो इसे लिखित किया जायेगा तथा वह इस अनुबंध का भाग होगा।

गवाहों को साक्षी मानकर पक्षकारों ने आज दिनांक 21 माह 05 वर्ष. 2022 को ऊपर लिखित अनुबंध पर बिना किसी दबाव, प्रभाव, भय और किसी व्यवधान के बिना हस्ताक्षर किया।

अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि०

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी
उत्तर प्रदेश

अनुसूची–1 सम्पत्ति का विवरण :

आराजी सं0 827, 828 एवं 829 जो एक दूसरे से सटे हुये है। जो ग्राम गनेशपुर, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी कुल रकबा रकबा 10222 वर्गमीटर जिसे नक्शा नजरी में लाल तिरछी लकीरों से दर्शाया गया हैं तथा जिसकी चौहद्दी निम्न है:

पूरब – आराजी संख्या 835 व 833

पश्चिम – चकमार्ग आराजी संख्या 830 बादहू सरहद मौजा शहाबुद्दीनपुर

उत्तर – आराजी संख्या 825

दक्षिण – आराजी संख्या 832

नोट– सम्पत्ति अनुसूचित जाति / जनजाति की नही है। सम्पत्ति नगर निगम सीमा के अन्दर वार्ड शिवपुर में स्थित है जो पूर्णतया खुली भूमि है जिसमें कोई निर्माण नही हैं। सम्पत्ति का रकबा 10222 वर्गमीटर, है जिसकी सरकारी मालियत मुबलिग 23,000/– रूपया प्रतिवर्गमीटर है जिसमें 30 प्रतिशत छूट के कारण मुबलिग 16,100/– रूपया प्रतिवर्गमीटर की दर से कुल सरकारी मालियत मुबलिग 16,45,75,000/– रूपया होता है जिस पर नियमानुसार 7 प्रतिशत की दर से मुबलिग 1,15,21,000/– रूपये का स्टाम्प शुल्क जरिये ई–स्टाम्प संख्या **IN-UP95816767934438U** दिनांक 20.05.2022 के माध्यम से अदा किया गया है।

अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि०

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश.

गवाह

1 प्रथम पक्ष

नाम– रतनेश कुमार सिंह

पिता का नाम– रामनारायण सिंह

पता– 8 महगांव, मड़ई, गरथमा, वाराणसी

मो0नं0– 9451883232

2 द्वितीय पक्ष

नाम– आदित्य प्रताप सिंह

पिता का नाम– नरेन्द्र प्रताप सिंह

पता– 17ए हनुमंत नगर, सेक्टर–11, तकरोही, इन्दिरा नगर, लखनऊ

मो0नं0– 6307675007

मसविदाकर्ता–

राजीव कुमार श्रीवास्तव

दीवानी कचहरी वाराणसी

मो0नं0– 9415821722

टाईपकर्ता–

यू0एन0टी0

दीवानी कचहरी, वाराणसी

अध्यक्ष

गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि0

कार्तिकेय डेवलपर्स

402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट

सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी

सत्यमेव जयते

उत्तर प्रदेश

अनुसूची-2

Varanasi Group Housing Project- "METROCITY"

(At Khasra No. 827,828 & 829 Village-Ganeshpur, Pargana- Shivpur, Tehsil-Sadar, Distt.-Varanasi)

S.No.	Apartment Specification		Material Description
1.	Structure Design	Earthquake Resistance Framed Structure as stipulated by Indian Standard	
2.	External Finish	Weather Proof Paint/ Texture Paint	
3.	Living/Dining Foyer	Flooring	Vitrified Tiles
		Walls	Oil Bound Distemper
		Ceiling	Oil Bound Distemper
4.	Master Bed Room	Flooring	Vitrified Tiles
		Walls	Oil Bound Distemper
		Ceiling	Oil Bound Distemper
5.	Other Bed Rooms	Flooring	Vitrified Tiles
		Walls	Oil Bound Distemper
		Ceiling	Oil Bound Distemper
6.	Kitchen	Flooring	Anti-Skid Tiles
		Walls	Oil Bound Distemper/ 2 feet high Dedo
		Ceiling	Oil Bound Distemper
7.	Toilets	Flooring	Anti- Skid Tiles
		Walls	Vitrified Tiles
		Ceiling	Oil Bound Distemper
8.	Balconies/ Utility Area	Flooring	Anti- Skid Tiles
		Walls	Exterior Grade Weather Proof Paint
		Ceiling	Exterior Grade Weather Proof Paint
		Railing	MS Railing
9.	Doors		Laminated Flush Doors with Premium Quality Hardwares
10.	Windows	External	UPVC/ Aluminium windows
11.	Lift lobby	Lift	High Speed Elevators of Premium Brand
		Flooring	Granite Stone/ Vitrified Tiles
		Walls	Oil Bound Distemper/ Granite lift wall Cladding
12.	Stair Case	Flooring	Granite/ Kota stone
		Walls	Oil Bound Distemper
		Ceiling	Oil Bound Distemper
13.	Electrical	Fixtures and Fittings	Modular Switches of Premium brand with FR Wires
14.	Plumbing & Sanitary System		CPVC & UPVC fittings for water supply (Hot & Cold) & Sanitary system
15.	Fire Fighting		Fire Fighting Equipment as per NBC

अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि०

कार्तिकेय डवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश

1. रास्ते की स्थिति - चकमार्ग
2. निर्माण की स्थिति - कुछ नहीं
3. निर्माण की प्रकृति (व्यवसायिक / आवासीय) - कुछ नहीं
4. दिशा सूचक -
5. वृक्षों/कुआँ/बाउड्री वाल/गेट आदि की स्थिति - कुछ नही

सम्पत्ति का पोस्टकार्ड साईज का रंगीन फोटोग्राफ

1. **प्रथम पक्ष-** गाँधी गृह निर्माण सहकारी समिति लि० द्वारा अध्यक्ष लक्ष्मी प्रसाद राय पुत्र स्व० फूलचन्द राय निवासी 12/9 तेलियाबाग सिगरा ... वाराणसी

हस्ताक्षर

2. **द्वितीय पक्ष-** कार्तिकेय डेवलपर्स द्वारा पार्टनर श्री चन्द्र प्रकाश शर्मा 402 कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट सेक्टर 24 इन्दिरा नगर लखनऊ

हस्ताक्षर

3. प्रतिफल / जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित दर- 16457500/=
4. सम्पत्ति का विवरण- आ० नं० 827, 828, 829 ग्राम गणेशपुर परगना शिवपुर तहसील सदर वाराणसी रकबा 10222 वर्गमीटर

चौहद्दी-

पूरब- आराजी सं० 835 व 833

पश्चिम- चकमार्ग आराजी संख्या 830 बाद हद्द सरहद मौजा शाहबुद्दीनपुर

उत्तर- आराजी सं० 825

दक्षिण- आराजी सं० 832

देय स्टाम्प - 1,15,21000=00

दिनांक-

स्थान- वाराणसी

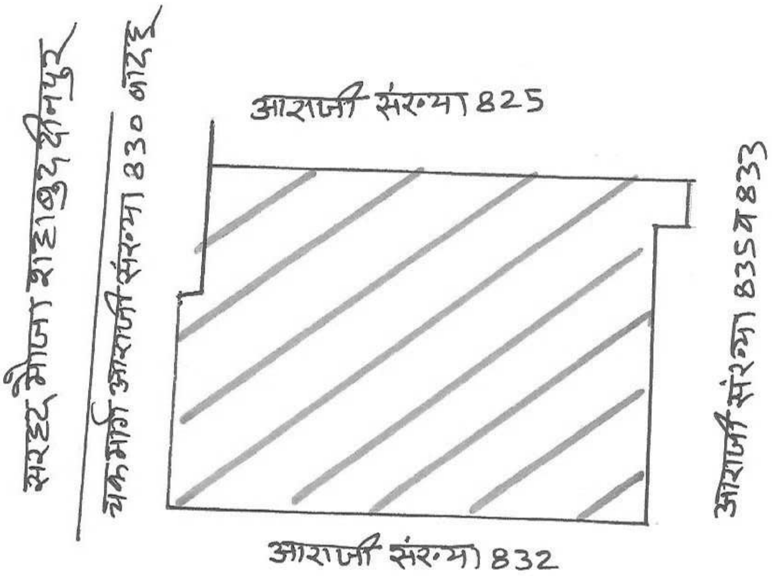
अध्यक्ष
गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि०

कार्तिकेय डेवलपर्स
402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट
सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

सब रजिस्ट्रार वाराणसी चतुर्थ जिला वाराणसी
सत्यमेव जयते
उत्तर प्रदेश

नक्शा बाबत आराजी सं० 827, 828 एवं 829 जो एक दूसरे से सटे हुये हैं जो ग्राम गनेशपुर परगना शिवपुर तहसील सदर जिला वाराणसी

कुल रकबा 10222 वर्गमीटर



अध्यक्ष

गाँधी गृह निर्माण सहकारी आवास समिति लि०

कार्तिकेय डेवलपर्स

402, कल्याण गार्डेन व्यू अपार्टमेन्ट

सेक्टर-24, इन्दिरा नगर लखनऊ-226016

आवेदन सं०: 202200996018668

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 10590 के पृष्ठ 53 से 82 तक क्रमांक 3149 पर दिनाँक 21/05/2022 को रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

डा० आशा पाण्डेय प्रभारी

उप निबंधक : सदर चतुर्थ

वाराणसी

21/05/2022