64

3216/15

ROOPALI PANDEY
Astt. Manager
SHCIL LUCKNOW

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	**IN-UP00933007804492N**
Certificate Issued Date	:	04-Mar-2015 01:09 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ upshcil01/ QAISERBAGH/ UP-LKN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPSHCIL0101123627301330N
Purchased by	:	NIRMALA INFRA DEVELOPERS LIMITED
Description of Document	:	Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description	:	PLOT OF KHASRA NO. 136 SHA, AREA-1301.11 SQMT. SITUATED AT SEMRA, PARGANA TEHSIL AND DISTT-LUCKNOW.
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	GAJRAJ SINGH AND AVADH RAM MAURYA
Second Party	:	NIRMALA INFRA DEVELOPERS LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	NIRMALA INFRA DEVELOPERS LIMITED
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	5,08,600 (Five Lakh Eight Thousand Six Hundred only)

6339

SUB REGISTRAR II LUCKNOW

E-STAMP LOCKED

----------Please write or type below this line----------

Santosh Kumar Pandey
Advocate
Sadar Tehsil, Lucknow
Mob:- 9415001019

Santosh Kumar Pandey
Advocate
Sadar Tehsil, Lucknow
Mob:- 9415001019

गजराजसिंह

अवधराम

XM 0002936430

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.

परगना - लखनऊ

-: बिल्डर्स अनुबंध-पत्र :-

श्री गजराज सिंह व श्री अवधराम मौर्य पुत्रगण सुन्दरलाल निवासीगण-ग्राम सेमरा, परगना तहसील व जिला लखनऊ।

.............प्रथम पक्ष

एवं

निर्मला इन्फ्राडेवलपर्स लि0 द्वारा डायरेक्टर श्री शिवम द्विवेदी पुत्र श्री शैलेन्द्र कुमार निवासी- एफ2 राप्ती नगर, फेज-4 गोरखपुर।

.............द्वितीय पक्ष

उभय पक्ष निम्न शर्तो शरायतो पर बाध्य है-

जो कि प्रथम पक्ष खसरा संख्या-136स का भाग रकबा 0.2010हेक्टेयर व खसरा संख्या-137 रकबा 0.089हेक्टेयर यानी कुलम रकबा 31204 वर्गफुट में से रकबा 14000 वर्गफुट यानी 1301.11 वर्गमीटर स्थित ग्राम सेमरा, परगना तहसील व जिला लखनऊ के मालिक कामिल व काबिज हैं। उपरोक्त भूमि प्रथम पक्ष की पैतृक सम्पत्ति है जो राजस्व अभिलेखों में दर्ज खसरा खतौनी है।

उपरोक्त आराजी के सम्बन्ध में प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष निम्न शर्तो एवं शरायतो पर बिल्डर्स इकरारनामा द्वारा पाबन्द होते है।

Shivamdwivedi   अवधराम

गजराज सिंह

यह कि प्रथम पक्ष एक किता भूखण्ड जो खसरा संख्या-136स का भाग रकबा 14000 वर्गफुट यानी 1301.11 वर्गमीटर स्थित ग्राम-सेमरा, परगना तहसील व जिला लखनऊ के मालिक कामिल व काबिज है। प्रथम पक्ष के पास ना ही पूँजी है और ना ही निर्माण क्षेत्र का अनुभव है जबकि द्वितीय पक्ष सक्षम और निर्माण क्षेत्र में पर्याप्त अनुभव रखता है इसलिए उक्त आराजी को प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को बिल्डर्स इकरारनामें पर देने का प्रस्ताव किया जिसे द्वितीय पक्ष ने सहर्ष स्वीकार कर लिया।

उक्त सम्पत्ति प्रथम पक्ष के पूर्ण अधिकार में मौजूद है तथा समस्त प्रकार के भारों व विवादों अज किस्म रेहन, बय हिबा,जमानत, मुकदमा,कुर्की आदि से पूर्णतया बरी व पाक साफ है तथा जिसको विक्रय बंधक, विकसित,हस्तांतरित आदि करने का प्रथम पक्ष को पूर्ण अधिकार प्राप्त है। प्रथम पक्ष उक्त आराजी पर एक किता बहुमंजिला आवासीय इमारतका निर्माण कराना चाहता है परन्तु प्रथम पक्ष अनुभव न होने के कारण निर्माण कराने में असमर्थ है जबकि द्वितीय पक्ष आर्थिक रूप से सुदृढ़ हैं तथा उन्हें भवन निर्माण का पूरा ज्ञान व अनुभव है। अतः प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष के समक्ष उक्त आराजी पर एक बहुमंजिला रिहायशी इमारत बनाने का प्रस्ताव रखा जिसे द्वितीय पक्ष ने सहर्ष स्वीकार कर लिया, लिहाजा हम उभय पक्ष इस बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र द्वारा निम्नलिखित शर्तो के पाबन्द होते है।

1. यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष की उक्त आराजी पर पार्किंग व दस मंजिला आवासीय इमारत का निर्माण कराएंगे। जिसमें भूतल पर पार्किंग की व्यवस्था होगी। निर्माण का सारा व्यय द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किया जायेगा। प्रथम पक्ष को इमारत बनाने में लगने वाले किसी भी व्यय से कोई वास्ता व सरोकार न होगा।

Shivam Dwivedi

अवधराम

2. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त आराजी पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड–2005 के अनुरूप आर0सी0सी0 स्ट्रक्चर पर करायेंगे और भवन निर्माण के उच्च मानकों का पालन करेंगे तथा निर्माण के लिए आर्किटेक्ट व मजदूरों की नियुक्ति व उनका भुगतान भी द्वितीय पक्ष ही करेगा।

3. यह कि उपरोक्त इमारत में सभी तलों के लिए उचित क्षमता की लिफ्ट,जीना,विद्युत भार की मंजूरी व ट्रांसफार्मर स्थापना,छत पर उचित क्षमता की पानी की टंकी,पानी हेतु बोरिंग व सबमर्सिबल पम्प तथा अग्नि शमन की उचित व्यवस्था भी द्वितीय पक्ष अपने खर्चे पर करायेंगे।

4. यह कि सभी फ्लैटों में बिजली का कार्य तथा सीलन से सुरक्षा व प्लम्बरिंग का कार्य भी उच्च गुणवत्ता के साथ द्वितीय पक्ष अपने खर्चे से कराएंगे।

5. यह कि उक्त इमारत में अच्छी गुणवत्ता वाले पेन्ट व पुताई आदि का कार्य व इमारत की आकाशीय बिजली से सुरक्षा का प्रबन्ध भी द्वितीय पक्ष अपने खर्चे से कराएंगे।

6. यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त इमारत बनाने से सम्बन्धित विभागों जैसे नगर निगम,लखनऊ विकास प्राधिकरण, जल संस्थान,लेसा आदि से सम्बन्धित आपत्तियों का निराकरण अपने हर्जे खर्चे से करेंगे।

7. यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त इमारत के निर्माण से पूर्व निर्माण सम्बन्धी सभी नक्शे (स्ट्रक्चर,प्लान,ले आउट प्लान,फ्लोर प्लान,एलिवेशन, इलेक्ट्रिक प्लान,ड्रेनेज व पार्किंग प्लान) सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त कर के निर्माण शुरू करेंगा।

8. यह कि प्रथम पक्ष ने आज इस बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र के निष्पादन की तिथि को उक्त आराजी पर प्रस्तावित इमारत के निर्माण हेतु कब्जा,द्वितीय पक्ष को बखूबी दे दिया।

9. यह कि द्वितीय पक्ष आज इस बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र के निष्पादन की तिथि से 36 माह में उक्त प्रस्तावित इमारत का निर्माण व सम्बन्धित सभी कार्य पूर्ण करने के लिए बाध्य होगें। यदि द्वितीय पक्ष निश्चित समय में प्रस्तावित इमारत का निर्माण व सम्बन्धित सभी कार्य पूर्ण नहीं करते है या अधूरा छोड़ देते हैं तो प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपना समस्त हर्जा खर्चा द्वितीय पक्ष से जरिए अदालत वसूल कर ले द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति न होगीं।

10. यह कि प्रस्तावित इमारत के निर्माण हेतु अस्थाई विद्युत कनेक्शन व पानी का बन्दोबस्त द्वितीय पक्ष स्वयं अपने खर्चे से करेंगे प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष का पूर्ण सहयोग करेगा।

11. यह कि इमारत पूर्ण होने के बाद अगले छः माह तक उसमें आने वाली निर्माण सम्बन्धी त्रुटियों/कमियों का निराकरण द्वितीय पक्ष अपने खर्चे से स्वयं कराएंगे।

