MOHIT N. MISHRA
Designation
Stock Holding Corporation of India Ltd.

INDIA NON JUDICIAL

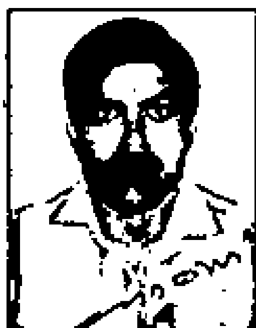
Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP02892537719778P
Certificate Issued Date	:	10-Feb-2017 03:25 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ upshcil01/ KANPUR/ UP-KNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPSHCIL01034420991O2242P
Purchased by	:	MS RATAN HOUSING DEVELOPMENT LTD
Description of Document	:	Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description	:	DULY DEMARCATED FREEHOLD PLOT NO-L-01,TYPE-L,YOJANA CHAKERI,G.T.ROAD,KANPUR AREA-2141.13 SQ MTR
Consideration Price (Rs.)	:	40,00,000 (Forty Lakh only)
First Party	:	MR ANAND KUMAR GUPTA SO LAXMI NARAIN GUPTA
Second Party	:	MS RATAN HOUSING DEVELOPMENT LTD
Stamp Duty Paid By	:	MS RATAN HOUSING DEVELOPMENT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	80,000 (Eighty Thousand only)

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



0001483168

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.

For ALLAHABAD BANK

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP03115401712282P
Certificate Issued Date	:	24-Apr-2017 01:48 PM
Account Reference	:	NONACC (BK)/ upabdbk02/ KANPUR/ UP-KNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPABDBK02037349114010 76P
Purchased by	:	RATAN HOUSING DEVELOPMENT LIMITED
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	FREEHOLD PLOT NO L-01 TYPE -L YOJNA CHAKERI G.T ROAD,KANPUR, ADMEASURING 3203.13 SQ.MTR.
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	ANAND KUMAR GUPTA SO MR LAXMI NARAIN GUPTA
Second Party	:	RATAN HOUSING DEVELOPMENT LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	RATAN HOUSING DEVELOPMENT LIMITED
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	31,36,500 (Thirty One Lakh Thirty Six Thousand Five Hundred only)

Please write or type below this line

XM 0000359645

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–प्रथम, कानपुर नगर।

1	प्रस्तुत दिनांक	:	29.04.2017
2.	निष्पादन दिनांक	:	29.04.2017
3.	प्रलेख का प्रकार	:	इंडेन्चर–कम–ज्वाइंटवेंचर
4.	सम्पत्ति का बाजारी मूल्य	:	रूपया 4,59,45,697/–
5.	भू–स्वामी/प्रथम पक्ष	:	श्री आनन्द कुमार गुप्ता पुत्र श्री लक्ष्मी नारायन गुप्ता निवासी 121–ई ब्लाक कृष्णा कुंज, श्याम नगर, कानपुर नगर। पैन नं0 : AFGPG9217C
6.	विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष		मेसर्स रतन हाउसिंग डेवलपमेन्ट लि0, कम्पनी है, जो कि भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 के अन्तर्गत रजिस्टर्ड है, जिसका पजीकृत कार्यालय 113/70, स्वरूप नगर कानपुर द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री धनन्जय तिवारी पुत्र श्री आर0सी0 तिवारी पैन नं0 : AACCR6099R
अनुबन्ध शुदा सम्पत्ति का विवरण			
1	स्थान	:	चकेरी, कानपुर नगर ।
2	भूखण्ड संख्या	:	फ्री–होल्ड प्लाट नं0 एल–01 टाईप–एल योजना चकेरी, स्थित चकेरी, जी0टी0 रोड, कानपुर नगर, कुल रकबा 3202.13 वर्ग मीटर
3.	कुल क्षेत्रफल	:	3203.13 वर्ग मी0
4	सीमा मे सड़क की चौड़ाई	:	30 मी0 चौडी सडक
5.	भू–प्रयोग	:	आवासीय
6	सीमाओं का विवरण	:	
	उत्तर	:	30 मी0 चौडी रोड
	दक्षिण	:	प्लाट नं0 एम–01
	पूरब	:	प्लाट नं0 जे–01
	पश्चिम	:	30 मी0 चौडी रोड

स्टाम्प अदायगी का विवरण			
1.	जिला मजिस्ट्रेट द्वारा निर्धारित भूमि दर	:	रुपया 16,300/– प्रति वर्ग मी० विक्रीत सम्पत्ति का कुल रक्बा 3203.13 वर्गमीटर है। अतः जिला मजिस्ट्रेट द्वारा निर्धारित नियम के मुताबिक भूमि का रक्बा 2000 वर्गमीटर से अधिक होने पर 20 प्रतिशत ह्रास मूल्य पर स्टैम्प ड्यूटी देय होगी। तदनुसार रु0 13040/– प्रति वर्ग मीटर की दर से प्रारूप–2+4 बी–कोड–1121 के अनुसार देय होगी।
2.	आगणित भूमि मूल्य (3203.13X13040/–)	:	रुपया 4,17,68,890/–
3.	प्लाट का कुल मूल्य	:	रुपया 4,17,68,815/–
4.	10 प्रतिशत दोनो तरफ रोड	:	रुपया 41,76,882/–
5.	सम्पत्ति का कुल मूल्य	:	रुपया 4,59,45,697/–
6	प्रभार्य स्टाम्प शुल्क	:	रुपया 32,16,199/–
7	अदा किया गया स्टाम्प शुल्क	:	रुपया 32,16,500/–

