20173
/13

INDIA NON JUDICIAL

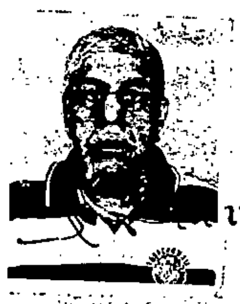
Government of Uttar Pradesh

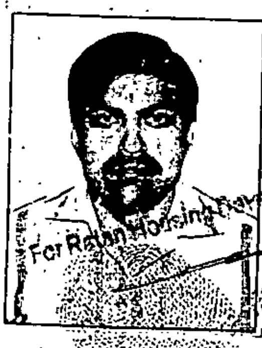
e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP00199642008518L
Certificate Issued Date	:	23-Dec-2013 02:34 PM
Account Reference	:	NONACC (BK)/ upabdbk02/ KANPUR/ UP-KNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPABDBK0200221886977372L
Purchased by	:	RATAN HOUSING DEVELOPMENT LTD
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	ARAZI NO 381 382 ADMEASURING 6534.75 SQMT TATIYA JHANAKU KANPUR NAGAR
Consideration Price (Rs.)	:	8,76,00,000 (Eight Crore Seventy Six Lakh only)
First Party	:	KAMAL NATH MEHROTRA SON OF LATE AMARNATH MEHROTRA
Second Party	:	RATAN HOUSING DEVELOPMENT LTD
Stamp Duty Paid By	:	RATAN HOUSING DEVELOPMENT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	61,32,000 (Sixty One Lakh Thirty Two Thousand only)

Please write or type below this line





For Ratan Housing Development Limited
(Dhananjay Tiwari)
Signatory

0000007609

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.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.

कार्यालय : श्रीमान उप निबन्धक, जोन–तृतीय, कानपुर नगर।

1.	प्रस्तुत दिनांक	:	23 दिसम्बर, 2013
2.	निष्पादन दिनांक	:	23 दिसम्बर, 2013
3.	प्रलेख का प्रकार	:	विकास अनुबन्ध / विलेख
4.	सम्पत्ति का बाजारी मूल्य	:	रुपया 6,94,54,875 / –
5.	प्रतिफल राशि	:	रूपया 8,76,00,000 / –
6.	भू–स्वामी / प्रथम पक्ष	:	श्री कमल नाथ मेहरोत्रा पुत्र स्व0 अमरनाथ मेहरोत्रा, निवासी म0नं0 1/1 (1), कृष्णा नगर, जी0टी0 रोड, कानपुर नगर पैन नं0 : AATPM8452H
7.	विकासकर्ता / द्वितीय पक्ष	:	**मे0 रतन हाऊसिंग डेवलेपमेण्ट लि0** कम्पनी जो कि भारतीय कम्पनीज एक्ट के अन्तर्गत सम्यक रूप से पंजीकृत है एवं पंजीकृत कार्यालय 113/70, स्वरूप नगर, कानपुर नगर, द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री धनंजय तिवारी पुत्र श्री रमेश चन्द्र तिवारी, 113/70, स्वरूप नगर कानपुर जो कि कम्पनी के प्रस्ताव संख्या दिनांक 23.12.2013 के द्वारा सम्यक रूप से अधिकृत हैं। पैन नं0 : AACCR6099R

<u>अनुबन्ध शुदा सम्पत्ति का विवरण</u>

1.	स्थान	:	टटिया झनाकू, कानपुर नगर ।
2.	आराजी संख्या / भूखण्ड संख्या	:	आराजी संख्या 381 रकबा 6250 वर्ग मी0 एवं 382 रकबा 284.75 वर्ग मी0 स्थित टटिया झनाकू, कानपुर नगर, जिसका कुल रकबा 6534.75 वर्ग मी0

For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory

3.	क्षेत्रफल	:	6534.75 वर्ग मी0
4.	सीमा में सड़क की चौड़ाई	:	18.28 मी0 चौडी सडक
5.	आर0बी0सी0 गार्ड रूम रकबा	:	30 वर्ग मी0 (50 वर्ष पुराना)
6.	छतरहित टूटी –फूटी दीवाले आर.बी.सी. जो कि मलवे की शक्ल में है	:	180 वर्ग मी0 (आर0बी0सी0)
7.	भू–प्रयोग	:	आवासीय
8.	सीमाओं का विवरण	:	

पूरब : आराजी संख्या 381 का जुज भाग मालिक सरदार नगीना सिंह

पश्चिम:18.28 मी0 चौडी सडक

उत्तर : रेलवे लाइन

दक्षिण :आराजी संख्या 382 का जुज भाग बादहू सरकारी सडक

<u>स्टाम्प अदायगी का विवरण</u>

1.	जिला मजिस्ट्रेट द्वारा निर्धारित भूमि दर	:	रुपया 10,500/– प्रति वर्ग मी0
2.	निर्माण दर आर0बी0सी0	:	रूपया 10,000/– प्रति वर्ग मी0
3.	भूमि का मूल्य		
	6534.75 X 10,500/–	:	रुपया 6,86,14,875/–

