

1490/2020



सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL
Government of Uttar Pradesh

e-Stamp



Certificate No. : IN-UP07583276975654S
Certificate Issued Date : 18-May-2020 12:40 PM
Account Reference : SHCIL (FI)/ upshcil01/ VARANASI1/ UP-VNS
Unique Doc. Reference : SUBIN-UPUPSHCIL0109099457568931S
Purchased by : MS WINSOME DEVELOPER PVT LTD
Description of Document : Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description : ARAZI No. 960, 960/1310, MAUZA-AIDHE, PARGANA-SHIVPUR,
TEHSIL-SADAR, VARANASI
Consideration Price (Rs.) :
First Party : MANSHA RAM PANDEY ALIAS RAMHARSH PANDEY
Second Party : MS WINSOME DEVELOPER PVT LTD
Stamp Duty Paid By : MS WINSOME DEVELOPER PVT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.) : 19,89,500
(Nineteen Lakh Eighty Nine Thousand Five Hundred only)



LOCKED

S.R.IV

.....Please write or type below this line.....

MR P

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR

SR 0010670956

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilstamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website 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.



MR. P. [Signature]



[Signature]



202000996009925

डेवलपर्स विलेख

मंशा राम पाण्डेय उर्फ रामहर्ष पाण्डेय (PAN DPAPP9664D & Aadhar No. 765611632769) पुत्र गुरुचरन निवासी मौजा ऐढ़े, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी। मोबाइल नम्बर - 9452132529.

..... प्रथम पक्ष/भूस्वामी

व

मेसर्स विनसम डेवलपर प्राइवेट लिमिटेड (PAN AAACW8617J) (भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 के अधीन पंजीकृत कम्पनी) पंजीकृत कार्यालय कमला अपार्टमेण्ट, टैगोर हिल के समीप, मोरहावादी, रांची, झारखण्ड जरिये मैनेजिंग डायरेक्टर सन्तोष कुमार राणा (PAN AJXPR6028F & Aadhar No. 535245573884) पुत्र श्री दयाशंकर सिंह निवासी मकान नम्बर एस-24/6 ए-37, प्रताप नगर कालोनी, टकटकपुर, वाराणसी। मोबाइल नम्बर - 8009482039.

..... द्वितीय पक्ष/डेवलपर


MR. P. [Signature]

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

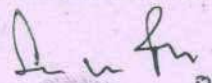
[Signature]

DIRECTOR

विदित हो कि आराजी नम्बर 960, रकबा 1.121 हेक्टेयर स्थित मौजा ऐदे, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी प्रथम पक्ष के स्वत्व मालिकाना व अध्यासन की तनहां सम्पत्ति है तथा प्रथम पक्ष ने मौजा ऐदे मजकूर की ही आराजी नम्बर 960/1310 रकबा 0.016 हे0 यानि 161.78 वर्गमीटर जरिये रजिस्ट्रीशुदा बैनामा दिनांकित 27-07-2016 शिवप्रकाश पुत्र स्वर्गीय दीप नरायन से क्रयकर हासिल किया है। बैनामा मजकूर का इन्दाज दफ्तर सब रजिस्ट्रार, चतुर्थ, वाराणसी में बही संख्या 1, जिल्द 7681 के पृष्ठ 75 लगायत 96 पर क्रमांक 4318 दिनांक 27-07-2016 को हुई है। इस तरीक पर प्रथम पक्ष उपरोक्त वर्णित आराजियात रकबा का तनहां स्वामी व अध्यासी है जो हर प्रकार के स्वामित्व दोषों से मुक्त है और जिसके बाबत प्रथम पक्ष को हर प्रकार के स्वामित्वाधिकार हासिल है। कागजात माल खतौनी में भी प्रथम पक्ष का नाम सम्पत्ति मजकूर पर बहैसियत तनहां स्वामी बतौर संक्रमणीय भूमिधर दर्ज चला आ रहा है। प्रथम पक्ष अपनी जायदाद मजकूर हसब तफसील जैल का रिफार्डेड मालिक भूमिधर व काबिज दखील रहकर हर प्रकार के स्वामित्वाधिकारों का उपयोग उपभोग करता चला आ रहा है जिससे किसी दीगर शख्स का कोई वास्ता सरोकार किसी किस्म का नहीं है और जिसके बाबत प्रथम पक्ष को हर प्रकार के स्वामित्वाधिकार बाबत उपयोग उपभोग व अन्तरण का हासिल है। प्रथम पक्ष की उक्त सम्पत्ति हर प्रकार के स्वामित्व दोषों सट्ट, रेहनदारी, बयदारी व चार्ज आदि से पाक साफ व बेखलिश है कही किसी ऋण के एवज में न तो बंधक रखी गयी है और न ही किसी अवाप्ति या मुकदमेबाजी से प्रभावित है। प्रथम पक्ष अपनी उक्त सम्पत्ति पर व्यावसायिक काम्पलेक्स/रिहायशी बहुमंजिला इमारत का निर्माण कराना चाहता है किन्तु प्रथम पक्ष को निर्माण का तकनीकी अनुभव न होने के कारण प्रथम पक्ष आशयित निर्माण कार्य को मूर्त रूप देने में कठिनाई व असुविधा महसूस कर रहा है। द्वितीय पक्ष को व्यावसायिक काम्पलेक्स/रिहायशी बहुमंजिली इमारत के निर्माण एवं विकास का वृहद तकनीकी अनुभव प्राप्त है। प्रथम पक्ष की इच्छा की जानकारी होने पर द्वितीय पक्ष ने अधोलिखित सम्पत्ति पर व्यावसायिक काम्पलेक्स/रिहायशी बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु प्रथम पक्ष से सम्पर्क किया और हम प्रथम पक्ष की अधोलिखित सम्पूर्ण सम्पत्ति पर व्यावसायिक

M R 

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.