नोट– इस इन्डेन्चर विलेख मे अदा किया गया स्टैम्प रु0 32,16,500/– (रुपया बत्तीस लाख सोलह हजार पॉच सौ मात्र), जिसमें से रु0 80,000/– का स्टैम्प द्वारा इ–स्टैम्प पत्र नं0 IN-UP02892537719778P निर्गत दिनांक 10 फरवरी, 2017 समय 03.25 पी0एम0 द्वारा स्टॉक होल्डिग कारपोरेशन ऑफ इण्डिया लि0, कृष्णा टावर, कानपुर नगर एवं रु0 31,36,500/– का स्टैम्प द्वारा इ–स्टैम्प पत्र नं0 IN-UP03115401712282P निर्गत दिनांक 24 अप्रैल, 2017 समय 01.48 पी0एम0 द्वारा इलाहाबाद बैंक, मेन ब्रान्च, कानपुर ।

प्रस्तुत इंडेन्चर-कम-ज्वाइंटवेंचर आज दिनांक 29, अप्रैल, 2017 को पक्षकारों के मध्य निष्पादित हो रहा है।

श्री आनन्द कुमार गुप्ता पुत्र श्री लक्ष्मी नारायन गुप्ता निवासी 121-ई ब्लाक कृष्णा कुंज, श्याम नगर, कानपुर नगर, जिसे आगे चलकर **भूस्वामी/प्रथम पक्ष** शब्द से सम्बोधित किया गया है, जिसमें जब तक प्रसग से अप्रासांगिक न हो विधिक प्रतिनिधि उत्तराधिकारी, आदि सम्मिलित हैं ।

एवं

मेसर्स रतन हाउसिंग डेवलपमेन्ट लि0, कम्पनी है, जो कि भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 के अन्तर्गत रजिस्टर्ड है, जिसका पंजीकृत कार्यालय 113/70, स्वरूप नगर कानपुर द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री धनन्जय तिवारी पुत्र श्री आर0सी0 तिवारी, जिन्हे इस विलेख में आगे **'बिल्डर'/द्वितीय पक्ष** से सम्बोधित किया गया है और जिसके अर्थ में उनके उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि व स्थानापन्न आदि सम्मिलित होंगे, के मध्य निष्पादित किया जा रहा है और निम्नलिखित तथ्यों, कथनो एवं वचनों का प्रमाण है।

स्वामित्व प्रस्तावना:-

1- विदित हो कि प्रथम पक्ष ने प्लाट नं0 एल-01 टाईप-एल योजना चकेरी, स्थित चकेरी, जी0टी0 रोड, कानपुर, कुल रकबा 3203.13 वर्ग मी0 का स्वामी हैं, जिसको कि प्रथम पक्ष ने बल्क सेल स्कीम के अन्तर्गत कानपुर विकास प्राधिकरण से क्य किया था एवं विकास प्राधिकरण द्वारा पत्र संख्या डी/113/प्र0अधि0(बल्क सेल)/का0वि0प्रा0/10-11 दिनांक 30.12.2010 एलॉट की गयी थी एवं उसके अनुसरण में समस्त धनराशि अदा होने के पश्चात कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनाक 16.09.2014 को उक्त प्लाट का फ्रीहोल्ड विलेख प्रथम पक्ष के हक में निष्पादित हुआ जो कि सबरजिस्ट्रार कार्यालय मे बुक संख्या-एक बही संख्या 6964 पृष्ठ संख्या 99 से 114 दस्तावेज संख्या 5682 पर दिनांक 20.09.2014 को दर्ज है ।

2- विदित हो कि फ्रीहोल्ड विलेख में कुछ लिपिकीय त्रुटि होने के कारण प्रथम पक्ष एवं विकास प्राधिकरण के मध्य एक पंजीकृत रेक्टीफिकेशन डीड का निष्पादन हुआ जो कि सब रजिस्ट्रार कार्यालय में बुक संख्या-एक बही संख्या 01, जिल्द नं0 7301 पृष्ठ संख्या 241 से 250

दस्तावेज संख्या 3080 पर दिनाक 22.06.2015 को दर्ज है एवं तदोपरान्त प्रथम पक्ष द्वारा उक्त प्लाट पर प्रोजेक्ट निर्माण हेतु मानचित्र कानपुर विकास प्राधिकरण से द्वारा परमिट नं0 801/भव/2014–15 दिनांक 23.11.2015 स्वीकृत कराया गया।

3– विदित हो कि प्रथम पक्ष ने उक्त भूखण्ड संख्या एल–01 को अपने निजी धन से खरीदा है और किसी भी अन्य व्यक्ति का किसी भी प्रकार से हित, लाभ व अवशेष उक्त भूमि के सन्दर्भ मे नही है । उक्त भूमि को आगे चलकर प्रश्नगत सम्पत्ति रकबा 3203.13 वर्ग मी0 कहा गया है।

4– विदित हो कि प्रश्नगत सम्पत्ति सभी प्रकार के अधिभार आदि से मुक्त है और किसी बैंक, वित्तीय सस्थान आदि का किसी भी प्रकार का कोई अधिभार नही है एव न ही उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में किसी प्रकार का कोई विवाद किसी न्यायालय आदि में विचाराधीन है और प्रथम पक्ष को प्रस्तुत इन्डेन्चर कम ज्वाइन्ट वेन्चर (बिल्डर इकरारनामा) करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। प्रथम पक्ष के उपरोक्त आश्वासनों 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 प्रश्नगत सम्पत्ति पर रिहायसी इमारत बनाने का प्रस्ताव दिया जो कि सर्वाधिक उपर्युक्त प्रतीत होता है। द्वितीय पक्ष की भवन निर्माण में ख्याति को देखते हुए द्वितीय पक्ष के साथ प्रस्तुत इकरारनामा निम्नलिखित सविदाओं एव प्रसंविदाओं के अन्तर्गत हो रहा है ।

प्रस्तुत इंडेन्चर–कम–ज्वाइटवेंचर में कुछ महत्वपूर्ण शब्दों को निम्नलिखित रूप से परिभाषित किया गया है:–

प्रश्नगत सम्पत्ति :–

कुल रकबा 3203.13 वर्ग मी0 प्लाट नं0 एल–01 टाईप–एल योजना चकेरी, स्थित चकेरी, जी0टी0 रोड, कानपुर नगर है ।

उद्देश्य :–

उक्त प्लाट पर कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुशरण में प्रचलित मास्टर प्लान के अनुसार बहुमंजिली भवन का निर्माण करना है जिसमें कि 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 व्यवधान/अवरोध में लगे हुए समय को फोर्स मिज्योर के अन्तर्गत परिभाषित किया जायेगा।

रिहायशी इमारत में पक्षकारों की भागीदारी का अनुपात :–

प्रथम पक्ष/भूस्वामी – 37 प्रतिशत जिसमें कि फलैट्स, स्पेस व अन्य निर्मित क्षेत्रफल, पार्किंग, भूमि का अविभाजित भाग आदि शामिल है, परन्तु पक्षकारों के मध्य concluded संविदा है कि उक्त प्लाट एवं उस पर निर्मित फलैटस, स्पेस व अन्य निर्मित क्षेत्रफल, पार्किंग आदि की बुकिंग का एकमात्र अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा। फलस्वरूप पूरे परिसर में निर्मित फ्लैटस व अन्य निर्मित क्षेत्रफल, पार्किंग आदि बुकिंग व सम्पूर्ण विक्रय धनराशि अपने नाम से खरीददारों से प्राप्त करने के लिए अधिकृत होगा और प्रत्येक तिमाही पर बुक व विक्रय किए हुए क्षेत्रफल आदि का हिसाब द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष को प्रदान करेगा। परन्तु द्वितीय पक्ष को उसके हिस्से की बुकिंग व विक्रय धनराशि देने से पूर्व द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष को दी गई सिक्योरिटी डिपॉजिट व प्रथम पक्ष की तरफ से प्रस्तुत ज्वाइंट वेंचर की शर्तों के अनुसार प्रोजेक्ट में खर्च की हुई धनराशि (FAR क्रय करने कम्पाउडिंग) को समाहित करने के उपरान्त ही द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष के 37 प्रतिशत हिस्से के फलस्वरूप बुकिंग व विक्रय धनराशि प्रदान करेगा।

द्वितीय पक्ष — 63 प्रतिशत फ्लैट्स, स्पेस व अन्य निर्मित क्षेत्रफल, पार्किंग, भूमि का अविभाजित भाग आदि शामिल है, एवं द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष को प्रदान की गई सिक्योरिटी धनराशि ज्वाइंट वेंचर की शर्तों के अनुसार प्रोजेक्ट में खर्च की हुई धनराशि को फर्स्ट सेल से समाहित करने के फलस्वरूप निर्मित क्षेत्रफल का 63% पूर्ण स्वामित्व व भूमि का अविभाजित भाग द्वितीय पक्ष में निहित हो जायेगा व पूर्ण स्वामी होने के फलस्वरूप द्वितीय पक्ष को उक्त 63% क्षेत्रफल को विक्रय करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त होगा और इसके लिए किसी अन्य प्रकार की सहमति की आवश्यकता प्रथम पक्ष की तरफ से नहीं रहेगी एवं खरीददार को पूर्ण विधिक व वैध स्वामित्व द्वितीय पक्ष द्वारा विक्रय किये हुये फ्लैट्स व अन्य निर्मित क्षेत्रफल के सम्बन्ध में प्राप्त होगा।

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

1. द्वितीय पक्ष द्वारा 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 व अन्य सरकारी विभागों आदि से बहुमंजिली भवन के निर्माण से संबंधित सभी प्रकार की अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए निर्धारित प्रपत्रों, प्रार्थना पत्रों, शपथपत्रों आदि पर हस्ताक्षर करेगा एवं भवन निर्माण के सम्बन्ध मे अन्य सभी प्रकार का सहयोग द्वितीय पक्ष को करेगा और इसमें किसी भी प्रकार की हीला—हवाली नहीं करेगा।

2 कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा बहुमंजिली भवन का मानचित्र स्वीकृत कराते समय विकास प्राधिकरण द्वारा लगाये गये मानचित्र स्वीकृत के शुल्क का भुगतान करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।

3. यह कि अतिरिक्त एफ.ए.आर. को क्रय करते समय लगने वाले सभी प्रकार के प्रभार, शुल्क आदि में 37% को जमा करने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी, परन्तु यदि प्रथम पक्ष के अनुरोध पर द्वितीय पक्ष उक्त अतिरिक्त एफ.ए.आर. को क्रय करने हेतु धनराशि का भुगतान करता है, तो उसको वसूल करने का अधिकार प्रथम पक्ष के 37 प्रतिशत निर्मित क्षेत्रफल के विक्रय के फलस्वरूप प्राप्त विक्रय धनराशि से फर्स्ट सेल से समाहित करने का अधिकार होगा।

4. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा भवन निर्माण के दौरान यदि किसी प्रकार का शमन शुल्क विकास प्राधिकरण द्वारा लगाया जाता है तो उसको वहन करने की जिम्मेदारी दोनों पक्षकारों को अपने–अपने उक्त हिस्सेदारी के अनुपात में होगी।

5 यह कि यदि किसी कारणवश प्रश्नगत सम्पत्ति पर कोई दूसरा व्यक्ति अथवा प्रथम पक्ष की ओर से कोई अन्य व्यक्ति, प्रथम पक्ष की भूमि के स्वामित्व या अन्य किसी प्रकार से भूमि पर अपना कोई हित क्लेम करता है या किसी प्रकार का हस्तक्षेप करता है, जिसके फलस्वरूप बिल्डिग निर्माण करने में किसी प्रकार का अवरोध होता है तो उसका निवारण करने की पूरी जिम्मेदारी प्रथमपक्ष की होगी और यदि उक्त व्यवधान प्रोजेक्ट पूरा होने के बीच में आता है तो जब तक सम्पूर्ण विवाद का समाधान प्रथम पक्ष द्वारा अपने खर्चे पर नहीं किया जाता है तब तक द्वितीय पक्ष को प्रश्नगत सम्पत्ति व उस पर स्थिति निर्माण को रिटेन व प्रयोग करने का अधिकार बिना किसी देयता आदि के रहेगा।

6. यह कि प्रश्नगत सम्पत्ति के संदर्भ में उक्त इकरारनामें की निष्पादन की तिथि तक के सभी कर व अन्य मदों को अदा करने की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी। यदि किसी कारणवश भविष्य में उक्त मद में किसी प्रकार की डिमाण्ड आदि सरकारी संस्था, बैंक आदि के द्वारा की जाती है, तो उसको अदा करने की पूर्ण जिम्मेदारी प्रथमपक्ष की होगी। प्रथम पक्ष को आज तक उक्त सम्पत्ति को विक्रय करने, विकसित करने या प्रस्तुत ज्वाइंट वेंचर, निष्पादित करने के लिए रोका नही गया है और सम्पूर्ण अधिकार प्राप्त हैं।

7. यह कि प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष को आश्वस्त किया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति किसी विभाग आदि से कर वसूली व अपवंचना के लिए सम्बद्ध नहीं है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार की धनराशि देय निकलती है तो उसको अदा करने की पूर्ण जिम्मेदारी प्रथमपक्ष की होगी।

8. यह कि प्रथमपक्ष ने प्रश्नगत सम्पत्ति किसी भी न्यायालय, आयकर विभाग, आदि से कोई नोटिस , आदेश आदि प्राप्त नहीं हुआ एवं उक्त सम्पत्ति पूर्णतया पाक–साफ है। यदि कोई हानि द्वितीय पक्ष का होती है तो प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को हुई हानि गुडविल छवि की भरपाई करने हेतु तत्पर रहेगें ।

9. यह कि प्रस्तुत इन्डेन्चर कम ज्वाइंट वेंचर के अनुसरण में निर्माण के दौरान एवं सम्भावित खरीददारों के हक में विक्रय विलेख निष्पादन तक प्रथम पक्ष प्रश्नगत सम्पत्ति के संबन्ध में स्वामित्व के सभी दस्तावेजो की मूल टाइटिल द्वितीय पक्ष के कार्यालय में सम्भावित खरीददारों के अवलोकनार्थ रख देगा एवं यदि द्वितीय पक्ष उक्त टाइटिल डीड के आधार पर किसी बैंक

या वित्तीय संस्थान से किसी प्रकार का ऋण लेता है तो उस समय द्वितीय पक्ष के अनुरोध पर प्रथम पक्ष बैंक आदि से ऋण लेने के लिए आवश्यक सभी दस्तावेजो पर हस्ताक्षर करने के लिए बाध्य होगे, परन्तु प्रतिबन्ध यह होगा कि द्वितीय पक्ष द्वारा बन्धक के फलस्वरूप लिए हुए ऋण अदायगी का सम्पूर्ण उत्तरदायित्व द्वितीय पक्ष पर होगा, यदि किसी कारणवश वित्तीय अनियमितता होने पर ऋण की वसूलयावी द्वितीय पक्ष के 63 प्रतिशत शेयर से देय होगी, प्रथम पक्ष के हिस्से के फ्लैट स्पेस आदि से किसी प्रकार का सम्बन्ध नही होगा।

10 यह कि प्रथम पक्ष यह स्पष्ट रूप से घोषणा करते हुए द्वितीय पक्ष को उसके 63 प्रतिशत हिस्से के फ्लैट, स्पेस मय अविभाजित भूमि व सिक्योरिटी धनराशि व अन्य देय धनराशि को समाहित करने के फलस्वरूप अतिरिक्त प्राप्त फ्लैट्स व अन्य निर्मित क्षेत्रफल को अपने खरीददारों के हक में विक्रय पत्र व अन्य दस्तावेज स्वमेव (बिना प्रथम पक्ष की उपस्थिति या हस्ताक्षर के) निष्पादित व पंजीकृत कराने का पूर्ण अधिकार होगा और इस प्रकार द्वितीय पक्ष द्वारा निष्पादित किए हुये विक्रय विलेख धारा 54 हस्तान्तरण अधिनियम एक्ट नं0 4 सन् 1882 के अन्तर्गत पूर्ण हस्तान्तरण होगा एवं जो कि क्रेता के हक में पूर्ण स्वामित्व प्रदान करेगा व प्रथम पक्ष पर पूर्ण रूप से बाध्यकारी होगा और जिनको किसी भी प्रकार से चुनौती देने का अधिकार प्रथम पक्ष को नहीं होगा और प्रस्तुत विक्रय विलेख अनुच्छेद–23 भारतीय स्टैम्प अधिनियम के अन्तार्गत पूर्ण रूप से वर्णित conveyance की परिधि से आच्छादित है।

11. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा की गई सभी बुकिंग विक्रय प्रथम पक्ष पर बाध्यकारी होंगे और द्वितीय पक्ष द्वारा उपरवर्णित तरीके से अपनी जमानत धनराशि को वसूल करने के पश्चात् द्वितीय पक्ष से प्रथम पक्ष द्वारा अपने को देय धनराशि प्राप्त होने के पश्चात्, द्वितीय पक्ष के अनुरोध पर प्रथम पक्ष क्रेतागणों के हक में संयुक्त रूप से विक्रय विलेख का निष्पादन करेगा। परन्तु यदि किसी प्रकार की हीला–हवाली करता है, तो उस दशा में बिना किसी अन्य पत्राचार आदि द्वितीय पक्ष को यह अधिकार होगा कि प्रोजेक्ट के सम्पूर्ण क्रेतागणों के हक में विक्रय विलेखों का निष्पादन स्वय कर दे, पर प्रतिबन्ध यह होगा कि प्रथम पक्ष के हिस्से से प्राप्त धनराशि का भुगतान प्रथम पक्ष के खाते में कर दे।

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

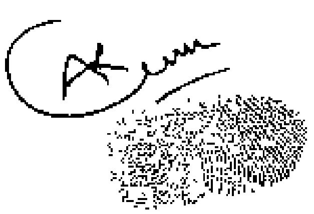
1. यह कि द्वितीयपक्ष प्रश्नगत सम्पत्ति को विकसित करने के लिए कानपुर विकास प्राधिकरण में मानचित्र स्वीकृति आदि के लिए निर्धारित प्रपत्रों, प्रार्थना पत्रों, शपथपत्रों आदि पर हस्ताक्षर करने के लिए अधिकृत होगा व भवन निर्माण के सम्बन्ध मे अन्य सभी प्रकार की अनुज्ञायें सभी सरकारी विभागों से अपने हस्ताक्षरों से प्रस्तुत करने व प्राप्त करने हेतु पूर्ण रूप से अधिकृत होगा।

2. यह कि द्वितीय पक्ष को प्रश्नगत सम्पत्ति को विकसित करने के लिए आवश्यक बिजली का मीटर अपने हस्ताक्षरों से प्राप्त करने का पूर्ण अधिकार होगा और निर्माण के दौरान आये हुये बिजली के व्यय का भुगतान द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा।

3. प्रश्नगत सम्पत्ति के सन्दर्भ में द्वितीय पक्ष के हिस्से में आये उसके 63 प्रतिशत निर्मित फ्लैटस, स्पेस व क्षेत्रफल कार पार्किंग एवं प्रश्नगत सम्पत्ति में भूमि का अविभाजित हिस्सा व अन्य कामन सुविधाओं के साथ व प्रथम पक्ष के भी 37 प्रतिशत हिस्से को विक्रय करने का अधिकार प्रस्तावित खरीददारों के हक मे वांछित दस्तावेज निष्पादित व पंजीकृत करने का पूर्ण एकल अधिकार द्वितीय पक्ष को प्राप्त होगा। परन्तु आवश्यक देयकों एफ.ए.आर. 37ः क्रय करने व कम्पाउन्डिंग की कटौती के पश्चात् प्रथम पक्ष के हिस्से की धनराशि का भुगतान उसके खाते में सुनिश्चित करेगा।

4. द्वितीय पक्ष प्रश्नगत सम्पत्ति का मानचित्र स्वीकृत होने के व अन्य वांछित अनुज्ञायों के प्राप्त होने के उपरान्त अपने खर्चे से प्रश्नगत सम्पत्ति को स्वीकृत मानचित्र के आधार पर विकसित करेगा।

5. निर्माण के दौरान व निर्माणोंपरान्त द्वितीय पक्ष को यह पूर्ण अधिकार होगा कि प्रश्नगत सम्पत्ति निर्मित कुल फ्लैटस, स्पेस एवं अन्य क्षेत्रफल, कार पार्किंग, एव प्रश्नगत सम्पत्ति में भूमि का अविभाजित हिस्सा व अन्य कामन सुविधाओं के साथ फ्लैट, स्पेस एवं अन्य निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित खरीददारों इत्यादि को बुक करें और प्रस्तावित खरीददारों से अग्रिम धनराशि, विक्रय प्रतिफल अपने नाम से प्राप्त करें और उनको सम्यक रूप से रसीद इत्यादि जारी करे एवं खरीददारों के हक में विक्रय विलेख निष्पादित एव रजिस्टर्ड करें। प्रस्तुत इन्डेन्चर कम ज्वान्ट वेन्चर द्वितीय पक्ष के हक में 63 प्रतिशत निर्माण व अविभाजित भूमि के स्वामित्व के हस्तान्तरण का conclusive proof होगा अन्य किसी विलेख की आवश्यकता नही होगी, एवं प्रश्नगत



सम्पत्ति के स्वत्व, टाईटिल हस्तान्तरण का फाइनल एवं शास्वत दस्तावेज है एवं इसके आधार पर किए हुए हस्तान्तरण, विक्रय आदि प्रथम पक्ष पर पूर्णरूपेण बाध्यकारी होगें ।

5 प्रस्तावित निर्माणाधीन निष्पादित इमारत के सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष को समाचार पत्रो, टेलीवीजनो व छविग्रहों में विज्ञापन देनें की पूर्ण स्वतन्त्रता होगी और उसमें आये हुए खर्चो का वहन द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा।

6 प्रश्नगत सम्पत्ति या निर्माण के दौरान आये हुए सभी खर्चो जिसमे 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।

7. प्रश्नगत भवन में निर्मित फ्लैट्स, स्पेस व क्षेत्रफल आदि 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।

9. प्रस्तुत विलेख के निष्पादन होने की तिथि के उपरान्त व भवन निर्माण होने तक की अवधि मे गृहकर व जलकर नगर निगम एवं जल संस्थान द्वारा देय नही होता है परन्तु किसी प्रकार का कर 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, एवं न अदा करने पर उसकी अदायगी प्रथम पक्ष के 37 प्रतिशत शेयर से की जावेगी, द्वितीय पक्ष से किसी प्रकार का सम्बन्ध नही होगा ।

<u>भवन निर्माण की समयावधि</u> :—

1— 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 व एक वर्ष का ग्रेस पीरियड स्वत देय होगा। परन्तु उक्त समय की गणना

करते समय दैवीय आपदा या कच्चे माल की कमी आदि के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने वाले समय को नही सम्मिलित नही करेगा।

2– आपसी सहमति से उक्त समयावधि को बढाया जायेगा।

3– यह कि कानपुर विकास प्राधिकरण से नक्शा स्वीकृत होने के उपरान्त व भवन निर्माण से संबंधित अन्य सभी आवश्यक अनुज्ञाओं की उपलब्धता के पश्चात् भवन निर्माण की समयावधि की संगणना की जायेगी। प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा, दखल प्रदान करा देगा।

4– यदि भूमि के स्वत्व के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का विवाद होने से या अन्य अपरिहार्य कारणों से निर्माण कार्य नहीं हो पाता तो उक्त प्रभावित अवधि को भी समय संगणना में सम्मिलित नहीं किया जायेगा।

<u>सिक्योरिटी डिपाजिट</u>

1– प्रस्तुत ज्वाइंट वेंचर विलेख के अनुसरण में द्वितीय पक्ष द्वारा 67,00,000/– रुपया रिफण्डेबिल सिक्योरिटी डिपाजिट के रूप में जमा की जा रही है, जो कि प्रथम पक्ष के हिस्से के निर्मित क्षेत्रफल के फर्स्ट सेल से वसूल ली जायेगी, जिसका विवरण परिशिष्ट "ख" में दिया गया है।

<u>सामान्य :–</u>

1– प्रस्तावित रिहायसी इमारत **"रतन आनन्द"** के नाम से जानी जायेगी , जिसका नाम परिवर्तन करने का अधिकार किसी भी पक्षकार को या खरीददार या उनके द्वारा बनायी गयी एसोसिएशन को नहीं होगा।

2– प्रस्तुत ज्वाइंट वेंचर एग्रीमेंट के फलस्वरूप द्वितीय पक्ष स्वयमेव पूर्ण रूप से अधिकृत है कि उक्त भवन निर्माण से सम्बन्धित सभी अनुज्ञायें व अन्य कार्यवाही करने के लिए यहाँ तक कि न्यायालय में मुकदमा,सिविल न्यायालय, उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय में मुकदमा दाखिल करने, पैमाइशन कराने आर्बीट्रेशन विवाद में भाग लेने व खरीदादारों के हक में उनके द्वारा क्रय किये गये फ्लैट्स व निर्मित स्पेस के सन्दर्भ में कब्जा हस्तान्तरण आदि के लिए पूर्ण रूप से अधिकृत होगा, जिसके लिए किसी भी प्रकार की सहमति प्रथम पक्ष से अलग से लेने की आवश्यकता नहीं है। प्रस्तुत ज्वाइंट वेंचर विलेख द्वारा दी जा रही सहमति प्रथम पक्ष व अन्य सभी पर पूर्ण रूप से बाध्यकारी होगी।

3— यह कि प्रस्तुत ज्वाइंट वेचर विलेख द्वारा न तो पक्षकारगण आपस में कोई भागीदार फर्म का निर्माण करा रहे हैं और न ही किसी प्रा0 लि0 कम्पनी का। उक्त पक्षकार पर आयकर, कैपिटल गेन के जमा करने की अपनी–अपनी जिम्मेदारी होगी।

4— यह कि प्रस्तुत ज्वाइंट वेचर विलेख के पक्षकार द्वारा निर्माणाधीन प्रोजेक्ट के सन्दर्भ में आपस मे आदान–प्रदान की गयी सूचनायें व वित्तीय व्यवस्थायें आदि के सन्दर्भ में प्राप्त व ग्रहण की गयी सभी प्रकार की सूचनायें गुप्त रखी जायेंगी।

5— यह कि निर्माणाधीन प्रोजेक्ट मे बिजली व्यवस्था में द्वितीय पक्षकार द्वारा व्यय किये गये धन का वसूलने का अधिकार सभी सभावित फ्लैट खरीददारों से होगा और यदि प्रथम पक्ष द्वारा अपने हिस्से से कुछ फ्लैट्स रिटेन किये जाते हैं तो आनुपातिक रूप से बिजली प्राप्ति में आये हुये खर्चे का भुगतान प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को किया जायेगा। विक्रय विलेख निष्पादन के समय खरीददारों से देय सर्विस टैक्स, जी0एस0टी0 व वैट तथा समय–समय पर आरोपित अन्य टैक्स को वसूल करने का पूरा अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा।

6— यह कि निर्माण के दौरान यदि प्रथम पक्ष द्वारा किसी प्रकार का अवरोध किया जाता है, जिससे कि निर्माण कार्य प्रभावित होता है तो प्रथमपक्ष द्वितीयपक्ष अपने द्वारा लगायी हुई लागत धनराशि की एवज में प्रश्नगत सम्पत्ति का अनुपातिक शेयर के अनुसार उक्त सम्पत्ति व सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पर काबिज रहने, उपयोग व उपभोग करने के लिए पूर्ण अधिकृत होगा।

7— यह कि जब तक फ्लैट्स मालिकों द्वारा सोसाइटी का गठन नही कर लिया जाता है तब तक प्रोजेक्ट में स्थित सभी फ्लैट का रखरखाव द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा व मेंटीनेंस खर्च प्रथमपक्ष द्वारा धारित फ्लैटों का अनुपातिक ढंग से मेन्टीनेन्स अदा करने का दायित्व प्रथम पक्ष का होगा।

8— यह कि सम्पत्ति के पूर्ण रूपेण विकसित होने एवं खरीददारों के हक मे विक्रय विलेख निष्पादन तक प्रस्तुत इन्डेन्चर कम ज्वाइंट वेंचर प्रभावी रहेगा।

9— यह कि प्रस्तुत ज्वाइंट वेचर विलेख निष्पादित होने के पश्चात् पक्षकारों द्वारा आपसी सहमति से उपरोक्त वर्णित शर्तों में संशोधन आदि किया जा सकता है और इस प्रकार संशोधित शर्तें प्रस्तुत ज्वाइंट वेचर इकरारनामा मे वर्णित शर्तों पर प्रभावी होंगे और पक्षकारो के मध्य ज्वाइंट वेचर उक्त हद तक संशोधित माना जायेगा।

10— यह कि इस अनुबन्ध की शर्तें सभी पक्षगणों एवं उनके विधिक उत्तराधिकारियों, प्रतिनिधियो आदि पर भी बाध्य होंगी।

11– यह कि ज्वाइंट वेंचर विलेख के फलस्वरूप व द्वितीय पक्ष द्वारा भवन निर्माण के बाद उपरोक्त वर्णित हिस्से के द्वितीय पक्ष को सह–स्वामी होने के कारण रजिस्ट्रेशन अधिनियम की धारा–32 के अन्तर्गत अपने व प्रथम पक्ष के हिस्से से प्रस्तुत इकरारनामा में निहित शर्तों व प्रतिबन्धों के आधीन बुक व विक्रय किये हुये फ्लैट्स व अन्य स्पेस आदि के सन्दर्भ में विक्रय विलेख निष्पादित करने का पूर्ण अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा और प्रस्तुत ज्वाइंट वेंचर विलेख शास्वत रूप से जब तक इसका सम्पूर्ण उद्देश्य पूरा नहीं हो जाता है, तब तक प्रभावी रहेगा व इसकी भूमि व भवन का स्वामित्व उपरोक्त शर्तों के आधार पर पक्षकारों पर निहित रहेगा और पक्षकार अपने–अपने अधिकारों का प्रयोग बिना किसी अन्य पक्षकार के व्यवधान व सहमति के करने के लिए स्वतंत्र होगा।

<u>मध्यस्थता का इकरार :–</u>

प्रस्तुत विलेख के संबन्ध में यदि पक्षकारो एवं सम्भावित खरीददारो के मध्य यदि किसी भी प्रकार का कोई विवाद या मतवैभिन्नता उत्पन्न होती है तो उसका निर्धारण आब्रीट्रेटर श्री विजय कटियार पुत्र स्व0 सिद्दनाथ कनौजिया निवासी 22, बैरी, अकबरपुर कानपुर नगर व श्री विजय अग्रवाल पुत्र श्री रघुवीर प्रसाद अग्रवाल, निवासी रानी बाजार, गोण्डा, उ0प्र0 के समक्ष किया जायेगा और उक्त दोनों को आपसी सहमति से यदि आवश्यक हुआ तो तृतीय आर्बीट्रेटर नियुक्त करने का अधिकार होगा और उनके द्वारा दिया हुआ निर्णय दोनो पक्षकारों पर बाध्यकारी होगा। किसी पक्षकार को सिविल न्यायालय जाने का अधिकार प्राप्त नही होगा एव उक्त आब्रीट्रेटर ट्रिब्यूनल को रिफरेन्स प्राप्त होने के 60 दिन के अन्दर आब्रीट्रेशन की कार्यवाही पूर्ण करने एवार्ड देने का दायित्व रहेगा और यदि कोई पक्षकार आर्बीट्रेटर कार्यवाही में किसी भी प्रकार का अवरोध करता है तो आब्रीट्रेटर ट्रिब्यूनल को अधिकार होगा कि उसके बचाव के अवसर को समाप्त करते हुए पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों व प्लीडिंग्स के आधार पर अपना एवार्ड दे दे और उक्त प्रकार से दिया गया एवार्ड पक्षकारों पर पूर्ण रूप से बाध्यकारी होगा।

परिशिष्ट –क

चतुर्दिक सीमायें फ्री–होल्ड प्लाट नं0 एल–01 टाईप–एल योजना चकेरी, स्थित चकेरी, जी0टी0 रोड, कानपुर नगर, कुल रक्बा 3202.13 वर्ग मीटर

उत्तर : 30 मी0 चौडी रोड
दक्षिण : प्लाट नं0 एम–01
पूरब : प्लाट नं0 जे–01
पश्चिम : 30 मी0 चौडी रोड

परिशिष्ट –ख

जमा की गयी सिक्योरिटी धनराशि का विवरण

संख्या	दिनाक	चेक संख्या	धनराशि	धनराशि
1.	26.02.2014	003409	इलाहाबाद बैंक	37,00,000.00
2.	05.08.2014	990356	स्टेट बैंक आफ इण्डिया	30,00,000.00
			कुल धनराशि	**67,00,000/–**

अत: 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 :–

फोटोग्राफ गवाहान नं0–1

विजय किशोर
पुत्र स्व0 सिद्धनाथ
निवासी 22, अकबर बैरी कल्यानपुर
कानपुर नगर । 9956578766

फोटोग्राफ गवाहान नं0–2

नाम –
पिता का नाम –
निवासी : 9415047802

ह0 प्रथम पक्ष

(आनन्द कुमार गुप्ता)

ह0 द्वितीय पक्ष

रतन हाउसिंग डेवलपमेन्ट लि0
अधिकृत हस्ताक्षरी

(धनन्जय तिवारी)

यह विलेख मेरे द्वारा निरूपित एवं

मेरे कार्यालय में टंकित किया गया।

(सर्वेश चन्द्र दुबे)

R Anand

आज दिनांक 29/04/2017 को

बही सं. 1 जिल्द सं. 8050

पृष्ठ सं. 171 से 202 पर कमांक 1396

रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

श्री मती कमलेश पाठक

उप निबन्धक (प्रथम)

कानपुर नगर

29/4/2017