For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory

4. आर0बी0सी0 50 वर्ष पुराना गार्ड रूम का ह्रास मूल्य : रूपया 1,20,000/–

5. आर.बी0सी0 छतरहित दीवालों का ह्रास मूल्य : रूपया 7,20,000/–

6. सम्पत्ति का कुल मूल्य : रुपया 6,94,54,875/–

7. प्रतिफल राशि : रूपया 8,76,00,000/–

8. प्रभार्य स्टाम्प शुल्क : रुपया 61,32,000/–

9. अदा किया गया स्टाम्प शुल्क : रुपया 61,32,000/–

टिप्पणी :– प्रस्तुत विलेख पर देय स्टाम्प शुल्क रू0 61,32,000/– (इकसठ लाख बत्तीस हजार मात्र) का भुगतान इ–स्टैम्पिंग सर्टीफिकेट सं0 IN-UP00199642008518L दिनांक 23 दिसम्बर, 2013 समय 02.34 पी0एम0 निर्गत SHCIL(FI)/upshcil01/KANPUR/UP-KNP किया जा रहा है ।

For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)
Authorised Sign.

प्रस्तुत बिल्डर इकरारनामा आज दिनांक 23, दिसम्बर., 2013 पक्षकारों के मध्य निष्पादित हो रहा है।

श्री कमल नाथ मेहरोत्रा पुत्र स्व0 अमरनाथ मेहरोत्रा, निवासी म0नं0 1/1 (1), कृष्णा नगर, जी0टी0 रोड, कानपुर नगर, जिसे आगे चलकर **भूस्वामी/प्रथम पक्ष** शब्द से सम्बोधित किया गया है, जिसमें जब तक प्रसंग से अप्रासांगिक न हो विधिक प्रतिनिधि उत्तराधिकारी, आदि सम्मिलित हैं ।

एवं

मे0 रतन हाऊसिंग डेवलेपमेण्ट लि0 कम्पनी जो कि भारतीय कम्पनीज एक्ट के अन्तर्गत सम्यक रूप से पंजीकृत है एवं पंजीकृत कार्यालय 113/70, स्वरूप नगर, कानपुर नगर, द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री धनंजय तिवारी पुत्र श्री रमेश चन्द्र तिवारी, 113/70, स्वरूप नगर कानपुर जो कि कम्पनी के प्रस्ताव संख्या दिनांक 23.12.2013 के द्वारा सम्यक रूप से अधिकृत हैं। जिन्हें इस विलेख में आगे **'बिल्डर'/द्वितीय पक्ष** से सम्बोधित किया गया है और जिसके अर्थ में उनके उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि व स्थानापन्न आदि सम्मिलित होंगें, के मध्य निष्पादित किया जा रहा है और निम्नलिखित तथ्यों, कथनों एवं वचनों का प्रमाण है।

<u>स्वामित्व प्रस्तावना:–</u>

1– विदित हो कि प्रथम पक्ष आराजी संख्या 381 रकबा 6250 वर्ग मी0 एवं 382 रकबा 284.75 वर्ग मी0 स्थित टटिया झनाकू, कानपुर नगर, जिसका कुल रकबा 6534.75 वर्ग मी0 का स्वामी है।

2– विदित हो कि प्रथम पक्ष ने उक्त आराजी संख्या 381 रकबा 6250 वर्ग मी0 एवं 382 रकबा 284.75 वर्ग मी0 स्थित टटिया झनाकू, कानपुर नगर, जिसका कुल रकबा 6534.75 वर्ग मी0 है, को उसके पूर्व स्वामीगण विजय कुमार गोयल एवं विनोद कुमार गोयल पुत्रगण स्व0 हरीशंकर गोयल, श्री हरी सिंह व संतोष सिंह पुत्रगण स्व0 नगीना सिंह द्वारा मुख्तारआम मोहन लाल मिश्रा पुत्र श्री भूरे प्रसाद मिश्रा व श्रीमती दया गोयल पत्नी स्व0 विजय कुमार गोयल एवं विनोद कुमार गोयल पुत्र स्व0 हरीशंकर गोयल से द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांकित 09.07.2012, 09.07.2012, 29.10.2012 एवं 28.01.2013 से खरीदी थी, जो कि सब रजिस्ट्रार कार्यालय, कानपुर नगर में दर्ज है, उपरोक्त विक्रय पत्रों का विवरण निम्नवत है ।

For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory

क0सं0	विक्रय पत्र दिनांक	आराजी संख्या	रकबा	पंजीकरण विवरण
1.	09.07.2012	381 का 1/2 पूर्वी भाग	3125 वर्ग मी0	बुक संख्या 1, वाल्यूम संख्या 12850, पृष्ठ संख्या 289 क्रम संख्या 12281 दिनांक 02.11.2012 को दर्ज है।
2.	09.07.2012	382 का 1/2 भाग	142.375 वर्ग मी0	बुक संख्या 1, वाल्यूम संख्या 10547, पृष्ठ संख्या 299 से 338 क्रम संख्या 10767 दिनांक 16.07.2012 को दर्ज है।
3.	29.10.2012	382 का 1/2 भाग	142.375 वर्ग मी0	बुक संख्या 1, वाल्यूम संख्या 12850, पृष्ठ संख्या 289 क्रम संख्या 15281 दिनांक 02.11.2012 को दर्ज है।
4.	28.01.2013	381 का 1/2 पश्चिमी भाग	3125 वर्ग मी0	बुक संख्या 1, वाल्यूम संख्या 13127 पृष्ठ संख्या 1 से 148 क्रम संख्या 1007 दिनांक 28.01.2013 को दर्ज है।
		कुल रकबा	**6534.75 वर्ग मी0**	

3– विदित हो कि प्रथम पक्ष ने उक्त आराजी संख्या 381 एवं 382 अपने निजी धन से खरीदा है और किसी भी अन्य व्यक्ति का किसी भी प्रकार से हित, लाभ व अवशेष उक्त भूमि के सन्दर्भ में नहीं है। उक्त भूमि को आगे चलकर **"प्रश्नगत सम्पत्ति"** रकबा 6534.75 वर्ग मी0 कहा गया है।

4– विदित हो कि प्रश्नगत सम्पत्ति सभी प्रकार के अधिभार आदि से मुक्त है और किसी बैंक, वित्तीय संस्थान आदि का किसी भी प्रकार का कोई अधिभार नहीं है एवं न ही उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में किसी प्रकार का कोई विवाद किसी न्यायालय आदि में विचाराधीन है और प्रथम पक्ष को प्रस्तुत बिल्डर इकरारनामा करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। प्रथम पक्ष के उपरोक्त आष्वासनों के फलस्वरूप द्वितीय पक्ष बिल्डर ने प्रश्नगत सम्पत्ति को विकसित करने का प्रस्ताव दिया है ।

5– प्रथम पक्ष के उपरोक्त आश्वासन के फलस्वरूप द्वितीय पक्ष ने प्रष्नगत सम्पत्ति पर रिहायसी इमारत बनाने का प्रस्ताव दिया जो कि सर्वाधिक उपयुक्त प्रतीत होता है । द्वितीय पक्ष की भवन निर्माण में ख्याति को देखते हुए द्वितीय पक्ष के साथ प्रस्तुत इकरारनामा निम्नलिखित संविदाओं एवं प्रसंविदाओं के अन्तर्गत हो रहा है ।

For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)
Authorised S[illegible]

प्रस्तुत बिल्डर्स इकरारनामा में कुछ महत्वपूर्ण शब्दों को निम्नलिखित रूप से परिभाषित किया गया है:–

प्रश्नगत सम्पत्ति :–

आराजी संख्या 381 रकबा 6250 वर्ग मी0 एवं 382 रकबा 284.75 वर्ग मी0 स्थित टटिया झनाकू, कानपुर नगर, जिसका कुल रकबा 6534.75 वर्ग मी0 है ।

उद्देश्य :–

उक्त आराजी पर कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुसरण में रिहायसी भवन का निर्माण करना है जिसमें कि फ्लैट्स, पार्किंग आदि की व्यवस्था उपलब्ध होगी।

फोर्स मिज्योर :–

दैवीय आपदा, दंगा, सरकारी आदेश, कच्चे माल के देश/प्रदेश व्यापी कमी व अपरिहार्य कारणोंवश भवन निर्माण में व्यंवधान/अवरोध में लगे हुए समय को फोर्स मिज्योर के अन्तर्गत परिभाषित किया जायेगा।

रिहायशी इमारत में पक्षकारों की भागीदारी का अनुपात :–

प्रथम पक्ष – 35 प्रतिशत जिसमें कि फ्लैट्स, कामन पार्किंग, भूमि का अविभाजित भाग, छत आदि शामिल है, परन्तु पक्षकारों के मध्य concluded संविदा है कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के उक्त 35 प्रतिशत हिस्से के एवज में द्वितीय पक्ष को निश्चित तयशुदा धनराशि प्रथम पक्ष को 36 माह में मुबलिग रू0 8,76,00,000/– (रू0 आठ करोड़ छिहत्तर लाख मात्र) तय की है, उक्त धनराशि को 35 किश्तों में द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को अदा करेगा । इसके उपरान्त प्रथम पक्ष का प्रश्नगत सम्पत्ति यानि कि 6534.75 वर्ग मी0 भूमि एवं उस पर निर्मित फ्लैटस, पार्किंग, छत आदि पर स्वामित्व के सभी अधिकार स्वयंमेव समाप्त हो जावेगें व द्वितीय पक्ष में निहित हो जावेगें फलस्वरूप द्वितीय पक्ष पूर्ण स्वामी की हैसियत से प्रश्नगत सम्पत्ति को अपनी इच्छानुसार विकय करने आदि करने एवं स्वामित्व के सभी अधिकारों का प्रयोग करने के लिए पूर्ण स्वतन्त्र होगा एवं सरकारी अभिलेखों में अपने नाम दाखिल खारिज करवाने के लिए अधिकृत होगा।

For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)

Auth...

द्वितीय पक्ष – 65 प्रतिशत जिसमें कि फ्लैट्स, कामन पार्किंग, भूमि का अविभाजित भाग, छत आदि शामिल है परन्तु पक्षकारो के मध्य तयशुदा संविदा के अन्तर्गत द्वितीय पक्ष द्वारा उक्त तयशुदा धनराशि को निश्चित 36 माह मे अदा करने के उपरान्त द्वितीय पक्ष का सन्दर्भित आराजी (प्रश्नगत सम्पत्ति) एवं उस पर निर्मित फ्लैट्स पार्किंग आदि का पूर्ण स्वामी, काबिज दाखिल होगा फलस्वरूप 36 माह बाद द्वितीय पक्ष को उक्त आराजी पर निर्मित फ्लैट्स एवं अविभाज्य भूमि को हस्तान्तरण करने एडवान्स एवं सम्पर्णू विक्रय प्रतिफल अपने नाम से पूर्ण स्वामी की हैसियत से खरीददारों बैक आदि से प्राप्त करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त होगा एवं प्रथम पक्ष के स्वामित्व के सभी अधिकार उक्त तयशुदा धनराशि प्राप्त होने के बाद स्वयमेव समाप्त हो जावेगें एवं प्रस्तुत विलेख के द्वारा द्वितीय पक्ष को यह पूर्ण अधिकार प्राप्त होगा कि अपना नाम राजस्व अभिलेखों एवं नगर महापालिका आदि में बतौर स्वामी दाखिल करा लेवें एवं प्रथम पक्ष की सहमति इस दस्तावेज के माध्यम से मानी जावेगी। अन्य किसी प्रकार की सहमति की आवश्यकता नही होगी । द्वितीय पक्ष द्वारा बुक, विक्रय किए गये सभी फ्लैट्स, पार्किंग आदि प्रथम पक्ष पर बाध्यकारी होगी ।

<u>प्रथम पक्षकार का वैधानिक दायित्व</u> :–

1. प्रश्नगत सम्पत्ति को विकसित करने के लिए कानपुर विकास प्राधिकरण में मानचित्र स्वीकृत कराने के लिए सभी औपचारिकतायें करनें अग्निशमन अनुभाग, नगर निगम, जल कल विभाग, केस्को आदि से अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए निर्धारित प्रपत्रों, प्रार्थना पत्रों, शपथपत्रों आदि पर हस्ताक्षर करेगा एवं भवन निर्माण के सम्बन्ध में अन्य सभी प्रकार का सहयोग बिल्डर्स द्वितीय पक्ष के अनुरोध पर करेगा।
2. कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा रिहायशी भवन का मानचित्र स्वीकृत कराते समय विकास प्राधिकरण द्वारा लगाये गये बेटरमेन्ट चार्ज का भुगतान करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।

<u>भवन निर्माण की समयावधि</u> :–

द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को यह आश्वस्त करता है कि प्रश्नगत सम्पत्ति या रिहायसी भवन का निर्माण कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा नक्शा स्वीकृत एवं अन्य अनुज्ञायें प्राप्त होने के उपरान्त 36 माह के अन्दर करेगा ।

For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory

<u>द्वितीय पक्ष के अधिकार व संविदात्मक दायित्व का सांकेतिक उल्लेख</u> :–

1. द्वितीय पक्ष प्रश्नगत सम्पत्ति का मानचित्र स्वीकृत होने के व अन्य वांछित अनुज्ञायों के प्राप्त होने के उपरान्त अपने खर्चे से प्रश्नगत सम्पत्ति पर रिहायशी फ्लैटों का निर्माण करेगा।

2. निर्माण के दौरान व निर्माणोंपरान्त द्वितीय पक्ष को यह पूर्ण अधिकार होगा कि प्रश्नगत सम्पत्ति पर निर्मित कुल फ्लैटस, कार पार्किंग, छत एवं प्रश्नगत सम्पत्ति में भूमि का अविभाजित हिस्सा व अन्य कामन सुविधाओं के साथ फ्लैट प्रस्तावित खरीददारों इत्यादि को बुक करें और प्रस्तावित खरीददारों से अग्रिम धनराशि बतौर बयाना अपने नाम से प्राप्त करें और उनको सम्यक रूप से रसीद इत्यादि जारी करें एवं उनके हक में विक्रय विलेख 36 माह बाद निष्पादित एवं रजिस्टर्ड करें। प्रस्तुत विलेख स्वामित्व हस्तान्तरण का conclusive proof होगा अन्य किसी विलेख की आवश्यकता नही होगी, प्रस्तुत विलेख प्रथम पक्ष का प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में स्वत्व, टाईटिल हस्तान्तरण का फाइनल एवं शास्वत दस्तावेज है ।

3– प्रस्तावित निर्माणाधीन निष्पादित इमारत के सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष को समाचार पत्रों, टेलीवीजनों व छविग्रहों में विज्ञापन देनें की पूर्ण स्वातन्त्रता होगी और उसमें आये हुए खर्चो का वहन द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा।

4. निर्माणाधीन भवन के संबन्ध में वेटरमेण्ट के अतिरिक्त सभी अनुज्ञायों द्वितीय पक्ष द्वारा अपने खर्चे पर सम्बन्धित विभागों से प्राप्त करेगा।

<u>अग्रिम धनराशि</u>

( )

1. प्रश्नगत सम्पत्ति या निर्माण के दौरान आये हुए सभी खर्चो जिसमें कि कारीगर आर्कीटेक्ट, इन्जीनियर आदि के सभी वेतन आदि का भुगतान की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष पर होगी और दौरान निर्माण यदि किसी प्रकार की कोई दुर्घटना घटित होती है तो उसके सम्बन्ध में कोर्ट केस व भरपायी आदि करने की पूरी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी। प्रथम पक्ष का उससे किसी प्रकार का कोई लेना–देना नहीं है।

For Ratan Housing Development Limited
(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory

2. प्रश्नगत भवन में निर्मित फ्लैट्स के नक्शे, आन्तरिक संरचना व एलीवेशन का निर्धारण व भवन निर्माण में प्रयुक्त की जाने वाली सामाग्रियों का निर्धारण द्वितीय पक्ष के द्वारा किया जायेगा। प्रथम पक्ष को उसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने का अधिकार नहीं होगा। भवन निर्माण अवधि में आये हुए बिजली आदि का व्यय द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा।

3. प्रस्तुत विलेख के निष्पादन होने की तिथि के उपरान्त व भवन निर्माण होने तक की अवधि में गृहकर व जलकर नगर निगम एवं जल संस्थान द्वारा देय नही होता है परन्तु कोई जलकर देय होता है तो उसको अदा करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्षकार पर होगी एव प्रस्तुत विलेख के पूर्व सभी कर अदा करने की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी ।

<u>प्रथम पक्ष के अधिकार व संविदात्मक दायित्व का सांकेतिक उल्लेख</u> :–

1. निर्माण के दौरान व निर्माणोपरान्त प्रथम पक्ष को यह पूर्ण अधिकार होगा कि अपने हिस्से की 35 प्रतिशत फ्लैट्स कार पार्किंग, छत एवं प्रश्नगत सम्पत्ति में भूमि का अविभाजित 35 प्रतिशत भाग व अन्य कॉमन सुविधायें इत्यादि के एवज में द्वितीय पक्ष से मुबलिग रू0 8,76,00,000/– (आठ करोड छिहत्तर लाख रूपये) को 35 किश्तों में प्राप्त करने का अधिकारी होगा। यहाँ पर यह स्पष्ट रूप से तयशुदा संविदा है कि यदि किसी स्वामित्व दोष के कारण निर्माण मे अवरोध आता है एवं प्रश्नगत सम्पत्ति पर द्वितीय पक्ष का निर्माण कार्य प्रभावित होता है या कार्य रूक जाता है तो द्वितीय पक्ष द्वारा जारी की गयी चेकों को प्रथम पक्ष जब तक अवरोध या स्वामित्व दोष का पूर्ण निराकरण नही हो जाता है तब तक प्रथम पक्ष प्रस्तुत विलेख में वर्णित चेकों को भुगतान के लिए बैक में प्रस्तुत नही करेंगा एवं यदि प्रस्तुत कर देता है तो उसकी पूरी जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी, द्वितीय पक्ष को कोई भी संविदात्मक दायित्व अवरोध या निर्माण व्यवधान के समय नही होगा फलस्वरूप चेक आहरित न होने पर किसी प्रकार की विधिक कार्यवाही करने का अधिकार प्रथम पक्ष को नही होगा ।
2. प्रश्नगत सम्पत्ति पर प्रस्तुत विलेख की तिथि तक देय समस्त करों के भुगतान करने की जिम्मेदारी प्रथम पक्षकार की होगी।
3. प्रश्नगत सम्पत्ति के संबन्ध में स्वामित्व के सभी दस्तावेजो की मूल टाइटिल डीड्स प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्ष को प्रस्तुत विलेख में वर्णित धनराशि प्राप्त होने के उपरान्त प्रदान किए जावेगे और यदि बीच में भी आवश्यकता हुई तो प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष के अनुरोध पर अविलम्ब अवलोकन के लिए उपलब्ध करायेगा।

For Ratan Housing Development Limited
(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory

<u>सामान्य :–</u>

1– प्रस्तुत बिल्डर इकरारनामा द्वारा न तो पक्षकारगण आपस में कोई भागीदार फर्म का निर्माण करा रहे हैं और न ही किसी प्रा0 लि0 कम्पनी का। फलस्वरूप उक्त तयषुदा धनराशि के अंतिम भुगतान की तिथि तक देय आयकर, कैपिटल गेन टैक्स आदि की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी इसके आलावा किसी सरकारी संस्था का टैक्स बने उसकी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी ।

2– यह कि प्रथम पक्ष को तयशुदा धनराशि 36 माह में प्राप्त होने के उपरान्त प्रश्नगत सम्पत्ति या उस पर निर्मित फ्लैटस आदि पर किसी प्रकार को कोई हित या अधिकार नही होगा, सम्पूर्ण स्वामित्व द्वितीय पक्ष का होगा, अतः वह अपने विवेक के अनुसार प्रस्तुत प्रश्नगत सम्पत्ति पर निर्माण फलैटस आदि को विक्रय करने एवं अपने नाम से विक्रय धनराशि प्राप्त करने का पूर्ण अधिकारी होगा। प्रथम पक्ष या उसके उत्तराधिकारियों को किसी प्रकार का अवरोध करने का अधिकार प्राप्त नही होगा ।

3– यह कि निर्माण के दौरान यदि प्रथम पक्ष उनके किसी उत्तराधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति द्वारा यदि प्रथम पक्ष के स्वामित्व या अन्य किसी प्रकार का अवरोध किया जाता है जिससे कि निर्माण कार्य प्रभावित होता है तो द्वितीय पक्ष द्वारा लगायी हुई लागत धनराशि, ब्याज एवं क्षतिपूर्ति आदि के एवज में प्रश्नगत सम्पत्ति पर काबिज रहने, उपयोग व उपभोग कब्जे के लिए अधिकृत होगा। जबतक कि प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष का देय धनराशि का सम्पूर्ण भुगतान प्रथम पक्ष द्वारा नही कर दिया जाता है ।

4– 36 माह की अवधि मे जो चेके द्वितीय पक्षकार द्वारा प्रथम पक्षकार को दी जाएगी वह सभी समय पर इनकैश होगी परन्तु यदि किसी स्वामित्व सम्बन्धी दोष या प्रथभ पक्ष के किसी विवाद के कारण सम्पत्ति पर निर्माण, विक्रय आदि पर अवरोध होता है तो इस कारण जब तक अवरोध पूर्णरूपेण दूर नही हो जाता तब तक प्रथम पक्ष चेकों को प्रस्तुत नही करेगा उक्त कारणों के अतिरिक्त किसी अन्य कारणों से चेको का भुगतान रोका नही जायेगा। यदि रोका जाता है तो उस पर द्वितीय पक्ष देय तिथि से 12 प्रतिशत सालाना ब्याज की दर से भुगतान करने का उत्तरदायी होगा।

For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory

5– यदि निमार्ण के दौरान स्वामित्व दोष के अतिरिक्त किसी कारणवष जैसे के0डी0ए0 द्वारा नक्शे के विपरीत निर्माण के कारण निमार्ण कार्य रोका जाता है तो उस दौरान भी चेको का भुगतान नही रोका जायेगा ।

मध्यस्थता का इकरार :–

प्रस्तुत विलेख के संबन्ध में यदि पक्षकारों एवं सम्भावित खरीददारों के मध्य यदि किसी भी प्रकार का कोई विवाद या मतवैभिन्नता उत्पन्न होती है तो उसका निर्धारण आब्रीटेटर श्री निर्भय कपूर पुत्र श्री विजय कृष्ण कपूर निवासी 4/276 (1), पार्वती बॉगला रोड़, कानपुर एवं श्री सर्वेश चन्द्र दुबे, एडवोकेट, 411–412, चतुर्थ तल, कृष्णा टॉवर, 15/63, सिविल लाइन्स, कानपुर नगर द्वारा किया जायेगा और उनके द्वारा दिया हुआ निर्णय दोनों पक्षकारों पर बाध्यकारी होगा। किसी पक्षकार को सिविल न्ययायालय जाने का अधिकार प्राप्त नही होगा एव उक्त आब्रीटेटर किसी भी पक्षकार से रिफरेन्स प्राप्त होने के 60 दिन के अन्दर आब्रीट्रेशन की कार्यवाही पूर्ण करने एवार्ड देने एवं उक्त दोनों आब्रीट्रेटरो को अम्पायर नियुक्त करने का अधिकार होगा ।

परिशिष्ट –क

चतुर्दिक सीमायें आराजी संख्या 381 रकबा 6250 वर्ग मी0 एवं 382 रकबा 284.75 वर्ग मी0 स्थित टटिया झनाकू, कानपुर नगर, जिसका कुल रकबा 6534.75 वर्ग मी0 है ।

पूरब : आराजी संख्या 381 का जुज भाग मालिक सरदार नगीना सिंह

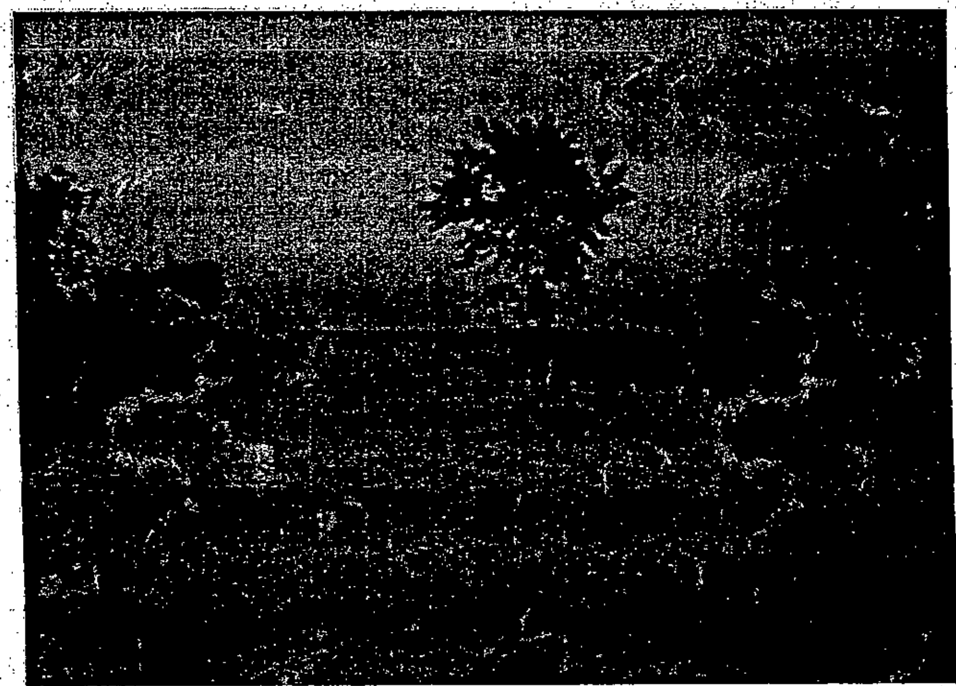
पश्चिम : 18.28 मी0 चौडी सडक

उत्तर : रेलवे लाइन

दक्षिण : आराजी संख्या 382 का जुज भाग बादहू सरकारी सडक

For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory



For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory

परिशिष्ट – ख

विकास अनुबन्ध के अनुशरण में प्राप्त की जाने वाली धनराशि का विवरण

क0सं0	दिनांक	चेक सं0	धनराशि रू0	बैंक का नाम
1.	21.05.2013	530315	11,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
2.	23.12.2013	764759	50,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
3.	23.12.2013	764760	50,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
4.	15.01.2014	764761	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
5.	15.02.2014	764762	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
6.	15.03.2014	764763	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
7.	15.04.2014	764764	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
8.	15.05.2014	764765	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
9.	15.06.2014	764766	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
10.	15.07.2014	764767	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
11.	15.08.2014	764768	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
12	15.09.2014	764769	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
13.	15.02.2015	764770	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
14.	15.03.2015	764771	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
15.	15.04.2015	764772	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
16.	15.05.2015	764773	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
17.	15.06.2015	764774	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
18.	15.07.2015	764775	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर

For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory

19.	15.08.2015	764776	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
20.	15.09.2015	764777	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
21.	15.10.2015	764778	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
22.	15.11.2015	764779	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
23.	15.12.2015	764780	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
24.	15.01.2016	764781	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
25.	15.02.2016	764782	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
26.	15.03.2016	764783	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
27.	15.04.2016	764784	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
28.	15.05.2016	764785	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
29.	15.06.2016	764786	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
30.	15.07.2016	764787	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
31.	15.08.2016	764788	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
32.	15.09.2016	764789	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
33.	15.10.2016	764790	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
34.	15.11.2016	764791	24,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
35.	15.12.2016	764792	21,00,000/–	स्टेट बैक ऑफ इण्डिया, सर्वोदय नगर, कानपुर
		कुल रू0	8,76,00,000/–	

(आठ करोड छिहत्तर लाख मात्र)

For Ratan Housing Development Limited

(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory

अतः यह विलेख खूब सोंच व समझ कर अपने मन, बुद्धि चित्त व इन्द्रियो की सही व स्वस्थ अवस्था में अपने पूर्ण होश – हवास के तहरीर कर दिया ताकि सनद रहे वक्त पर काम आवे एवं प्रथम पक्ष ने प्रस्तुत विलेख पर अपने हस्ताक्षर बना दिये है । हम पक्षकारगणों ने एक दूसरे गवाहान की उपस्थिति मे हस्ताक्षर बना दिए है ।

हस्ताक्षर गवाहान :–

1. Udaysingh
UDAY SINGH SENGAR
S/O LATE M. S. SENGAR
10/417 KHALASI LINES
KANPUR

ह0 प्रथम पक्ष

(कमल नाथ मेहरोत्रा)

2. Sanjay Shukla
S/o P P Shukla
R-B/397 Barsaur
Kumbur ally

ह0 द्वितीय पक्ष

मे0 रतन हाऊसिंग डेवलेपमेण्ट लि0
For Ratan Housing Development Limited
द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी

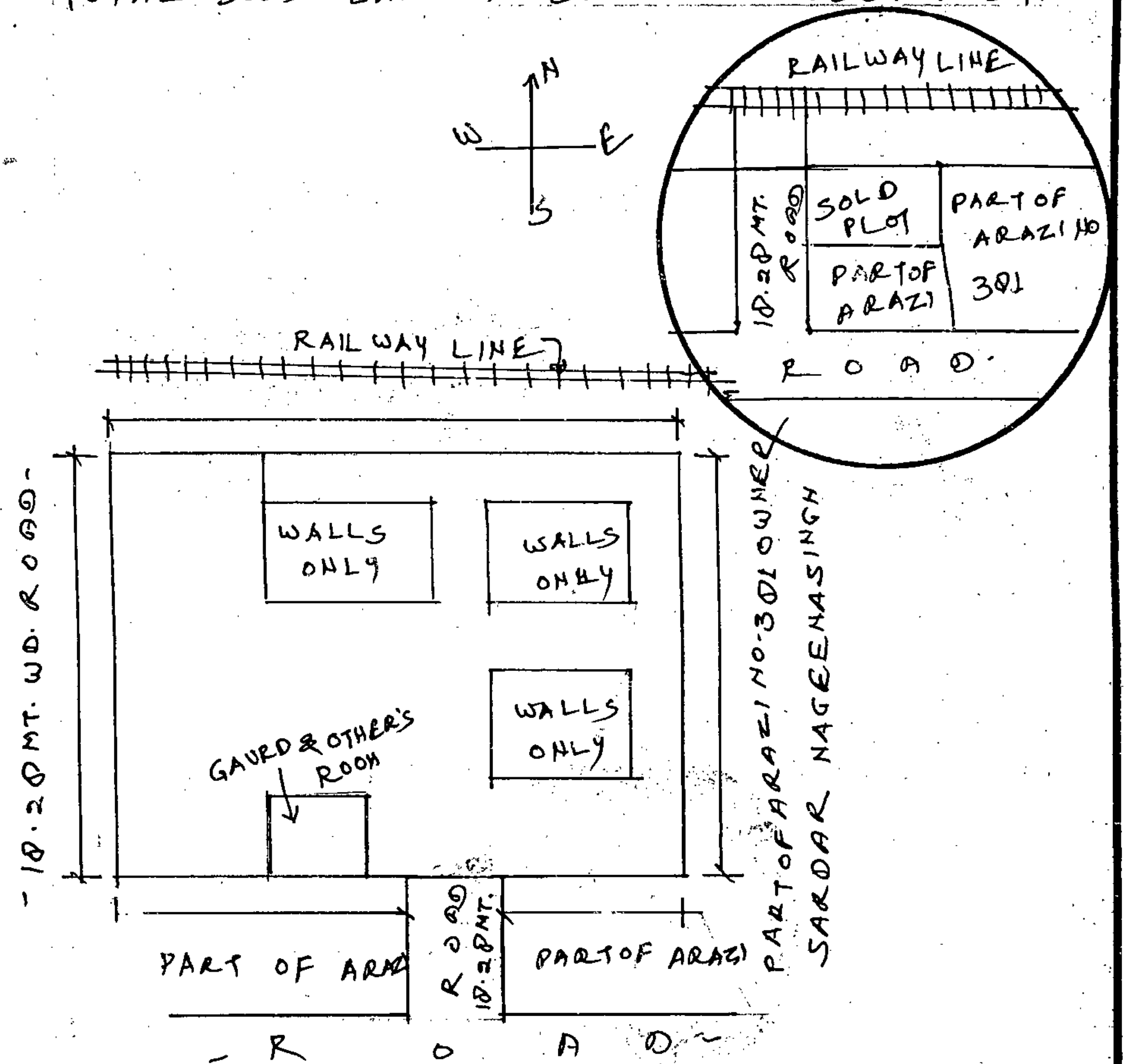
(Dhananjay Tiwari)
Authorised Signatory
(धनंजय तिवारी)

यह विलेख मेरे द्वारा निरूपित एवं
मेरे कार्यालय में टंकित किया गया।

(सर्वेश चन्द्र दुबे)
अधिवक्ता

SITE PLAN OF HOUSE ON PART OF ARAZI NOS- 382, & 301 SITUATED AT VILLAGE TATIYA JHANAKOO, KANPUR NAGAR.

TOTAL SOLD LAND AREA- 6534.755 SQ MT.



SIG. OF SELLER	SIG. OF PURCHASER	
	For Ratan Housing Development Limited (Dhananjay Tiwari) Authorised Signatory	Anil Kumar Saxena Mob.: 9839213332 (Civil Engg.) Approved K.D.A. Surveyor Near Bar Association Small Staircase First Floor Court Compound, Kanpur Nagar

आज दिनांक **26/12/2013** को

बही सं **1** जिल्द सं **14393**

पृष्ठ सं **315** से **344** पर क्रमांक **20473**

रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

अनिलकुमारयादव

उपनिबधंक तृतीय

कानपुर नगर

26/12/2013