

JUGGAUR

4/18/15

Al



सत्यमेव जयते

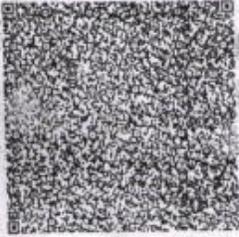


INDIA NON JUDICIAL  
Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

Certificate No. : IN-UP00828114525754N  
Certificate Issued Date : 12-Jan-2015 04:06 PM  
Account Reference : SHCIL (FI) upshcil017 LUCKNOW UP-LKN  
Unique Doc. Reference : SUBIN-UPUPSHCIL0100996714133168N  
Purchased by : NIRMALA INFRADEVELOPERS LIMITED  
Description of Document : Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement  
Property Description : KHASRA NO- 158 KA PART AREA- 952.602 SQMT, SITUATED AT JUGGAUR, PARGANA TEH DISTT, LKO.  
Consideration Price (Rs.) : 0  
(Zero)  
First Party : JAG JIVAN ALIAS RAMFAL S O NANHU  
Second Party : NIRMALA INFRADEVELOPERS LIMITED  
Stamp Duty Paid By : NIRMALA INFRADEVELOPERS LIMITED  
Stamp Duty Amount(Rs.) : 4,00,000  
(Four Lakh only)

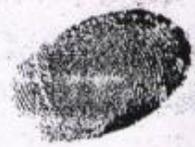
792



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

विश्वान

Shivendra



AMI 0002164946

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at [www.shcilstamp.com](http://www.shcilstamp.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.

क्रमांक 3121 तिथि 12/01/15

धनराशि: प्रयोजन:

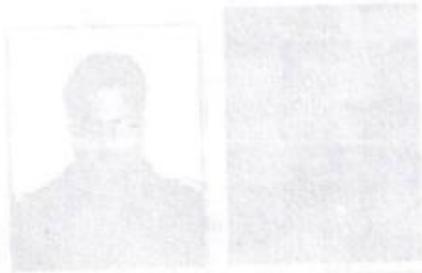
नाम व पूरा पता एन0 पाण्डेय रत्न विक्रेता

ला0न0 254

श्रीम 12/01/15 3121/15

पैपर मिल कालोना, निशातगज, लखनऊ

31-7-2016 तक



UTTAR PRADESH

आवक व व्यय लेखा :-

किसी भी प्रकार का - किसी भी प्रकार का - किसी भी प्रकार का - किसी भी प्रकार का

आवक

व्यय

आवक व व्यय लेखा का - किसी भी प्रकार का - किसी भी प्रकार का

आवक व व्यय लेखा का - किसी भी प्रकार का - किसी भी प्रकार का

आवक

व्यय



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH



Sadar Tehsil, Lucknow  
Mob: 9415001019

परगना - लखनऊ

:- बिल्डर्स अनुबंध-पत्र :-

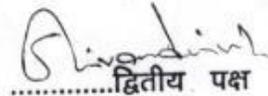
जगजीवन उर्फ रामफल पुत्र नान्हू निवासी- ग्राम अवस्थी का  
पुरवा मजरा जुग्गौर, परगना तहसील व जिला लखनऊ।

.....प्रथम पक्ष

एवं

गिर्नला इन्फ्राडेवलपर्स लि० द्वारा डायरेक्टर श्री शिवम  
द्विवेदी पुत्र श्री शैलेन्द्र कुमार निवासी- एफ2 राप्ती नगर,  
फेज-4 गोरखपुर।

जगजीवन

  
.....द्वितीय पक्ष

क्रमांक 3122 तिथि 12/11/15  
घनराशि 10000

नाम व पूरा पता एन० पाण्डे 258  
मि. मिला 258  
कता

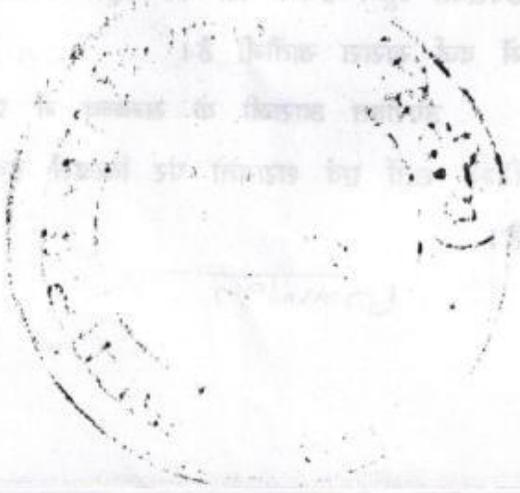
पेपर मिल कालीना, मिशालाज, लखनऊ  
अवधि 31-3-2016 तक

