13739/21

ACC Name-ISHWAR PRASAD
Acc Code-UP14108904
Acc Adress-Collectrate Court, Gorakhpur
Licence No.-13, Mob.-9918189314
Tehsil & Distt.-Sadar, Gorakhpur
Signature

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Base Certificate No.	:	IN-UP91877330428055T
Certificate No.	:	**IN-UP03814079021908T**
Certificate Issued Date	:	18-Oct-2021 01:25 PM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14108904/ GORAKHPUR/ UP-GRK
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP14108904970218641867437
Purchased by	:	AGRASEN ESTATES PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description	:	ARAZI SITUATED AT MAHUI SUGHARPUR GORAKHPUR
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	ZAKIR ALI AND OTHER
Second Party	:	AGRASEN ESTATES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	AGRASEN ESTATES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	3,50,000 (Three Lakh Fifty Thousand only)

Please write or type below this line

Zakir Ali.

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

SADAR-SECOND, GKP

0005083102

ACC Name-ISHWAR PRASAD
Acc Code-UP14108904
Acc Adress-Collectrate Court, Goraki
Licence No.-13, Mob.-99181893
Tehsil & Distt.-Sadar, Gorakhpur
Signature...

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP91877330428055T
Certificate Issued Date	:	06-Oct-2021 05:24 PM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14108904/ GORAKHPUR/ UP-GRK
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP14108904729339855232857
Purchased by	:	AGRASEN ESTATES PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description	:	ARAZI SITUATED AT MAHUI SUGHARPUR GORAKHPUR
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	ZAKIR ALI AND OTHER
Second Party	:	AGRASEN ESTATES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	AGRASEN ESTATES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	35,93,000 (Thirty Five Lakh Ninety Three Thousand only)

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

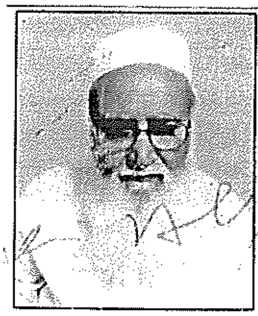
For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

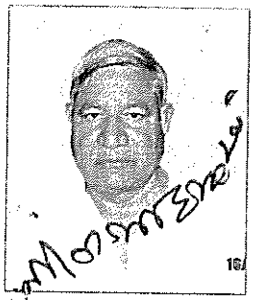
Zakir Ali

Director

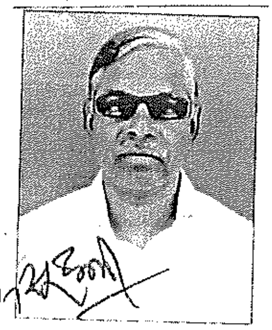
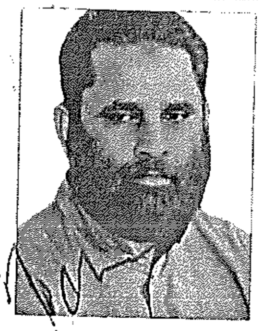
Verified By.........
Locked By.........
S.R.
SADAR-SECOND, GKP

0005083032





बिल्डर्स एग्रीमेन्ट

- मौजा– महुई सुघरपुर
- आराजी संख्या 128 मि
- क्षेत्रफल 2154.275 वर्ग मीटर
- आवंटित वी कोड– 0054
- भाग– 2
- प्रारुप – 3
- क्रम संख्या– 16
- सामान्य निर्देश संख्या 31
- 500 वर्ग मीटर तक प्रभावी दर – रुपया 28000/–वर्ग मीटर
- 500 से 1000 वर्ग मीटर हेतु प्रभावी दर – रु0 23800/– प्रति वर्ग मीटर
- 1000 वर्ग मीटर से 2000 वर्ग मीटर हेतु प्रभावी दर – रु0 22400/– प्रति वर्ग मीटर
- शेष 154.275 वर्ग मीटर हेतु प्रभांवी दर – रुपया 19600/– प्रति वर्ग मीटर
- मूल्यांकन– रुपया 5,13,24,000/–
- स्टैम्प 35,93,000/–

हम कि **जाकिर अली** पुत्र स्व0 माजिद अली निवासी बक्शीपुर, तहसील सदर, शहर व जिला गोरखपुर व **जरीना खानम उर्फ महमूदा उर्फ जरीना खातून** पुत्री नियामत आलम खॉ निवासिनी ग्राम व पोस्ट झांगा, तहसील हाटा, जिला कुशीनगर व **जमील अहमद खॉ** पुत्र स्व0 मकबूल अहमद निवासी बड़गो टोला गेंहुआसागर, तहसील सदर, शहर व जिला गोरखपुर के हैं, (जिन्हें की इस बिल्डर्स एग्रीमेन्ट में आगे भू–स्वामी/प्रथम पक्ष कहकर सम्बोधित किया गया है, जिसका अर्थ जब तक कि उसे विपरीत भाव में प्रयुक्त न किया गया हो भूस्वामी स्वयं, उनके उत्तराधिकारियों, विधिक प्रतिनिधियों एवं समनुदेशितों से लिया जावेगा)। .... प्रथम पक्ष

तथा

अग्रसेन इस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड पंजीकृत कार्यालय डबलू जेड–106/125, रजौरी गार्डेन एक्सटेंसन नियर कैम्ब्रिज फाउन्डेशन स्कूल, न्यू देलही 110027 (CIN:U45201DL2005PTC142046) द्वारा निदेशक विकास केजरीवाल पुत्र श्यामसुन्दर केजरीवाल निवासी डबलू जेड–106/136, निकट टैगोर गार्डेन मेट्रो स्टेशन, रजौरी गार्डेन एक्सटेंसन, रजौरी गार्डेन, टैगोर गार्डेन वेस्ट देलही, न्यू देलही 110027 वर्तमान पता 507, सराफ रेजीडेन्सी, बेतियाहाता, गोरखपुर के हैं, (जिन्हें कि इस बिल्डर्स एग्रीमेन्ट में आगे बिल्डर/द्वितीय पक्ष कहकर सम्बोधित किया गया है जिसका अर्थ जब तक कि उसे विपरीत भाव में प्रयुक्त न किया गया हो बिल्डर स्वयं उनके उत्तराधिकारियों, विधिक प्रतिनिधियों एवं समनुदेशितों से लिया जायेगा)। ....द्वितीय पक्ष

विदित हो कि कार्यालय उपनिबन्धक गोरखपुर में दिनांक 23/05/1991 को प्रति पुस्तक संख्या 1, खण्ड 572, पृष्ठ संख्या 289 से 316 तक क्रमांक 4514 पर रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख व दिनांक

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. L

Direc

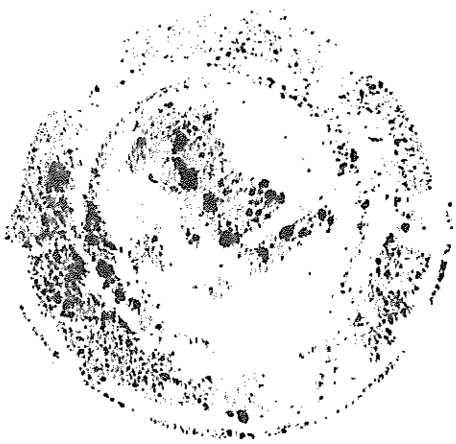
23/05/1991 को प्रति पुस्तक संख्या 1, खण्ड 572, पृष्ठ संख्या 179 से 210 तक, क्रमांक 4509 पर रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख व दिनांक 23/08/1997 को प्रति पुस्तक संख्या 1, खण्ड 1011, पृष्ठ संख्या 259 से 352 क्रमांक 2556 पर रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख व दिनांक 23/08/1997 को प्रति पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 1012, पृष्ठ संख्या 208 से 242 क्रमांक 2564 पर रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख तथा दिनांक 23/10/2013 को बही संख्या 1, जिल्द संख्या 9633, पृष्ठ संख्या 253 से 304 क्रमांक 10879 पर रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से हम पक्षकारगण प्रथम पक्ष आराजी संख्या 128 मि रकबा लगभग 2154.275 वर्ग मीटर अन्तर्गत मौजा महुई सुघरपुर, तप्पा व परगना हवेली, तहसील सदर, जनपद गोरखपुर के मालिक व काबिज दखील हैं।

हम प्रथम पक्ष को उक्त आराजी में अपने स्वामित्व की भूमि को प्रत्येक प्रकार से उपयोग करने, ब्यवस्थित करने, इकरारनामा आदि करने व हस्तान्तरित करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। हम प्रथम द्वारा अपनी सम्पत्ति का कोई हिब्बा जबानी या पंजीकृत या अपंजीकृत विलेख द्वारा किसी को नहीं किया गया है और न ही कोई मुआहिदाबय पंजीकृत या अपंजीकृत किसी के हक में निष्पादित किया गया है और न रेहन, बंधक या किसी भी प्रकार के बकाया इत्यादि के सम्बन्ध में किसी व्यक्ति, फर्म, कम्पनी, वित्तीय संस्था, बैंक सरकारी विभाग या न्यायालय में जमानत में दिया गया है तथा विषयांकित सम्पत्ति किसी भी प्रकार के दावेदारी उजूरदारी आदि से प्राप्त नहीं है, हर तरह से पाक साफ है।

ज्ञात हो कि बिषयांकित आराजी से वर्तमान में प्रथम पक्ष को कोई लाभ व विशेष करके जो वांछित लाभ प्राप्त होना चाहिये, प्राप्त नहीं हो पा रहा है। हम प्रथम पक्ष की यह इच्छा है कि बिषयाकिंत आराजी की भूमि पर बहुमंजिला आवासीय व व्यवसायिक काम्प्लेक्स का निर्माण करवा लें लेकिन हम प्रथम पक्ष, भवन निर्माण सम्बन्धी ज्ञान के अभाव व लगने वाले खर्च के अभाव में अपनी इच्छानुसार भवन निर्माण नही करवा पा रहे है।

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LT

Direc



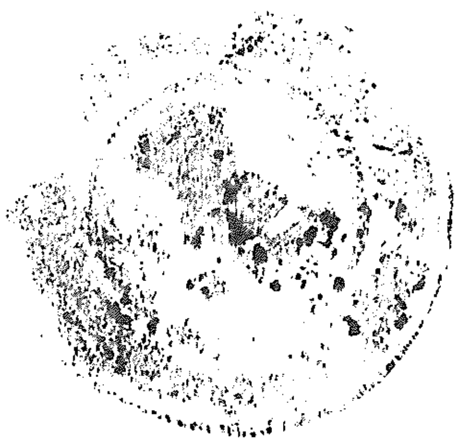
प्रथम पक्ष बिषयाकिंत आराजी की भूमि पर बहुमंजिले भवन के निर्माण हेतु काफी दिनो से प्रयासरत रहे और ऐसे ब्यक्ति के तलाश में रहे जिसे भवन निर्माण करवाने का अनुभव हो और वो अपना स्वंय का धन लगाकर बिषयाकिंत आराजी की भूमि पर एक बहुमंजिले भवन का निर्माण करवा देवे व अपने द्वारा लगाये धन के बदलें में नवनिर्मित भवन में उचित हिस्सेदारी प्राप्त कर लेवे। इस सिलसिले में हम प्रथम पक्ष ने कई लोगों से सम्पर्क कर वार्ता किया। उक्त के अनुक्रम में द्वितीय पक्ष के बारे में पता चला जो इस प्रकार के बहुमंजिली व्यवसायिक काम्प्लेक्स का निर्माण शहर गोरखपुर में सफलतापूर्वक करवा चुके हैं और निर्माण सम्बन्धी पूरा अनुभव रखते हैं।

अतः प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से सम्पर्क करके अपनी इच्छा से द्वितीय पक्ष को अवगत कराया और आमन्त्रित किया कि द्वितीय पक्ष उचित शर्तो पर बिषयाकिंत आराजी की भूमि पर कामर्शियल काम्पलेक्स का निर्माण अपने स्वंय के धन से करवा देवे और उसके एवज में उचित हिस्सेदारी नवनिर्मित भवन में प्राप्त कर लेंवे। द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के प्रस्ताव पर गम्भीरता से विचार किये और बिषयाकिंत आराजी की भूमि पर भवन निर्माण करवाने को तैयार हो गये तथा दोनो पक्षों की आपसी सहमति (इस विलेख में आगे वर्णित शर्तो पर) से यह तय पाया गया कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष के स्वामित्व वाली बिषयाकिंत आराजी की भूमि पर गोरखपुर विकास प्राधिकरण गोरखपुर द्वारा मानचित्र स्वीकृत कराकर बहुमंजिली भवन का निर्माण अपना धन लगाकर करवा देगें और लगाये गये धन के एवज में नवनिर्मित भवन के तयशुदा प्रतिशत के वह तनहा स्वामी हो जायेगें तथा उसी प्रकार प्रथम पक्ष भी अपने तयशुदा प्रतिशत के मालिक होंगे।

ज्ञात हो कि इस सम्बन्ध में पक्षकारों के बीच आपसी सहमति से निम्नलिखित शर्ते तय पायी गयी जो पक्षकारों को स्वीकार है:—

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

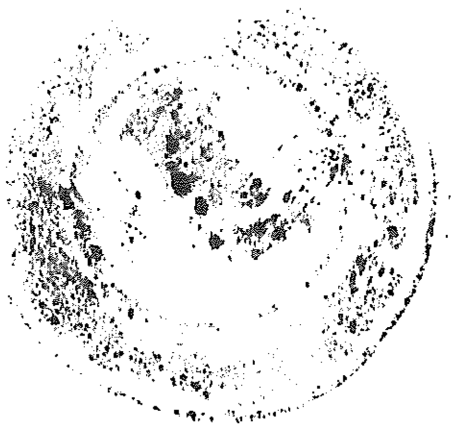
Director



1. यहकि विषयांकित आराजी की भूमि पर बहुमंजिली भवन निर्माण हेतु यह अनुबन्ध विलेख (बिल्डर्स एग्रीमेन्ट) पक्षकारों द्वारा निष्पादित किया जा रहा है।
2. यहकि प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को विषयांकित आराजी की भूमि पर निर्माण हेतु कब्जा दे दिया गया है।
3. यहकि विषयांकित आराजी की भूमि पर बहुमंजिली आवासीय व व्यावसायिक भवन (भूतल, प्रथम तल व द्वितीय तल पर कामर्शियल जबकि तुतीय तल आवासीय) निर्माण हेतु गोरखपुर विकास प्राधिकरण गोरखपुर से मानचित्र द्वितीय पक्ष द्वारा अपने स्वयं के खर्चे से स्वीकृत करवाया जायेगा और मानचित्र स्वीकृत करवाने में लगने वाले धन को द्वितीय पक्ष वहन करेंगे, धन के अतिरिक्त अन्य सहयोग आवश्यकतानुसार प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा।
4. यहकि गोरखपुर प्राधिकरण गोरखपुर द्वारा मानचित्र स्वीकृत होने के तीन वर्ष के अन्दर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार द्वितीय पक्ष द्वारा भवन का निर्माण पूरा कर लिया जायेगा।
5. यहकि भवन निर्माण के समय यदि किये गये निर्माण के सम्बन्ध में गोरखपुर विकास प्राधिकरण गोरखपुर द्वारा कोई शमन शुल्क लगाया जाता है तब उसका भुगतान द्वितीय पक्ष करेंगे।
6. यहकि निर्माण कार्य में कोई विधिक अड़चन आती है तो उस दशा में भवन निर्माण की जो समयावधि सुनिश्चित की गयी है, वह विधिक अड़चन समाप्त होने के अनुपात में स्वतः बढ़ जायेगी।
7. यहकि निर्धारित समयावधि में यदि ऐसी घटना जिसे टाला न जा सके, जैसे–बाढ़, भूकम्प, शासकीय नोटिस, सामान की अनुपलब्धता आदि के कारण यदि भवन निर्माण में कठिनाई आती है तो उस दशा में दोनों पक्ष आपस में मिल–बैठकर आपसी सहमति से भवन निर्माण के लिए निर्धारित समय सीमा उसी अनुपात में बढ़ा लेगें।
8. यहकि निर्माण कार्य को कराने के सम्बन्ध में सभी प्रकार के अन्य शासकीय अभिकरण से अनुमति/अनापत्ति इत्यादि जो भी जरूरी

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

Director

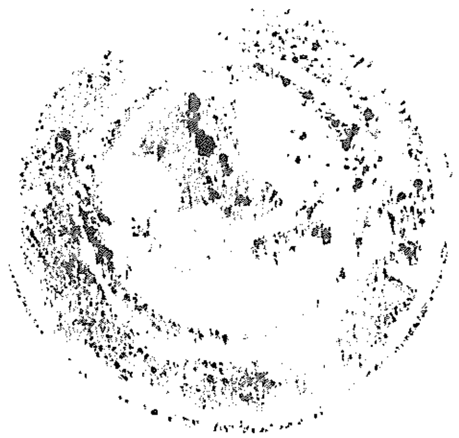


होगा, को पूरा करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की रहेगी और इस सम्बन्ध में लगने वाले सभी खर्चो को द्वितीय पक्ष स्वयं वहन करेगें, अलबत्ता कि इस सिलसिले में धन के अतिरिक्त कोई ऐसा सहयोग जो प्रथम पक्ष से अपेक्षित होगा, को प्रथम पक्ष द्वारा बिना किसी बिलम्ब के मुहैया कराया जायेगा।

9. यहकि बहुमंजिली भवन के निर्माण व उसकी गुणवत्ता की निगरानी व निरीक्षण करते रहने का अधिकार प्रथम पक्ष को भी रहेगा तथा इस सम्बन्ध में यदि कोई सुझाव देना चाहेगें तो द्वितीय पक्ष को दे सकते हैं, परन्तु निर्माण कार्य को रोकने या उसमें बाधा उत्पन्न करने का कोई अधिकार प्रथम पक्ष को नहीं प्राप्त रहेगा।
10. यहकि प्रस्तावित भवन का पूर्ण निर्माण कार्य जिसमें कामन एरिया में एलीवेशन, सेप्टिक टैंक, ड्रेनेज, पानी टंकी, बिजली, बायरिंग, कलरिंग आदि सम्मिलित है, द्वितीय पक्ष द्वारा अपने स्वयं के धन से कराया जायेगा।
11. यहकि नवनिर्मित भवन में जनरेटर, लिफ्ट व ट्रान्सॅफारमर आदि की व्यवस्था आवश्यकतानुसार द्वितीय पक्ष अपने खर्चे से करेंगे।
12. यहकि द्वितीय पक्ष भवन के निर्माण में प्रयोग किये जाने वाले मटेरियल साज–सज्जा की अच्छी गुणवत्ता पर विशेष रूप से ध्यान रखेगें तथा ब्यावसायिक भवन के आन्तरिक कारपेट एरिया के साज–सज्जा से द्वितीय पक्ष का कोई वास्ता सरोकार नहीं होगा व रेहायशी फ्लैट को सेमी फरनिश द्वितीय पक्ष करायेंगे।
13. यह कि भवन निर्माण के दौरान घटित किसी घटना, दुर्घटना के लिये द्वितीय पक्ष जिम्मेदार होंगे।
14. यहकि इस भवन के निर्माण हो जाने पर नवनिर्मित भवन में प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष निम्न विवरण के अनुसार अपने अपने हिस्से के मालिक रहेंगे:–

- लोअर ग्राउण्ड फ्लोर व प्रथम फ्लोर व द्वितीय फ्लोर के विक्रययोग्य निर्माण का 50 प्रतिशत निर्माण के तनहा स्वामी

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.
Director



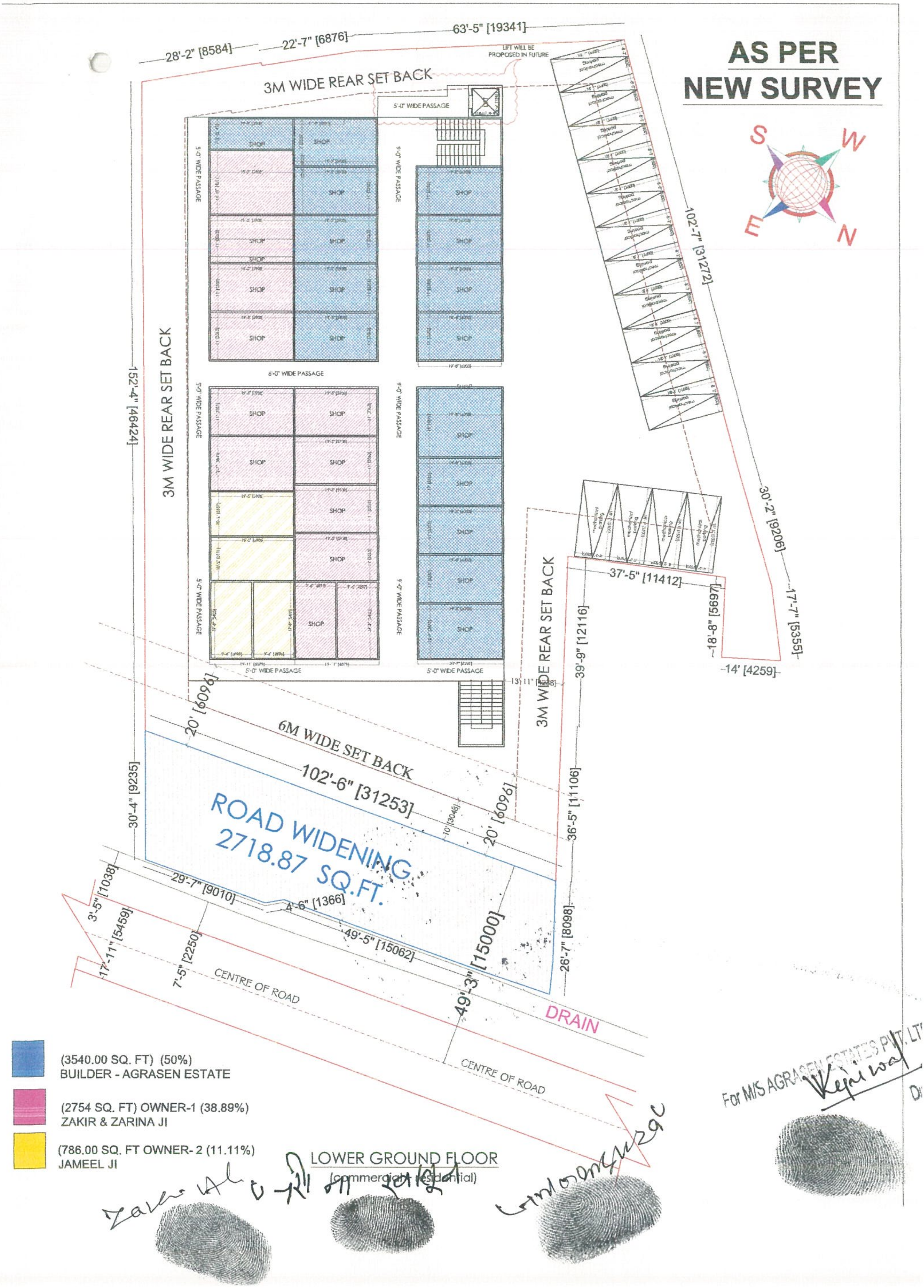
प्रथम पक्ष होगें (जिसमें प्रथम पक्ष के जाकिर अली व जरीना खानम उर्फ महमूदा उर्फ जरीना खातून का हिस्सा 38.89 प्रतिशत जबकि जमील अहमद खॉ का हिस्सा 11.11 प्रतिशत होगा) तथा द्वितीय पक्ष अपने द्वारा निर्माण में लगाये गये समस्त धन के एवज में नवनिर्मित कामर्शियल काम्प्लेक्स के विक्रययोग्य निर्माण का 50 प्रतिशत हिस्से के तनहा मालिक हो जायेगें।

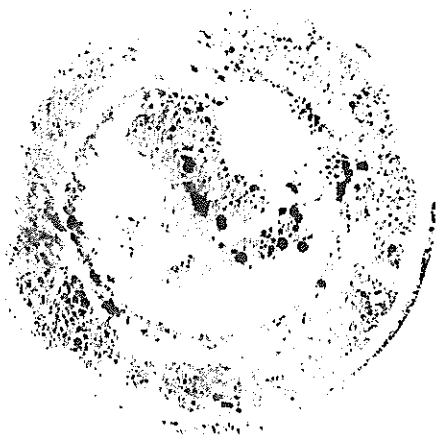
- अपर ग्राउण्ड फ्लोर के विक्रययोग्य निर्माण का 40.59 प्रतिशत निर्माण के तनहा स्वामी प्रथम पक्ष होगें (जिसमें प्रथम पक्ष के जाकिर अली व जरीना खानम उर्फ महमूदा उर्फ जरीना खातून का हिस्सा 31.82 प्रतिशत जबकि जमील अहमद खॉ का हिस्सा 8.77 प्रतिशत होगा) तथा द्वितीय पक्ष अपने द्वारा निर्माण में लगाये गये समस्त धन के एवज में नवनिर्मित कामर्शियल काम्प्लेक्स के विक्रययोग्य निर्माण का 59.41 प्रतिशत हिस्से के तनहा मालिक हो जायेगें।

- नवनिर्मित भवन में उपरोक्तानुसार द्वितीय पक्ष को प्राप्त हिस्से के स्वामित्व व कब्जा से प्रथम पक्ष का कोई वास्ता व सरोकार किसी भी प्रकार नहीं रहेगा तथा इस प्रकार से प्राप्त निर्माण को प्रत्येक प्रकार से अन्तरित करने स्वयं उपयोग उपभोग करने व किराये पर उठाने का एकमात्र अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा। इसी प्रकार प्रथम पक्ष को प्राप्त हिस्से के तनहा मालिक प्रथम पक्ष होगें तथा इस प्रकार से प्राप्त हिस्से के स्वामित्व व कब्जा से द्वितीय पक्ष का किसी भी प्रकार का वास्ता व सरोकार नहीं रहेगा तथा ऐसे प्राप्त निर्माण को प्रत्येक प्रकार से अन्तरित करने तथा स्वयं उपयोग व उपभोग करने व किराये पर उठाने का पूरा अधिकार प्रथम पक्ष को होगा।

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

Director


AS PER NEW SURVEY
S W E N
63'-5" [19341]
28'-2" [8584]
22'-7" [6876]
LIFT WILL BE PROPOSED IN FUTURE
3M WIDE REAR SET BACK
5'-0" WIDE PASSAGE
SHOP
9'-0" WIDE PASSAGE
6'-0" WIDE PASSAGE
152'-4" [46424]
102'-7" [31272]
30'-2" [9206]
17'-7" [5355]
37'-5" [11412]
18'-8" [5697]
14' [4259]
39'-9" [12116]
13'-11" [4238]
20' [6096]
6M WIDE SET BACK
102'-6" [31253]
ROAD WIDENING
2718.87 SQ.FT.
30'-4" [9235]
36'-5" [11106]
10' [3048]
3'-5" [1038]
29'-7" [9010]
4'-6" [1366]
49'-5" [15062]
[15000]
26'-7" [8098]
17'-11" [5459]
7'-5" [2250]
49'-3"
CENTRE OF ROAD
DRAIN
CENTRE OF ROAD
(3540.00 SQ. FT) (50%)
BUILDER - AGRASEN ESTATE
(2754 SQ. FT) OWNER-1 (38.89%)
ZAKIR & ZARINA JI
(786.00 SQ. FT OWNER- 2 (11.11%)
JAMEEL JI
LOWER GROUND FLOOR
(commercial + residential)
For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.



(4206.00 SQ. FT) (59.41%)
BUILDER - AGRASEN ESTATE

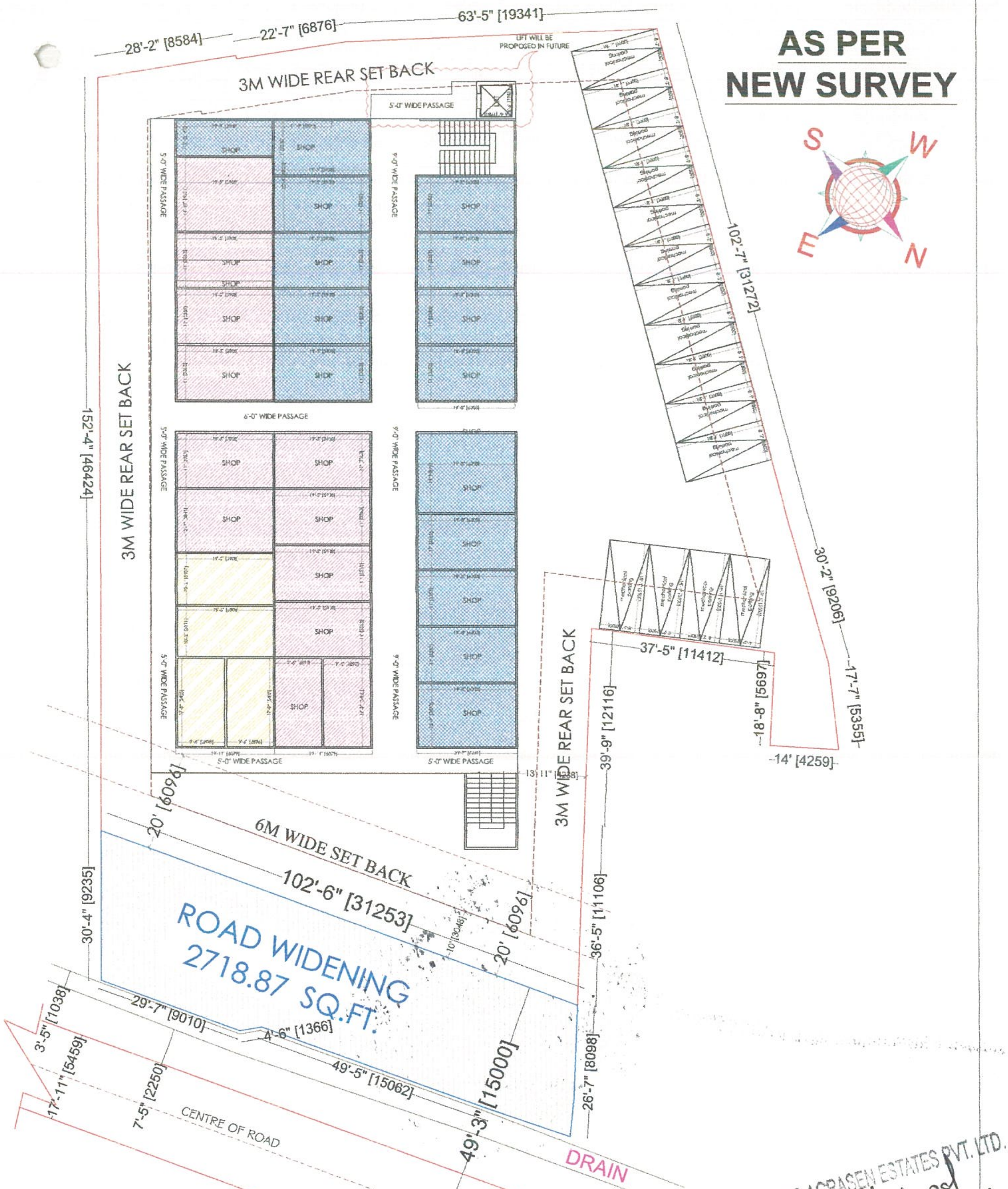
2253.66 SQ. FT (31.83%)
OWNER - ZAKIR & ZARINA JI

620.00 SQ. FT (8.76%)
OWNER - JAMEEL JI

UPPER GROUND FLOOR
(commercial + residential)

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

AS PER NEW SURVEY



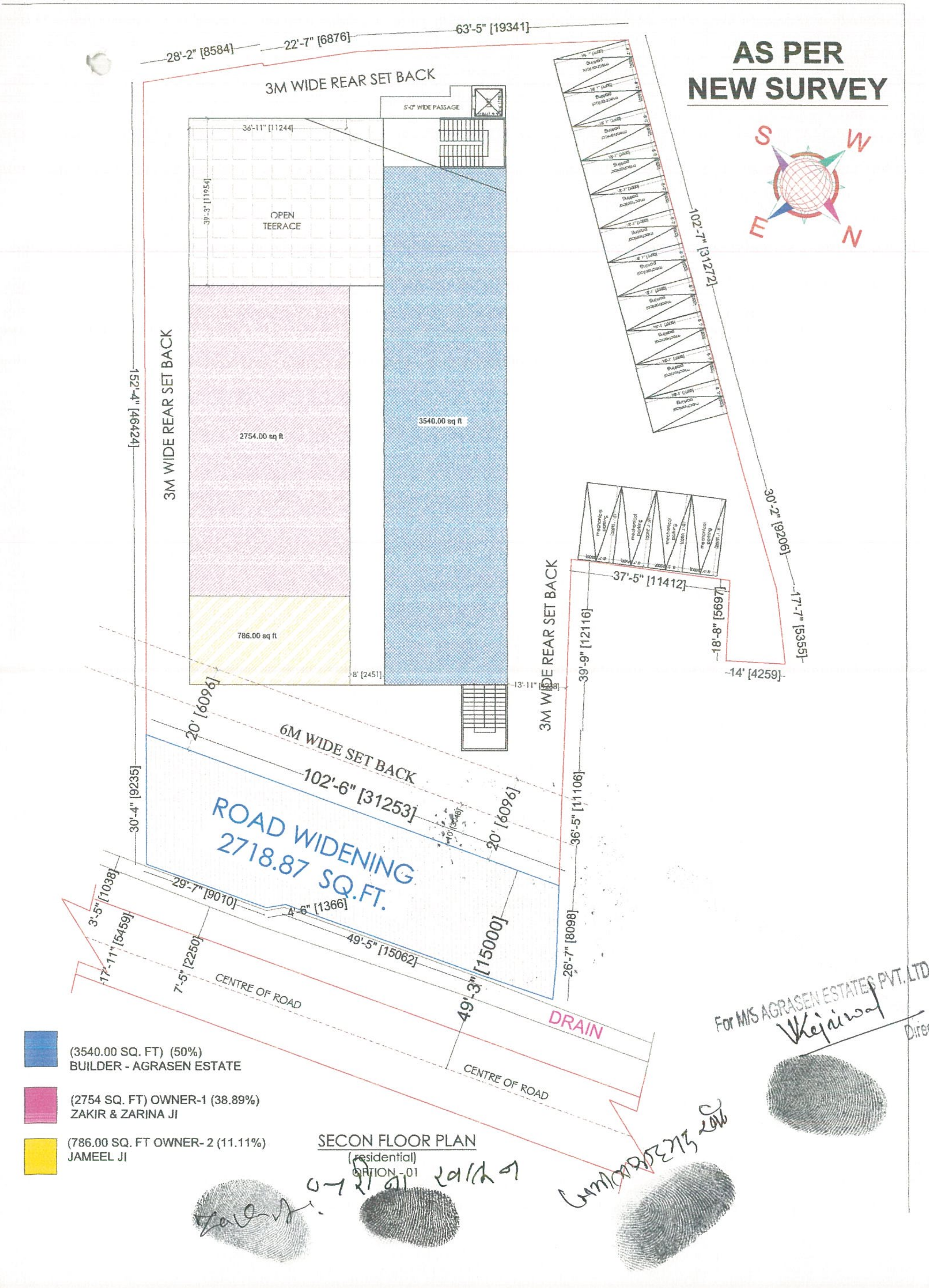
(3540.00 SQ. FT) (50%)
BUILDER - AGRASEN ESTATE

(2754 SQ. FT) OWNER-1 (38.89%)
ZAKIR & ZARINA JI

(786.00 SQ. FT OWNER- 2 (11.11%)
JAMEEL JI

FIRST FLOOR
(commercial + residential)

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.
Director


AS PER
NEW SURVEY
S
W
E
N
28'-2" [8584]
22'-7" [6876]
63'-5" [19341]
3M WIDE REAR SET BACK
5'-0" WIDE PASSAGE
36'-11" [11244]
39'-3" [11954]
OPEN
TEERACE
102'-7" [31272]
152'-4" [46424]
3M WIDE REAR SET BACK
2754.00 sq ft
3540.00 sq ft
786.00 sq ft
8' [2451]
13'-11" [4238]
30'-2" [9206]
17'-7" [5355]
37'-5" [11412]
18'-8" [5697]
14' [4259]
39'-9" [12116]
3M WIDE REAR SET BACK
mechanical parking
20' [6096]
6M WIDE SET BACK
102'-6" [31253]
20' [6096]
30'-4" [9235]
36'-5" [11106]
ROAD WIDENING
2718.87 SQ.FT.
3'-5" [1038]
29'-7" [9010]
4'-6" [1366]
49'-5" [15062]
[15000]
26'-7" [8098]
17'-11" [5459]
7'-5" [2250]
CENTRE OF ROAD
49'-3"
DRAIN
CENTRE OF ROAD
(3540.00 SQ. FT) (50%)
BUILDER - AGRASEN ESTATE
(2754 SQ. FT) OWNER-1 (38.89%)
ZAKIR & ZARINA JI
(786.00 SQ. FT OWNER- 2 (11.11%)
JAMEEL JI
SECON FLOOR PLAN
(residential)
OPTION - 01
For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD
Director

15. यहकि इस विलेख के निष्पादन व पंजीकृत कराने में लगने वाले समस्त खर्चो को द्वितीय पक्ष वहन करेगें।
16. यहकि किन्हीं कारणों से इस विलेख में अंकित किन्हीं शर्तो के सम्बन्ध में कोई मतभेद पक्षकारों के बीच कभी पैदा हो जाता है तो उसके निपटारे के लिए दोनों पक्षों द्वारा एक – एक पंच नियुक्त करके मामले का निपटारा किया जायेगा तथा पंचो के लिये आवश्यक होगा कि उसकी कार्यवही व सुनवाई गोरखपुर में ही करेंगे और दोनो पंचो को अधिकार होगा कि वह संयुक्त रुप से तीसरा पंच नियुक्त करके विवाद का फैसला करेंगे, जो पक्षकारो पर बाध्यकारी होगा। पक्षकारो के मध्य किसी प्रकार विवाद होने पर उसका निपटारा गोरखपुर स्थित न्यायालय को ही फैसला देने का अधिकार होगा।
17. यहकि भवन में निर्माण करायी गयी सीढ़ी, सेटबैंक, पैसेज, पार्किंग आदि कामन एरियाज का प्रयोग दोनों पक्षकारों एवं उनके अध्यासियों द्वारा संयुक्त रूप से प्रयोग किया जावेगा। किसी भी पक्षकार या उनके अन्तरिती या किरायेदार द्वारा ऐसे कामन उपयोग वाले हिस्से पर किसी तरह का कोई अतिक्रमण या अवरोध पैदा नहीं किया जावेगा।
18. यहकि निर्माण कराये जाने वाले भवन में द्वितीय पक्ष द्वारा बिजली, पानी नाली ड्रेनेज, व ट्वायलेट की व्यवस्था किया जायेगा।
19. यहकि प्रत्येक पक्ष अपने–अपने अंश का आयकर, गृहकर, सर्विस टैक्स, वैट, जी एस टी आदि जो भी नियमों के अनुसार देय होगा, उसे स्वयं अदा करेगें।
20. यहकि प्रस्तावित भवन के निर्माण के बाद भवन में प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष को प्राप्त होने वाले हिस्सों को संलग्न मानचित्र में अलग अलग रंग से दर्शाया जा रहा है, जिसमें प्रथम पक्ष के जाकिर अली व जरीना खानम उर्फ महमूदा उर्फ जरीना खातून को प्राप्त होने वाले हिस्से को संलग्न मानचित्र में लाल रंग से दर्शाया

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

Director

कमीशन पुष्टि विलेख - धारा-52

आवेदन सं०: 202100950032352

विक्रय अनुबंध विलेख (बिल्डर)

बही स०: 1 **रजिस्ट्रेशन स०: 13739** **वर्ष: 2021**

प्रतिफल- 0 स्टाम्प शुल्क- 3943000 बाजारी मूल्य - 56324000 पंजीकरण शुल्क - 563240 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 100 योग : 563340

प्रार्थना पत्र कमीशन दिनांक द्वारा
श्रीमती, जरीना खानम उ०महमूदाउ०ज० खातून के क्रम में
मै उप निबंधक : केo केo तिवारी
जनपद : सदर द्वितीय गोरखपुर

श्रीमती, जरीना खानम उ०महमूदाउ०ज० खातून
पुत्री श्री नियामत आलम खाँ
व्यवसाय : अन्य
निवासी : ग्राम व पोस्ट– झांगा, हाटा, कुशीनगर हाल मुकाम 156 सी खुर्रमपुर सदर गोरखपुर
पर उपस्थित हुआ। उक्त श्रीमती जरीना खानम उ०महमूदाउ०ज० खातून द्वारा यह लेखपत्र निबंधन हेतु मेरे समक्ष समय 18/10/2021 एवं 06:54:02 PM बजे उक्त निवास/अन्य स्थान पर प्रस्तुत किया गया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

25178

के० के० तिवारी
उप निबंधक :सदर द्वितीय
गोरखपुर

18/10/2021

गया है व प्रथम पक्ष के जमील अहमद खॉ को प्राप्त होने वाले हिस्से को संलग्न मानचित्र में पीला रंग से दर्शाया गया है जबकि द्वितीय पक्ष को प्राप्त होने वाले हक व हिस्से को संलग्न मानचित्र में नीले रंग से दर्शाया गया है।

21. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष को रु0 50,00,000/– (पचास लाख) बतौर सुरक्षा धन अदा किया जा रहा है, जिसे प्रथम पक्ष को वापस नही करना होगा। प्रथम पक्ष उक्त रु0 50,00,000/– (पचास लाख) को चेक नं0 000365 एच डी एफ सी बैंक दिनांकित 01/10/2021 के माध्यम से दिनांक 11/10/2021 के आर टी जी एस द्वारा प्राप्त किये, जिसके एवज में द्वितीय पक्ष को निर्माण के पश्चात अपर ग्राउण्ड फ्लोर पर 50 प्रतिशत से अधिक 9.41 प्रतिशत अतिरिक्त विक्रय योग्य रकबा प्राप्त होगा।

22. यहकि निर्मित भवन को "जी पी टावर" के नाम से पुकारा जायेगा।

23. यहकि में नवनिर्मित भवन के कामन पैसेज, सीढ़ी पार्किंग, सेटबैक इत्यादि पक्षकारों व उनके अन्तरियों के संयुक्त प्रयोग में रहेगी और इस सम्बन्ध में प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष द्वारा अधिकृत समिति द्वारा जो भी चार्ज इस सम्बन्ध में निर्धारित किया जायेगा या उसमें समय–समय पर बढोत्तरी की जावेगी, के अदा करने की जिम्मेदारी भवन के समस्त अध्यासियों या पक्षकारों द्वारा आबाद किरायेदारान द्वारा अदा किया जायेगा, ताकि इस बहुमंजिली व्यवसायिक काम्प्लेक्स का मेन्टीनेन्स, सुचारू रूप से होता रहे।

24. यहकि निर्माण से सम्बन्धित किसी भी प्रकार के (मटेरियल लेबर या कान्ट्रेक्टर) के बकाया/भुगतान का पूर्ण दायित्व द्वितीय पक्ष का होगा।

25. यह कि भविष्य में जी0डी0ए0 द्वारा FAR बढ़ाया जाता है और प्रथम व द्वितीय पक्ष इसी एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुसार आगे का

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. L

Dire

पुष्टि विलेख 58,59

रजत श्रेष्ठ- कनिष्ठ सहायक निबंधन
निबंधक लिपिक

कार्य करने में सहमत होगें तो दोनों पक्षों द्वारा वह कार्य किया जायेगा।

26. यह कि अन्तिम छत पर अध्यासियों को ए सी आउटर, वी–सैट, एंटिना, अन्य आवश्यक संयत्र आदि स्थापित करने का अधिकार होगा जबकि अन्तिम छत पर मालिकाना हक प्रथम पक्ष का रहेगा, जिसमें प्रथम पक्ष के जाकिर अली व जरीना खानम उर्फ महमूदा उर्फ जरीना खातून को 77.78 प्रतिशत (पश्चिम –उत्तर की तरफ) व जमील अहमद खॉ को 22.22 प्रतिशत (पूरब–उत्तर की तरफ) हिस्सा प्राप्त रहेगा।

27. यह कि रोड बाइडिंग का भविष्य में कोई क्षतिपूर्ति प्राप्त होगा तो ऐसे क्षतिपूर्ति को प्राप्त करने का एकमात्र अधिकार प्रथम पक्ष को होगा।

28. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा भवन का निर्माण मजबूती से इस प्रकार करवाया जायेगा कि भवन सुरक्षित रहे व जिसपर भविष्य में जी0डी0ए0 द्वारा FAR बढ़ाया जाता है तो अतिरिक्त दो तल का निर्माण हो सके।

29. यह कि आवश्यकतानुसार उभय पक्ष इस विलेख का पूरक विलेख निष्पादित कर कार्यालय उपनिबन्धक में निबन्धित करवा सकते है।

इस प्रकार इस विलेख को पक्षकारान अपने–अपने स्वेच्छा वो स्वस्थ बुद्धि से बिना किसी भी प्रकार के जोर व दबाव के तथा खूब सोच समझकर व पढ़ व समझकर निष्पादित करते हुए साक्षियों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बना व अंगूठा चिन्हों को लगा दिया है कि समय पर काम आवे व प्रमाण रहे जो दोनों पक्षों के उत्तराधिकारियों के पर भी प्रभावी व बाध्यकारी होगा।

तफसील सम्पत्ति स्थित मौजा महुई सुघरपुर, तप्पा व परगना हवेली, तहसील सदर, जिला गोरखपुर के आराजी नम्बर 128 मी (एक सौ अट्ठाइस मी) में प्रथम पक्ष के सम्पूर्ण हक व हिस्से की भूमि पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार होने वाले भवन निर्माण हेतु क्षेत्रफल

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LT

Direc

आवेदन सं०: 202100950032352

बही स०: 1 रजिस्ट्रेशन स०: 13739 वर्ष: 2021

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

विक्रेता: 1

श्रीमती जरीना खानम उ०महमूदाउ०ज० खातून, पुत्री श्री नियामत आलम खॉ

निवासी: ग्राम व पोस्ट– झांगा, हाटा, कुशीनगर हाल मुकाम 156 सी खुर्रमपुर सदर गोरखपुर

व्यवसाय: अन्य

विक्रेता: 2

श्री जाकिर अली, पुत्र श्री स्व० माजिद अली

निवासी: बक्शीपुर, गोरखपुर हाल मुकाम 156 सी खुर्रमपुर सदर गोरखपुर

व्यवसाय: व्यापार

विक्रेता: 3

श्री जमीन अहमद खॉ, पुत्र श्री स्व० मकबूल अहमद

निवासी: बडगो टोला गेंहु आसागर, गोरखपुर हाल मुकाम 156 सी खुर्रमपुर सदर गोरखपुर

व्यवसाय: व्यापार

क्रेता: 1

श्री अग्रसेन इस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा अधिकृत के द्वारा विकास केजरीवाल, पुत्र श्री श्यामसुन्दर केजरीवाल

निवासी: रजौरी गार्डेन, देलही– 110027, वर्तमान पता– 507, सर्राफ रेजीडेन्सी, बेतियाहाता, गोरखपुर

व्यवसाय: व्यापार

ने निष्पादन स्वीकार किया । जिनकी पहचान

पहचानकर्ता : 1

श्री मकसूद अली, पुत्र श्री अली मुआज्जम

निवासी: हुमायूपुर नॉर्थ, गोरखपुर

व्यवसाय: अन्य

पहचानकर्ता : 2

श्री मोहम्मद मोहसिन खान, पुत्र श्री शमसुसजोहा खान

निवासी: आवास विकास, बेतियाहाता, गोरखपुर

व्यवसाय: व्यापार

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

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

के० के० तिवारी
उप निबंधक : सदर द्वितीय
गोरखपुर

23180 वर्ग फीट (तेइस हजार एक सौ अस्सी वर्ग फीट) यानी 2154. 275 वर्ग मीटर (दो हजार एक सौ चौवन दशमलव दो सात पाचॅ वर्ग मीटर) के लिये यह बिल्डर्स एग्रीमेन्ट निष्पादित किया गया।

चौहद्दी–

पूरब– जमीन मुकिर जमील अहमद व अन्य।

पश्चिम– सम्पत्ति शिवदास गुप्ता।

उत्तर– मेन रोड।

दक्षिण– सम्पत्ति टीमल।

For M/S AGRASEN ESTATES PVT. LTD.

Director

1 = Maqsood Ali S/o Late Ali Muazzam R/o 431A Humayunpur North P.S. Gorakhnath Gorakhpur

2 = Mohammad Mohsin Khan S/o L. Shamshuzzoha Khan Betia Hata Gorakhpur

11/10/2021

आवेदन सं०: 202100950032352

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 18109 के पृष्ठ 105 से 138 तक क्रमांक 13739 पर दिनाँक 18/10/2021 को रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

के० के० तिवारी
उप निबंधक : सदर द्वितीय
गोरखपुर
18/10/2021