GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CORPORATE AFFAIRS
Registrar of Companies, Delhi
4th Floor , IFCI Tower , 61 , Nehru Place New Delhi - 110019, Delhi, INDIA

Certificate of Incorporation pursuant to change of name

[Pursuant to rule 29 of the Companies (Incorporation) Rules, 2014]

Corporate Identification Number (CIN): : U45400DL2012PTC232681

I hereby certify that the name of the company has been changed from AKG DREAM HOMES PRIVATE LIMITED to FRAGRANCE DREAM HOMES PRIVATE LIMITED with effect from the date of this certificate and that the company is limited by shares.

Company was originally incorporated with the name AKG DREAM HOMES PRIVATE LIMITED

Given under my hand at Delhi this Twenty Second day of July Two Thousand Fourteen.

Signature valid

MANMOHAN JUNEJA
Registrar of Companies
Registrar of Companies
Delhi

Mailing Address as per record available in Registrar of Companies office:

FRAGRANCE DREAM HOMES PRIVATE LIMITED
F-71, JAGATPURI, DELHI,
DELHI - 110051,
Delhi, INDIA

2762

OK
Tallied

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP00342535379079M
Certificate Issued Date	:	25-Apr-2014 01:00 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ upshcil01/ GHAZIABAD/ UP-GZB
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPSHCIL01004043749794442M
Purchased by	:	MESSERS AKG DREAM HOMES PVT LTD
Description of Document	:	Article 23 Conveyance/5 Agreement
Property Description	:	PLOT NO. 3/GH-04, SIDDHARTH VIHAR GHAZIABAD
Consideration Price (Rs.)	:	76,96,72,631 (Seventy Six Crore Ninety Six Lakh Seventy Two Thousand Six Hundred And Thirty One only)
First Party	:	UTTAR PRADESH AWAS AVAM VIKAS PARISHAD
Second Party	:	MESSERS AKG DREAM HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	MESSERS AKG DREAM HOMES PVT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	5,38,77,300 (Five Crore Thirty Eight Lakh Seventy Seven Thousand Three Hundred only)

Please write or type below this line

उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद

ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के लिए किराया-किश्त कय अनुबन्ध

यह अनुबन्ध आज दिनांक 25 माह April वर्ष 2014 को, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के अधीन संगठित उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, जिसका प्रधान कार्यालय लखनऊ में है, और जिसका कार्य उसके आवास आयुक्त के जिसे एतत्पश्चात 'स्वामी' कहा गया है, जिस पद के अन्तर्गत जब तक कि कोई बात प्रसंग से असंगत न हो, उसका उत्तराधिकारी या समुदेशिती भी है, के माध्यम से होता है।

For AKG Dream Homes Pvt. Ltd.

00800033228

Director

उ0प्र0 ... गाजियाबाद

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.

प्रथम पक्ष और मैसर्स ए0के0जी0 ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड पता–71 जगतपुरी, नई दिल्ली जोकि एक एस0पी0सी0 प्राईवेट लिमिटेड कम्पनी है, जोकि कम्पनीज एक्ट–1956 के अन्तर्गत एक कम्पनी है जिसका पंजीयन संख्या– CIN-U45400DL2012PTC232681 है एवं जिसका पंजीकृत कार्यालय एफ–71, जगतपुरी दिल्ली–110051 है, द्वारा नियुक्त **प्राधिकृत हस्ताक्षरी श्री विजय गर्ग पुत्र श्री महेश चन्द गर्ग निवासी–II-एफ/58, नेहरूनगर, गाजियाबाद** जिसे एतदपश्चात् 'किराया किश्त केता' कहा गया है जिस पद के अन्तर्गत जब तक कोई बात प्रसंग से असंगत न हो उसका उत्तराधिकारी भी है। द्वितीय पक्ष के माध्यम से निष्पादित किया गया है।

1 यह कि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की परिषद की जनपद गाजियाबाद स्थित सिद्धार्थ विहार योजना गाजियाबाद के अन्तर्गत **ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–3/जी0एच0–4 क्षेत्रफल 16001.51 वर्गमी0** को टू–बिड सिस्टम से लेने हेतु दिनांक 17.1.2014 के विज्ञापन के क्रम में प्रस्तुत मैसर्स फ्रेन्डस कन्सोर्शियम के आफर को स्वीकार किया गया है एवं उक्त भूखण्ड का प्रदेशन पत्र कार्यालय पत्र संख्या–978/स0प्र0 गाजि0 दिनांक 1.2.2014 एवं संशोधित प्रदेशन पत्र संख्या–1708 /स0प्र0 गाजि0 दिनांक 11.3.2014 द्वारा मैसर्स फ्रेन्डस कन्सोर्शियम के पक्ष में जारी किया गया।

2 यह कि फ्रेन्डस कन्सोर्शियम के सदस्य, इनकी शेयर होल्डिंग तथा सदस्यो की कन्सोर्शियम में प्रास्थिति निम्नवत् है:–

क्रम सं0	सदस्य का नाम	शेयर होल्डिंग	प्रास्थिति
1	मैसर्स वी0एस0 साफ्टेक प्रा0लि0	70 प्रतिशत	लीड मेम्बर
2	मैसर्स जे0के0एम0 इन्फाप्रोजेक्ट लि0	10 प्रतिशत	सदस्य
3	मैसर्स अरिहन्त बिल्डकॉन प्रा0लि0	10 प्रतिशत	सदस्य
4	मैसर्स पद्मिनी इन्फारट्रक्चर डवलपर्स इण्डिया लि0	10 प्रतिशत	सदस्य

