



एक पक्ष और **M/s. Cosmos Reit Pvt. Ltd.** पता-BF-33, प्लॉट नं० जी०एच०-3, आदित्य सिटी सैन्टर मॉल, वैभव खण्ड, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद, उ०प्र०-201014 द्वारा प्राधिकृत हस्ताक्षरी श्री रवि कान्त उपाध्याय पुत्र श्री ब्रम्हा नन्द, निवासी-सी-24/685, गली नं०-2ए, गणेश नगर-2, कृष्ण मंदिर के पास, शकरपुर बरामद, पूर्वी दिल्ली, दिल्ली-110092 जिसे एतत्पश्चात किराया-किश्त क्रेता कहा गया है और जिस पद के अन्तर्गत जब तक कि प्रसंग या अर्थ से कोई बात असंगत न हो, इसमें एतदपश्चात यथा उपबन्धित अनुमोदित नाम निर्देशिती और उसके न होने पर उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञा प्राप्त समनुदेशिती भी है, दूसरे पक्ष के बीच किया गया ।

चूकिं उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना के अधीन ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का आवंटन करने के लिए पृथक रूप से आवेदन किया गया है और स्वामी ने एतत्पश्चात् निर्धारित निबंधन और शर्तों पर किराया-किश्त क्रेता को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आवंटित करने की सहमति दे दी है ।

  
**सम्पत्ति प्रबन्धक**  
 उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद  
 वसुन्धरा, गाजियाबाद

For Cosmos Reit Private Ltd.

  
 Authorised Signatory





आवेदन सं०: 202600739032757

विक्रय अनुबंध विलेख (कब्जा)

वर्ष: 2026

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 4856

प्रतिफल- 3360427420 स्टाम्प शुल्क- 235230000 बाजारी मूल्य - 3360427420 पंजीकरण शुल्क - 33604280 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 120 योग : 33604400

श्री M/s. Cosmos Reit Pvt.Ltd. द्वारा  
रवि कान्त उपाध्याय अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि,  
पुत्र श्री ब्रम्हा नन्द  
व्यवसाय : नौकरी  
निवासी: -सी-24/685, गली नं०-2ए, गणेश नगर-2, कृष्ण मंदिर के पास, शकरपुर बसामद, पूर्वी दिल्ली, दिल्ली-110092

*Ravi Kant*



रवि कान्त उपाध्याय अधिकृत पदाधिकारी/  
प्रतिनिधि

श्री. M/s. Cosmos Reit Pvt.Ltd. द्वारा

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 20/04/2026 एवं 04:15:37  
PM बजे  
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

विनीत . कुमार प्रभारी  
उप निबंधक :सदर प्रथम  
गाजियाबाद  
20/04/2026


विनीत . कुमार  
निबंधक लिपिक  
20/04/2026



और चूंकि ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं० 7बी/जी०एच०-०१ (कार्नर) में भूमि का कुल मूल्य रू० 3,36,04,27,420/- (रूपये तीन अरब छत्तीस करोड़ चार लाख सत्ताईस हजार चार सौ बीस मात्र) होता है। किराया किश्त क्रेता ने अग्रिम धनराशि और प्रथम किश्त के रूप में 50 प्रतिशत धनराशि रू० 1,68,02,13,710/- (रूपये एक अरब अड़सठ करोड़ दो लाख तेरह हजार सात सौ दस मात्र) का भुगतान कर दिया है।

अब यह विलेख इस बात का साक्षी है कि स्वामी एतद्वारा किराया-किश्त से प्रसंविदा करता है और सहमत है और किराया किश्त क्रेता भी एतद्वारा स्वामी से निम्नलिखित रीति से प्रसंविदा करता है और सहमत है, अर्थात्।

1. किराया-किश्त क्रेता को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के रूप में सम्पत्ति का, जिसकी सम्पत्ति संख्या-7बी/जी०एच०-०१ (कार्नर) है और जो सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद में स्थित है और जिसे अधिक स्पष्ट करने के लिए इसमें आगे दी गई अनुसूचि-एक में सीमाओं के साथ अधिक विशिष्ट रूप से वर्णित किया गया है, तथा जिसका कब्जा उसके द्वारा इस अनुबन्ध को सम्यक रूप से निष्पादित करने के पश्चात ही किया जायेगा।

  
सम्पत्ति प्रबन्धक  
3020 आवास एवं विकास परिषद्  
दसुन्धरा, गाजियाबाद

For Cosmos Reit Private Ltd.

  
Authorised Signatory



आवेदन सं०: 202600739032757

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 4856

वर्ष: 2026

निष्पादन लेखपत्र बाद सुनने व समझने मजमुन व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त  
विक्रेता: 1

श्री उ० प्र० आ० एवं वि० परिषद गा० बाद द्वारा सम्यत्ति प्रबन्धक  
प्रवीण सिंह रावत के द्वारा सचिन नागर,

UTTAR PRADESH AWAS EVAM  
VIKAS PARISHAD



पुत्र श्री महिपाल सिंह नागर

निवासी: म० न०-4 सी/2215 आदर्श अपार्टमेन्ट वसुंधरा गाज़ियाबाद

व्यवसाय: नौकरी

पक्षकार द्वारा सत्यापित पैन् XXXXXX 103A

क्रेता: 1

*Sachin*

श्री M/s. Cosmos Reit Pvt.Ltd. के द्वारा रवि कान्त उपाध्याय,

COSMOS REIT PRIVATE LIMITED

पुत्र श्री ब्रम्हा नन्द

निवासी: सी-24/685, गली नं०-2ए, गणेश नगर-2, कृष्ण मंदिर के पास, शकरपुर बरामद, पूर्वी  
दिल्ली, दिल्ली-110092