DIRECTOR

आवेदन सं०: 202000996009925

विक्रय अनुबंध विलेख (बिल्डर)

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 1490

वर्ष: 2020

प्रतिफल- 2000000 स्टाम्प शुल्क- 1989500 बाजारी मूल्य - 28405000 पंजीकरण शुल्क - 284050 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 100 योग : 284150

श्री मशाराम पाण्डेय उर्फरामहर्ष पा,
पुत्र श्री गुरुचरन
व्यवसाय : अन्य
निवासी: मौजा ऐढ़े, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी



ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 19/05/2020 एवं 01:31:36 PM बजे
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

पंकज कुमार सिंह
उप निबंधक :सदर चतुर्थ

वाराणसी
19/05/2020

मनोज कुमार श्रीवास्तव
निबंधक लिपिक

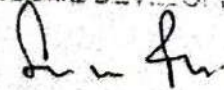
काम्पलेक्स/रिहायशी बहुमंजिली इमारत का निर्माण व विकास करने हेतु अपनी सहमति व्यक्त किया। द्वितीय पक्ष तकनीकी व वित्तीय रूप से समर्थ होने के कारण व्यावसायिक काम्पलेक्स/रिहायशी बहुमंजिली इमारत का निर्माण व विकास कार्य करने में पूर्णतः समर्थ है। प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष की क्षमता व अनुभव को दृष्टिगत रखते हुए अपने वांछित योजना को विकास प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत करवाकर मूर्त रूप देने हेतु द्वितीय पक्ष के हक में किता डेवलपर विलेख दिनांकित 06-02-2019 बाबत आराजी मजकूर रकबा 81600 वर्गफीट यानि 7583.643 वर्गमीटर तहरीर कर निबंधित करा दिया है जो दफ्तर सब रजिस्ट्रार, चतुर्थ, वाराणसी में बही संख्या 1, जिल्द 8890 के पृष्ठ 165 लगायत 218 पर क्रमांक 620 दिनांक 06-02-2019 पंजीकृत है। अपेक्षित प्रस्तावित योजना हेतु रकबा 1721.507 वर्गमीटर और भूखण्ड की आवश्यकता की जानकारी द्वितीय पक्ष द्वारा कराये जाने पर प्रथम पक्ष अपनी उक्त क्रयशुदा आराजी नम्बर 960/1310 रकबा 161.70 वर्गमीटर व आराजी नम्बर 960 का जुज रकबा 1559.727 वर्गमीटर यानि कुल 1721.507 वर्गमीटर विकसित करने व उस पर आशयित बहुमंजिली इमारत निर्मित करने हेतु द्वितीय पक्ष को अपनी सहमति प्रदान कर दिया है।

चूंकि उभय पक्षों के मध्य विकास कार्य से सम्बन्धित मौखिक करार लिपिबद्ध नहीं है लिहाजा उभय पक्षों ने भविष्य में मौखिक तय शर्तों के सम्बन्ध में उत्पन्न होने वाले किसी विवाद व मतभेद से बचाव के लिए मौखिक तयशुदा शर्तों को बतौर याददास्त लिपिबद्ध किया जाना नितान्त आवश्यक समझा। अतएव पक्षगण स्वेच्छपूर्वक स्वस्थ मन मस्तिष्क की दशा में बिना किसी अनुचित दबाव या प्रलोभन के स्वीकृत शर्तों एवं संविदा के सम्बन्ध में यह याददास्त विलेख निष्पादित कर अपने-अपने को व अपने-अपने विधिक प्रतिनिधियों को निम्नलिखित शर्तों से आवद्ध करते व होते हैं :-

1. यह कि द्वितीय पक्ष अधोलिखित सम्पत्ति पर बहुमंजिली आवासीय/व्यावसायिक इमारत बनाने की योजना वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी अथवा अन्य सम्बन्धित विभाग से प्रथम पक्ष के नाम से स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्माण कार्य सम्पन्न करायेगा तथा निर्माण कार्य में आने वाले समस्त खर्च द्वितीय पक्ष स्वयं वहन



WINGSOME DEVELOPERS PVT. LTD.