3 यह कि उक्त फ्रेन्ड्स कन्सोर्शियम ने मैसर्स ए0के0जी0 ड्रीम होम्स प्रा0लि का गठन स्पेशल परपज कम्पनी (एस0पी0सी0) के रूप में प्रश्नगत प्रोजेक्ट के लिए किया है।

4 यह कि **मैसर्स ए0के0जी0 ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड** द्वारा स्वामी को यह आश्वस्त किया है कि फ्रेन्डस कन्सोर्शियम के सभी सदस्य मैसर्स वी0एस0 साफ्टेक प्रा0लि0 (लीड मेम्बर) पता–एफ–71, जगतपुरी नई दिल्ली, मैसर्स जे0के0एम0 इन्फाप्रोजेक्ट लि0 (मेम्बर) पता–सी–84, ग्रेटर कैलाश–1, नई दिल्ली, मैसर्स अरिहन्त बिल्डकॉन प्रा0लि0 (मेम्बर) पता–601, छटा तल, सचदेवा टावर ,कम्युनिटी सेन्टर, कडकडडूमा नई दिल्ली एवं मैसर्स पद्मिनी इन्फास्ट्रक्चर डवलपर्स इण्डिया लि0 (सदस्य), पता–एल0जी0–1 एवं 3 आर–23, नेहरू एन्कलेव, नई दिल्ली ने मिलकर उसका गठन स्पेशल परपज कम्पनी (एस0पी0सी0) के रूप में किया है तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा प्रोजेक्ट के सम्पूर्ति प्रमाण पत्र जारी होने एस0पी0सी0 से लीड मेम्बर का नाम नहीं हटाया जायेगा।

5 और यह कि किराया किश्त केता ने स्वामी को यह आश्वस्त किया है कि "Scheme for allotment of Group Housing Plots in Siddharth Vihar Yojna Ghaziabad scheme Code : G.H. – Jan/2014" से सम्बन्धित उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की एन0सी0आर0 एवं लखनऊ परिक्षेत्र के अन्तर्गत 2000 वर्गमी0 व उससे अधिक 10 एकड तक के क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग एवं व्यावसायिक भूखण्डो को टू–बिड सिस्टम निविदा / नीलामी के माध्यम से आवंटन की नियम व शर्तो" भूखण्ड के प्रदेशन / आवंटन पत्र की नियम व शर्तो तथा टू–बिड से नीलामी हेतु निर्गत ब्रोशर में अंकित नियम व शर्तो के अतिरिक्त जो प्राविधान उपलब्ध नहीं है, में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद नीलामी सम्बन्धी विनियमावली एवं प्रदेशन सम्बंधी विनियमावली 1980 यथा संशोधित फरवरी 1993 के प्राविधान लागू होगें, का अनुपालन करेगा।

क्रमश 3–

For AKG Dre... Ltd.

Director

विक्रय अनुबंध विलेख (कब्जा)

769,672,631.00

प्रतिफल	मालियत	अग्रिम धनराशि	फीस रजिस्ट्री	नकल व प्रति शुल्क	योग	शब्द लगभग
	769,672,631.00		10,000.00	40	10,040.00	2,000

श्री मै0 ए0के0जी0 डरीम होम्स प्रा0लि0 द्वारा विजय गर्ग

पुत्र श्री महेश चन्द गर्ग

व्यवसाय नौकरी/व्यापार/ग्रहणी

निवासी स्थायी सैकिण्ड एफ/58 नेहरू नगर गा बाद

अस्थायी पता

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 25/4/2014 समय 3:24PM

बजे निबन्धन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

उप निबन्धक (पंचम)

गाजियाबाद

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमून व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता

श्री ब्रजनेश शर्मा लिपिक

प्रतिनिधि एस बी सिंह उप आवास आयुक्त

पुत्र श्री

पुत्र/पत्नी श्री पेशा नौकरी/व्यापार/ग्रहणी

क्रेता

25/4/2014

श्री मै0 ए0के0जी0 डरीम होम्स प्रा0लि0 द्वारा विजय गर्ग

पुत्र श्री महेश चन्द गर्ग

पेशा नौकरी/व्यापार/ग्रहणी

निवासी सैकिण्ड एफ/58 नेहरू नगर गा बाद

ने निष्पादन स्वीकार किया ।

जिनकी पहचान श्री अनिल कुमार गर्ग

पुत्र श्री महेश चन्द गर्ग

पेशा नौकरी/व्यापार/ग्रहण

निवासी सैकिण्ड एफ-55 नेहरू नगर गा बाद

व श्री अनिल कुमार गर्ग

पुत्र श्री रमेश चन्द गर्ग

पेशा नौकरी/व्यापार/ग्र

निवासी सी-44 कविनगर गा बाद

ने की ।

प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिये गये हैं।

उप रजिस्ट्रार पंचम गाजियाबाद

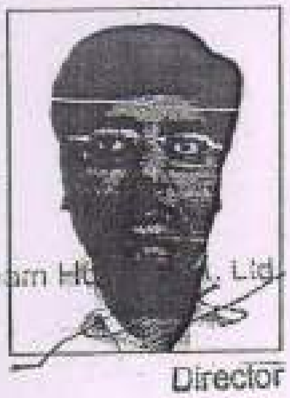
सत्यमेव जयते

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

उप निबन्धक (पंचम)

गाजियाबाद

25/4/2014



For AKG Dream H... Ltd.

