

SHCIL



Verified By



ALISH TOWERS PRIVATE LIMITED

Digitally signed by

0016421580

[2]

एक पक्ष और मैसर्स आरोही टावर्स प्रा०लि० पता-10 न्यू राजधानी इन्कलेव, सी०जी०एच०एस० न्यू राजधानी इन्कलेव, ईस्ट दिल्ली-110092 द्वारा प्राधिकृत हस्ताक्षरी श्री चन्द्रजीत पाठक पुत्र श्री भीम सेन शर्मा निवासी-म०नं०-30, आई०आर०एस० सोसाईटी, अभय खण्ड-2, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद उ०प्र० 201014 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 एतत्पश्चात यथा उपबन्धित अनुमोदित नाम निर्देशिती और उसके न होने पर उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञा प्राप्त समुनेदेशिती भी है दूसरे पक्ष के बीच किया गया।

चूंकि उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना के अधीन किराया-किश्त क्रेता ने स्वामी से किराया-किश्त क्रय योजना के अधीन गुप हाउसिंग भूखण्ड का आवंटन करने के लिये प्रथम रूप से बोली दी गई है और स्वामी ने एतत्पश्चात निर्धारित निबन्धन और शर्तों पर किराया-किश्त क्रेता को गुप हाउसिंग भूखण्ड आवंटित करने की सहमति दे दी है।

और चूंकि गुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-3/जी०एच०-3 का कुल मूल्य है रू० 2,05,35,97,115.00 (रू० दो अरब पाँच करोड़ पैंतीस लाख सत्तानवे हजार एक सौ पन्द्रह मात्र) होता है। किराया-किश्त क्रेता ने भूखण्ड की जमा धनराशि और प्रथम किश्त के रूप में 50 प्रतिशत धनराशि रू०-1,02,67,98,558.00 (रू०-एक अरब दो करोड़ सडसठ लाख अटठानवे हजार पाँच सौ अट्ठान मात्र) को भुगतान कर दिया है।

अब यह विलेख इस बात का साक्षी है कि स्वामी एतद्द्वारा किराया-किश्त से प्रसंविदा करता है और सहमत है और किराया-किश्त क्रेता भी एतद्द्वारा स्वामी से निम्नलिखित रीति से प्रसंविदा करता है और सहमत है अर्थात:

सम्पत्ति प्रबन्धक

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED

Authorised Signatory



आवेदन सं०: 202500739098358

विक्रय अनुबंध विलेख (कब्जा)

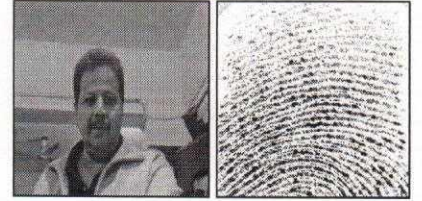
बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 13517

वर्ष: 2025

प्रतिफल- 2053597115 स्टाम्प शुल्क- 143753000 बाजारी मूल्य- 2053597115 पंजीकरण शुल्क - 205360000 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 120 योग : 20536120

श्री मैसर्स आरोही टावर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा
चन्द्रजीत पाठक अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि,
पुत्र श्री भीम सेन शर्मा
व्यवसाय : अन्य
निवासी: मकान नंबर-30, आई.आर.एस. सोसाइटी, अभय खंड-2, इंदिरापुरम, गाजियाबाद, उत्तरप्रदेश.



श्री, मैसर्स आरोही टावर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा चन्द्रजीत पाठक अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि
ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 20/11/2025 एवं 04:49:33 PM बजे
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

वदना . चौधरी
उप निबंधक :सदर प्रथम
गाजियाबाद
20/11/2025
विनीत . कुमार
निबंधक लिपिक
20/11/2025



[3]

1 किराया-किश्त-क्रेता को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के रूप में सम्पत्ति का, जिसका संख्या-3/जी0एच0-3 है और जो सिद्धार्थ विहार योजना में सेक्टर संख्या-3 में स्थित है और जिसे अधिक स्पष्ट करने के लिए इसमें आगे दी गयी अनुसूची-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।

2. किराया किश्त क्रेता उक्त सम्पत्ति को किराया-किश्त क्रेता के रूप में निम्नलिखित शर्तों के किरायेदार के रूप में किराया-किश्त क्रय अवधि तक गृहीत करेगा जो 5 (पाँच) वर्ष की नियत अवधि तक होगी अर्थात् किश्त वर्ष 2025 के नवम्बर माह के प्रथम दिनांक को प्रारम्भ होगी और वर्ष 2030 के अक्टूबर माह के अन्तिम दिनांक को समाप्त होगी।

3 किराया-किश्त क्रेता स्वामी की ओर से किसी मांग के बिना किराया-किश्त अवधि की समाप्ति तक भूखण्ड मूल्य के प्रदेशन पत्र निर्गत होने की तिथि से तीन माह में स्वीकृत मूल्य की 20 प्रतिशत धनराशि रू0 410719423.00 जिसमें टोकन धनराशि रू0 19,77,85,508.00 के समायोजन होने के उपरान्त शेष धनराशि दिनांक 01.11.2024 से देय थी, जोकि दिनांक 31.01.2025 तक रू0 212933915.00 तथा 10 प्रतिशत दिनांक 30.04.2025 तक रू0 20,53,59,712.00, भूखण्ड मूल्य की 10 प्रतिशत दिनांक 31.07.2025 तक रू0 20,53,59,712.00 एवं भूखण्ड मूल्य का 10 प्रतिशत दिनांक 31.10.2025 तक रू0 20,53,59,712.00 जमा की जानी थी, जो आवंटी द्वारा जमा कर दी गयी है तथा आवंटी/किराया किश्त क्रेता शेष 50 प्रतिशत धनराशि रू0 1,02,67,98,558.00 को 11 प्रतिशत ब्याज सहित 10 छमाही किश्तों में जमा करेगा। प्रत्येक किश्त माह के प्रथम दिनांक से अन्तिम दिनांक तक केवल रू0 13,62,25,365.00 (रू0 तेरह करोड़ बासठ लाख पच्चीस हजार तीन सौ पैसठ मात्र) जमा करेगा जो माह नवम्बर 2025 से प्रारम्भ होगी।

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED

सम्पत्ति अनुबन्धक

३०प्र० आवास एवं विकास परिषद्

वसुन्धरा, गाजियाबाद

Authorised Signatory



आवेदन सं०: 202500739098358

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 13517

वर्ष: 2025

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

श्री उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद के द्वारा सचिन
नागर,

UTTAR PRADESH AWAS EVAM VIKAS
PARISHAD

पुत्र श्री महीपाल सिंह

निवासी: 4-सी/2215, वसुन्धरा, गाजियाबाद.

व्यवसाय: अन्य

पक्षकार द्वारा सत्यापित पैन XXXXXX 103A

क्रेता: 1



श्री मैसर्स आरोही टावर्स प्राइवेट लिमिटेड के द्वारा चन्द्रजीत
पाठक,

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED

पुत्र श्री भीम सेन शर्मा

निवासी: मकान नंबर-30, आई.आर.एस. सोसाइटी, अभय खंड-2, इंदिरापुरम, गाजियाबाद, उत्तरप्रदेश.

व्यवसाय: अन्य

पक्षकार द्वारा सत्यापित पैन XXXXXX 602P



ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान
पहचानकर्ता: 1

श्री अनुज कुमार त्यागी, पुत्र श्री चन्द किरण त्यागी

निवासी: वेव फ्लोर, 76/1, फर्स्ट फ्लोर, पाइनवुड एपार्टमेंट, सेक्टर-2, वेव सिटी, गाजियाबाद.

व्यवसाय: अन्य

पहचानकर्ता: 2



श्री अभिषेक, पुत्र श्री कालीचरण

निवासी: यूएस-168, स्कूल ब्लॉक गली नंबर-3, फाज़लपुर, मंडावली, शाकरपुर, ईस्ट दिल्ली, दिल्ली.

व्यवसाय: अन्य



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

वदना . चौधरी

उप निबंधक : सदर प्रथम

गाजियाबाद

20/11/2025

विनीत . कुमार

निबंधक लिपिक गाजियाबाद

20/11/2025

ने की। प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिए गए है।
टिप्पणी:



30प्र0 आवास एवं विकास परिषद्
वसुन्धरा, गाजियाबाद



AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED

Authorised Signatory

[4]

(क.) किराया किश्त क्रेता रू0 13,62,25,365.00 (रूपया तेरह करोड़ बासठ लाख पच्चीस हजार तीन सौ पैसठ मात्र) की छमाही किश्त की किसी मांग की प्रतिक्षा किये बिना उस माह के बाद जिसमें छमाही किश्त देय हो जाये, प्रत्येक मास के प्रथम दिनांक को स्वामी के कार्यालय में या निर्दिष्ट स्थान पर भुगतान करेगा जिसका ऐसा प्रथम भुगतान इसमें ऊपर उल्लिखित किराया किश्त क्रेता द्वारा किया जायेगा और जिसे माह नवम्बर 2025 की प्रथम किश्त के रूप में समझा जाये और ऐसा आगामी भुगतान वर्ष 2026 के माह अप्रैल के अन्तिम दिनांक को या उसके पूर्व प्रत्येक कलैण्डर मास के तुरन्त बाद किराया किश्त क्रय की अवधि तक देय हो जाये या भुगतान योग्य हो जाये।

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

(ख) किराया किश्त क्रेता आवंटन की योजना में यथा निर्धारित नगर पालिका के या अन्य प्रकार के सभी करों, फीस, प्रभार निर्धारित कर ऐसे अन्य उदग्रहण की धनराशि का, चाहे वह 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 हो, वसूल करने और उसे किश्त के बकाये के रूप में मानने की शक्ति होगी।

(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

सम्पत्ति प्रत्यक्ष
30प्र0 आवास एवं विकास परिषद्
वसुन्धरा, गाजियाबाद

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED

Authorised Signatory




[5]

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 कारोबार 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 ग्रुप हाउसिंग भूखंड के अध्यासियों की या पडोसियों की राय में लोक-कण्टक हो और जो उस प्रयोजन के अनुरूप न हो जिसके लिए योजना बनाई गई।

(ङ) 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 यदि ऐसा निरीक्षण करने पर स्वामी को यह प्रतीत हो कि कोई साम्प्रतिक या विशेष मरम्मत आवश्यक है तो स्वामी किराया-किश्त क्रेता को ऐसी मरम्मत करने का निर्देश दे सकता है। परन्तु उसके उपयुक्त समय के भीतर ऐसा न करने पर स्वामी ऐसी मरम्मत किराया-किश्त क्रेता के खर्च पर करवा सकता है और किराया किश्त क्रेता एतद्वारा स्वामी को ऐसी धनराशि का भुगतान करके जिसे स्वामी (जिसका विनिश्चय अंतिम होगा) इस निमित्त नियत 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 लाईन या उससे संबंधित किसी कार्य के लिए कोई सर्विस


सम्पत्ति प्रबन्धक
30प्र0 आवास एवं विकास परिषद्
वसुन्धरा, गाजियाबाद

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED


Authorised Signatory



[6]

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।

(छ) किराया-किश्त क्रेता स्वामी की लिखित पूर्वानुमति के बिना और सम्बद्ध प्राधिकारी को लिखित स्वीकृति 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 ऐसी अनुमति देने से इंकार कर सकता है और उस निमित्त उसका विनिश्चय अन्तिम होगा।

(ज) किराया-किश्त क्रेता, स्वामी की लिखित पूर्व सहमति के बिना जिसे वह अपने स्पष्ट विवेकानुसार अस्वीकृत करने का हकदार होगा, उक्त सम्पत्ति के सम्पूर्ण या किसी भाग का विक्रय, अन्तरण, समुदेशन 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 अन्तरिती 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 जहाँ समनुदेशिती या अन्तरिती कोई ऐसा व्यक्ति है जो योजना में यथा उपबंधित पात्रता की अपेक्षाओं को पूरा न करता हो।

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

सम्पत्ति विवेक
30प्र0 आवास एवं विकास परिषद्
वसुन्धरा, गाजियाबाद

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED


Authorised Signatory



[7]

(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 अनुबंध 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 संबंध में क्षतिपूर्ति करने का वचन देता है।

(ड) किराया-किश्त क्रेता किसी भी प्रकार की दुर्घटना के फलस्वरूप उक्त सम्पत्ति को क्षति पहुँचने या उसके नष्ट होने की दशा 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 ग्रुप हाउसिंग भूखंड उपयोग के कारण उचित टूट-फूट को छोड़कर, उसी दशा में बना रहे जिसमें वह प्रारम्भ में सौंपा गया था, किसी प्राकृतिक कारण से या आग लग जाने से क्षति होने की दशा में किराया-किश्त क्रेता का यह कर्तव्य होगा कि वह भवन का पुनः 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 निर्देशिनी को, जिसे वह उक्त सम्पत्ति में, जिसमें उसकी मृत्यु हो जाने के स्थिति में ग्रुप हाउसिंग भूखंड 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

सम्पत्ति अधिकारी
30प्र0 आवास एवं विकास परिषद्
वसुन्धरा, गाजियाबाद

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED
Authorised Signatory



[8]

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।

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 / हिताधिकारीयों के रूप में स्वीकार किया जायेगा।

(ण) किराया-किश्त क्रेता सभी देयों का जिनका भुगतान इस विलेख के अनुसरण में उसके द्वारा किया जाना अपेक्षित है, पूरा और नियमित भुगतान करेगा किश्तों के भुगतान के लिए उनके देय होने के दिनांक से एक मास की छूट दी जायेगी। वह किश्त में सम्मिलित साधारण ब्याज के अतिरिक्त 13 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त ब्याज के भुगतान का देनदार होगा। यदि भुगतान छूट की अवधि के भीतर न किया जाये तो किराया किश्त क्रेता तदनुसार किश्तों के वस्तुतः देये होने के दिनांक से 13 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भुगतान का देनदार होगा। लगातार तीन से अधिक किश्तों का 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।

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 भावा या साझा सेवाओं का उपयोग इस ढंग से करता है कि उसे क्षति पहुँचें या उसका क्षय हो या गलत कार्य के लिए उसका


सम्पत्ति अधिकारी
30प्र० आवास एवं विकास परिषद्
वसुन्धरा, गाजियाबाद

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED


Authorised Signatory



[9]


उपयोग हो, तो किराया किश्त क्रेता ऐसी क्षति, क्षय होने या गलत उपयोग किये जाने के लिए स्वामी या पंजीकृत अभिकरण की तत्संबंधी प्रभार का भुगतान करेगा।

(थ) यदि किराया किश्त क्रेता किराया किश्त क्रय की अवधि के समाप्त होने के पूर्व एतद्द्वारा स्वीकृत किरायेदारी को स्वतः समाप्त करना चाहे तो वह 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।

(द) इसमें इसके पूर्व दी गई किसी बात के होते हुए, यदि कोई जाँच की जाएगी तो यदि आवश्यक हो, सम्बद्ध पक्षों की सुनवाई के पश्चात् यदि स्वामी की राय में जिसका विनिश्चय अंतिम और बाध्यकर होगा, किराया किश्त क्रेता द्वारा गुपहाउसिंग भूखंड के आवंटन के लिए उसके द्वारा दिये गये आवेदन पत्र में कोई गलत बयान किया गया हो या किन्हीं 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 को 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 शान्तिपूर्वक ग्रहीत करेगा और उसका उपभोग करेगा।

इसमें इसके पूर्व दी गई बात के होते हुए भी किरायेदार एतद्द्वारा किराया किश्त क्रय 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


सम्पत्ति प्रबन्धक
३०प्र० आवास एवं विकास परिषद्
बसुन्धरा, गाजियाबाद

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED


Authorised Signatory




[10]

कारण या ऐसी अन्य आकस्मिकता के कारण जिसका एतदपश्चात् विनिश्चय किया जाए, कोई वृद्धि होने से उसका भुगतान करने के लिए सहमत है, ऐसा भुगतान व्यय में इस प्रकार वृद्धि की आनुपातिक धनराशि होगी जो परिषद द्वारा नियत की जायेगी और किरायेदार के लिए अन्तिम और बाध्यकर होगी।

(न) उक्त भूखंड का किराया-किश्त क्रेता एतद्वारा अनुमन्य अवधि कब्जा प्राप्त करने की तिथि से 5 वर्ष के भीतर गुपहाउसिंग भूखण्ड पर भवन का निर्माण करने और निर्माण कार्य पूरा करने के लिए सहमत है जिसे 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 कराएगा।

4. स्वामी एतद्वारा किराया किश्त क्रेता को किराया किश्त क्रय की अवधि की समाप्ति के पश्चात् 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। 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 का स्वामी हो जायेगा।

5. हस्तान्तरण विलेख सामान्यतः स्वामी द्वारा किराया किश्त क्रय की अवधि की समाप्ति के पश्चात् निष्पादित किया जायेगा, फिर भी यदि किराया किश्त क्रेता ने इसके पूर्व किरायेदारी 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।


सम्पत्ति प्रबन्धक
30प्र० आवास एवं विकास परिषद्
बसुन्धरा, गाजियाबाद

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED


Authorised Signatory



IS15700:2018



उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद

कार्यालय सम्पत्ति प्रबन्ध-गाजियाबाद
हॉल नं०-एस-1, सेक्टर-16ए, वसुन्धरा काम्प्लैक्स,
वसुन्धरा गाजियाबाद पिन-201012

भारतीय मानक ब्यूरो IS 15700



पत्र सं०- 5198

/स०प्र० गाजि०/

दिनांक- 19-11-25

सेवा में,

सब रजिस्ट्रार,
गाजियाबाद।

विषय :- परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के सेक्टर-3 में स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-3/जी०एच०-3 किराया किश्त क्रय किरायेदारी अनुबन्ध के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा संचालित सिद्धार्थ विहार गाजियाबाद के अन्तर्गत सेक्टर-3 में स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-3/जी०एच०-03 मैसर्स आरोही टावर्स प्रा० लि० द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री चन्द्रजीत पाठक पुत्र श्री भीम सेन शर्मा, निवासी-म०नं०-30 आई०आर०एस० सोसायटी, अभय खण्ड-2, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद उ०प्र० के पक्ष में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-3/जी०एच०-03 किराया किश्त क्रय किरायेदारी अनुबन्ध 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 रू० 14,37,53,000.00) किराया किश्त क्रय किरायेदारी अनुबन्ध हेतु।
भवदीय

(प्रवीण सिंह रावत)
सम्पत्ति प्रबन्धक
दिनांक

पृ०सं०

प्रतिलिपि:-

1. मैसर्स आरोही टावर्स प्रा० लि० द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री चन्द्रजीत पाठक पुत्र श्री भीम सेन शर्मा, निवासी-म०नं०-30 आई०आर०एस० सोसायटी, अभय खण्ड-2, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद उ०प्र० को इस आशय से कि आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-3/जी०एच०-03 का किराया किश्त क्रय किरायेदारी अनुबन्ध सब 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 जमा कराकर रसीद कार्यालय में प्रस्तुत करें, तदोपरान्त ही कब्जा पत्र जारी किया जायेगा।

सम्पत्ति प्रबन्धक

25-11-01

2012



फोटो प्रपत्र

बही नं०	जिल्द	पृष्ठ	लेखपत्र संख्या	निबन्धन दिनांक	
					पक्षकारों के फोटो

नाम:-

(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



Praveen Singh Rawat

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद्
वसुन्धरा, गाजियाबाद

नाम- आरोही टावर्स प्रा० लि० द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी
श्री चन्द्रजीत पाठक पुत्र श्री भीम सेन शर्मा, निवासी-म० नं० 30,
आई०आर०एस० सोसायटी, अमय खण्ड-2, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद, उ०प्र०



AAROHI TOWERS PVT. LTD.

Arohi Towers Pvt. Ltd.
Authorised Signatory



IS15700:2018



U.P. HOUSING & DEVELOPMENT BOARD
OFFICE OF EXECUTIVE ENGINEER
CONSTRUCTION DIVISION GHAZIABAD-02
SECTOR-16A, VASUNDHARA, GHAZIABAD

भारतीय मानक ब्यूरो



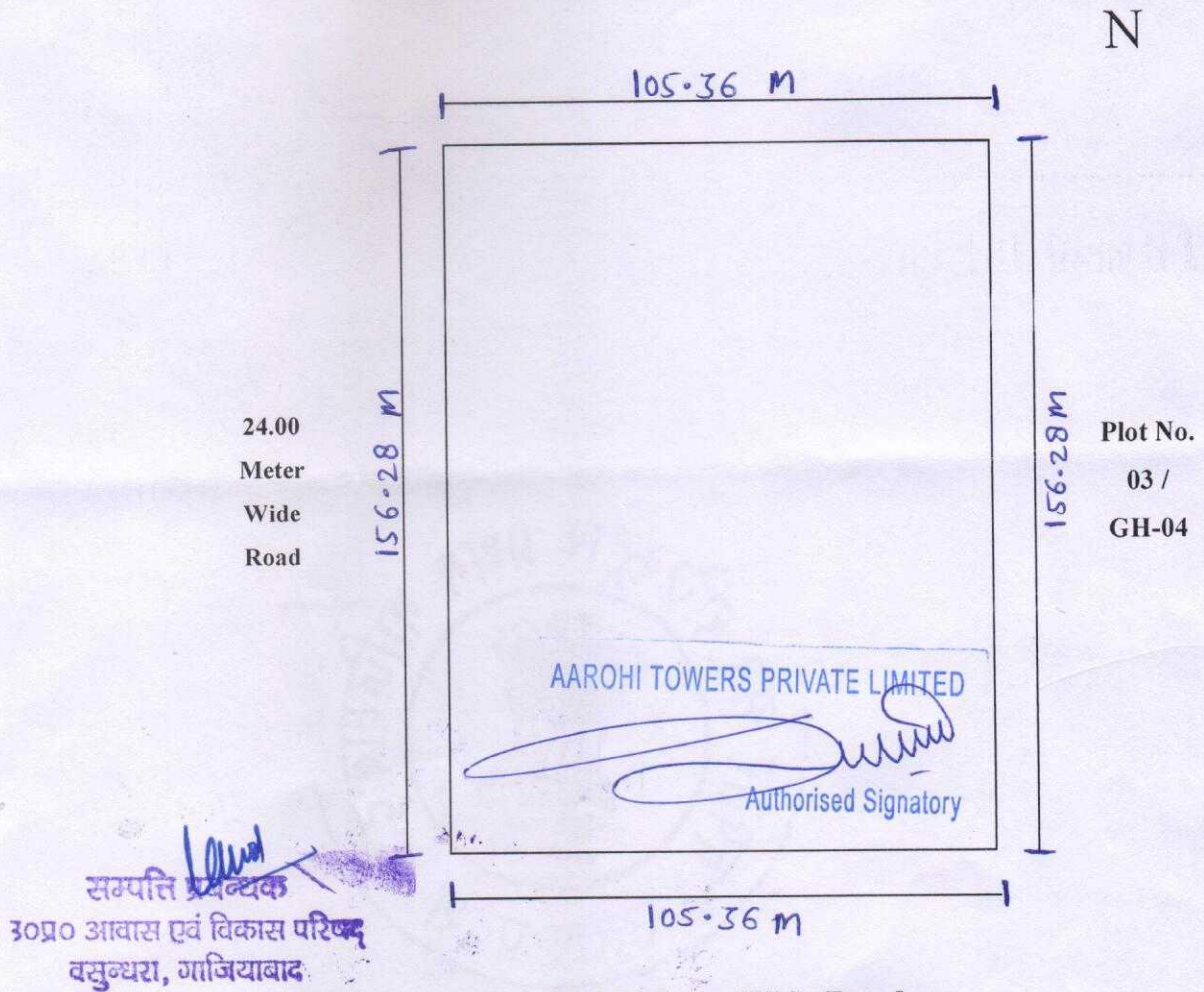
IS 15700



**SITE PLAN OF PLOT NO. 03 / GH-03 AT SIDDHARTH
VIHAR YOJNA GHAZIABAD**

SIZE: - 156.28 X 105.36

TOTAL AREA OF PLOT: - 16465.66 SQM



24.00 Meter Wide Road

SITE PLAN (N.T.S)

T
18/11/2025
D/Man


J.E.
18/11/25
J.E.

C.S.
A.E.
18.11.25
A.E.



[11]

6. यदि उक्त विनियमों और उनके अधीन किए गये अनुबंध की शब्दावली के निर्वचन के या अनुबंध के अनुसार किये गये या किये जाने के लिए प्रस्तावित किसी विनिश्चय के बारे में कोई विवाद या मतभेद उत्पन्न हो तो आवास आयुक्त विनिश्चय करेंगे और किराया किश्त क्रेता के लिए संयुक्त रूप से या पृथक-पृथक ऐसा विनिश्चय अन्तिम और बाध्यकारी होगा।
7. किराया-किश्त क्रेता कब्जा प्राप्ति के 5 वर्ष की अवधि के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण करायेगा।
8. प्रस्तावित निर्माण कार्य का नक्शा आवंटी द्वारा परिषद के सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित कराया जायेगा।
9. ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का एफ0ए0आर0 नियमानुसार अनुमन्य होगा।
10. विद्युत/ट्रांसफार्मर का व्यय स्वयं क्रेता को व्यय करना होगा।
11. ग्रुप 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 उल्लेखित 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 करायेगा।
14. ग्रुप हाउसिंग सम्पत्तियों के निवेशको/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


सम्पत्ति प्रबन्धक
30प्र0 आवास एवं विकास परिषद्
बसुन्धरा, गाजियाबाद

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED


Authorised Signatory



[12]

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 गुप 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।

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED



Authorised Signatory


सम्पत्ति प्रबन्धक

30प्र० आवास एवं विकास परिषद

बसुन्धरा, गाजियाबाद



[13]

जिसके साक्ष्य में श्री प्रवीण सिंह रावत, सम्पत्ति प्रबन्धक ने परिषद के लिये और उसकी ओर से और मैसर्स ओराही टावर्स प्रा०लि० द्वारा प्राधिकृत हस्ताक्षरी श्री चन्द्रजीत पाठक पुत्र श्री भीम सेन शर्मा निवासी-म०नं०-30, आई०आर०एस० सोसाईटी, अमय खण्ड-2, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद उ०प्र० 201014 के रूप में स्वेच्छा और सम्मति से किसी प्रभाव या प्रपीडन के बिना, साक्षियों की उपस्थिति में एतद्द्वारा अपने-अपने हस्ताक्षर किये।

अनुसूची-1

सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के सैक्टर संख्या-3 में स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-03/जी०एच०-03 का क्षेत्रफल 16465.66 वर्ग मीटर भूमि समाविष्ट है।

सम्पत्ति की सीमा निम्नलिखित हैं :-

उत्तर

पूर्व साइट प्लान के अनुसार

दक्षिण

पश्चिम.....

AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED



Authorised Signatory


सम्पत्ति प्रबन्धक

30प्र० आवास एवं विकास परिषद्
बसुन्धरा, गाजियाबाद





Kamaldeep Taliya
Advocate
Reg. No. 6792/05
Tasili Compound GZB.
Mob.: 911882020



Kamaldeep Taliya
Advocate
Reg. No. 6792/05
Tasili Compound GZB
Mob.: 911882020

[14]
अनुसूची-2

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

स्थान :- गाजियाबाद

दिनांक

1-साक्षी :

1.हस्ताक्षर

2. नाम *Anur Kumar Tyagi*

3. पता *76 FF, Sector-2, Wazirpur City GZB.*

2-साक्षी :

1.हस्ताक्षर *Abhishek*

2. नाम *Abhishek*

3. पता *V.S.169, Condo 03 mandauti Delhi*

1-साक्षी :

1.हस्ताक्षर

2. नाम

3. पता

2-साक्षी :

1.हस्ताक्षर *[Signature]*

2. नाम

3. पता

विक्रेता के लिए और उसकी ओर से

सम्पत्ति
30प्र0 आवासीय एवं विकसित परिष्कृत वसुधैरी, गाजियाबाद

AARON TOWERS PRIVATE LIMITED
विक्रेता के लिए और उसकी ओर से


1. हस्ताक्षर *[Signature]*
2. नाम :- श्री चन्द्रजीत पाठक पुत्र श्री भीम सेन शर्मा
पता :- मं0नं0-30, आई0आर0एस0 सोसाईटी, अम्य खण्ड-2, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद उ0प्र0 201014 (प्राधिकृत हस्ताक्षरी)
3. मैसर्स आरोही टावर्स प्रा0लि0 पता-10 न्यू राजधानी इन्कलेव, सी0जी0एच0एस0 न्यू राजधानी इन्कलेव, ईस्ट दिल्ली 110092



[15]

अनुसूची-तीन
(किराया-किश्त क्रय अनुबन्ध का अनुलग्नक)
किराया-किश्त क्रय के उपबन्ध

1. यह उपबंध किराया किश्त क्रेता पर लागू होंगे जो और जिसके साथ-साथ उसके ग्रुप हाउसिंग भूखंड का प्रत्येक उपयोगकर्ता संयुक्त रूप से पृथक-पृथक उनका पालन करने के लिए उत्तरदायी होंगे।
2. किराया किश्त क्रेता अपने ग्रुप हाउसिंग भूखंड के भीतर कूड़े, रददी कागजो, बुहारन, रसोईघर और भोजन की अपशिष्ट सामग्री, कूड़ा करकट और इसी प्रकार की वस्तुओं को इकट्ठा करने के लिए एक पात्र (कूड़ाघर) रखेगा और प्रत्येक व्यक्ति ऐसी बेकार चीजों को ऐसे पात्र में डालेगा और कहीं अन्यत्र नहीं डालेगा।
3. ऐसे पात्र में पडी हुई सामग्री 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, रददी कागज बुहारन या इसी प्रकार चाजों से रुकने न पायें।
5. किसी कूड़ादान या कचरा रखने की पेटी को किराया किश्त क्रेता के ग्रुप हाउसिंग भूखंड 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।


सम्पत्ति प्रबंधक
30प्र0 आवास एवं विकास परिषद्
बसुन्धरा, गाजियाबाद


AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED


Authorised Signatory



[16]

7. किराया किश्त क़ेता के गुप हाउसिंग भूखण्ड या साझा भाग के या सडक के किसी भाग में कोई अपशिष्ट पदार्थ नहीं बिखेरा जायेगा और चारों ओर पास-पडोस को स्वच्छ और सुव्यवस्थित रखा जायेंगा।
8. गुप 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 रख 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 पडे और बिजली की लाईन और उसके प्रतिष्ठापन को किसी से कोई बिगाडने न पायें।
12. सम्पत्ति का दुरुपयोग जैसे साझा गलियारो, साझा रास्ता सीढियो, 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 रखेगा कि निवासियों के निर्बाध आवागमन में कोई अवरोध उत्पन्न न हो।
14. उपर्युक्त किसी भी उपबंध का पालन न करना अनुबंध के निबन्धनों का उल्लंघन करना होगा और परिषद ऐसे उल्लंघन के लिए किराया किश्त क़ेता के विरुद्ध उनके बीच निष्पादित अनुबंध के अधीन उसमें निहित शक्ति के अनुसार कार्यवाही करेगी।


सम्पत्ति प्रबन्धक
३०प्र० आवास एवं विकास परिषद्
बसुन्धरा, गाजियाबाद

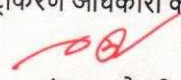
AAROHI TOWERS PRIVATE LIMITED


Authorised Signatory

आवेदन सं०: 202500739098358

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 22626 के पृष्ठ 35 से 84 तक क्रमांक 13517 पर दिनांक 20/11/2025 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर


वंदना . चौधरी
उप निबंधक : सदर प्रथम
गाजियाबाद
20/11/2025