DIRECTOR

आवेदन सं०: 202000996009925

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 1490

वर्ष: 2020

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

विक्रेता: 1

श्री मंशाराम पाण्डेय उर्फरामहर्ष पा, पुत्र श्री गुरुचरन
निवासी: मौजा ऐडे, परगना शिवपुर, तहसील सदर,
जिला वाराणसी

व्यवसाय: अन्य

क्रेता: 1



श्री मेसर्स विनसम डेवलपर प्राइवेट लिमिटेड के द्वारा
सन्तोष कुमार राणा, पुत्र श्री दयाशंकर सिंह
निवासी: एस-24/6 ए-37 प्रताप नगर कालोनी,
टकटकपुर, वाराणसी

व्यवसाय: व्यापार



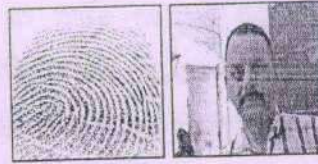
ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान

पहचानकर्ता: 1

श्री विजेन्द्र राय, पुत्र श्री रामाशंकर राय
निवासी: म०न० 182, न्यू महाल, मुगलसराय,
चन्दौली

व्यवसाय: व्यापार

पहचानकर्ता: 2

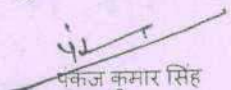



श्री दिलीप कुमार, पुत्र श्री राकेश कुमार
निवासी: ग्राम सेउर, पोस्ट औराई, संतरविदास नगर
व्यवसाय: अन्य



ने की। प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशात अस्तित्व
नियमानुसार लिए गए हैं।
टिप्पणी:

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर


पंकज कुमार सिंह
उप निबंधक : सदर चतुर्थ
वाराणसी


मनोज कुमार श्रीवास्तव
निबंधक लिपिक

करेगा। किन्तु क्रय योग्य एफ.ए.आर. हासिल करने में जो लागत आयेगी उसको जमा करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी जिससे प्रथम पक्ष का कोई वास्ता सरोकार नहीं होगा। प्रथम पक्ष के नाम स्वीकृत मानचित्र कार्य योजना को मूर्त रूप देने के सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष का मानचित्र मान्य समझा जावेगा।

2. यह कि अधोलिखित सम्पत्ति प्रथम पक्ष भू-स्वामी के स्वत्व, अधिकार, हित एवं अध्यासन की सम्पत्ति है जिसके सम्बन्ध में प्रथम पक्ष के स्वामित्वाधिकार में किसी प्रकार का कोई दोष नहीं है, जिससे द्वितीय पक्ष अवगत है।
3. यह कि अधोलिखित सम्पत्ति पर द्वितीय पक्ष भूतल लगायत दस तलों का निर्माण करायेगा जिसमें भूतल लगायत आठ तल आवासीय फ्लैट रहेंगे और दो तल पेण्ट हाउस का निर्माण वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार करायेगा, जिसके कुल निर्मित क्षेत्रफल में प्रथम पक्ष का उनकी भूमि के सापेक्ष अंश 40 प्रतिशत एवं द्वितीय पक्ष का उसके निर्माण लागत के सापेक्ष अंश 60 प्रतिशत होगा। यदि स्वीकृत निर्माण के अतिरिक्त कोई निर्माण कराया जावेगा तो उसमें भी पक्षगण का अंश उक्त अनुपात में ही रहेगा और ऐसे अतिरिक्त निर्माण को भी द्वितीय पक्ष डेवलपर अपने खर्च से पूर्ण करावेगा। उस पर आने वाले अर्यदण्ड/कम्पाउडिंग खर्च के एवज में जमा धनराशि द्वितीय पक्ष अपने पास से जमा करने का जिम्मेदार होगा। उभय पक्ष को आशयित इमारत में निर्मित होने वाले सम्पूर्ण व्यावसायिक, आवासीय निर्माण एवं पार्किंग स्थल में अपने-अपने अंशानुसार निर्मित क्षेत्रफल मय अविभाजित आनुपातिक भूमि क्षेत्रफल प्राप्त करने का अधिकार होगा।
4. यह कि द्वितीय पक्ष वाराणसी विकास प्राधिकरण अथवा सम्बन्धित विभागों से स्वीकृत मानचित्र के अनुसार उसके अनुसार निर्माण कार्य पूरा करने के लिए पूर्ण रूप से उत्तरदायी होगा और इसमें आने वाले समस्त खर्च/धनराशि की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी जिससे प्रथम पक्ष का कोई वास्ता सरोकार न होगा। आर्थिक सहयोग के अतिरिक्त

MR [Signature]

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR

प्रथम पक्ष की जिस सहयोग की अपेक्षा व आवश्यकता होगी उसे करने को प्रथम पक्ष तत्पर व तैयार रहेंगे।