Director

6 और यह कि किराया किश्त क्रेता के उपरोक्त आश्वासन तथा उक्त पृष्ठभूमि में स्वामी ने एतद्पश्चात् निर्धारित निबन्धन और शर्तो पर किराया किश्त क्रेता के साथ यह अनुबन्ध निष्पादित करने से सहमत है।

7 और यह कि ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या 3/जी0एच0-4 का कुल मूल्य है रू0-76,96,72,631.00 (रू0-छिहत्तर करोड छियानवे लाख बहत्तर हजार छः सौ इक्कतीस मात्र) होता है। किराया-किश्त क्रेता ने अग्रिम धनराशि और प्रथम किश्त के रूप में 25 प्रतिशत धनराशि रू0-19,24,18,158.00 (रू0-उन्नीस करोड चौबीस लाख अट्ठारह हजार एक सौ अट्ठावन मात्र) का 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:

1 किराया-किश्त-क्रेता को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के रूप में सम्पत्ति का, जिसकी संख्या-3/जी0एच0-4 है और जो सिद्धार्थ विहार योजना मे सेक्टर संख्या-3 में स्थित है और जिसे अधिक स्पष्ट करने के लिए इसमें आगे दी गई अनुसूची-एक में सीमाओं के साथ अधिक विशिष्ट रूप से वर्णित किया गया है, कब्जा दिया जायेगा। भ्रम के निवारणार्थ यह स्पष्ट किया जाता है कि इस अनुबन्ध के रजिस्ट्रीकरण के उपरान्त उक्त भूखण्ड का कब्जा दिया जायेगा।

2 किराया-किश्त क्रेता द्वारा उक्त भूखण्ड की शेष 75 प्रतिशत धनराशि की 20 त्रैमासिक किश्ते परिषद में प्रचलित 15 प्रतिशत ब्याज की दर से स्वामी को अदा किया जायेगा।

3 किराया-किश्त क्रेता स्वामी की ओर से किसी मांग के बिना किराया-किश्त अवधि की समाप्ति तक प्रत्येक किश्त त्रैमाह के प्रथम दिनांक से त्रैमास के अन्तिम दिनांक तक केवल रू0-4,15,39,232.00 (रू0-चार करोड पन्द्रह लाख उन्तालीस हजार दो सौ बत्तीस मात्र) जमा करेगा जो त्रैमास माह की दिनांक 1.3.2014 से प्रारम्भ होगी।

(क) किराया-किश्त-क्रेता रू0-4,15,39,232.00 (रू0-चार करोड पन्द्रह लाख उन्तालीस हजार दो सौ बत्तीस मात्र) की त्रैमासिक किश्त की किसी मांग की प्रतीक्षा किए बिना उसी त्रैमाह के बाद जिसमें त्रैमासिक किश्त देय हो जाय, प्रत्येक त्रैमास के प्रथम दिनांक से त्रैमास की अन्तिम दिनांक के मध्य 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 त्रैमाह मार्च 2014 की प्रथम किश्त के रूप में समझा जाये और ऐसा आगामी भुगतान वर्ष 2014 के जून त्रैमाह 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। अन्तिम भुगतान माह फरवरी 2019 में देय होगा।

क्रमश 4-

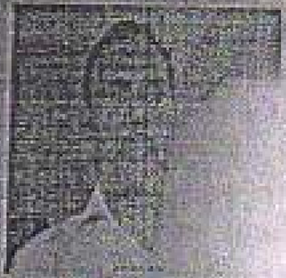
For AKG Dream Homes Pvt. Ltd.

Director

विक्रेता

Registration No.: 2762 Year : 2014 Book No. : 1

0101 ब्रजनेश शर्मा लिपिक प्रतिनिधि एस बी सिंह उप आवास आयुक्त



आवास विकास गा बाद

नौकरी/व्यापार/ग्रहणी

(क) किराया–किश्त केता को नियमानुसार आवंटित भूखण्ड के भूमि मूल्य की 12 प्रतिशत धनराशि फ्रीहोल्ड शुल्क के रूप में समाहित है।

(ख) किराया–किश्त केता आवंटन की योजना में यथा निर्धारित नगर पालिका के या अन्य प्रकार के सभी करों, फीस, प्रभार, निर्धारित कर ऐसे अन्य उद्ग्रहण की धनराशि का, चाहें वह किसी भी प्रकार की हो, जो स्थानीय निकाय द्वारा या राज्य या केन्द्रीय सरकार द्वारा या किसी अन्य प्राधिकृत अभिकरण द्वारा उसके सम्बन्ध में भूस्वामी या किराया किश्त केता को एतद्द्वारा किराये पर दी गई उक्त सम्पत्ति पर लगाई गई हो प्रत्यक्ष रूप से सम्बद्ध प्राधिकारियों को भुगतान करेगा। किराया किश्त केता स्वामी को सम्पत्ति कर, जल प्रभार सीवर व्यवस्था के प्रभार का, जैसा कि स्वामी द्वारा समय–समय पर उदग्रहीत कर दिया जाये, भुगतान करेगा। किश्तो के भुगतान मे से एक प्रतिशत आयकर काटकर परिषद के पेन कार्ड **(PAN No-AAAJU0103A)** पर जमा कर रसीद किश्त की जमा रसीद के साथ जमा करानी अनिवार्य है।