12. यह कि उपरोक्त प्रस्तावित इमारत के निर्माण काल में होने वाली किसी भी प्रकार की दुर्घटना के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण जिम्मेदार होंगे। प्रथम पक्ष से कोई लेना देना वास्ता व सरोकार न होगा।

13. यह कि यदि उक्त आराजी के बावत कोई विवाद दीवानी व राजस्व संबंधी उत्पन्न होता है तो उसकी पैरवी व जवाबदेही प्रथम पक्ष अपने हर्जे खर्चे पर स्वयं करेगा द्वितीय पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी परन्तु यदि विवाद के कारण कार्य में व्यवधान आता है तो उसमें लगने वाला समय

अवधराम

इकरारनामें की अवधि से बाहर होगा जो उभय पक्षों को स्वीकार करना होगा तथा द्वितीय पक्ष के होने वाले नुकसान व हर्जे की पूरी जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी और वह द्वितीय पक्ष को व्यवधान के कारण होने वाला नुकसान अदा करेगा।

14. यह कि उक्त प्रस्तावित इमारत को निर्मित कराने की तिथि के पूर्व का यदि कोई भार,कर या ऋण इत्यादि उक्त आराजी पर पाया जाता है तो बकाया अदा करने की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी।

15. यह कि प्रस्तावित इमारत के भूतल पर पार्किंग तथा 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 तलों पर फ्लैटों का निर्माण होगा।

16. यह कि प्रथम पक्ष को प्रथम तल पर फ्लैट संख्या-ए-101, बी-103, डी-102, व द्वितीय तल पर फ्लैट संख्या-ए-203, बी-201, सी-202, तृतीय तल पर फ्लैट संख्या-ए-303, बी-302, सी-301, सी-303 व चतुर्थ तल पर फ्लैट संख्या-ए-402, बी-401, सी-402, डी-401, डी-403, व पंचम तल पर फ्लैट संख्या-ए-501, बी-502, बी-503, डी-502, व छठे तल पर फ्लैट संख्या-ए-602, बी-601, सी-602, सी-601, डी-603, व सातवें तल पर फ्लैट संख्या- ए-703, बी-702, सी-701, सी-703, व अष्टम तल पर फ्लैट संख्या-ए-802, बी-803, डी-801, डी-803, व नवें तल पर फ्लैट संख्या-ए-901 सी-903, डी-901, डी-902, व दसवें तल पर फ्लैट संख्या- ए-111, सी-111, डी-111, तथा निर्मला इन्फ्राडेवलपर्स द्वितीय पक्ष को प्रथम तल पर फ्लैट संख्या-ए-102, ए-103, बी-101, बी-102, सी-101, सी-102, सी-103, डी-101, डी-103, व द्वितीय तल पर फ्लैट संख्या-ए-201, ए-202, बी-202, बी-203, सी-201, सी-203, डी-201, डी-202, डी-203, तृतीय तल

अवधराम

ने निष्पादन स्वीकार किया ।
जिनकी पहचान श्री संजय कुमार शुक्ला
पुत्र श्री स्व.तुंगनाथ शुक्ला
पेशा व्यापार
निवासी 1/758ए गोमती नगर विस्तार लखनऊ

व श्री मंजीत यादव
पुत्र श्री अमरजीत यादव
पेशा व्यापार
निवासी सी-130/598 असुरन गोरखपुर
ने की ।
प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिये गये हैं।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

राजेश कुमार (प्रभारी)
उप-निबन्धक (द्वितीय)
लखनऊ
4/3/2015

पर फ्लैट संख्या-ए-301, ए-302, बी-301, बी-303, सी-302, डी-301, डी-302, डी-303, एफ-301 व चतुर्थ तल पर फ्लैट संख्या-ए-401, ए-403, बी-402, बी-403,सी-401, सी-403, डी-402, एफ-401, व पंचम तल पर फ्लैट संख्या-ए-502, ए-503, बी-501, सी-501, सी-502, सी-503, डी-501, डी-503, आर-501, व छठे तल पर फ्लैट संख्या-ए-601, ए-603, बी-602, बी-603, सी-603, डी-601, डी-602, आर-601, व सातवें तल पर फ्लैट संख्या- ए-701, ए-702 बी-701, बी-703 सी-702, डी-701, डी-702, डी-703, एफ-701, व अष्टम तल पर फ्लैट संख्या-ए-801, ए-803, बी-801, बी-802, सी-801, सी-802, सी-803, डी-802, एफ-801, व नवें तल पर फ्लैट संख्या-ए-902, ए-903, बी-901, बी-902, बी-903, सी-901, सी-902, डी-903, आर-901, के विक्रय करने का मालिकाना हक होगा।