5. यह कि द्वितीय पक्ष स्वीकृत योजना के अनुरूप समस्त निर्माण कार्य गुणवत्तापूर्ण मानक के अनुसार नियमों के अधीन व मानक के अनुसार निर्माण सामग्री का इस्तेमाल कर पूरा करावेगा तथा सभी सिनेटरी व अन्य आनुषंगिक फिटिंग्स भी मानक के अनुरूप ही लगवायेगा।
6. यह कि पक्षगण निर्मित भवन में मानचित्र के अनुरूप निर्धारित अपने-अपने अंशों का उपयोग उपभोग चाहे तो स्वयं करे अथवा अपने-अपने नामिनीज को अपने अंश पर काबिज करावे अथवा अपने-अपने अंश का विक्रय अपनी स्वेच्छानुसार इच्छुक अशखास को करके कब्जा दखल प्रदान कर देवे इसमें किसी पक्ष को किसी प्रकार का कोई ऐतराज न होगा। प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष को अपने-अपने अंश के निर्मित भाग मय आनुपातिक अविभाजित भूभाग का अंतरण करने व अंतरण विलेख आदि निष्पादित कर पंजीकृत कराने का स्वतन्त्र अधिकार होगा। द्वितीय पक्ष अपने 60 प्रतिशत अंश मय आनुपातिक भूमि रकबा के बाबत अपने क्रेतागण के हक में विक्रय विलेख, विक्रय अनुबन्ध पत्र, बन्धक विलेख, लीज डीड आदि निष्पादित करने के लिए अपने हस्ताक्षर से सक्षम व स्वतंत्र होगा जिसके लिए प्रथम पक्ष जरिये विलेख हाजा द्वितीय पक्ष को प्राधिकृत करते हैं।
7. यह कि प्रथम पक्ष जरिये विलेख हाजा इस अनुबन्ध पत्र में दिये गये शर्तों के तहत निर्माण कार्य सम्पादित करने के लिए द्वितीय पक्ष को प्राधिकृत करते हैं कि वह प्रथम पक्ष की जगह इस अनुबन्ध पत्र के अनुरूप कार्य करने के लिए जहां-जहां आवश्यकता हो वहां-वहां प्रथम पक्ष की ओर से अपना स्वयं हस्ताक्षर करें व उसी के अनुसार आवश्यक अनुमति आदि हासिल करें व निर्माण कार्य पूर्ण करावे।
8. यह कि योजना के अनुरूप निर्मित भवन के पैसेज, गैलरी, सीढ़ी या लिफ्ट तथा भवन में आने-जाने का रास्ता और अधोलिखित सम्पत्ति का वह अंश जिस पर कोई निर्माण नहीं रहेगा बल्कि वह बशक्ल खुला रहेगा वे सभी कामन रहेंगे जिस पर किसी भी पक्ष को किसी प्रकार

MR. [Signature]

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature]

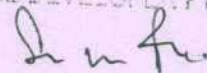
DIRECTOR

का निर्माण आदि करने अथवा उसके उपयोग उपभोग में किसी प्रकार का व्यवधान उत्पन्न करने का अधिकार नहीं होगा। पक्षगण अथवा उनके द्वारा विक्रीत प्लैट के अध्यासियों को कामन सुविधाओं के उपयोग उपभोग करने का अधिकार प्राप्त होगा।

9. यह कि प्रथम पक्ष विकसित किये जाने वाले भूखण्ड हसब तफसील जैल पर से आज अपना अध्यासन हटाकर उस पर द्वितीय पक्ष को वाकई अध्यासित करा दिया, द्वितीय पक्ष को आवश्यक होगा कि योजना के अनुरूप वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी से स्वीकृत मानचित्र के अनुसार आज की तिथि से 60 माह यानि पांच साल के अन्दर सम्पूर्ण निर्माण कार्य सम्पन्न करा देवेगा। किसी प्राकृतिक आपदा अर्थात् भूकम्प अथवा ऐसी किसी बाधा, जिस पर द्वितीय पक्ष का नियंत्रण न हो, उस कारण कार्य में व्यवधान होने की स्थिति उत्पन्न होने पर ऐसी अवधि 60 माह की गणना में नहीं मानी जायेगी।
10. यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता को लाजिमी होगा कि नियत समयावधि यानि 60 माह के अन्दर प्रस्तावित निर्माण को निश्चित रूप से पूर्ण करा देवे किन्तु यदि किन्हीं कारणवश नियत अवधि में सम्पूर्ण निर्माण कार्य पूर्ण होना सम्भव न हो पाये तो उस सूरत में द्वितीय पक्ष को निर्माण कार्य को पूर्ण करने हेतु एक वर्ष का अतिरिक्त समय प्रदान किया जायेगा किन्तु उस दशा में द्वितीय पक्ष को लाजिमी होगा ऐसी विस्तारित अवधि के अन्तर्गत प्रथम पक्ष भू-स्वामी के 40 प्रतिशत अंश का निर्माण कार्य पूर्ण कराकर उस पर प्रथम पक्ष का अध्यासन करा दें। यदि किन्हीं कारणों से द्वितीय पक्ष द्वारा निर्धारित अवधि या प्रथम पक्ष द्वारा बढ़ायी गयी समय सीमा के अन्दर, प्रथम पक्ष के 40 प्रतिशत अंश का निर्माण पूर्ण कराकर उस पर द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष का अध्यासन नहीं कराया जाता है तो उस दशा में प्रथम पक्ष के अंश के 2 बीएचके प्लैट्स का मुबलिंग 7000/- व 3 बीएचके प्लैट्स का मुबलिंग 8000/- रुपया प्रतिमाह की दर से किराये के रूप में द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष को अदा करने का जिम्मेदार होगा। यदि अतिरिक्त एक वर्ष में भी प्रथम पक्ष के अंश का निर्माण कार्य द्वितीय



WINSOME DEVELOPERS PVT. LTD.