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

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

(घ) किराया–किश्त केता 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 करने 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 भूखण्ड** के अध्यासियों की या पड़ोसियों की राय में लोक–कण्टक हो और जो उस प्रयोजन के अनुरूप न हो जिसके लिए योजना बनाई गई।

(ङ) किराया–किश्त केता एतद्द्वारा स्वीकृत अवधि के दौरान सभी युक्तियुक्त समय पर स्वामी या स्वामी द्वारा इस निमित प्राधिकृत किन्ही 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 केता के खर्च पर करवा सकता है और किराया–किश्त केता एतद्द्वारा स्वामी को ऐसी धनराशि का भुगतान करके जिसे स्वामी (जिसका विनिश्चय अन्तिम होगा) इस निमित नियत करे, ऐसे खर्च की प्रतिपूर्ति करने की सहमति देता हैं

(च) किराया–किश्त केता स्वामी द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य व्यक्ति को उक्त सम्पत्ति में उस पर ऐसे कर्मकारो के साथ प्रवेश करने की अनुमति देगा जो पाइप–लाइन, सीवर लाइन या कोई विद्युत आपूर्ति लाइन या उससे सम्बन्धित किसी कार्य के लिए कोई सर्विस लाइन बिछाने, उसकी मरम्मत करने या उसे निश्चित स्थान पर लगाने के प्रयोजन के साथ–साथ उक्त सम्पत्ति मे बिछाई गई किसी सर्विस लाइन से किन्ही अन्य सम्पत्ति को जोड़ने के प्रयोजन के लिए आवश्यक हो।

(छ) किराया–किश्त केता 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।

क्रमशः 5–

सह [illegible] आयुक्त
उ0प्र0 [illegible]
[illegible]

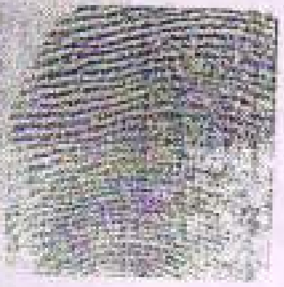
For AKG [illegible] Pvt. Ltd.

Director

केता

Registration No. : 2762 Year : 2014 Book No. : 1

0201 मै0 ए0के0जी0 डरीम होम्स प्रा0लि0 द्वारा विजय गर्ग
महेश चन्द गर्ग
सैकिण्ड एफ/58 नेहरू नगर गा बाद
नौकरी/व्यापार/ग्रहणी



सब रजिस्ट्रार पंचम गाजियाबाद
उत्तर प्रदेश

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

(ज) किराया–किश्त केता, 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 विकय, 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 अन्तरिती या समनुदेशिती इसमें दिये गये निबन्धनो और शर्तो से आबद्ध होगा और उसकी सभी बातो के लिए स्वामी के प्रति उत्तरदायी होगा।

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

(झ) किराया–किश्त केता इस किरायेदारी की अवधि के दौरान इसमे नीचे दी गयी अनुसूची–दो में दिये गये किरायेदारी सम्बन्धी अनुबन्धनो का पालन करेगा।

(ट) किराया–किश्त केता इस योजना के अधीन उस पर आने वाले ऐसे सभी उत्तरदायित्वो का निर्वहन करेगा जो इस विलेख का अंग समझे जायेंगे और जिसके बारे में इस अनुबन्ध पत्र के पक्षकारो के बीच एतद्द्वारा सहमति है।

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

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

परन्तु इस अनुबन्ध के प्रवृत्त रहने तक किराया–किश्त केता का यह कर्तव्य होगा कि वह इस बात का ध्यान रखे कि ग्रुप हाउसिंग युक्त 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 केता का यह कर्तव्य होगा कि वह भवन का पुनः उसकी मूल दशा मे लाने के लिए आवश्यक मरम्मत कराये।

भवन का आग से जल जाने के जोखिम के प्रति परिषद द्वारा अनुमोदित बीमा कम्पनी से अनिवार्य रूप से किराया किश्त केता द्वारा बीमा कराया जायेगा आग लग जाने से क्षति होने की दशा में किराया किश्त केता का दायित्व उस सम्बन्ध में किराया किश्त केता को मिलने वाली बीमा की धनराशि तक ही सीमित होगा।

(ढ) किराया–किश्त केता सभी देयो का जिनका भुगतान इस विलेख के अनुसरण में उसके द्वारा किया जाना अपेक्षित है, पूरा और नियमित भुगतान करेगा किश्तो के भुगतान के लिए उनके देय होने के दिनांक से एक मास की छूट दी जायेगी।

यह कि किश्त मे सम्मलित साधारण ब्याज के अतिरिक्त **19 प्रतिशत** प्रति वर्ष की दर से दण्ड ब्याज के भुगतान का देनदार होगा। यदि भुगतान–छूट की अवधि के भीतर न किया जाये तो किराया किश्त केता तदनुसार किश्तो के वस्तुतः देय होने के दिनाक से **19 प्रतिशत** प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भुगतान का देनदार होगा। लगातार तीन से अधिक किश्तो का भुगतान न करने की दशा में यह अनुबन्ध समाप्त समझी जायेगी और किराया किश्त केता 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 करे, वसूल किया जा सकेगा। किराया किश्त केता का जल सम्पूर्ति कनैक्शन तथा विद्युत कनैक्शन भी विच्छेदन किया जा सकेगा तथा निर्धारित शर्तो, प्रक्रिया से पुनः संयोजत किया जा सकेगा।