व्यवसाय: नौकरी

पक्षकार द्वारा सत्यापित पैन् XXXXXX 654K

ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान  
पहचानकर्ता: 1

*Ravi Kant*



श्री रोहित कुमार, पुत्र श्री हरीश चंद

निवासी: बी-31, गली-3, अम्बिका बिहार करावल नगर, उत्तर पूर्वी, दिल्ली-110094

व्यवसाय: नौकरी

पहचानकर्ता: 2

*Rohit*



श्री चन्दर कुमार, पुत्र श्री वन कुमार

निवासी: 117, गगन विहार, लक्ष्मी नगर, पूर्वी दिल्ली, दिल्ली, 110092

व्यवसाय: नौकरी



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

*Vinit Kumar*  
विनीत कुमार प्रभारी  
उप निबंधक : सदर प्रथम  
गाज़ियाबाद  
20/04/2026

विनीत कुमार  
निबंधक लिपिक गाज़ियाबाद  
20/04/2026

ने की। अत्यन्त भद्र साक्षियों के निष्पादन संगठने नियमानुसार लिए गए है।  
टिप्पणी



सम्पत्ति  
30प्र0 आवास एवं विकास परिषद्  
वसुन्धरा, गाजियाबाद



For Cosmos Reit Private Ltd.  
Authorised Signatory

4

2. किराया किश्त क्रेता उक्त सम्पत्ति किरायेदार के रूप में किराया-किश्त कय अवधि तक गृहित करेगा जो पांच (5) वर्ष की एक नियत अवधि तक होगी अर्थात किश्त वर्ष दो हजार सत्ताईस (2027) के मई मास के प्रथम दिनांक को प्रारम्भ होगी और वर्ष 2032 के अप्रैल मास के अन्तिम दिनांक को समाप्त होगी।
3. किराया-किश्त क्रेता स्वामी की ओर से किसी मांग के बिना किराया-किश्त अवधि की समाप्ति तक प्रत्येक छमाही के प्रथम दिनांक को केवल रू0 1,68,02,13,710/- (रूपये एक अरब अड़सठ करोड़ दो लाख तेरह हजार सात सौ दस मात्र) की 9.80 प्रतिशत ब्याज सहित 10 छमाही किश्त में भुगतान करेगा जो कि प्रत्येक छमाही की प्रथम दिनांक से अन्तिम दिनांक तक जमा की जा सकती हैं। किराया किश्त क्रेता रू0 21,65,45,943/- (रूपये इक्कीस करोड़ पैंसठ लाख पैंतालीस हजार नौ सौ तैंतालीस मात्र) की छमाही किश्त की किसी मांग की प्रतीक्षा किये बिना उस माह के बाद जिसमें छमाही किश्त देय हो जाये, प्रत्येक छमाही के प्रथम दिनांक को स्वामी के कार्यालय में या निर्दिष्ट स्थान पर भुगतान करेगा जिसका ऐसा प्रथम भुगतान इसमें ऊपर उल्लेखित किराया-किश्त क्रेता द्वारा किया जायेगा और जिसे माह मई 2027 की प्रथम किश्त के रूप में समझा जाये और ऐसा अगामी भुगतान वर्ष 2027 के माह-नवम्बर 2027 के अन्तिम दिनांक को या उसके पूर्व प्रत्येक कलैण्डर मास के तुरन्त बाद किराया किश्त कय की अवधि तक देय हो जाये या भुगतान योग्य हो जाये।

सम्पत्ति अधिकारी  
30प्र0 आवास एवं विकास परिषद्  
वसुन्धरा, गाजियाबाद

For Cosmos Reit Private Ltd.


Authorised Signatory

(क-1) किराया किश्त क्रेता को नियमानुसार भूमि मूल्य की 12 प्रतिशत धनराशि फ्री होल्ड शुल्क के रूप में भूमि मूल्य में समाहित है।

(ख) किराया किश्त क्रेता आंवटन की योजना में यथा निर्धारित नगर पालिका के या अन्य प्रकार के समी करों, फीस प्रभार निर्धारित कर ऐसे अन्य उदग्रहण की धनराशि का, चाहें व किसी भी प्रकार की हो, जो स्थानीय निकाय द्वारा या राज्य या केन्द्रीय सरकार द्वारा या किसी अन्य प्राधिकृत अभिकरण द्वारा उसके संबंध में भूस्वामी या किरायेदार को एतद्वारा किराये पर दी गई उक्त सम्पत्ति पर लगाई गई हो, प्रत्यक्ष रूप से सम्बद्ध प्राधिकारियों को भुगतान करेगा। किराया-क्रेता स्वामी को सम्पत्ति कर, जल प्रभार सीवर व्यवस्था के प्रभार का, जैसा कि स्वामी द्वारा समय-समय पर उदग्रहीत कर दिया जाये, भुगतान करेगा।

परन्तु किराया-किश्त क्रेता की ओर से ऐसा भुगतान न किये जाने की दशा में स्वामी को ऐसी देय धनराशि को भू-राजस्व के बकाये के रूप या ऐसी अन्य रीति से जो विधि संगत हों, वसूल करने और उसे किश्त के बकाये के रूप में मानने की शक्ति होगी।

For Cosmos Reit Private Ltd.

  
सम्पत्ति प्राधिकरण  
3090 आवास एवं विकास परिषद्  
दसुन्दरा, गाजियाबाद

  
Authorised Signatory



उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद  
सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय  
सेक्टर-16ए, हॉल नं0-एस-1, वसुन्धरा  
काम्प्लैक्स, वसुन्धरा गाजियाबाद



पत्र सं0- 3734  
सेवा में,

/स0प्र0 गाजि0/

दिनांक-  
20-04-26

सब रजिस्ट्रार,  
गाजियाबाद।

विषय:- परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के सेक्टर- 7बी में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या -  
**7B/GH-01 (Corner)** किराया किश्त कय किरायेदारी अनुबन्ध निष्पादन के सम्बन्ध में।


महोदय,

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा संचालित सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के अर्न्तगत सेक्टर-7बी में **M/s.**