श्रीवत्सल शर्मा

STATE OF UTTAR PRADESH



उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा जारी किया गया है।  
यह एक प्रमाणपत्र है जो कि उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा जारी किया गया है।  
यह प्रमाणपत्र उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा जारी किया गया है।  
यह प्रमाणपत्र उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा जारी किया गया है।  
यह प्रमाणपत्र उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा जारी किया गया है।  
यह प्रमाणपत्र उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा जारी किया गया है।  
यह प्रमाणपत्र उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा जारी किया गया है।  
यह प्रमाणपत्र उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा जारी किया गया है।



Handwritten signature or text at the bottom left.



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

-2-



उभय पक्ष निम्न शर्तों शरायतो पर बाध्य है-

जो कि प्रथम पक्ष एक किता भूखण्ड जो रकबा 22000 वर्गफुट यानी 2044.609 वर्गमीटर में से खसरा संख्या- 158 रकबा 1510 वर्गमीटर तथा खसरा संख्या-170स रकबा 1940 वर्गमीटर कुल रकबा  $1510+1940=3450$  वर्गमीटर में से रकबा 10250 वर्गफुट यानी 952.602 वर्गमीटर स्थित ग्राम जुग्गौर परगना तहसील व जिला लखनऊ का मालिक कामिल व काबिज है। उपरोक्त भूमि प्रथम पक्ष की पैतृक सम्पत्ति है जो राजस्व अभिलेखों में दर्ज खसरा खतौनी है।

उपरोक्त आराजी के सम्बन्ध में प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष निम्न शर्तों एवं शरायतो पर बिल्डर्स इकरारनामा द्वारा पाबन्द होते है।

लखनऊ

Shivandev



यह कि प्रथम पक्ष एक किता भूखण्ड जो खसरा संख्या- 158 का भाग रकबा 10250 वर्गफुट यानी 952.602 वर्गमीटर स्थित ग्राम जुग्गौर परगना तहसील व जिला लखनऊ का मालिक कामिल व काबिज है। प्रथम पक्ष के पास ना ही पूँजी है और ना ही निर्माण क्षेत्र का अनुभव है जबकि द्वितीय पक्ष सक्षम और निर्माण क्षेत्र में पर्याप्त अनुभव रखता है इसलिए उक्त आराजी को प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को बिल्डर्स इकरारनामें पर देने का प्रस्ताव किया जिसे द्वितीय पक्ष ने सहर्ष स्वीकार कर लिया।

उक्त सम्पत्ति प्रथम पक्ष के पूर्ण अधिकार में मौजूद है तथा समस्त प्रकार के भारों व विवादों अज किस्म रेहन, दाय हिबा, जमानत, मुकदमा, कुर्की आदि से पूर्णतया बरी व पाक साफ है तथा जिसको विक्रय बंधक, विकसित, हस्तांतरित आदि करने का प्रथम पक्ष को पूर्ण अधिकार प्राप्त है। प्रथम पक्ष उक्त आराजी पर एक किता बहुमंजिला आवासीय इमारतका निर्माण कराना चाहता है परन्तु प्रथम पक्ष अनुभव न होने के कारण निर्माण कराने में असमर्थ है जबकि द्वितीय पक्ष आर्थिक रूप से सुदृढ़ है तथा उन्हें भवन निर्माण का पूरा ज्ञान व अनुभव है। अतः प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष के समक्ष उक्त आराजी पर एक बहुमंजिला रिहायशी इमारत बनाने का प्रस्ताव रखा जिसे द्वितीय पक्ष ने सहर्ष स्वीकार कर लिया, लिहाजा हम उभय पक्ष इस बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र द्वारा निम्नलिखित शर्तों के पाबन्द होते हैं।

1. यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष की उक्त आराजी पर पार्किंग व आठ मंजिला आवासीय इमारत का निर्माण कराएंगे। जिसमें भूतल पर पार्किंग की व्यवस्था होगी। निर्माण का सारा व्यय द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किया जायेगा। प्रथम पक्ष को इमारत बनाने में लगने वाले किसी भी व्यय से कोई वास्ता व सरोकार न होगा।

W. S. P. S.

W. S. P. S.



2. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त आराजी पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के अनुरूप आर0सी0सी0 स्ट्रक्चर पर कराएँगे और भवन निर्माण के उच्च मानकों का पालन करेंगे तथा निर्माण के लिए आर्किटेक्ट व मजदूरों की नियुक्ति व उनका भुगतान भी द्वितीय पक्ष ही करेगा।

3. यह कि उपरोक्त इमारत में सभी तलों के लिए उचित क्षमता की लिफ्ट, जीना, विद्युत भार की मंजूरी व ट्रांसफार्मर स्थापना, छत पर उचित क्षमता की पानी की टंकी, पानी हेतु बोरिंग व सबमर्सिबल पम्प तथा अग्नि शमन की उचित व्यवस्था भी द्वितीय पक्ष अपने खर्च पर कराएँगे।

4. यह कि सभी फ्लैटों में बिजली का कार्य तथा सीलन से सुरक्षा व फ्लम्बिंग का कार्य भी उच्च गुणवत्ता के साथ द्वितीय पक्ष अपने खर्च से कराएँगे।

5. यह कि उक्त इमारत में अच्छी गुणवत्ता वाले पेन्ट व पुताई आदि का कार्य व इमारत की आकाशीय बिजली से सुरक्षा का प्रबन्ध भी द्वितीय पक्ष अपने खर्च से कराएँगे।

6. यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त इमारत बनाने से सम्बन्धित विभागों जैसे नगर निगम, लखनऊ विकास प्राधिकरण, जल संस्थान, लेसा आदि से सम्बन्धित आपत्तियों का निराकरण अपने हर्जे खर्च से करेंगे।

7. यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त इमारत के निर्माण से पूर्व निर्माण सम्बन्धी सभी नक्शे (स्ट्रक्चर, प्लान, ले आउट प्लान, फ्लोर प्लान, एलिवेशन, इलेक्ट्रिक प्लान, ड्रेनेज व पार्किंग प्लान) सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त कर के निर्माण शुरू करेंगा।

8. यह कि प्रथम पक्ष ने आज इस बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र के निष्पादन की तिथि को उक्त आराजी पर प्रस्तावित इमारत के निर्माण हेतु कब्जा, द्वितीय पक्ष को बखूबी दे दिया।

लखनऊ

Shivandev



9. यह कि द्वितीय पक्ष आज इस बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र के निष्पादन की तिथि से 36 माह में उक्त प्रस्तावित इमारत का निर्माण व सम्बन्धित सभी कार्य पूर्ण करने के लिए बाध्य होंगे। यदि द्वितीय पक्ष निश्चित समय में प्रस्तावित इमारत का निर्माण व सम्बन्धित सभी कार्य पूर्ण नहीं करते हैं या अधूरा छोड़ देते हैं तो प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपना समस्त हर्जा खर्चा द्वितीय पक्ष से जरिए अदालत वसूल कर ले द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति न होगी।

10. यह कि प्रस्तावित इमारत के निर्माण हेतु अस्थाई विद्युत कनेक्शन व पानी का बन्दोबस्त द्वितीय पक्ष स्वयं अपने खर्च से करेंगे प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष का पूर्ण सहयोग करेगा।

11. यह कि इमारत पूर्ण होने के बाद अगले छः माह तक उसमें आने वाली निर्माण सम्बन्धी त्रुटियों/कमियों का निराकरण द्वितीय पक्ष अपने खर्च से स्वयं कराएंगे।

12. यह कि उपरोक्त प्रस्तावित इमारत के निर्माण काल में होने वाली किसी भी प्रकार की दुर्घटना के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण जिम्मेदार होंगे। प्रथम पक्ष से कोई लेना देना वास्ता व सरोकार न होगा।

13. यह कि यदि उक्त आराजी के बावत कोई विवाद दीवानी व राजस्व संबंधी उत्पन्न होता है तो उसकी पैरवी व जवाबदेही प्रथम पक्ष अपने हर्जे खर्च पर स्वयं करेगा द्वितीय पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी परन्तु यदि विवाद के कारण कार्य में व्यवधान आता है तो उसमें लगने वाला समय इकरारनामों की अवधि से बाहर होगा जो उभय पक्षों को स्वीकार करना होगा तथा द्वितीय पक्ष के होने वाले नुकसान व हर्जे की पूरी जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी और वह द्वितीय पक्ष को व्यवधान के कारण होने वाला नुकसान अदा करेगा।

जगदीश

Shivendu



14. यह कि उक्त प्रस्तावित इमारत को निर्मित कराने की तिथि के पूर्व का यदि कोई भार, कर या ऋण इत्यादि उक्त आराजी पर पाया जाता है तो बकाया अदा करने की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी।

15. यह कि प्रस्तावित इमारत के भूतल पर पार्किंग तथा 1,2,3,4,5,6,7,8 तलों पर बहत्तर फ्लैटों का निर्माण होगा जिसमें प्रथम पक्ष को 18 तथा द्वितीय पक्ष को 57 फ्लैट प्राप्त होंगे।

16. यह कि प्रथम पक्ष को प्रथम तल पर फ्लैट संख्या ए101, ए102, ए103 व द्वितीय तल पर फ्लैट संख्या-ए201, ए202, ए203 तृतीय तल पर फ्लैट संख्या ए301, ए302, ए303 व चतुर्थ तल पर फ्लैट संख्या-ए401, ए402, ए403, व पंचम तल पर फ्लैट संख्या-ए501, ए502, ए503 छठे तल पर फ्लैट संख्या-ए601, ए602, ए603 संख्या के होंगे। तथा निर्मला इन्फ्राडेवलपर्स द्वितीय पक्ष को प्रथम तल पर फ्लैट संख्या ए104, ए105, बी101, बी102, बी103, बी104, बी105, द्वितीय तल पर ए204, ए205, बी201, बी202, बी203, बी204, बी205 तृतीय तल पर फ्लैट संख्या-ए304, ए305, बी301, बी302, बी303, बी304, बी305 एवं चतुर्थ तल पर फ्लैट संख्या-ए404, ए405, बी401, बी402, बी403, बी404, बी405 व पंचम तल पर फ्लैट संख्या-ए504, ए505, बी501, बी502, बी503, बी504, बी505 व छठे तल पर फ्लैट संख्या-ए604, ए605, बी601, बी602, बी603, बी604, बी605 सातवें तल पर फ्लैट संख्या-ए701, ए702, ए703, ए704, ए705, बी701, बी702, बी703, बी704, बी705, व आठवें तल पर फ्लैट संख्या-ए801, बी801 विक्रय करने का मालिकाना हक होगा।

17. यह कि किसी प्रकार की कानूनी बाधा के चलते किसी तल का निर्माण न हो सकने की स्थिति में पूर्ण रूप से निर्मित फ्लैटों को अपने अंश के अनुपात में बँट लेंगे।

Signature

Signature

पञ्चायत का पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।  
पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।

पञ्चायत का पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।  
पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।

Registration No.: 416 Year: 2015 Book No.:

0101 जगजीवन उर्फ रामफल

पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।  
पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।  
पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।



पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।  
पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।  
पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।  
पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।  
पञ्चायत के सदस्य के रूप में नाम दर्ज है।



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

18. यह कि उभय पक्ष अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों का विक्रय अनुबन्ध/बयनाया, दानपत्र अपने-अपने हस्ताक्षरों से स्वतंत्र रूप से निष्पादित कर सकेंगे।

19. यह कि यदि दरमियान निर्माण उभय पक्षों में किसी प्रकार का विवाद इस बिल्डर्स अनुबन्ध के बारे में उत्पन्न होता है तो उसका निपटारा आपस में ही उभय पक्ष कर लेंगे या दोनों पक्षों द्वारा मान्य आर्बिट्रेशन द्वारा लिया गया फैसला दोनों पक्षों को मान्य होगा। यदि इस पर भी दोनों पक्ष सहमत नहीं होते हैं तो विवाद के निस्तारण का कार्यक्षेत्र लखनऊ जनपद ही होगा।

20. यह कि इस बिल्डर्स अनुबन्ध की सभी शर्तें अक्षरशः दोनों पक्षों के वारिसान पर भी लागू होगी।

21. यह कि इस बिल्डर्स अनुबन्ध विलेख के निष्पादन में जो भी व्यय होगा उसके भुगतान के लिए द्वितीय पक्ष ही जिम्मेदार होंगे अर्थात् सम्पूर्ण खर्च स्टाम्प ड्यूटी आदि द्वितीय पक्षगण ही व्यय करेंगे।

22. यह कि उभय पक्षों के मध्य इस बिल्डर्स अनुबन्ध के अनुपालन में यदि कोई भी अन्य लिखित दस्तावेज/प्रपत्र निष्पादित किए जाते हैं तो वह इस अनुबन्ध पत्र के भाग माने जाएंगे और दोनों पक्षों को मान्य होंगे।

श्रीमान जिलाधिकारी लखनऊ द्वारा ग्राम जुगगौर, परगना तहसील व जिला लखनऊ की आवासीय सर्किल दर 6000/-रुपया प्रति वर्गमीटर निर्धारित है जिस की दर से बिक्रीत प्लॉट तादादी रकबा 952.602 वर्गमीटर की मालियत मुबलिंग 57,15,613/-रुपया होती है इसलिए उत्तर प्रदेश सरकार की अधिसूचना आदेश स०स.वि.क.नि.5-2756/11-2 008-500(165)/2007 दिनांक 30 जून 2008 के अनुक्रम में मालियत

लखनऊ

Shivendra



-8-

पर नियमानुसार मुबलिंग 4,00,200/-रुपये का स्टाम्प जरिए ई-स्टारपिंग प्रमाण पत्र संख्या-IN-UP00828114525754N दिनांक 12.01.2015 द्वारा अदा किया जा रहा है बिक्रीत प्लॉट कार्नर व 30 फुट चौड़े मार्ग पर स्थित नहीं है बिक्रीत प्लॉट पर कोई निर्माण नहीं है बिक्रीत प्लॉट प्रारूप 3 में वर्णित रोड पर स्थित नहीं है।

**-: चौहददी :-**

पूरब :- भूमि विक्रेता।  
पश्चिम :- भूमि विक्रेता।  
उत्तर :- 20 फुट रास्ता।  
दक्षिण :- भूमि विक्रेता।

लिहाजा यह बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र अपनी खुशी व रजामन्दी से बिना किसी जोर दबाव नाजायज के लिख दिया ताकि सनद रहे और समय पर काम आवे।

लखनऊ/दिनांक

12.01.2015

गवाह(1)

पिता का नाम

पता

गवाह(2)

पिता का नाम

पता

टाईपकर्ता

(रामकेशन)

सदर तहसील लखनऊ

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष

मसबिदाकर्ता

Santosh Kumar Pandey

Sadar Tehsil Lucknow  
Mob - 9415001019

- रजिस्ट्रार का कार्यालय -

मि. राजेश कुमार शर्मा निवासी प्लॉट नं. 91, बंगला नं. 1, जिला नं. 16338, पृष्ठ नं. 110 पर क्रमांक 416



आज दिनांक	<u>12/01/2015</u>	को	
वही नं.	<u>1</u>	जिल्द नं.	<u>16338</u>
पृष्ठ नं.	<u>91</u>	ये	<u>110</u> पर क्रमांक <u>416</u>

रजिस्ट्रीकृत किया गया।

रजिस्ट्रार अधिकारी के हस्ताक्षर

*(Signature)*

एच0 के0 पाण्डेय  
 उप-निबन्धक (द्वितीय)  
 लखनऊ  
 12/1/2015



*(Faint handwritten text and signatures at the bottom of the page)*

:- भूखण्ड का मानचित्र :-

एक किता भूखण्ड जो रकबा 22000 वर्गफुट यानी 2044.609 वर्गमीटर में से खसरा संख्या- 158 रकबा 1510 वर्गमीटर तथा खसरा संख्या-170स रकबा 1940 वर्गमीटर कुल रकबा 1510+1940=3450 वर्गमीटर में से रकबा 10250 वर्गफुट यानी 952.602 वर्गमीटर स्थित ग्राम जुगगौर परगना तहसील व जिला लखनऊ।

रकबा 952.602 वर्गमीटर

:- चौहद्दी :-

- पूरब :- भूमि विक्रेता।  
पश्चिम :- भूमि विक्रेता।  
उत्तर :- 20 फुट रास्ता।  
दक्षिण :- भूमि विक्रेता।

हस्ताक्षर विक्रेता

*जगदीश*

हस्ताक्षर क्रेता

*Shivendra*