कमश 6–

उप आवास आयुक्त
[illegible]

For AKG [illegible] Pvt. Ltd.
Director

(ण) यदि किराया–किश्त केता उक्त सम्पत्ति या साझा भाग या साझा सेवाओ का उपयोग इस ढंग से करता है कि उसे क्षति पहुंचे या उसका क्षय हो या गलत कार्य के लिए उसका उपयोग हो, तो किराया–किश्त केता ऐसी क्षति, क्षय होने या गलत उपयोग किये जाने के लिए स्वामी या पंजीकृत अभिकरण की तत्सम्बन्धी प्रकार का भुगतान करेगा।

(त) यदि किराया–किश्त केता, किराया–किश्त कय 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 देयो के साथ–साथ इस अनुबन्ध के अनुसार किराया–किश्त केता द्वारा किरायेदारी को इस प्रकार समाप्त करने के कारण होने वाली हानि की वसूली करेगा।

(थ) इसमें इसके पूर्व दी गई किसी बात के होते हुए भी, यदि कोई जॉच की जाएगी तो यदि आवश्यक हो, सम्बद्ध पक्षें की सुनवाई के पश्चात् यदि स्वामी की राय मे जिसका विनिश्चय अन्तिम और बाध्यकर होगा, किराया–किश्त केता अथवा फ्रेन्डस कन्सोर्शियम द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के आवंटन के लिए उनके 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 केता को बेदखल करना और सम्पत्ति का कब्जा लेना विधिपूर्ण होगा और तब यह अनुबन्ध समाप्त समझा जायेगा और किराया–किश्त केता द्वारा इस प्रकार जमा की गई धनराशि का स्वामी को समपहरण हो जायेगा।

(द) स्वामी एतद्द्वारा सहमत है कि किराया–किश्त केता इस विलेख के अनुसार उसके द्वारा देय सभी भुगतान करके और इसमें दी गई सभी शर्तो 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 किसी बात के होते हुए भी किराया किश्त केता एतद्द्वारा किराया–किश्त कय के मूल्य में जो परिषद द्वारा नियत किया गया हो, भूमि के प्रतिकर मे वृद्धि होने के कारण, या ठेकेदार के न्यायालय में जाने के परिणाम स्वरूप ठेकेदार के बिल मे वृद्धि होने के कारण या ऐसी अन्य आकस्मिकता के कारण जिसका एतदपश्चात् विनिश्चय किया जाये, कोई वृद्धि होने से उसका भुगतान करने के लिए सहमत है ऐसा भुगतान व्यर्थ में इस प्रकार वृद्धि की आनुपातिक धनराशि होगी जो परिषद द्वारा नियत की जायेगी और किराया किश्त केता के लिए अन्तिम और बाध्यकर होगी।

(ध) उक्त भूखण्ड का किराया–किश्त केता एतद्द्वारा आवंटन / कब्जा की दिनांक से 5 वर्ष के भीतर भूखण्ड पर भवन का निर्माण करने और निर्माण कार्य पूरा करने के लिए सहमत है जिसमें विफल रहने पर स्वामी द्वारा भूमि का पुर्नग्रहण किया जा सकेगा। किराया–किश्त केता निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व भवन का नक्शा सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित करायेगा।

4 स्वामी एतद्द्वारा किराया–किश्त केता को किराया किश्त कय 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 निकायो को, यदि कोई हो, सभी देयों का भुगतान कर दिया हो। किराया किश्त केता इसके बाद किरायेदार नहीं रहेगा और पैरा–5 में यथा उपबन्धित निष्पादित किए जाने वाले हस्तान्तरण विलेख के उपबन्धो के अधीन रहते हुए सम्पत्ति का किराया किश्त केता के रूप में स्वामी हो जायेगा।

क्रमशः 7–

उप आवास आयुक्त
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद
...गाजियाबाद

For AKG Dream... Pvt. Ltd.

Director

5 हस्तान्तरण विलेख सामान्यतः स्वामी द्वारा किराया–किश्त क्रय की अवधि की समाप्ति के पश्चात् निष्पादित किया जायेगा, फिर भी यदि किराया–किश्त केता ने इसके पूर्व किराया किश्त क्रय अनुबन्ध समाप्त करने और सम्पत्ति का स्वामित्व उसमें निहित करने के लिए आवेदन किया हो और यदि किराया–किश्त केता 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 अनुबन्ध की शब्दावली के निवर्चन के या अनुबन्ध 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 करेगें और किराया–किश्त केता के लिए संयुक्त रूप से या पृथक–पृथक ऐसा विनिश्चय अन्तिम और बाध्यकर होगां

7 किराया–किश्त केता सम्पत्ति के कब्जे की दिनांक से **5** वर्ष की अवधि के भीतर निर्माण कार्य पूरा कराएगा। इसके पश्चात् परिषद नियमानुसार निर्धारित शुल्क जमा कर समयवृद्धि किराया किश्त केता को स्वामी से लेनी होगी।

8 प्रस्तावित निर्माण कार्य का नक्शा आवंटी द्वारा परिषद के सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित कराया जायेगा। मानचित्र स्वीकृति के पश्चात् आपंटी परिषद के भवन निर्माण, उपविधि / समाचार पत्र में विज्ञप्ति एवं परिषद नियमानुसार एफ0ए0आर0 / ग्राउण्ड कवरेज व भूखण्ड पर योजना प्रकाशित करने का अधिकार होगा।