**Cosmos Reit Pvt. Ltd.** पता-BF-33, प्लॉट नं0 जी0एच0-3, आदित्य सिटी सैन्टर मॉल, वैभव खण्ड, इन्दिरापुरम,  
गाजियाबाद, उ0प्र0-201014 द्वारा प्राधिकृत हस्ताक्षरी श्री रवि कान्त उपाध्याय पुत्र श्री ब्रम्हा नन्द, निवासी-सी-24/685, गली नं0-2ए, गणेश  
नगर-2, कृष्ण मंदिर के पास, शकरपुर बरामद, पूर्वी दिल्ली, दिल्ली-110092 के पक्ष में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या -  
**7B/GH-01 (Corner)** का किराया किश्त कय किरायेदारी अनुबन्ध दिनांक 20/4/2026 निष्पादित कर कर्मचारी के  
माध्यम से नियमानुसार पंजीकृत करने हेतु सेवा में प्रेषित किया जा रहा है।

संलग्नक:-1 स्टाम्प पेपर की मूल प्रति (स्टाम्प रू0 23,52,30,000.00) किराया किश्त कय किरायेदारी अनुबन्ध हेतु।

भवदीय

  
(प्रवीण सिंह श्रवत)  
सम्पत्ति प्रबन्धक

पू0सं0

/उक्त

दिनांक

प्रतिलिपि:-

1 **M/s. Cosmos Reit Pvt. Ltd.** पता-BF-33, प्लॉट नं0 जी0एच0-3, आदित्य सिटी सैन्टर मॉल, वैभव खण्ड,  
इन्दिरापुरम, गाजियाबाद, उ0प्र0-201014 द्वारा प्राधिकृत हस्ताक्षरी श्री रवि कान्त उपाध्याय पुत्र श्री ब्रम्हा नन्द, निवासी-सी-24/685, गली  
नं0-2ए, गणेश नगर-2, कृष्ण मंदिर के पास, शकरपुर बरामद, पूर्वी दिल्ली, दिल्ली-110092 को इस आशय से कि आवंटित ग्रुप हाउसिंग  
भूखण्ड संख्या - **7B/GH-01 (Corner)** का किराया किश्त कय किरायेदारी अनुबन्ध रजिस्ट्रार कार्यालय में दो गवाहों सहित  
उपस्थित होकर पंजीकृत (रजिस्टर्ड) कराने का कष्ट करें एवं 15 दिन के अन्दर रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत (रजिस्टर्ड) कराके प्रति  
कार्यालय अभिलेख में रखने हेतु इस कार्यालय में जमा करने का कष्ट करें ताकि कब्जा हेतु पत्र निर्गत किया जा सकें अन्यथा नियमानुसार  
विलम्ब शुल्क देय होगा।


नोट:-यदि आप द्वारा ऋण लिया गया है तो ऋणदायी संस्था में रजिस्ट्री की मूलप्रति जमाकराकर रसीद कार्यालय में प्रस्तुत करें, तदोपरान्त ही  
कब्जा पत्र जारी किया जायेगा।

सम्पत्ति प्रबन्धक

(ग) किराया-किश्त क्रेता उक्त सम्पत्ति के साथ-साथ जल सम्भरण, जल निस्तारण बिजली और किन्हीं ऐसी अन्य सेवाओं से संबंधित उसके प्रतिष्ठानों की मरम्मत (जिस पद के अन्तर्गत सामान्य, और आवश्यक वार्षिक भीतरी और बाहरी रंगाई और पुताई, सफाई भी है) स्वामी के या ऐसे व्यक्ति के जिसे स्वामी इस प्रयोजनार्थ नियुक्त करें समाधानप्रद रूप से स्वयं अपने खर्च पर करायेगा और उसे समुचित रूप से ठीक दशा और स्थिति में रखेगा ।

(घ) किराया-किश्त क्रेता स्वामी की लिखित अनुमति के बिना उक्त सम्पत्ति की भीतरी किसी भी प्रकार का व्यापार या करोबार नहीं करेगा या करने की अनुमति नहीं देगा या उसका आवासिक उपयोग से भिन्न किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुमति नहीं देगा या उसमें कोई ऐसा कार्य या ऐसी कोई बात नहीं करेगा या करने देगा जो स्वामी या उसी कालोनी के अन्य गुप हाउसिंग भूखण्ड के अध्यासियों की या पडोसियों की राय में लोक-कण्टक हो और जो उस प्रयोजन के अनुरूप न हो जिसके लिए योजना बनाई गई ।


For Cosmos Reit Private Ltd.

  
सम्पत्ति प्रबन्धक  
३०२० आवास एवं विकास परिषद्  
दसुन्धरा, गाजियाबाद

  
Authorised Signatory

(ड) किराया-किश्त क्रेता एतद्वारा स्वीकृत अवधि के दौरान सभी युक्तियुक्त समय पर स्वामी या स्वामी द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत किन्हीं व्यक्तियों को उक्त सम्पत्ति में और उस पर प्रवेश करने और मरम्मत की स्थिति का निरीक्षण करने की अनुमति देगा और ऐसा निरीक्षण करने पर स्वामी को यह प्रतीत हो कि कोई साम्प्रतिक या विशेष मरम्मत आवश्यक है तो स्वामी किराया-किश्त क्रेता के खर्च पर करवा सकता है और किराया किश्त क्रेता एतद्वारा स्वामी को ऐसी धनराशि का भुगतान करके जिसे स्वामी को ऐसी धनराशि का भुगतान करके जिसे स्वामी (जिसका विनिश्चय अन्तिम होगा) इस निमित्त नियम करें, ऐसे खर्च की प्रतिपूर्ति करने की सहमति देता है ।

(च) किराया-किश्त क्रेता स्वामी द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य व्यक्ति को उक्त सम्पत्ति में उस पर ऐसे कर्मकारों के साथ प्रवेश करने की अनुमति देगा जो पाईप-लाईन, सीवर लाईन या कोई विद्युत आपूर्ति लाइन या उससे संबन्धित किसी कार्य के लिए कोई सर्विस लाईन बिछाने, उसकी मरम्मत करने या उसे निश्चित स्थान पर लगाने के प्रयोजन के साथ-साथ उक्त सम्पत्ति में बिछाई गई किसी सर्विस लाईन से किन्हीं अन्य सम्पत्ति को जोड़ने के प्रयोजन के लिए आवश्यक हो ।

  
सम्पत्ति प्रबन्धक  
30प्र0 आवास एवं विकास परिषद्  
दसुन्धरा, गाजियाबाद

For Cosmos Reit Private Ltd.

  
Authorised Signatory

(छ) किराया-किश्त क्रेता स्वामी की लिखित पूर्वानुमति के बिना और सम्बद्ध प्राधिकारी को लिखित स्वीकृत या अनुमति के बिना भी उक्त सम्पत्ति में कोई परिवर्तन या परिवर्द्धन नहीं करेगा या करने की अनुमति नहीं देगा ।

परन्तु स्वामी अपने विवेकानुसार किसी परिवर्तन या परिवर्द्धन, चाहे जो भी हो, के लिए एसी अनुमति देने से इन्कार कर सकता है और उस निमित्त उसका विनिश्चय अन्तिम होगा ।

(ज) किराया-किश्त क्रेता, स्वामी की लिखित पूर्व सहमति के बिना जिसे वह अपने सपष्ट विवेकानुसार अस्वीकृत करने का हकदार होगा, उक्त सम्पत्ति के सम्पूर्ण या किसी भाग का विक्रय, अन्तरण, समनुदेशन नहीं करेगा या कब्जे से अन्यथा अलग नहीं होगा ।

परन्तु सहमति दिये जाने की दशा में सम्पत्ति का ऐसा प्रत्येक अन्तरण समनुदेशन केवल इस किरायेदारी की शेष अवधि के लिए होगा और यथास्थित अन्तरित या समनुदेशिती इसमें दिये गये निबन्धनों और शर्तों से आबद्ध होगा और उसकी सभी बातों के लिए स्वामी के प्रति उत्तरदायी होगा ।

परन्तु यह भी कि ऐसा कोई भी समनुदेशन या अन्तरण वैध या अनुमन्य नहीं होगा जहां समनुदेशिती या अन्तरिती कोई ऐसा व्यक्ति है जो योजना में यथा उपबंधित पात्रता की अपेक्षाओं को पूरा न करता हो ।

For Cosmos Reit Private Ltd. '

  
सम्पत्ति प्रबन्धक  
३०२० आवास एवं विकास परिषद्  
बसुन्धरा, गाजियाबाद

  
Authorised Signatory

(झ) किराया-किश्त क्रेता इस किरायेदारी की अवधि के दौरान इसमें नीचे दी गयी अनूसूची-तीन में दिये गये किरायेदारी संबंधी अनुबंधनों का पालन करेगा ।


(ट) किराया-किश्त क्रेता इस योजना के अधीन उस पर आने वाले ऐसे सभी उत्तरदायित्वों का निर्वहन करेगा जो इस विलेख का अंग समझे जायें और जिसके बारे में इस अनबन्ध पत्र के पक्षकारों के बीच एतद्वारा सहमति है ।

(ठ) उक्त सम्पत्ति में किराया-किश्त क्रेता के हित के विरुद्ध कोई दावा नहीं किया जा सकता है, फिर भी किराया-किश्त क्रेता एतद्वारा स्वामी को किसी ऐसी सम्भाव्यता के संबन्ध में क्षतिपूर्ति करने का वचन देता ।

(ड) किराया-किश्त क्रेता किसी भी प्रकार की दुर्घटना के फलस्वरूप उक्त सम्पत्ति को क्षति पहुंचने या उसके नष्ट होने में एतद्वारा स्वामी को किसी भी उत्तरदायित्व से मुक्त करता है ।

परन्तु इस अनुबंध के प्रवृत्त रहने तक किराया-किश्त क्रेता का यह कर्तव्य होगा कि वह इस बात का ध्यान रखें कि गुप हाउसिंग भूखण्ड उपयोग के कारण उचित टूट-फूट को छोड़कर उसी दशा में बना रहे जिसमें वह प्रारम्भ में सौंपा गया था, किसी प्राकृतिक कारण से यह आग लग जाने से क्षति होने की दशा में किराया-किश्त क्रेता का यह कर्तव्य होगा कि वह भवन को पुनः

For Cosmos Reit Private Ltd.

  
सम्पत्ति प्रबन्धक  
३०२० आवास एवं विकास परिषद्  
वसुधारा, गाजियाबाद

  
Authorised Signatory

उसकी मूल दशा में लाने के लिए आवश्यक मरम्मत कराये । भवन का आग लग जाने के जोखिम के प्रति परिषद द्वारा अनुमोदित बीमा कंपनी से अनिवार्य रूप से बीमा कराया जायेगा, आग लग जाने से क्षति होने की दशा में परिषद का दायित्व उस संबंध में परिषद को मिलने वाली बीमा की धनराशि तक ही सीमित होगा ।

(ढ) किराया-किश्त क्रेता अपने जीवन काल में लिखित रूप से अपने हस्ताक्षर से ऐसे निर्देशिती को, जिसे व उक्त सम्पत्ति में जिससे उसकी मृत्यु हो जाने के स्थिति में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के भावी स्वामित्व में उसका अधिकार भी सम्मिलित है, अपना अंश या हित अन्तरित करना चाहें, नाम निर्दिष्ट करेगा और उसे आवास आयुक्त के पास जमा कर देगा स्वामी किराया किश्त क्रेता की मृत्यु का प्रमाण-पत्र प्राप्त होने पर तदनुसार अन्तरण करेगा जो स्वामी और सार्वजनिक निकायों के प्रति किराया-किश्त क्रेता के समस्त विद्यमान दायित्वों और बाध्यता के अधीन होगा । इस प्रकार किये गये नाम निर्देशन को विखण्डित किया जा सकता है और किराया-किश्त क्रेता उपर्युक्त रीति से उसके स्थान पर दूसरा नाम निर्देशन कर सकता है ।

For Cosmos Reit Private Ltd.

  
Authorised Signatory

  
सम्पत्ति प्रबन्धक  
३०९० आवास एवं विकास परिषद  
वरुन्धरा, गाजियाबाद

परन्तु किराया-किश्त क्रेता द्वारा ऐसा नाम निर्देशन न किये जाने पर किराया किश्त क्रेता के वारिस/वारिसों का स्वामी द्वारा इस विलेख के हिताधिकारी हिताधिकारियों के रूप में स्वीकार किया जायेगा।

(ण) किराया-किश्त क्रेता सभी देयों का जिनका भुगतान इस विलेख के अनुसरण में उसके द्वारा किया जाना उपेक्षित है, पूरा नियमित भुगतान करेगा किश्तों के भुगतान के लिए उनके देय होने के दिनांक से एक मास की छूट दी जायेगी।

वह किश्त में सम्मलित साधारण ब्याज के अतिरिक्त 11.80 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से दंड ब्याज के भुगतान का देनदार होगा। यदि भुगतान छूट की अवधि के भीतर न किया जाये तो किराया किश्त क्रेता तदानुसार किश्तों के वस्तुतः देय होने के दिनांक से 11.80 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भुगतान का देनदार होगा। लगातार तीन से अधिक किश्तों को भुगतान करने में व्यतिक्रम होने की दशा में किरायेदारी समाप्त समझी जायेगी और क्रेता को बेदखल किया जा सकेगा। स्वामी को देय सभी बकाया धनराशि को भू-राजस्व के रूप में या ऐसी अन्य रीति से, जिसका विधि समर्थन करें, वसूल किया जा सकेगा।

For Cosmos Reit Private Ltd.

सम्पत्ति प्रबन्धक  
३०५० आवास एवं विकास परिषद्  
दयुन्धरा, गाजियाबाद

Authorised Signatory


किराया किश्त क्रेता का जल सम्पूर्ति कनेक्शन तथा विद्युत कनेक्शन भी विच्छेदन किया जा सकेगा तथा निर्धारित शर्तों प्रक्रिया से पुनः संयोजन किया जा सकेगा ।

(त) यदि किराया-किश्त क्रेता सम्पत्ति या साझा सेवाओं का उपयोग इस ढंग से करता है कि उसे क्षति पहुंचे या उसके क्षय होने या गलत उपयोग किये जाने के लिए स्वामी या पंजीकृत अभिकरण की तत्संबंधी प्रभार का भुगतान करेगा ।

(थ) यदि किराया किश्त क्रेता की अवधि के समाप्त होने से पूर्व एतद्वारा स्वीकृत किरायेदारी को स्वतः समाप्त करना चाहे तो व इसके लिए स्वामी को तीन महीने की नोटिस देगा और स्वामी सभी देयों के साथ-साथ इस अनुबंध के अनुसार किराया किश्त क्रेता द्वारा किरायेदारी को इस प्रकार समाप्त करने के कारण होने वाली हानि की वसूली करेगा ।

For Cosmos ReX Private Ltd.


  
Authorised Signatory

  
सम्पत्ति प्रबन्धक  
3090 आवास एवं विकास परिषद्  
दयुन्धरा, गाजियाबाद

(द) इसमें इसके पूर्व दी गयी किसी बात के होते हुए, यदि कोई जांच की जाएगी तो यदि आवश्यक हो, सम्बद्ध पक्षों की सुनवाई के पश्चात् यदि स्वामी की राय में जिसका विनिष्पन्न अंतिम और बाध्यकर होगा, किराया किश्त क्रेता द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के आवंटन के लिए उसके द्वारा दिये गये आवेदन पत्र में कोई गलत बयान किया गया हो या किन्ही सारवान तथ्यों को छिपाया गया हो तो स्वामी के लिए किराया किश्त क्रेता को बेदखल करना और सम्पत्ति का कब्जा लेना विधिपूर्ण होगा और तब यह अनुबंध समाप्त समझा जायेगा और किराया किश्त क्रेता द्वारा इस प्रकार जमा की गई धनराशि का स्वामी हो समपहरण हो जायेगा ।

(ध) स्वामी एतद्द्वारा सहमत है कि किराया किश्त क्रेता इस विलेख के अनुसार उसके द्वारा देय सभी भुगतान करके और इसमें दी गई सभी शर्तों को पूरा करके और उनका पालन करके उक्त अवधि के दौरान स्वामी या उसके अधीन विधिपूर्वक दावा करने वाले किसी व्यक्ति द्वारा किसी विधिपूर्ण विघ्न या बाधा के सिवाय उक्त सम्पत्ति को किरायेदार के रूप में शान्ति पूर्वक ग्रहीत करेगा और उसका उपभोग करेगा ।

For Cosmos Reit Private Ltd.

  
 सम्पत्ति प्रबन्धक  
 3090 आवास एवं विकास परिष्क  
 बरगुधरा, गाजियाबाद

  
 Authorised Signatory

इसमें इसके पूर्व दी गई बात के होते हुए भी किरायेदार एतद्वारा किराया किश्त क्य के मूल्य में जो परिषद द्वारा नियत किया गया हो, भूमि के प्रतिकर में वृद्धि होने के कारण या ठेकेदार के न्यायालय में जाने के परिणामस्वरूप ठेकेदार के बिल में वृद्धि होने के कारण या ऐसी अन्य आकस्मिकता के कारण जिसका एतदपश्चात विनिश्चय किया जाए, कोई वृद्धि होने से उसका भुगतान करने के लिए सहमत है ऐसा भुगतान व्यय में इस प्रकार वृद्धि की अनुपातिक धनराशि होगी जो परिषद द्वारा नियत की जायेगी और किरायेदार के लिए अन्तिम और बाध्यकर होगी ।

(न) उक्त भूखण्ड का किराया-किश्त क्रेता एतद्वारा आवंटन के दिनांक से 5 वर्ष के भीतर भूखण्ड पर भवन निर्माण करने और निर्माण कार्य पूरा करने के लिए सहमत है जिसमें विफल रहने पर परिषद द्वारा भूमि का पुर्नग्रहण किया जा सकेगा। किराया किश्त क्रेता निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व भवन का नक्शा सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित करायेगा।

4. स्वामी एतद्वारा किराया-किश्त क्रेता को किराया किश्त क्य की अवधि की समाप्ति के पश्चात विहित प्रपत्र में उसके साथ हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करके उक्त सम्पत्ति का अन्तरण करने के लिए सहमत है परन्तु यह कि उसने ऐसे निष्पादन के पूर्व स्वामी को और सार्वजनिक निकायों को, यदि कोई हो, सभी देयों का भुगतान कर दिया हो ।

  
सम्पत्ति प्रबन्धक  
3090 आवास एवं विकास परिषद्  
वसुधरा, गाजियाबाद

For Cosmos Reit Private Ltd.

  
Authorised Signatory

किराया-किश्त क्रेता इसके बाद किरायेदार नहीं रहेगा और पैरा-5 में यथा उपबंधित निष्पादित किए जाने वाले हस्तान्तरण विलेख के उपबंधों के अधीन रहते हुए सम्पत्ति के क्रेता के रूप में स्वामी हो जायेगा ।

5. हस्तान्तरण विलेख सामान्यतः स्वामी द्वारा किराया किश्त क्रेय की अवधि की सम्पत्ति के पश्चात निष्पादित किया जायेगा, फिर भी यदि किराया किश्त क्रेता ने इसके पूर्व किरायेदार समाप्त करने और सम्पत्ति का स्वामित्व उसमें निहित करने के लिए आवेदन किया जो और यदि किराया-किश्त क्रेता स्वामी द्वारा (जिसका विनिश्चय अन्तिम और बाध्यकर होगा) की गई संगणना के अनुसार पूरा भुगतान कर देता है, तो स्वामी हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करेगा ।
6. यदि उक्त विनियमों और उनके अधीन किये गये अनुबंध की शब्दावली के निर्वचन के अनुसार किये गये या किये जाने के लिए प्रस्तावित किसी विनिश्चय के बारे में कोई विवाद या मदभेद उत्पन्न हो तो आवास आयुक्त विनिश्चय करेंगे और किराया किश्त क्रेता के लिए संयुक्त रूप से या पृथक-पृथक ऐसा विनिश्चय अन्तिम और बाध्यकर होगा ।
7. किराया किश्त क्रेता आवंटन के दिनांक से 5 वर्ष की अवधि के भीतर निर्माण कार्य पूरा कराएगा ।

  
 संपत्ति प्रबन्धक  
 30प्र० आवास एवं विकास परिषद्  
 वसुन्धरा, गाजियाबाद

For Cosmos Rekl Private Ltd.

  
 Authorised Signatory

8. प्रस्तावित निर्माण कार्य का नक्शा आवंटी द्वारा परिषद के सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित कराया जायेगा।
9. गुप हाउसिंग भूखण्ड का एफ0ए0आर0 नियमानुसार अनुमन्य होगा।
10. विद्युत/ट्रान्सफार्मर का व्यय स्वयं क्रेता को व्यय करना होगा।
11. गुप हाउसिंग भूखण्डों के सम्बन्ध में समय-समय पर शासन/परिषद द्वारा बनाये गये नियम, आवंटन की तिथि से प्रभावी होंगे।
12. विक्रय विलेख निष्पादित कराने का दायित्व किराया किश्त क्रेता का होगा उक्त विलेख में उल्लिखित नियमों व प्राविधानों में विक्रय विलेख के निष्पादन सम्बन्धी व्ययों का भुगतान विक्रय विलेख निष्पादन से पूर्व अथवा बाद में समय-समय पर बनाये गये शासन/परिषद के नियम क्रेता को मान्य होंगे।
13. आवंटी परिषद के सक्षम अधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर मानचित्र स्वीकृत कराकर ही निर्माण कार्य करायेंगे।


For Cosmos Reit Private Ltd.

  
Authorised Signatory

  
सम्प्रति अध्यक्ष  
३०२० आवास एवं विकास परिषद्  
वरुन्धरा, गजियाबाद

14. ग्रुप हाउसिंग सम्पत्तियों के निवेशकों/आवंटियों द्वारा अपने सदस्यों/ग्राहकों को आवंटित भूखण्ड पर निर्मित सम्पत्ति की रजिस्ट्री कराने का अधिकार नहीं होगा। जब तक उनकी परिषद से पूर्ण देयता समाप्त नहीं हो जाती। परिषद के प्रति देयता समाप्त होने एवं निवेशक/आवंटी के पक्ष में परिषद की ओर से रजिस्ट्री होने पर ही निवेशक/आवंटी द्वारा ग्राहकों के पक्ष में रजिस्ट्री करने का अधिकार होगा।
15. निवेशकों (व्यवसायिक एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटी) द्वारा उपरोक्त देय भुगतान शिडयूल के अनुसार भुगतान न किये जाने की अथवा अनुबन्ध के प्राविधानों/शर्तों के उल्लंघन की दशा में परिषद को देय धनराशि को भू-राजस्व की भांति धनराशि वसूल करने का अधिकार होगा।
16. आवंटित सम्पत्ति के सापेक्ष परिषद को पूर्ण भुगतान प्राप्त होने तक सम्पत्ति विक्रय द्वारा किसी प्रकार की वसूली का प्रथम अधिकार परिषद का होगा।

For Cosmos Reit Private Ltd.

  
सहस्रियत प्रबन्धक  
30 प्र० आवास एवं विकास परिषद्  
वसुन्धरा, गाजियाबाद

  
Authorised Signatory


जिसके साक्ष्य में श्री प्रवीण सिंह रावत, सम्पत्ति प्रबन्धक ने परिषद के लिए और उसकी ओर से और **M/s. Cosmos Reit Pvt. Ltd.** पता- BF-33, प्लॉट नं० जी०एच०-३, आदित्य सिटी सैन्टर मॉल, वैभव खण्ड, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद, उ०प्र०-२०१०१४ द्वारा प्राधिकृत हस्ताक्षरी श्री रवि कान्त उपाध्याय पुत्र श्री ब्रम्हा नन्द, निवासी-सी-२४/६८५, गली नं०-२ए, गणेश नगर-२, कृष्ण मंदिर के पास, शकरपुर बरामद, पूर्वी दिल्ली, दिल्ली-११००९२ के रूप में स्वेच्छा और सम्मति से किसी प्रभाव या प्रपीड़न के बिना, साक्षियों की उपस्थिति में एतद्द्वारा अपने-अपने हस्ताक्षर किये।

#### अनुसूची-१

सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद में स्थित गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-७बी/जी०एच-०१ (कार्नेर) का क्षेत्रफल २२५८२.०० वर्ग मीटर भूमि समाविष्ट है।

उत्तर.....सलग्न  
पूर्व.....साईट  
दक्षिण.....प्लान के  
पश्चिम.....अनुसार

For Cosmos Reit Private Ltd.

  
सम्पत्ति प्रबन्धक  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद्  
वसुन्धरा, गाजियाबाद

  
Authorised Signatory



19


### अनुसूची-2

इस अनुबन्ध पत्र पर इसके साक्ष्य में इसके पक्षकारों के उपरोक्त दिनांक, मास और वर्ष को अपने हस्ताक्षर किये:-

1-साक्षी:

1. हस्ताक्षर.....
2. नाम.....
3. पता.....

विक्रेता के लिए और उसकी ओर से

  
रामपाल प्रबन्धक  
30प्र0 अवास एवं विकास परिषद्  
वसुधारा गाजियाबाद  
सम्पत्ति प्रबन्धक  
(कृते आवास आयुक्त)

2-साक्षी:

1. हस्ताक्षर.....
2. नाम.....
3. पता.....

1-साक्षी-

1. हस्ताक्षर Rohit
2. नाम Rohit Kumar s/o Harish Chandel.
3. पता B-31 Karawal Nagar

केता के लिए और उसकी ओर से,  
For Cosmos Reit Private Ltd.

2-साक्षी:

1. हस्ताक्षर.....
2. नाम Chander Kumar s/o Jagan Vikar
3. पता 117 Jagan Vikar

1. हस्ताक्षर.....
2. नाम-श्री रवि कान्त उपाध्याय पुत्र श्री ब्रह्मचर/नन्द
3. पता-सी-24/685, गली नं0 2ए, गणेश नगर-2, कृष्ण मंदिर के पास, शकरपुर बरामद, पूर्वी दिल्ली, दिल्ली-110092 (प्राधिकृत हस्ताक्षरी)

**M/s. Cosmos Reit Pvt. Ltd.**

BF -33, प्लॉट नं0 जी0एच0-3, आदित्य सिटी सेंटर मॉल, वैभव खण्ड, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद, उ0प्र0-201012

फोटो प्रपत्र

बही नं०	जिल्द	पृष्ठ	लेखपत्र संख्या	निबन्धन दिनांक	

नाम:-

पक्षकारों के फोटो

(प्रवीण सिंह रावत)

सम्पत्ति प्रबन्धक

पता:- स०प्र० कार्यालय, उ०प्र० आवास एवं विकास परिशद, हॉल संख्या एस-1, सैक्टर-16ए, वसुन्धरा कॉम्प्लैक्स, वसुन्धरा, गाजियाबाद, (उ० प्र०) पिन कोड नं०-201012

Handwritten signature  
सम्पत्ति प्रबन्धक  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिशद  
वसुन्धरा, गाजियाबाद



नाम- M/s. Cosmos Reit Pvt. Ltd.

पता-BF-33, प्लॉट नं० जी०एच०-3,

आदित्य सिटी सैन्टर मॉल, वैभव खण्ड,

इन्दिरापुरम, गाजियाबाद, उ०प्र०-201014

द्वारा प्राधिकृत हस्ताक्षरी श्री रवि कान्त उपाध्याय पुत्र श्री ब्रम्हा नन्द,

निवासी-सी-24/685, गली नं०-2ए, गणेश नगर-2,

कृष्ण मंदिर के पास, शकरपुर बरामद, पूर्वी दिल्ली, दिल्ली-110092

For Cosmos Reit Private Ltd.

Handwritten signature  
Authorised Signatory





# SITE PLAN OF PLOT NO. 7B / GH-01 AT SIDDHARTH VIHAR YOJNA GHAZIABAD

SIZE: - As per letter No. 373 / वा0नि-5 Dt. 28.01.2026

TOTAL AREA OF PLOT: - 22582.00 SQM

PLOT-7B/GH-4



PLOT-7B/GH-2

सम्पत्ति प्रबन्धक  
 30प्र0 आवास एवं विकास परिषद्  
 वसुन्धरा, गाजियाबाद 24.00 M Wide Road (PROPOSED)  
 (EXISTING ROAD-18.00 m wide)

Note:- वास्तुविद नियोजक इकाई-5, लखनऊ के कार्यालय पत्र सं0 373 / वा0नि-5 दिनांक 28.01.2026 के क्रम में भूखण्ड सं0 7/जी0एच0-01/02 के उपविभाजन के उपरान्त सृजित भूखण्ड सं0 07/जी0एच0-01 के अनुसार क्षेत्रफल 22582.00 वर्गमीटर के क्रम में उक्त साईट प्लान निर्गत किया जा रहा है।

(N.T.S)

29/01/26  
 D/Man

29/01/26

29.01.26

For Cosmos ReX Private Ltd.

Authorised Signatory

# ACKNOWLEDGEMENT

(NOT TO BE TREATED AS CHALLAN)

(Stamp And Registration Department)

Government of Uttar Pradesh

Application Id: 202600739032757

Tehsil : गाजियाबाद

Type of Document: विक्रय अनुबंध  
विलेख (कब्जा)

Unique Id:

Transaction No. : NIB260614437

Transaction Date: 20-04-2026

Assessment Year: : 2026-2027

Tax Period:: A

Name of Bank

NA

Depositor Name:

श्री रवि कान्त उपाध्याय

Depositor Address:

-सी-24/685, गली नं0-2ए, गणेश नगर-2, कृष्ण मंदिर के पास,  
शकरपुर बरामद, पूर्वी दिल्ली, दिल्ली-110092

Head	Description	Serial No	Amount (in Rs.)
003003104010000	For Property Registration	18	33604420
	Total of the above Heads	--	33604420

A SUM OF Rs. 33604420 AGAINST THE HEADS MENTIONED ABOVE --[ THROUGH NET-PAYMENT TRANSACTION ]-- ON NA HAS BEEN DEPOSITED BY THE DEPOSITOR. THE BANK REFERENCE NO. RECEIVED AFTER THE TRANSACTION IS CPAGPTICE3, Scroll Date:-NA  
Note:- Please contact SBI Government Business Branch, Lucknow or Director Treasury, Jawahar  
CPAGPTICE3 for status of the deposit.

अनुसूची-तीन

(किराया किश्त कय अनुबन्ध का अनुलग्नक)

(किराया-किश्त कय के उपबन्ध)

1. यह उपबन्ध किराया-किश्त क्रेता पर लागू होंगे जो और जिसके साथ-साथ उसके ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का प्रत्येक उपयोगकर्ता संयुक्त रूप से पृथक-पृथक उनका पालन करने के लिए उत्तरदायी होंगे ।
2. किराया-किश्त क्रेता अपने ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के भीतर कूड़े, रद्दी कागजो, बुहारन, रसोईघर और भोजन की अपशिष्ट सामग्री, कूड़ा करकट और इसी प्रकार की वस्तुओं के इकट्ठा करने के लिए एक पात्र (कूड़ाघर) रखेगा और प्रत्येक व्यक्ति ऐसी बेकार चिजों को ऐसे पात्र में डालेगा और कहीं अन्यत्र नहीं डालेगा ।
3. ऐसे पात्र में पड़ी हुई समग्री को प्रतिदिन, उसे रास्ते में बिखराए बिना, इस प्रयोजन के लिए आरक्षित स्थान पर हटायेगा ।
4. स्नानघर और शौचालय जैसी स्वच्छता सुविधाओं का उपयोग इस ढंग से किया जायेगा कि कोई नाली कूड़ा-करकट, रद्दी कागज बुहारन या इसी प्रकार चिजों से रुकने न पायें ।
5. किसी कुड़ादान या कचरा रखने की पेटी को किराया-किश्त क्रेता के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के बाहर या गलियारे या रास्ते में नहीं रखा जायेगा ।
6. ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के साझे के भाग खुले स्थान का उपयोग मूत्रालय के रूप में नहीं किया जायेगा ।

For Cosmos ReK Private Ltd.

सम्पत्ति प्रबंधक  
30 प्र० आवास एवं विकास परिषद्  
वसुन्धरा, गाजिधाबाद

  
Authorised Signatory

7. किराया-किश्त क्रेता के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड या साझा भाग के या सड़क के किसी भाग में कोई अपशिष्ट पदार्थ नहीं जायेगा और चारों ओर पास-पड़ोस को स्वच्छ और सुव्यवस्थित रखा जायेगा ।
8. ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के या कालोनी के किसी भाग का उपयोग खतरनाक, ज्वलनशील या आपत्ति जनक सामग्री रखने या उसका भंडार या ढेर लगाने के लिए नहीं किया जायेगा ।
9. भवन के किसी भाग में एक दुधारू गाय या भैंस के अतिरिक्त किसी पशु या पक्षी को उस प्रयोजन के लिए उपयुक्त व्यवस्था किये बिना नहीं रखा जायेगा ।
10. प्रत्येक व्यक्ति इस बात का ध्यान रखेगा कि सम्पत्ति को कोई क्षति न हो या उसका क्षय न हो ।
11. प्रत्येक व्यक्ति इस बात की सावधानी रखेगा कि पानी का नल या उसकी फिटिंग्स पर कोई प्रतिकूल प्रभाव न पड़े और बिजली की लाईन और उसके पतिष्ठानपन को किसी से कोई बिगाड़ने न पायें ।
12. सम्पत्ति का दुरुपयोग जैसे साझा गलियारो, साझा रास्ता सीढियों, चबूतरा प्रवेश मार्ग बनाने के लिए नहीं किया जायेगा, न करने की अनुमति दी जायेगी ।
13. परिसर में कोई वाहन लाने वाला प्रत्येक व्यक्ति इस बात का रखेगा कि निवासियों के निर्बाध आवागमन में कोई अवरोध उत्पन्न न हो ।
14. उपर्युक्त किसी भी उपबन्ध का पालन न करना अनुबन्ध के निबन्धनों का उल्लंघन करना होगा और परिषद ऐसे उल्लंघन के लिए किराया किश्त क्रेता के विरुद्ध उनके बीच निष्पादित अनुबन्ध के अधीन उसमें निहित शक्ति के अनुसार कार्यवाही करेगी ।

For Cosmos ReX Private Ltd.

सम्पत्ति प्रमुख्यक  
3090 आवास एवं विकास परिषद  
बसुन्धरा, गाब्रियाबाद


Authorised Signatory



आवेदन सं०: 202600739032757

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 23072 के पृष्ठ 263 से 310 तक क्रमांक 4856 पर दिनांक 20/04/2026 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

  
विनीत. कुमार प्रभारी  
उप निबंधक : सदर प्रथम  
गाजियाबाद  
20/04/2026

