

भाग 1

प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला

उपनिबन्धन नंबर अदुई नारायणी क्रम संख्या 2019052002272

आवेदन संख्या : 201900996004287

पेश या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक 2019-02-06 00:00:00

प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम सलीम कुमार राणा

पेश का प्रकार विक्रय अदुबख विरोध

इतिहास की संख्या 13000000 / 130182000

1. एकिटीकरण शुल्क 20000
2. प्रतिनिधिकरण शुल्क 140
3. निरीक्षण या उलाहक शुल्क
4. मुद्दारा के अधिपनामी करम लिए शुल्क
5. कमीशन शुल्क
6. विविध
7. याचिका भता

1 से 6 तक का योग 20140

शुल्क भरण करने का दिनांक 2019-02-06 00:00:00

दिनांक अथ पेश प्रतिनिधि का उलाहक

प्रमाण पत्र सापेक्ष करने के लिए तैयार 2019-02-06 00:00:00

होगा

एकिटीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

620/19



INDIA NON JUDICIAL  
Government of Uttar Pradesh

e-Stamp



72

सत्यमेव जयते

Certificate No.

Certificate Issued Date

Account Reference

Unique Doc. Reference

Purchased by

Description of Document

Property Description

Consideration Price (Rs.)

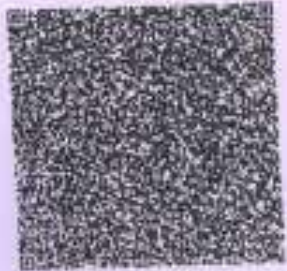
First Party

Second Party

Stamp Duty Paid By

Stamp Duty Amount(Rs.)

: IN-UP05633602005824R  
 : 06-Feb-2019 11:40 AM  
 : SHCIL (FI)/ upshcil01/ VARANASI1/ UP-VNS  
 : SUBIN-UPUPSHCIL0106723163970466R  
 : MS WINSOME DEVELOPER PRIVATE LIMITED  
 : Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement  
 : ARAZI No.960,MAUZA-AIDHE,PARGANA-SHIVPUR,TEHSIL-SADAR,VARANASI  
 :  
 : MANSA RAM PANDEY ALIAS RAMHARSH PANDEY  
 : MS WINSOME DEVELOPER PRIVATE LIMITED  
 : MS WINSOME DEVELOPER PRIVATE LIMITED  
 : 89,13,000  
 : (Eighty Nine Lakh Thirteen Thousand only)



LOCKED

*[Signature]*  
S.R.IV  
06-02-2019

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

*MR. [Signature]*



DEVELOPER PVT. LTD.

*[Signature]*  
DIRECTOR



0008407571

Statutory Alert:  
1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at [www.upstamp.gov.in](http://www.upstamp.gov.in). Any discrepancy in the details of the Certificate should be reported to the respective offices.  
2. The stamp of locking the certificate is on the back of the certificate.  
3. Please report any discrepancy to the respective offices.



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

G 558407



201900996004287



MR.

Panth



D

डेवलपर्स विलेख

मंसा राम पाण्डेय उर्फ रामधर्ष पाण्डेय (PAN DPAPP9664D & Aadhar No. 765611632769) पुत्र मुठचरन निवासी मौजा ऐदे, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी। मोबाइल नम्बर - 9452132529.

प्रचलन पत्र/मृत्यामी

MR Panth



DEVELOPER PVT. LTD.

D

DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

2

व

मेसर्स विनसम डेवलपर प्राइवेट लिमिटेड (PAN AAACW8617J)  
 (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 (PAN AJXPR6028F & Aadhar No. 535245573884) पुत्र श्री  
 दयाशंकर सिंह निवासी मकान नम्बर एस-24/37के, प्रताप नगर,  
 टकटकपुर, वाराणसी। मोबाइल नम्बर - 8009482039.