9 किराया किश्त केता को भूखण्ड को बन्धक रखकर ऋण प्राप्त किये जाने में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद को कोई आपत्ति नहीं होगी, परन्तु फ्री होल्ड रजिस्ट्री / किराया किश्त क्रय अनुबन्ध निष्पादन से पूर्व आवंटी को भूखण्ड को बन्धक रखने हेतु परिषद के सक्षम अधिकारी से अनुमति प्राप्त करनी होगी, बन्धक रखने की प्रकिया में हुए व्यय को किराया किश्त केता द्वारा स्वयं वहन करना होगा। बन्धक रखने की दशा में प्रथम प्रभार (**First Charge**) स्वामी का होगा।

10 ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का एफ0ए0आर0 नियमानुसार अनुमन्य होगा।

11 सीवरेज / विद्युत / ट्रांसफारमर एवं अन्य सुविधायें जो सन्दर्भित सम्पत्ति से सम्बन्धित होगी, का व्यय स्वयं किराया किश्त केता को वहन करना होगा।

12 ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के सम्बन्ध में समय–समय पर शासन / परिषद द्वारा बनाये गये नियम, आवंटन की तिथि से प्रभावी होंगे।

13 विक्रय विलेख / फ्री होल्ड विलेख निष्पादित कराने का दायित्व किराया किश्त केता का होगा। उक्त विलेख में उल्लिखित नियमों व प्राविधानों में विक्रय विलेख / फ्री होल्ड विलेख के निष्पादन सम्बन्धी व्ययों का भुगतान विक्रय विलेख / फ्री होल्ड विलेख निष्पादन से पूर्व अथवा बाद में समय–समय पर बनाये गये शासन / परिषद के नियम किराया किश्त केता को मान्य होंगे।

14 किराया किश्त केता परिषद के सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर मानचित्र स्वीकृत कराकर ही निर्माण कार्य करायेगें।

15 ग्रुप हाउसिंग सम्पत्तियों के निवेशकों / आवंटियों द्वारा अपने सदस्यो / ग्राहको को आवंटित भूखण्ड पर निर्मित सम्पत्ति की रजिस्ट्री करने 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 मे रजिस्ट्री करने का अधिकार होगा।

क्रमशः 8–

उप आवास आयुक्त
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

For AKG Dreamhomes Pvt. Ltd.
Director

16 निवेशको (व्यावसायिक एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटी) द्वारा उपरोक्त देय भुगतान शिड्यूल के अनुसार भुगतान न किये जाने की अथवा अनुबन्ध के प्रावधानों / शर्तो के उल्लंघन की दशा में परिषद को देय धनराशि को भू–राजस्व की भाँति धनराशि वसूल करने का अधिकार होगा।

17 केन्द्र सरकार/उ0प्र0 सरकार/स्थानीय निकाय द्वारा लागू कर जैसे सर्विस टैक्स, आयकर, जलकर एवं अन्य कर क्रेता को स्वयं वहन करना होगा।

18 आवंटित भूमि के सम्बन्ध में मा0 सक्षम न्यायालयो द्वारा समय–समय पर यदि कोई निर्णय पारित किये जाते है तो उनका अनुपालन उभयपक्ष को करना होगा।

19 आवंटित सम्पत्ति के सापेक्ष परिषद को पूर्ण भुगतान प्राप्त होने तक सम्पत्ति विक्रय द्वारा किसी प्रकार की वसूली का प्रथम अधिकार परिषद का होगा।

20 इस किराया किश्त क्रय अनुबन्ध पर देय स्टाम्प शुल्क का वहन किराया किश्त क्रेता द्वारा किया जायेगा।

21 "Scheme for allotment of Group Housing Plots in Siddharth Vihar Yojna Ghaziabad scheme Code : G.H. – Jan/2014" से सम्बन्धित "उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की एन0सी0आर0 एवं लखनऊ परिक्षेत्र के अर्न्तगत 2000 वर्गमी0 व उससे अधिक 10 एकड तक के क्षेत्रफल के ग्रुप हाउसिंग एवं व्यावसायिक भूखण्डो को टू–बिड सिस्टम निविदा/नीलामी के माध्यम से आवंटन की नियम व शर्तो" भूखण्ड के प्रदेशन / आवंटन पत्र की नियम व शर्तो तथा टू–बिड से नीलामी हेतु निर्गत ब्रोशर में अंकित नियम व शर्तो के अतिरिक्त जो प्राविधान उपलब्ध नहीं है, में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद नीलामी सम्बन्धी विनियमावली एवं प्रदेशन सम्बधी विनियमावली 1980 यथा संशोधित फरवरी 1993 के प्राविधान लागू होगें, का अनुपालन करेगा।

अनुसूची–एक

सिद्धार्थ विहार योजना सेक्टर संख्या–3 में स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या– **3/GH-4** सम्पूर्ण ग्रुप हाउससिंग भूखंण्ड जिसमें क्षे0 **16001.51** व0मी0. भूमि समाविष्ट हैं।

सम्पत्ति की सीमा निम्नलिखित हैं :–

उत्तर .... 24मी0 सडक पर
पूर्व .... भूखण्ड सं0–3/जी0एच0–3
दक्षिण .... भविष्य के उपयोग हेतु रिक्त भूमि
पश्चिम.......... भूखण्ड सं0–3/जी0एच0–5

उप आवास आयुक्त
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

क्रमश 9–

For AKG Dream Homes Pvt. Ltd.