17. यह कि किसी प्रकार की कानूनी बाधा के चलते किसी तल का निर्माण न हो सकने की स्थिति में पूर्ण रूप से निर्मित फ्लैटों को अपने अंश के अनुपात में बॉट लेगें।

18. यह कि उभय पक्ष अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों का विक्रय अनुबन्ध/बयनाया, दानपत्र अपने-अपने हस्ताक्षरों से स्वतंत्र रूप से निष्पादित कर सकेंगें।

19. यह कि यदि दरमियान निर्माण उभय पक्षों में किसी प्रकार का विवाद इस बिल्डर्स अनुबन्ध के बारे में उत्पन्न होता है तो उसका निपटारा आपस में ही उभय पक्ष कर लेगें या दोनों पक्षों द्वारा मान्य आर्बीट्रिशन द्वारा लिया गया फैसला दोनों पक्षों को मान्य होगा। यदि इस पर भी दोनों पक्ष सहमत नही होते है तो विवाद के निस्तारण का कार्यक्षेत्र लखनऊ जनपद ही होगा।

अवधराम

विक्रय अनुबंध विलेख

प्रतिफल	मालियत	अग्रिम धनराशि	फीस रजिस्ट्री	नकल व प्रति शुल्क	योग	शब्द लगभग
7,264,662.00			10,000.00	20	10,020.00	1,000

श्री गजराज सिंह

पुत्र श्री सुन्दरलाल

व्यवसाय कृषि

निवासी स्थायी ग्राम सेमरा पर.तह.व जिला लखनऊ

अस्थायी पता

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 4/3/2015 समय 2:40PM

बजे निबन्धन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

राजेश कुमार (प्रभारी)

उप-निबन्धक (द्वितीय)

लखनऊ

4/3/2015

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमून व प्राप्त धनराशि रू. प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता

श्री गजराज सिंह

पुत्र श्री सुन्दरलाल

पेशा कृषि

निवासी ग्राम सेमरा पर.तह.व जिला लखनऊ

क्रेता

श्री निर्मला इन्फ्राडेवलपर्स लि.द्वारा निदेशक शिवम द्विवेदी

पुत्र श्री शैलेन्द्र कुमार

पेशा व्यापार

निवासी एफ 2 राप्ती नगर,फेज-4,गोरखपुर

श्री अवधराम मौर्य

पुत्र श्री सुन्दरलाल

पेशा कृषि

निवासी ग्राम सेमरा पर.तह.व जिला लखनऊ

20. यह कि इस बिल्डर्स अनुबन्ध की सभी शर्ते अक्षरशः दोनों पक्षों के वारिसान पर भी लागू होगी। तथा प्रथम पक्ष दोनों लोगों के संयुक्त हस्ताक्ष से अपने भाग के फ्लैट बेंच सकेगें।

21. यह कि इस बिल्डर्स अनुबन्ध विलेख के निष्पादन में जो भी व्यय होगा उसके भुगतान के लिए द्वितीय पक्ष ही जिम्मेदार होगें अर्थात सम्पूर्ण खर्च स्टाम्प ड्यूटी आदि द्वितीय पक्षगण ही व्यय करेंगे।

22. यह कि बाउन्ड्रीवाल, कॉमन एरिया, का निर्माण द्वितीय पक्ष करेगा। व विक्रेता की बची शेष भूमि का मालिक प्रथम पक्ष ही रहेगा, जिसमें से कुछ भूमि सार्वजनिक उपयोग के लिए छोड़ी जायेगी।

23. यह कि उभय पक्षों के मध्य इस बिल्डर्स अनुबन्ध के अनुपालन में यदि कोई भी अन्य लिखित दस्तावेज/प्रपत्र निष्पादित किए जाते हैं तो वह इस अनुबन्ध पत्र के भाग माने जाएंगे और दोनों पक्षों को मान्य होगें।

श्रीमान जिलाधिकारी लखनऊ द्वारा ग्राम सेमरा, परगना तहसील व जिला लखनऊ की आवासीय सर्किल दर 6000/-रूपया प्रति वर्गमीटर निर्धारित है जिस की दर से बिक्रीत प्लाट तादादी रकबा 1301.11 वर्गमीटर (रकबा 1000 वर्गमीटर के बाद 30 प्रतिशत की छूट लेते हुये) की मालियत मुबलिग 72,64,662/-रूपया होती है इसलिए उत्तर प्रदेश सरकार की अधिसूचना आदेश स०स.वि.क.नि.5-2756/11-2008-500(165)/2007 दिनॉक 30 जून 2008 के अनुक्रम में मालियत पर नियमानुसार मुबलिग 5,08,600/-रूपये का स्टाम्प जरिए ई-स्टांपिंग प्रमाण पत्र संख्या-**IN-UP00933007804492N** दिनाँक 04.03.2015 द्वारा अदा किया जा रहा है बिक्रीत प्लाट कार्नर व 30 फुट चौड़े मार्ग पर स्थित नही है बिक्रीत प्लाट पर कोई निर्माण नही है बिक्रीत प्लाट प्रारूप 3 में वर्णित रोड पर स्थित नही है।

विक्रेता

Registration No.: 3216 Year : 2,015 Book No. : 1

0101 गजराज सिंह

सुन्दरलाल

ग्राम सेमरा पर.तह.व जिला लखनऊ

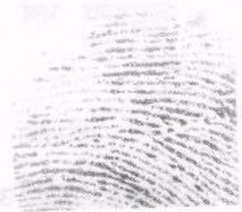
कृषि

0102 अवधराम मौर्य

सुन्दरलाल

ग्राम सेमरा पर.तह.व जिला लखनऊ

कृषि



-: चौहद्दी :-

पूरब :- भूमि विक्रेता।

पश्चिम :- भूमि विक्रेता।

उत्तर :- भूमि विक्रेता,

दक्षिण :- रास्ता 25 फुट चौड़ा, व भूमि विक्रेता

लिहाजा यह बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र अपनी खुशी व रजामन्दी से बिना किसी जोर दबाव नाजायज के लिख दिया ताकि सनद रहे और समय पर काम आवे।

लखनऊ/दिनॉक

04.03.2015

अवधराम

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष

गवाह(1)

पिता का नाम स्व० श्री रघुनाथ प्रसाद शुक्ला

पता 1/758 A, गोमती नगर विस्तार

गवाह(2) Santosh Chandra Pandey

पिता का नाम Advocate

पता Sadar Tehsil

Lko

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष

टाईपकर्ता

(रामकेशन)

सदर तहसील लखनऊ

मसविदाकर्ता

Santosh Kumar Pandey
Advocate
Sadar Tehsil, Lucknow
Mob:- 9415001019

क्रेता

Registration No. : 3216 Year : 2,015 Book No. : 1

0201 निर्मला इन्फ्राडेवलपर्स लि.द्वारा निदेशक शिवम द्विवेदी

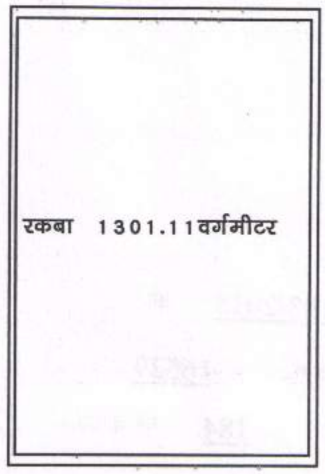
शैलेन्द्र कुमार

एफ 2 राप्ती नगर,फेज-4,गोरखपुर

व्यापार

:- भूमि का मानचित्र :-

खसरा संख्या-136स का भाग रकबा 0.2010हेक्टेयर व खसरा संख्या-137 रकबा 0.089हेक्टेयर यानी कुलम रकबा 31204 वर्गफुट में से रकबा 14000 वर्गफुट यानी 1301.11 वर्गमीटर स्थित ग्राम सेमरा, परगना तहसील व जिला लखनऊ।



-: चौहद्दी :-

पूरब :- भूमि विक्रेता।

पश्चिम :- भूमि विक्रेता।

उत्तर :- भूमि विक्रेता,

दक्षिण :- रास्ता 25 फुट चौड़ा, व भूमि विक्रेता

अवधराम

हस्ताक्षर विक्रेता

हस्ताक्षर क्रेता

आज दिनांक **04/03/2015** को

वही सं. **1** जिल्द सं. **16529**

पृष्ठ सं. **165** से **184** पर कमांक **3216**

रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

राजेश कुमार (प्रभारी)
उप-निबन्धक (द्वितीय)
लखनऊ
4/3/2015