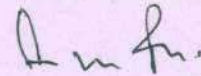
DIRECTOR

पक्ष द्वारा पूर्ण नहीं कराया जा सका तो द्वितीय पक्ष उपरोक्त लिखित किराये की धनराशि में दो प्रतिशत ब्याज प्रति वर्ष अदा करने का जिम्मेदार होगा।

11. यह कि प्रथम पक्ष के स्वत्व, अधिकार, हित अथवा अध्यासन के सम्बन्ध में किसी प्रकार का कोई विवाद उत्पन्न होने के कारण निर्माण कार्य में व्यवधान उत्पन्न होता है तो ऐसे विवाद को निपटाने का पूर्ण उत्तरदायित्व सव्यय प्रथम पक्ष का होगा और इसमें व्यतीत होने वाला समय निर्धारित अवधि की गणना में आगणित नहीं किया जायेगा।
12. यह कि निर्माण कार्य के दौरान किसी आकस्मिक घटना या परिस्थितिवश पक्षगण अथवा कोई पक्ष शारीरिक/विधिक रूप से असमर्थ हो जावे तो उस दशा में उसके उत्तराधिकारी अथवा स्थानापन्न प्रतिनिधियों को वे समस्त अधिकार प्राप्त होंगे जो इस विलेख के अधीन पक्षगण अथवा सम्बन्धित पक्ष को प्राप्त हैं और ऐसी परिस्थिति उत्पन्न होने पर ऐसे सम्बन्धित पक्ष का उत्तराधिकारी अथवा स्थानापन्न प्रतिनिधि इस विलेख की शर्तों से पाबन्द होगा एवं उसका अनुपालन नियमानुसार करा लेने का अधिकारी होगा।
13. यह कि द्वितीय पक्ष मानचित्र के अनुरूप निर्धारित प्रत्येक तल पर प्रथम पक्ष के अंश में आने वाले 40 प्रतिशत निर्मित अंश को पूर्ण रूप से फिनिश करके अर्थात् उसमें पुट्टी, प्राईमर, वायरिंग, फर्श मय मार्बल, टाईल्स, सीवर लाईन, खिड़की, दरवाजा आदि फर्निश कर प्रथम पक्ष को अध्यासित करावेगा। सम्पूर्ण इमारत में एक समान गुणवत्ता की सामग्री इस्तेमाल की जावेगी।
14. यह कि द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य के पूर्णता हेतु स्वयं मजदूर, इंजीनियर, ठेकेदार, सहभागीदार आदि नियुक्त करने का अधिकारी होगा जिसमें प्रथम पक्ष किसी प्रकार का कोई हस्तक्षेप नहीं करेगा किन्तु ऐसे व्यक्तियों के किसी कार्य या कार्य लोप की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की न होगी।
15. यह कि विलेख हाजा पक्षगण के बीच सामान्य अनुबन्ध बशक्ल डेवलपर्स विलेख एवं सम्पूर्ण अधिकार के रूप में तहरीर हो रहा है इससे उभय

M R 

WINDSOME DEVELOPER PVT. LTD.



DIRECTOR

पक्ष के मध्य कोई साझेदारी उत्पन्न नहीं हो रही है और जिसके अनुसार द्वितीय पक्ष निर्मित होने वाले भवन में अपने हिस्से के 60 प्रतिशत निर्मित क्षेत्रफल मय आनुपातिक अविभाजित भूमि व तदनुसार खुले भूभाग में पूर्ण हक बाबत करने मुन्तकिल प्राप्त कर रहा है एवं उसी रूप में प्रथम पक्ष मुताबिक नक्शा 40 प्रतिशत निर्मित क्षेत्रफल मय आनुपातिक अविभाजित भूमि व तदनुसार खुले भूभाग का हक प्राप्त करेगा। खुले भूभाग पर किसी प्रकार का कोई निर्माण न होगा एवं उससे प्राप्त होने वाली आय का बंटवारा भी प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष के मध्य उनके अंशानुसार यानि 40:60 के अनुपात में होगा।

16. यह कि पक्षगण अपने-अपने अंश के निर्मित भाग का बिजली, पानी, भवन कर आदि निर्माण की पूर्णता के पश्चात् स्वयं वहन करेंगे।
17. यह कि उभय पक्ष के मध्य निर्मित होने वाली आशयित इमारत में अपने-अपने हक में आयद होने वाले निर्मित अंशों का विनिश्चयन कर लिया गया है जिसे इस विलेख के साथ बतौर संलग्नक जाहिर किया जा रहा है जिसमें प्रथम पक्ष के अंश में आयद होने वाले निर्मित भाग को संलग्नक-1 तथा द्वितीय पक्ष के अंश में आयद होने वाले निर्मित भाग को संलग्नक-2 में उल्लिखित किया गया है।
18. यह कि इस अनुबन्ध के बावजूद उभय पक्षों के मध्य तय कोई बिन्दु या शर्त छूट जाना प्रकट होता है तो उभय पक्ष आपसी सहमति से छूटे बिन्दु व शर्तों के बाबत 100/- रुपये के स्टाम्प पर मजीद इकरारपत्र तहरीर कर लेवेंगे और वह इकरारनामा इस अनुबन्ध पत्र का अंग होगा और इसके साथ पट्टनीय होगा।
19. यह कि प्रस्तावित भवन के निर्माण के पश्चात् जब तक प्रस्तावित भवन के अध्यासियों की हाउसिंग सोसायटी अस्तित्व में नहीं आ जाती तब तक उक्त भवन के बाहरी व कामन पैसेज एवं अन्य कामन अंश की देख-रेख सफाई व्यवस्था सामान्य मरम्मत, चूना कली एवं सुरक्षा के मद मद पक्षगण के क्रेतागण से मेन्टेनेन्स चार्ज प्राप्त कर, उक्त धनराशि से मेन्टेन कराने की जिम्मेदारी डेवलपर/द्वितीय पक्ष की होगी।

M R P...

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

Du fu

DIRECTOR



20. यह कि जरिये विलेख हाजा प्रस्तावित भवन के 60 प्रतिशत अंश मय आनुपातिक भूमि को विक्रय करने, विक्रय हेतु अनुबन्ध करने, किराये पर देने अथवा अपनी स्वेच्छानुसार उपयोग उपभोग करने का अधिकार द्वितीय पक्ष को एवं 40 प्रतिशत अंश मय आनुपातिक भूमि को विक्रय करने, विक्रय हेतु अनुबन्ध करने, किराये पर देने अथवा अपनी स्वेच्छानुसार उपयोग उपभोग करने का अधिकार प्रथम पक्ष को होगा। प्रथम पक्ष इस कार्य के निमित्त द्वितीय पक्ष को अधिकृत करते हैं।
21. यह कि निर्माण कार्य के दौरान यदि द्वितीय पक्ष के कार्य से क्षुब्ध होकर किसी शख्स अथवा संस्था द्वारा द्वितीय पक्ष की स्वयं की किसी करार के अधीन कोई व्यवधान उत्पन्न किया जावे तो उसकी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।
22. यह कि निर्माण कार्य के दौरान किसी दुर्घटना के कारण किसी कर्मचारी, मजदूर अथवा किसी व्यक्ति को कोई चोट या क्षति पहुंचे तो उसकी पूर्ण जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष डेवलपर की होगी। प्रथम पक्ष से उसका कोई वास्ता सरोकार किसी किस्म का नहीं होगा।
23. यह कि किसी पक्ष को अपने अंश के अतिरिक्त किसी दूसरे पक्ष के हिस्से के भवन मजकूर का कोई अंश विक्रय करने, बंधक रखने अथवा विक्रय हेतु अनुबन्ध करने का अधिकार न होगा। पक्षगण का हित, अधिकार एवं स्वत्व अपने अपने अंश तक ही सीमित रहेगा।
24. यह कि द्वितीय पक्ष योजनानुसार भवन निर्माण में लगने वाली सम्पूर्ण धनराशि की व्यवस्था स्वयं या स्वयं के दायित्व पर अपने 60 प्रतिशत अंश को किसी भी वित्तीय अथवा वित्त पोषक संस्था में बंधक रखकर पूर्ण करावेगा जिसकी सूचना प्रथम पक्ष को दे देवेगा तथा प्रथम पक्ष के 40 प्रतिशत अंश को किसी भी दशा में ऋण के एवज में बंधक नहीं रखेगा, किसी भी दशा में द्वितीय पक्ष द्वारा कार्य मजकूर के बाबत लिये गये किसी ऋण अथवा धनराशि को अदा करने की कोई जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की न होगी न है उसका कोई प्रभाव प्रथम पक्ष के हक हिस्सा यानि 40 प्रतिशत इमारत मजकूर पर नहीं होगा।

MR. [Signature]

WINGS DEVELOPERS PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR

25. यह कि द्वितीय पक्ष ने मुबलिग 20,00,000/- (बीस लाख रुपया) जरिये चार किता चेक नम्बर क्रमशः 109187 व 109188 व 109189 व 109190 दिनांकित 12-05-2020 प्रत्येक मालियती पांच लाख रुपया सभी निर्गती यूनियन बैंक आफ इंडिया, शाखा कैंपेमेण्ट, वाराणसी बतौर जमानत धनराशि के प्रथम पक्ष को अदा कर दिया है और जिसकी पावती प्रथम पक्ष स्वीकार करता है। उक्त जमानत धनराशि प्रथम बिक्री के समय प्राप्त होने वाली प्रतिफल की धनराशि से द्वितीय पक्ष को निश्चित रूप से अदा कर दी जायेगी अथवा आपसी तय दर के मुताबिक प्रथम पक्ष के 40 प्रतिशत हिस्से में आयद होने वाले निर्मित भाग से मुजरा कर उतना निर्मित भाग द्वितीय पक्ष को नियमानुसार वाछित विलेख निष्पादित कर प्रदान कर दिया जावेगा, जिसे प्रथम पक्ष स्वीकार करता है।
26. यह कि यदि प्रथम पक्ष भूस्वामी आशयित इमारत की पूर्णता के बाद अपने अंश में आयद होने वाले भाग को स्वयं अपने उपयोग में लावेगा उसे न तो किसी इच्छुक व्यक्ति को विक्रय करेगा और न ही किराये पर अध्यासित करावेगा तो विधिक रूप से प्रथम पक्ष भू-स्वामी पर वैट, सर्विस टैक्स, जी.एस.टी. एवं कैपिटल गेन की देयता आयद न होगी। किन्तु यदि प्रथम पक्ष अपने अंश का पूर्ण अथवा आंशिक भाग इच्छुक क्रेतागण के हक में विक्रय करेगा तो नियमानुसार आयद होने वाला टैक्स अपने आशयित क्रेता से प्राप्त कर स्वयं आयकर अथवा अन्य सम्बन्धित विभागों में जमा करेगा और उसकी रसीद द्वितीय पक्ष डेवलपर को प्रदान करेगा। इसमें किसी प्रकार की कोई चूक या लापरवाही नहीं बरतेगा।
27. यह कि द्वितीय पक्ष पर बाध्यकारी होगा कि द्वितीय पक्ष वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी जितने मंजिल के निर्माण हेतु मानचित्र अनुमन्य किया गया है का सम्पूर्ण निर्माण अवश्य कराये यदि अनुमन्य मानचित्र से कम मंजिलों का निर्माण द्वितीय पक्ष कराता है तो अनुमन्य मानचित्र में से जितने मंजिले का निर्माण नहीं कराया जाता तो उस

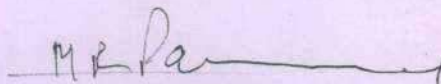
MR [Signature]

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

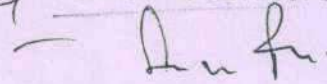
[Signature]

DIRECTOR

- दशा में प्रथम पक्ष के 40 प्रतिशत अंश को अपने अंश में से प्रथम पक्ष को प्रदान करेगा।
28. यह कि उभय पक्ष के मध्य यह तय व सुनिश्चित हुआ है कि प्रथम पक्ष अपने हक हिस्सा में आयद होने वाले निर्मित भूभाग के फ्लैट्स का विक्रय इच्छुक ग्राहकों के हक में निष्पादित करेगा तो उस स्थिति में आशयित क्रेता से मुबलिग 1,00,000/- रुपया जनरेटर व टासफार्मर स्थापित करने में हुये खर्च की आनुपातिक राशि तथा मुबलिग 2,00,000/- रुपया एमिनिटीज डेवलपमेण्ट मद में में हुये खर्च की आनुपातिक राशि क्रेता से लेकर द्वितीय पक्ष को हर स्थिति में प्रदान करके पावती रसीद प्राप्त कर लेवेगा।
29. यह कि विलेख हाजा उभय पक्ष के मध्य सामान्य अनुबन्ध के रूप में निष्पादित किया जा रहा है इससे कोई भागीदारी उत्पन्न नहीं हो रही है भविष्य में आयद होने वाले सर्विस टैक्स, वैट, वाणिज्य कर अथवा अन्य किसी प्रकार के राजकीय देयों को अदा करने की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की अपने अंशानुसार होगी जिसे प्रथम पक्ष स्वीकार करता है।
30. यह कि द्वितीय पक्ष को प्रस्तावित भूखण्ड पर अपना व अपने फर्म का साईन बोर्ड लगाने का अधिकार होगा जिसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं है, न भविष्य में होगी। भविष्य में कोई भी परिवर्तन पक्षगण की संयुक्त सहमति से सम्भव हो सकता है।
31. यह कि विलेख हाजा में अन्तर्गस्त भूखण्ड जिलाधिकारी द्वारा चिन्हित किसी मार्ग पर स्थित नहीं है बल्कि जायदाद मजकूर गैर चिन्हित सामान्य पक्की सड़क पर किसी भी चिन्हित सड़क से 100 मीटर से अधिक दूर वाका है जो किसी व्यावसायिक गतिविधि से संलग्न नहीं है।
32. यह कि विलेख हाजा में अन्तर्निहित सम्पत्ति खुली आवासीय भूमि है जिस पर किसी प्रकार का कोई निर्माण, पेड़ अथवा कूप मौजूद नहीं है और प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को बशक्ल खुली अवस्था में ही निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के लिए उपलब्ध करायी जा रही है।
33. यह कि अधोलिखित सम्पत्ति नगर भूमि सीमारोपण अधिनियम 1976 की धारा 10(3) व 10(5) के किसी प्राविधानों से प्रभावित नहीं है।



WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.



DIRECTOR



जिससे द्वितीय पक्ष भलीभांति अवगत है और जो अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति के किसी सदस्य की नहीं है।

34. यह कि विलेख हाजा में अन्तर्गत सम्पत्ति के रकबा 1721.507 वर्गमीटर की सरकारी मालियत 16,500/- प्रति वर्गमीटर की दर से मुबलिंग 2,84,04,866/- अर्थात् पूर्णांक में 2,84,05,000/- रुपया होती है जिस पर नियमानुसार स्टाम्प मुबलिंग 19,88,350/- रुपये का देय होता है। अतः विलेख हाजा पर 19,89,500/- रुपये का स्टाम्प जरिये ई-स्टाम्प सर्टिफिकेट नम्बर IN-UP 07583276975654S दिनांक 18-05-2020 द्वारा अदा किया जा रहा है।

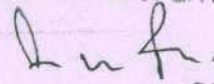
इस वास्ते यह डेवलपर्स विलेख हम पक्षकारगणों ने पढ़कर व पढ़वाकर, सुन व समझकर इसके प्रभाव से पूरी तरह वाकिफ होते हुए लिख दिया कि प्रमाण रहे व समय पर काम आवे।

विवरण जायदाद जिसके बाबत मौजूदा डेवलपर्स विलेख तहरीर हो रहा है
 आराजी नम्बर 960 (नौ सौ साठ), रकबा 1.121 हेक्टेयर यानि 276.79 डिसिमिल में से रकबा 16782.662 वर्गफीट यानि 1559.727 वर्गमीटर व आराजी नम्बर 960/1310 रकबा 0.016 हेक्टेयर यानि 1740.8 वर्गफीट अर्थात् 161.78 वर्गमीटर जुमला दो गाटा रकबा 18523.415 वर्गफीट यानि 1721.507 वर्गमीटर वाका मौजा ऐदे, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी जो बशक्ल खुली भूमि है और संलग्न नक्शा नजरी में लाल तिरछी लकीरों से दर्शाया गया है, जिसकी चतुर्दिक सीमाएं निम्नलिखित है :-
 पूरब : जुज भाग आराजी मजकूर एवं मन्दिर प्रथम पक्ष।
 पश्चिम : नाली।
 उत्तर : जुज भाग आराजी मजकूर प्रथम पक्ष व मकान रामआसरे पाण्डेय।
 दक्षिण : जुज आराजी मजकूर जिसका डेवलपर विलेख
 बहक द्वितीय पक्ष निष्पादित हो चुका है।





WINSONE DEVELOPER PVT. LTD.



DIRECTOR



गवाहान :-

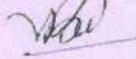
1. नाम : विजेन्द्र राय

पिता का नाम : रामाशंकर राय

पूरा पता : म0नं0 182, न्यू महाल, मुगलसराय, चन्दौली।

आधार नम्बर : 725235033632.

मोबाइल नं0 : 9005162888.

हस्ताक्षर : 



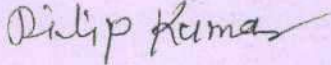
2. नाम : दिलीप कुमार

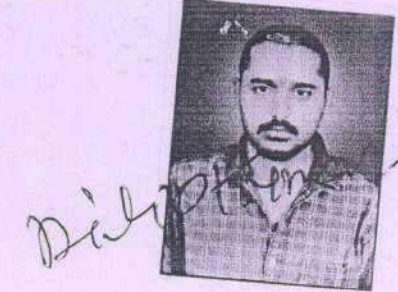
पिता का नाम : राकेश कुमार

पूरा पता : ग्राम सेउर, पोस्ट औराई, संत रविदास नगर.

आधार नम्बर : 518264102420.

मोबाइल नं0 : 9415565948.


हस्ताक्षर : 



तहरीर तारीख :- 19-05-2020.

मसविदाकर्ता :- K. K. Srivastava
कृष्ण कुमार श्रीवास्तव
एडवोकेट
कलेक्ट्रेट परिसर, वाराणसी।

टाईपकर्ता :- मनोज
मनोज यादव,
दीवानी कचहरी, वाराणसी।





WINSOME DEVELOPERS PVT. LTD.





DIRECTOR

सम्पत्ति का पोस्टकार्ड साईज का फोटोग्राफ



प्रथम पक्ष का विवरण :-

मंशा राम पाण्डेय उर्फ रामहर्ष पाण्डेय पुत्र गुरुचरन निवासी मौजा ऐदे, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी।

द्वितीय पक्ष का विवरण :-

मेसर्स विनसम डेवलपर प्राइवेट लिमिटेड (भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 के अधीन पंजीकृत कम्पनी) पंजीकृत कार्यालय कमला अपार्टमेंट, टैगोर हिल के समीप, मोरहावादी, रांची, झारखण्ड जरिये मैनेजिंग डायरेक्टर सन्तोष कुमार राणा पुत्र श्री दयाशंकर सिंह निवासी मकान नम्बर एस-24/6 ए-37, प्रताप नगर कालोनी, टकटकपुर, वाराणसी।

सम्पत्ति का विवरण :-

आराजी नम्बर 960 (नौ सौ साठ), रकबा 1.121 हेक्टेयर यानि 276.79 डिसमिल में से रकबा 16782.662 वर्गफीट यानि 1559.727 वर्गमीटर व आराजी नम्बर 960/1310 रकबा 0.016 हेक्टेयर यानि 1740.8 वर्गफीट अर्थात 161.78 वर्गमीटर जुमला दो गाटा रकबा 18523.415 वर्गफीट यानि 1721.507 वर्गमीटर बाका मौजा ऐदे, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है :-

पूरब : जुज भाग आराजी मजकूर एवं मन्दिर प्रथम पक्ष।

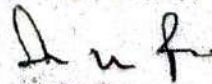
पश्चिम : नाली।

उत्तर : जुज भाग आराजी मजकूर प्रथम पक्ष व मकान रामआसरे पाण्डेय।

दक्षिण: जुज आराजी मजकूर जिसका डेवलपर विलेख बहक द्वितीय पक्ष निष्पादित हो चुका है



WINSAM DEVELOPERS PVT. LTD.



DIRECTOR