Director

अनुसूची–दो
(किराया–किश्त क्रय अनुबन्ध का अनुलग्नक)
किराया–किश्त क्रय के उपबन्ध

1 यह उपबन्ध किराया–किश्त केता पर लागू होगें जो और जिसके साथ–साथ उसके **ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड** का प्रत्येक उपयोगकर्ता संयुक्त रूप से पृथक–पृथक उनका पालने करने के लिए उत्तरदायी होगें।

2 किराया–किश्त केता अपने ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के भीतर कूडे, रददी कागजो, बुहारन, रसोईघर और भोजन की अपशिष्ट सामग्री कूडा करकट और इसी प्रकार की वस्तुओ को इकटठा करने के लिए एक पात्र (कूडादार) रखेगा और प्रत्येक व्यक्ति ऐसी बेकार चीजों को ऐसे पात्र में डालेगा और कहीं अन्यत्र नहीं डालेगा।

3 ऐसे पात्र में पड़ी हुई सामग्री को प्रतिदिन, उसे रास्ते में बिखराए बिना इस प्रयोजन के लिए आरक्षित स्थान पर हटायेगा।

4 स्नान घर और शौचालय जैसी स्वच्छता सुविधाओं का उपयोग इस ढंग से किया जायेगा कि कोई नाली कूड़ा–करकट, रददी कागज, बुहारन या इसी प्रकार चीजो से रूकने न पायें।

5 किसी कूडादान या कचरा रखने की पेटी को किराया–किश्त केता के **ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड** के बाहर या गलियारे या रास्ते में नहीं रखा जायेगा।

6 भवन के साझे के भाग खुले स्थान का उपयोग मूत्रालय के रूप में नहीं किया जायेगा।

7 किराया किश्त केता के **ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड** या साझा भाग के या सड़क के किसी भाग मे कोई अपशिष्ट पदार्थ नहीं बिखेरा जायेगा और चारों ओर पास–पडोस को स्वच्छ और सुव्यवस्थित रखा जायेगा।

7 **ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड** के या कालोनी के किसी भाग का उपयोग खतरनाक, ज्वलनशील या आपत्तिजनक सामग्री रखने या उसका भण्डार 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 फिटिंग पर कोई प्रतिकूल प्रभाव न पड़े और बिजली की लाइन और उसके किसी भाग को कोई बिगाड़ने न पायें।

12 सम्पत्ति का दुरूपयोग जैसे साझा गलियोरो, साझा रास्ता, सीढ़ियों, 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 ध्यान रखेगा कि निवासियो 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 केता के विरुद्ध उनके बीच निष्पादित अनुबन्ध के अधीन उसमें निहित शक्ति के अनुसार कार्यवाही करेगी।

क्रमश 10–

एस० [illegible] आयुक्त
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

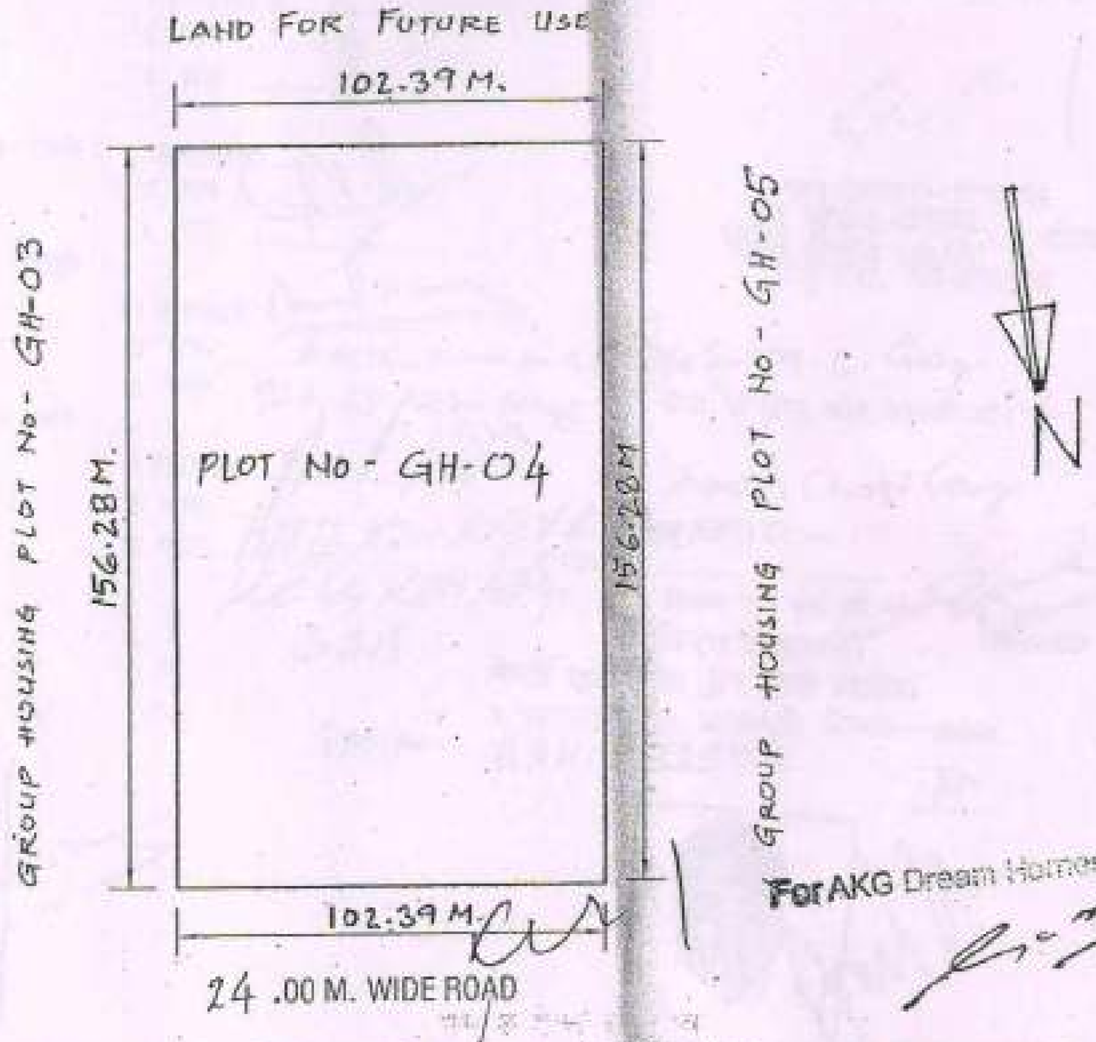
For AKG Dream [illegible]