..... द्वितीय पक्ष/डेवलपर

विदित हो कि आरजी नम्बर 960, रकम 1.121 हेक्टेयर स्थित  
 मौजा एडे, पञ्जना शिवपुर, तहसील लखर, जिला वाराणसी प्रथम पक्ष के स्वत्व  
 मालिकाना व अध्वारान की तबत सम्पत्ति है जो हर प्रकार के स्वामित्व दोषों  
 से मुक्त है और जिसका प्रथम पक्ष तबत स्वामी है। कागजात माल छातीनी

MR [Signature]



DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR





2

व

मेसर्स विनसम डेवलपर प्राइवेट लिमिटेड (PAN AAACW86173)  
(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-24/37के, प्रताप नगर,  
एकटकपुर, वाराणसी। मोबाइल नम्बर - 8009482039.

..... द्वितीय पक्ष/डेवलपर

विदित हो कि आरजी नम्बर 960, रकम 1.121 हेक्टेयर स्थित  
मौजा एडे, पटना शिवपुर, सहस्रील सबर, जिला वाराणसी प्रथम पक्ष के स्वत्व  
मालिकाना व अध्यासन की तबत सम्पत्ति है जो हर प्रकार के स्वामित्व दोषों  
से मुक्त है और जिसका प्रथम पक्ष तबत स्वामी है। कागजात माल छापीली

MR. [Signature]



DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

G 558409

3

में श्री प्रथम पक्ष का नाम सम्पत्ति मजकूर पर धरैलियत तनहां स्वामी बतौर संकनणीय भूमिघर दर्ज चला आ रहा है। प्रथम पक्ष अपनी जायदाद मजकूर तसब तफसील जैल का रिकार्डेड मालिक भूमिघर व काबिज दखील रहकर हर प्रकार के स्वामित्वाधिकारों का उपयोग उपभोग करता चला आ रहा है जिससे किसी दीण्ट शकल का कोई वास्ता सरोकार किसी किरम 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 सद्व, देहबदारी, बयदारी व धार्ज आदि से पाक ताफ व वेचलिरु है कही किसी ऋण के एवज में न तो बंधक रजी गयी है और न ही किसी अवाधित या मुकदमेबाजी से प्रभावित है। प्रथम पक्ष अपनी उक्त सम्पत्ति पर ब्यावसायिक काम्पलेक्स/रिहायशी बहुमंजिला इमारत का निर्माण करना चाहता है किन्तु प्रथम पक्ष को निर्माण का तकनीकी अनुभव न होने के कारण प्रथम पक्ष आशयित निर्माण कार्य को मूर्त रूप देवे में कठिनाई व असुविधा महसूस कर रहा है। द्वितीय पक्ष को ब्यावसायिक काम्पलेक्स/रिहायशी बहुमंजिली इमारत के निर्माण एवं विकास का नृहद तकनीकी अनुभव प्राप्त है।

M.R. Panigrahy



DEVELOPER PVT. LTD.

*[Signature]*

DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

G 558410

4

प्रथम पक्ष की इच्छा की जावकारी 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 काम्पलेक्स/रिहायशी बहुमंजिली इमारत का निर्माण व विकास करने हेतु अपनी सहमति व्यक्त किया। द्वितीय पक्ष तकलीफी 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 कराकर मूर्त रूप देने हेतु द्वितीय पक्ष से प्रस्ताव किया और द्वितीय पक्ष द्वारा अधोलिखित सम्पत्ति को विकसित करने व व्यावसायिक काम्पलेक्स/रिहायशी बहुमंजिली इमारत निर्मित करने हेतु उसकी योजना पर प्रथम पक्ष ने अपनी सहमति व्यक्त किया। 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

*Mel...*  


MARKET DEVELOPER PVT. LTD.  
*...*  
 DIRECTOR  




उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

5

CV 116169

मौखिक तयशुदा शर्तों को बतौर याददाश्त लिपिबद्ध किया जाना नितान्त आवश्यक समझा। अतएव पक्षगण स्वेच्छपूर्वक स्वस्थ मन मस्तिष्क की दशा में बिना किसी अबुवित दबाव या प्रलोभन के स्वीकृत शर्तों एवं संविदा के सम्बन्ध में यह याददाश्त विलेख लिखादित 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 व विवरण तैयार करने तथा आज की तिथि से छ माह के अन्दर वाणजरी विकास प्राधिकरण, वाणजरी अथवा अन्य सम्बन्धित विभाग से प्रथम पक्ष की तरफ से जहाँ-जहाँ आवश्यक हो अपने हस्ताक्षर द्वारा उसे स्वीकृत करायेंगा। मानचित्र स्वीकृत करावे तथा अन्य आवश्यक अनापत्तियों को हासिल करने में आने वाले समस्त खर्चें द्वितीय पक्ष स्वयं वहन करेगा। किन्तु क्रय योग्य एफ.ए.आर. हासिल करने में जो लागत आवेगी उसको जमा करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी जिससे प्रथम पक्ष का

M.R. [Signature]

DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature] DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

CV 116163

6

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 अण्णालन की सम्पत्ति है जिसके सम्बन्ध में प्रथम पक्ष के स्वामित्वाधिकार में किसी प्रकार का कोई दोष नहीं है।
3. यह कि अधोलिखित सम्पत्ति पर द्वितीय पक्ष भूतल, प्रथम व द्वितीय तल अथवा जितने तलों का निर्माण विकास प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकरों द्वारा अनुमन्य हो उसका निर्माण करावेगा जिसके कुल निर्मित क्षेत्रफल में प्रथम पक्ष का उसकी 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 पक्षरान 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 अर्चदण्ड/कम्पाउण्डिंग खर्च के एवज में

Mr. [Signature]



DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

CV 116900

7

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 आवुपातिक भूमि क्षेत्रफल प्राप्त करने का अधिकार होगा।

4. यह कि द्वितीय पक्ष गणराशी विकास प्राधिकरण अथवा सम्बन्धित विभागों से मानचित्र स्वीकृत कराकर 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 प्रथम पक्ष की जिस सहयोग की अपेक्षा व आवश्यकता होगी उसे करने को प्रथम पक्ष तत्पर व तैयार रहेगा।
5. यह कि द्वितीय पक्ष स्वीकृत योजना के अनुरूप समस्त निर्माण कार्य गुणवत्तापूर्ण माकक के अनुसार नियमों के अधीन व माकक के अनुसार निर्माण सामग्री का इस्तेमाल कर पूरा करावेगा तथा सभी

M. R. Kumar

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

D. S. Singh

DIRECTOR



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

CV 116902

7. यह कि प्रथम पक्ष ऊरिये विलेख राजा इस अनुबन्ध पत्र में दिये गये शर्तों के तहत निर्माण कार्य सम्पादित करने के लिए द्वितीय पक्ष को प्राधिकृत करते है कि वह प्रथम पक्ष की जगह इस अनुबन्ध पत्र के अनुरूप कार्य करने के लिए जहाँ-जहाँ आवश्यकता हो वहाँ-वहाँ 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 यह अंश जिस पर कोई निर्माण नहीं रहेगा बल्कि वह बराबर खुला रहेगा वे सभी कामन रहेगे जिस पर किसी भी पक्ष को किसी प्रकार का निर्माण आदि करने अथवा उसके उपयोग उपभोग में किसी प्रकार का व्यवधान उत्पन्न करने का अधिकार नहीं होगा। पक्षगण अथवा उनके द्वारा विकीत प्लैट के अध्यासियों को कामन सुविधाओं के उपयोग उपभोग करने का अधिकार प्राप्त होगा।

Mr. [Signature]  


WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature]  
  
 DIRECTOR



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

CV 117967

10

9. यह कि प्रथम पक्ष ने विकसित किये जाने वाले भूखण्ड हस्त तफसील जैल पर से अपना अध्यासन हटाकर उस पर द्वितीय पक्ष को वाकई कायम रखील करावेगा और द्वितीय पक्ष को आवश्यक होगा कि योजना के अनुरूप वास्तविकी विकास प्राधिकरण, वास्तविकी से मानचित्र स्वीकृत कराकर, मानचित्र स्वीकृत होने 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 स्थगान होने की स्थिति उत्पन्न होने पर ऐसी अवधि 60 माह की गणना में नहीं मायी जायेगी।
10. यह कि द्वितीय पक्ष विकसितकर्ता को लाजिमी होगा कि नियत समयवाधि 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 शूरत में द्वितीय पक्ष को निर्माण कार्य को पूर्ण करने हेतु एक वर्ष का

*M. K. Pandey*

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

*Dr. M. K. Pandey*

DIRECTOR



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

CV 117966

11

अतिरिक्त समय प्रदान किया जावेगा किन्तु उस दशा में द्वितीय पक्ष को लाजिमी होना 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 देते। यदि किन्ही कारणों से द्वितीय पक्ष द्वारा विचारित 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 मुबलिन 7000/- व 3 बीएचके प्लैट्स का मुबलिन 8000/- रुपया प्रतिमाह की दर से किराये के रूप में द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष को अदा करने का जिम्मेदार होगा।

- 1.1. 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 निपटारने का पूर्ण उत्तरदायित्व सवय प्रथम पक्ष का होना और इतमें व्यतीत

M R [Signature]



WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature]



DIRECTOR



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

CV 117965

12

होने वाला समय निर्धारित अवधि की गणना में आनणित नहीं किया जावेगा।

- 1.2. यह कि निर्माण कार्य के दौरान किसी आकस्मिक घटना या परिस्थितिपक्ष पक्षगण अथवा कोई पक्ष शारीरिक/विधिक रूप से असमर्थ हो जाये 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 कर लेने का अधिकारी होगा।
- 1.3. यह कि द्वितीय पक्ष मानचित्र के अनुरूप निर्धारित प्रत्येक तल पर प्रथम पक्ष के अंश में आवे वाले 40 प्रतिशत निर्मित अंश को पूर्ण रूप से पिनिस करके अर्थात् उसमें रंग, वायरिंग, फर्श नया मार्बल, लाईन्स, सीवर लाईन्स, खिड़की, दरवाजा आदि फर्निश कर प्रथम पक्ष

M.R. Panigrahy



WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

*(Handwritten signature)*

DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

13

CV 119446

- 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, टेकेदार, 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 राजा पक्षजन के बीच सामान्य अनुबन्ध बहाल डेवलपर्स विलेख एवं सम्पूर्ण अधिकार के रूप में तहसीर हो रहा है इससे उभय 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 मध्य आनुपातिक अविभाजित भूमि व तदनुसार खुले भूभाग में पूर्ण हक बाबत करने सुन्तकिल प्राप्त कर रहा है एवं उसी रूप में प्रथम पक्ष मुताबिक वक्ता 40 प्रतिशत निर्मित क्षेत्रफल मध्य आनुपातिक अविभाजित भूमि व तदनुसार खुले

M.R. [Signature]



WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

CV 116164

14

भूभाग का हक प्राप्त करेगा। खुले भूभाग पर किसी प्रकार का कोई विर्माण 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 विर्मित भाग का विजली, पानी, भवन कर आदि विर्माण की पूर्णता के पश्चात् स्वयं वहन करेंगे।
17. यह कि इस अनुबन्ध के बावजूद उभय पक्षों के मध्य तय कोई विन्दु या शर्त छूट जाना प्रकट होता है तो उभय पक्ष आपसी सहमति से छूटे विन्दु व शर्तों के बाबत 100/- रुपये के स्टम्प पर मजबूत इकरारपत्र तहरीर कर लेवेंगे और यह इकरारनामा इस अनुबन्ध पत्र का अंग होगा और इसके साथ पत्नीय होगा। मानचित्र स्वीकृत होने के पश्चात् पक्षगण का अंश स्वीकृत मानचित्र में उभय पक्ष आपसी सहमति से विविकित कर देंगे।
18. यह कि प्रस्तावित भवन के विर्माण के पश्चात् जब तक प्रस्तावित भवन के अध्याक्षियों की हाउसिंग सोसायटी अस्तित्व में नहीं आ जाती

M. R. Singh



WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

Sh. V. S. Singh

DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

15

CV 116134

तब तक उक्त भवन के बाहरी व कामन पैसेज एवं अन्य कामज अंश की देख-रेख सफाई व्यवस्था सामान्य मरम्मत, पूजा कली एवं सुरक्षा के मद मद पालक्षण के प्रेतागण से मेन्टेनेन्स चार्ज प्राप्त कर, उक्त धनराशि से मेन्टेन कराने की जिम्मेदारी डेवलपर/द्वितीय पक्ष की होगी।

19. यह कि जटिये किलेख हजा प्रस्तावित भवन के 60 प्रतिशत अंश मय आनुपातिक भूमि को विक्रय करने, विक्रय हेतु अनुबन्ध करने, किराये पर देने अथवा अपनी स्वेच्छनुसार 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 स्वेच्छनुसार उपयोग उपभोग करने का अधिकार प्रथम पक्ष को होगा। प्रथम पक्ष इस कार्य के निमित्त द्वितीय पक्ष को अधिकृत करते हैं।
20. यह कि निर्माण कार्य के दौरान यदि द्वितीय पक्ष के कार्य से रुध्न होकर किसी शरस अथवा संस्था द्वारा द्वितीय पक्ष की स्वयं की किसी करार के अधीन कोई व्ययधान उत्पन्न किया जावे तो उसकी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।

MR. [Signature]



WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

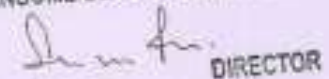
CV 116135

16

21. 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।
22. यह कि किसी पक्ष को अपने अंश के अतिरिक्त किसी दूसरे पक्ष के हिस्से के भवन मजकूर का कोई अंश विक्रय करने, कब्जा रखने अथवा विक्रय हेतु अनुबन्ध करने का अधिकार न होगा। पक्षगण का हित, अधिकार एवं स्वत्व अपने अपने अंश तक ही सीमित रहेगा।
23. यह कि द्वितीय पक्ष योजनानुसार भवन निर्माण में लगाने वाली सम्पूर्ण धनराशि की व्यवस्था स्वयं वा स्वयं के दायित्व पर अपने 60 प्रतिशत अंश को किसी भी वित्तीय अथवा वित्त पोषक संस्था में बैंक रखकर पूर्ण करावेगा तथा प्रथम पक्ष के 40 प्रतिशत अंश को किसी भी दशा में ऋण के एवज में बैंक नहीं रखेगा, किसी भी दशा में द्वितीय पक्ष द्वारा कार्य मजकूर के बावत लिये गये किसी ऋण अथवा धनराशि को अदा करने की कोई जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की न होगी न



WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

  
DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

17

CV 116136

है उसका कोई प्रभाव प्रथम पक्ष के हक हिस्सा बाकि 40 प्रतिशत इमानत मजकूर पर नहीं होगा।

24. वह कि द्वितीय पक्ष ने मुबलिज 1,30,00,000/- (एक करोड़ तीस लाख रुपये) जसिये चार किता आस्टीजीएस बाया चेक नम्बर 325934 दिनांकित 26-07-2016 मालियती 39,00,000/- व बाया चेक नम्बर 325911 दिनांकित 26-09-2016 मालियती 30,00,000/- व बाया चेक नम्बर 433356 दिनांकित 19-12-2016 मालियती 30,00,000/- रुपये व जसिये आस्टीजीएस यूटीआर नम्बर UBINH19035164096 दिनांक 04-02-2019 मुबलिज 31,00,000/- रुपये बतौर जमानत धनराशि के प्रथम पक्ष को अदा कर दिया है और जिसकी पावती प्रथम पक्ष स्वीकार करता है। उक्त जमानत धनराशि प्रथम विक्री 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 आवक होने वाले निर्मित

M. R. [Signature]

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

CV 116157

18

भाग से गुजर कर उतना निर्मित भाग द्वितीय पक्ष को नियमानुसार वापिस विलेख विध्वंसित कर प्रदान कर दिया जावेगा, जिसे प्रथम पक्ष स्वीकार करता है।

25. यह कि यदि प्रथम पक्ष भूखानगी आशयित इमारत की पूर्णता के बाद अपने अंश में आवंट होने वाले भाग को स्वयं अपने उपयोग में लावेगा उसे न तो किसी इच्छुक व्यक्ति को विक्रय करेगा और न ही किराये पर अध्याकृत करवेगा तो विधिक रूप से प्रथम पक्ष भू-खानगी पर गेट, सर्विस टैक्स, जी.एस.टी. एवं कैपिटल गेन की देयता आवंट न होगी। किन्तु यदि प्रथम पक्ष अपने अंश का पूर्ण अथवा आंशिक भाग इच्छुक क्रेताने के तक में विक्रय करेगा तो नियमानुसार आवंट होने वाला टैक्स अपने आशयित क्रेता से लेकर द्वितीय पक्ष डेवलपर को जमा करने हेतु प्रदान करेगा। इसमें किसी प्रकार की कोई छूट या लापरवाही नहीं बरतेंगे।
26. यह कि द्वितीय पक्ष पर बाध्यकारी होगा कि द्वितीय पक्ष वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी जिले के निर्माण हेतु मानचित्र

*M. R. Singh*  


WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

*S. K. Singh*  
 DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

CV 116158

19

अनुमन्य किया गया है का सम्पूर्ण निर्माण अवश्य करावे यदि अनुमन्य मानचित्र से कम गजिलों का निर्माण द्वितीय पक्ष करता है तो अनुमन्य मानचित्र में से जितने मंजिले का निर्माण नहीं कराया जाता तो उस दशा में प्रथम पक्ष के 40 प्रतिशत अंश को अपने अंश में से प्रथम पक्ष को प्रदान करेगा।

27. यह कि विलेख राजा उभय पक्ष के मध्य सामान्य अनुबन्ध के रूप में विष्णुदित किया जा रहा है इससे कोई भानीदारी उत्पन्न नहीं हो रही है भविष्य में आवक होने वाले सर्विस टैक्स, वॉट, वाणिज्य कर अथवा अन्य किसी प्रकार के राजस्वीय देयों को अदा करने की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की अपने अंशानुसार होगी जिसे प्रथम पक्ष स्वीकार करता है।
28. यह कि द्वितीय पक्ष को प्रस्तावित भूखण्ड पर अपना व अपने कर्म का साईन बोर्ड लगाने का अधिकार होगा जिसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं है, व भविष्य में होगी।

*Handwritten signature*

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

*Handwritten signature*  
DIRECTOR



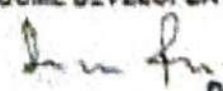


उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

CV 116159

29. यह कि विलेख हाजा में अन्तर्गत सूखण्ड किलाधिकारी द्वारा विहित किसी मार्ग पर स्थित नहीं है अधिक जायदाद भूजम्बू गैर विहित सामान्य पक्की सड़क पर किसी भी विहित सड़क से 100 मीटर से अधिक दूर बाक है जो किसी व्यावसायिक गतिविधि से संलग्न नहीं है।
30. यह कि विलेख हाजा में अन्तर्विहित 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 वशकल खुली अवस्था में ही निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के लिए उपलब्ध करायी जा रही है।
31. यह कि अधोलिखित सम्पत्ति नगर भूमि सीमारोपण अधिनियम 1976 की धारा 10(3) व 10(5) के किसी प्रावधानों से प्रभावित नहीं है और जो अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति के किसी सदस्य की नहीं है।
32. यह कि विलेख हाजा में अन्तर्गत सम्पत्ति के रकबा 81600 वर्गफीट वानि 7583.643 वर्गमीटर की सरकारी मालियत

M. K. Panigrahy  
  


WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.  
  
 DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

21

CV 116168

15,500/- प्रति वर्गमीटर की दर से मुबलिया 11,75,46,467/-  
 रुपया व पुरानी बहालीवारी व गेट की अनुभावित कीमत 6,00,000/-  
 रुपया जोड़ते हुए कुल 11,83,46,467/- रुपया होता है तथा कर्बुर  
 भूखण्ड होने के कारण 10 प्रतिशत अतिरिक्त देवत यावि  
 1,18,34,647/- रुपया जोड़ते हुए कुल सरकारी भूखण्ड  
 13,01,81,114/- रुपया अर्थात पूर्णक में 13,01,82,000/- रुपया  
 होती है जिस पर वियमानुसार स्टम्प मुबलिया 91,12,740/- रुपये का  
 देव होता है जबकि विलेख हाजा पर 91,13,000/- रुपये का स्टम्प  
 द्वितीय पक्ष द्वारा अदा किया जा रहा है जिसमें 2,00,000/- रुपये का  
 भारतीय नैर न्यायिक मुद्रित स्टम्प व मुबलिया 89,13,000/- रुपये का  
 ई-स्टम्प सर्टिफिकेट नम्बर [N-LIP 05633602005924R दिनांक  
 06-02-2019 सम्बलित है।

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

*M. R. Singh*



WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

*S. V. Sr.*

DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

22

CY 116147

विवरण जायदाद जिसके बाबत मौजूदा

डेवलपर्स विलेज तहसीर हो रहा है

आराजी नम्बर 960 (जी सी साठ), क्वा 1.121 हेक्टेयर याबि  
276.79 डिसेगिल में से 81600 वर्गफीट अर्थात **7583.643**  
**वर्गमीटर** याबि मौजा ऐडे, परजना सिवपुर, तहसील सदर, जिला  
वाराणसी जो बशजल खुली भूमि है और संलग्न कक्षा नजरी में  
लाल तिरछी लकीरों से दर्शाया गया है, जिसकी भूतुदिक सीमाएं  
बिम्बलिखित हैं :-

पूरव : नैर चिह्नित पक्की सड़क काबदूँ बाला।

पश्चिम : नाली।

उत्तर : नैर चिह्नित पक्की सड़क व जुज भाग

आराजी नजकूर एवं मन्डिर प्रथम पक्ष।

दक्षिण : कक्षा चकरोड 14 फीट चौड़ा।

*M. R. Singh*

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

*D. S. Singh*  
DIRECTOR



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

23

CV 116148

अवकाश :-

1. नाम: विजेन्द्र राय  
 पिता का नाम : रामाशंकर राय  
 पूरा पता: मकान नं० 182, ज्यू महाल, गुमालराय, चन्दीली।  
 आधार नम्बर : 725235033632.  
 मोबाइल नं० : 9005162888.



हस्ताक्षर : *Vijendra Ray*

2. नाम: दिलीप कुमार  
 पिता का नाम : राकेश कुमार  
 पूरा पता: ग्राम सेठर, पोस्ट औरतई, तंत रविदास भंजर.  
 आधार नम्बर : 518264102420.  
 मोबाइल नं० : 9415568948.



हस्ताक्षर : *Dilip Kumar*

*Dilip Kumar*

*MR. [Signature]*

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

*[Signature]*

DIRECTOR





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

24

CV 116149

तारीख - 06-02-2019.

*[Handwritten Signature]*  
B.D.V.

मराविदाकर्ता :-

अजय कुमार श्रीवास्तव  
एडवोकेट  
कलेक्ट्रेट परिसर, वाराणसी।

दर्शककर्ता :-

मनोज शर्मा  
मनोज वाच्य,  
टीकानी कचहरी, वाराणसी।

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

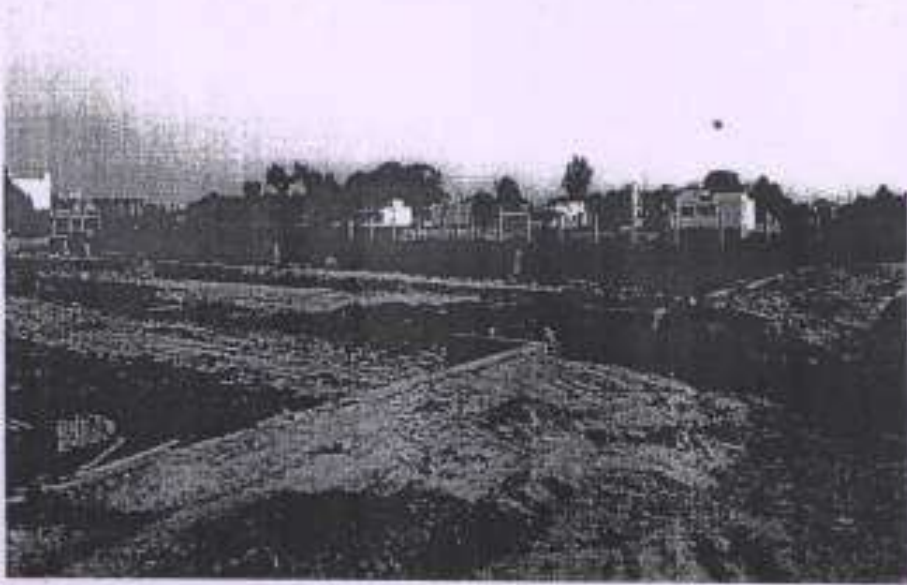
*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*

DIRECTOR



सम्पत्ति का पोस्टकार्ड साईज का फोटोग्राफ



प्रथम पक्ष का विवरण :-

मंसा 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-24/37के, प्रताप नगर, टकटकपुर, वाराणसी।

सम्पत्ति का विवरण :-

आराजी नम्बर 960 (नौ सौ साठ), रकबा 1.121 हेक्टेयर यानि 276.79 डिसमिल में से 81600 वर्गफीट अर्थात 7583.643 वर्गमीटर काका मौजा ऐदे, परगना शिवपुर, तहसील सदर, जिला वाराणसी जो बशकल खुली भूमि है जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है :-

पूरब : गैर चिन्हित पक्की सड़क बादहूँ वाला।

पश्चिम : नाली।

उत्तर : गैर चिन्हित पक्की सड़क व जुज भाग आराजी मजकूर एवं मन्दिर प्रथम पक्ष।

दक्षिण : कच्चा चकरोड 14 फीट चौड़ा।

M.R. [Signature]

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

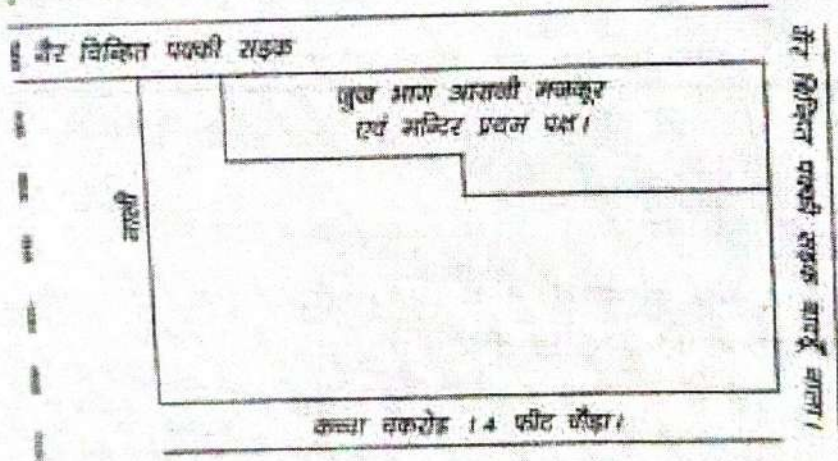
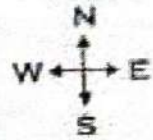
[Signature]

DIRECTOR



60AD 260288

नगराज मजरी बाका  
 आराजी नम्बर 960, रकबा 1.121 हेक्टेयर चाबि 276.79  
 डिसेमिल में से 81600 वर्गफीट अर्थात 7583.643 वर्गमीटर  
 बाका मौजा एडे, परगना शिवपुर, तहसील रायूर, जिला वाराणसी



Prepared by: *M. K. Singh*  
 Manoj Yadav, Civil Engr,  
 Varanasi District - 221005

*M. K. Singh*

WINSOME DEVELOPER PVT. LTD.

*Manoj Yadav*  
 DIRECTOR