Director

SI[illegible] PLAN OF GROUP HOUSING PLOT NO. 3/GH-04
[illegible]T SIDDHARTH VIHAR YOJNA, GHAZIABAD.

NAME OF ALLOTEE :-

ONLY FOR REGISTRY



For AKG Dream Homes Pvt.
Dir

PLOT AREA - 16001.51 SQM. (NOT TO SCALE)

SIGN. OF ALLOTEE

DEPT BY:-	CHKD. BY:-	
28.2.14 D/M.	J.E.	A.E.

OFFICE OF THE EXECUTIVE ENGINEER C.D.-27 U.P AVAS EVAM VIKAS PARISHAD VASUNDHRA YOJNA, GHAZIABAD.

//10//

जिसके साक्ष्य में श्री एस0वी0 सिंह, उप आवास आयुक्त ने परिषद के लिए और उसकी ओर से और मैसर्स ए0के0जी0 ड्रीम होम्स प्रा0लि0 एस0पी0सी0 कम्पनी पता–71 जगतपुरी, नई दिल्ली द्वारा नियुक्त प्राधिकृत हस्ताक्षरी श्री विजय गर्ग पुत्र श्री महेश चन्द गर्ग निवासी–II-एफ/58, नेहरूनगर, गाजियाबाद के रूप में स्वेच्छा और सम्मति से किसी प्रभाव या प्रपीडन के बिना, साक्षियों की उपस्थिति में दिनांक, मास, वर्ष को एतद्द्वारा अपने–अपने हस्ताक्षर किये है:–

1–साक्षी :
1. हस्ताक्षर ....
2. नाम ....
3. पता ....

विक्रेता के लिए और उसकी ओर से

2–साक्षी :
1. हस्ताक्षर ....
2. नाम ....
3. पता ....

उप आवास आयुक्त
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

1–साक्षी :
1. हस्ताक्षर ....
2. नाम ANIL KUMAR GARG S/o Sri M. C. Garg.
3. पता II-F-55 Nehru Nagar GZB

2–साक्षी :
1. हस्ताक्षर ....
2. नाम ANIL KUMAR GARG S/o Ramesh Chand Garg
3. पता KE 44 KAVI NAGAR GZB

क्रेता के लिए और उसकी ओर से

For AKG Dream Homes Pvt. Ltd.
1. हस्ताक्षर ....
2. नाम – श्री विजय गर्ग पुत्र श्री महेश चन्द गर्ग
(प्राधिकृत हस्ताक्षरी) Director
मैसर्स ए0के0जी0 ड्रीम होम्स प्रा0लि0
3. पता–एफ–71, जगतपुरी, दिल्ली–110051

PAN No.– AAKCA3257G.

गवाह I

II

आज दिनांक 25/04/2014 को

बही सं. 1 जिल्द सं 4289

पृष्ठ सं. 289 से 312 पर क्रमांक 2762

रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

उप निबन्धक (पंचम)
गाजियाबाद
25/4/2014

सब रजिस्ट्रार पंचम गाजि...
उत्तर प्रदेश

[illegible]

भाग 1

| प्रस्तुतकर्ता अथवा प्रार्थी द्वारा रखा जाने वाला |

उप निबंधक कार्यालय — क्रम सं0 4864

गाजियाबाद

लेख या प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का दिनांक	25-Apr-2014
प्रस्तुतकर्ता या प्रार्थी का नाम	मै0 ए0के0जी0 ड्रीम होम्स प्रा0लि0 द्वारा विजय
लेख का प्रकार	विक्रय अनुबंध विलेख (कब्जा)
प्रतिफल की धनराशि	769,672,631 / 0.00
1 रजिस्ट्रीकरण शुल्क	10,000.0
2 प्रतिलिपिकरण शुल्क	40
3 निरीक्षण या तलाश शुल्क	
4 मुख्तारनामा के अधिप्रमाणी करण के लिए शुल्क	
5 कमीशन शुल्क	
6 विविध	
7 यात्रिक भत्ता	
1 से 6 तक का योग	10,040.0
शुल्क वसूल करने का दिनांक	25-Apr-2014
दिनांक जब लेख प्रतिलिपि या तलाश प्रमाण पत्र वापस करने के लिए तैयार किया	25-Apr-2014

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर