

4769/15



सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

Kabe

Kartikanand Jaiswal
Branch Manager
State Trading Corporation of India Ltd.
S-207, 20-15, Hashmi Complex
Club Road, Kashiwanagar Varanasi-221002

122

Certificate No.	: IN-UP01169772121920N
Certificate Issued Date	: 24-Jun-2015 01:29 PM
Account Reference	: SHCIL (FI)/ upshcil01/ VARANASI1/ UP-VNS
Unique Doc. Reference	: SUBIN-UPUPSHCIL0101406229554556N
Purchased by	: Ms ELA INFRASTRUCTURES PVT LTD By DIRECTOR
Description of Document	: Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description	: ARAZI No. 896,897, MAUZA-KANDWA, PARGANA-DEHAT AMANAT, VARANASI
Consideration Price (Rs.)	: 80,00,000 (Eighty Lakh only)
First Party	: BHAGWAN DAS and SHRAWAN KUMAR
Second Party	: Ms ELA INFRASTRUCTURES PVT LTD By DIRECTOR
Stamp Duty Paid By	: Ms ELA INFRASTRUCTURES PVT LTD By DIRECTOR
Stamp Duty Amount(Rs.)	: 14,77,500 (Fourteen Lakh Seventy Seven Thousand Five Hundred only)



800000
22676000
1507500
(15)

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

अशोक कुमार

श्री 90/91/41/2

ElA Infrastructures Pvt Ltd
अपने अधिकार सिद्ध
Director



XIM 0001271195

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcstamp.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.



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 854201



डेवलपर एग्रीमेंट

भगवान दास, व श्रवण कुमार पुत्रगण स्व० खरपतू निवासीगण मौजा कन्दवां, परगना देहात अमानत, तहसील व जिला वाराणसी
.....प्रथमपक्ष / भू-स्वामी।

मेसर्स ईला इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्राइवेट लिमिटेड, एक कम्पनी जो भारतीय कम्पनी अधिनियम-1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका पंजीकृत कार्यालय स्थित मकान नम्बर एन-1/66ए-1के, सामनेघाट, लंका, शहर वाराणसी जरिये डायरेक्टर अवध किशोर सिंह पुत्र श्री रमेश सिंह निवासी मकान नम्बर एन-1/66ए-1के, सामनेघाट, लंका, शहर वाराणसी
.....द्वितीय पक्ष / डेवलपर

श्री. बलराम सिंह श्री. वी. कुमार



Ela Infrastructures (Pvt.) Ltd.
अवध किशोर सिंह
Director





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 856887

BB 856887

-2-

विदित हो कि आराजी नम्बर 896 में रकबा 0.206 हेक्टेयर स्थित भूमि मौजा कन्दवां, परगना देहात अमानत, तहसील व जिला वाराणसी के स्वामी प्रथम पक्ष मे भगवान दास पूत्र खरपत्तू है व आराजी नम्बर 897 में रकबा 0.093 हेक्टेयर स्थित भूमि मौजा कन्दवां, परगना देहात अमानत, तहसील व जिला वाराणसी के स्वामी प्रथम पक्ष मे श्रवण कुमार पुत्र स्व0 खरपत्तू है, जिस पर प्रथम पक्ष बहैसियत मालिक काबिज दखील रहकर हरफेल मालिकाना अमल में लाते चले आ रहे हैं। जायदाद उपरोक्त में प्रथम पक्ष के अलावा कोई अन्य व्यक्ति सहमालिक या सहहिस्सेदार नहीं है उपरोक्त भूमि हर प्रकार के भार, चार्ज, क्लेम व विवाद से पूरी तरह से मुक्त है और उक्त भूमि के सम्बन्ध में कोई अर्जन की कार्यवाही न की गयी है और न विचाराधीन है। उपरोक्त भू-स्वामी/प्रथम पक्ष अपनी उपरोक्त भूमि को अपनी इच्छानुसार सम्पूर्ण स्वत्व व अधिकार रखते हुए उसको हस्तान्तरित करने हेतु स्वतंत्र हैं।

और विदित हो कि उपरोक्त भू-स्वामी/प्रथम पक्ष संयुक्त रूप से अपने आराजी नम्बर 896 में रकबा 0.206 हेक्टेयर व आराजी नम्बर 897 में रकबा 0.093 हेक्टेयर कुल योग दो गाटा रकबा 0.299 हेक्टेयर स्थित भूमि मौजा कन्दवां, परगना देहात अमानत, तहसील व जिला वाराणसी

श्री 10/1/14/11 श्री 10/1/11

Ela Infrastructures (Pvt.) Ltd.

अवध शिरोर सिंह

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 856888

BB 856888

-3-

पर व्यावसायिक/आवासीय फ्लैट का निर्माण कर उसे विकसित करने हेतु इच्छुक है, परन्तु वित्त की कमी एवं निर्माण का अनुभव न होने के कारण स्वयं उस कार्य को करने में असमर्थ है। अतः भू-स्वामी/प्रथम पक्ष ने निर्माण व विकास कार्य करने हेतु विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया। विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष, जो प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी है, जिसे ऐसे व्यावसायिक/आवासीय फ्लैट/काम्पलेक्स के विकास करने एवं निर्माण करने का वृहद अनुभव है तथा तकनीक से पूर्णरूप से भिन्न है और वित्तीय रूप से भी सक्षम है एवं व्यावसायिक/आवासीय फ्लैट के निर्माण करने व विकसित करने में भी सक्षम है।

और विदित हो कि उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए भू-स्वामी/प्रथम पक्ष ने विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष से अपनी उपरोक्त भूमि पर विकास करके उस पर व्यावसायिक/आवासीय फ्लैट निर्मित करने एवं विकास योजना व मानचित्र तैयार कराकर मूर्त रूप देने का प्रस्ताव रखा। विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की निम्नवर्णित सम्पत्ति का विकास करने व उक्त भूमि पर व्यावसायिक/आवासीय फ्लैट निर्माण करने हेतु अपनी सहमति व्यक्त किया साथ ही पक्षगण के

निर्माण कार्य प्रवर्धक, आर

Ele Infrastructures (Pvt.) Ltd.

जम्हा शिरोर सिंह

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 855166

BB 855166

-4-

मध्य यह भी तय पाया गया है कि भूमि के एवज में भू-स्वामी/प्रथमपक्ष को सम्पूर्ण निर्मित भाग का 45 प्रतिशत अंश मय आनुपातिक अविभाज्य भूमि मय काम सुविधा प्राप्त होगा और विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर निर्माण व विकास करने के एवज में सम्पूर्ण निर्मित भाग का 55 प्रतिशत अंश मय आनुपातिक अविभाज्य भूमि मय कामन सुविधा प्राप्त होगा और वे अपने अंश का उपयोग व उपभोग व विक्रय अपनी इच्छानुसार अपने लेख व हस्ताक्षर से करने के लिए स्वतंत्र हैं व रहेंगे, जिसे भू-स्वामी/प्रथम पक्ष ने भी स्वीकार किया और उभय पक्ष ने आपस में तयशुदा शर्तों को लिपिवद्ध करना तय किया, ताकि भविष्य में कोई मतभेद या विवाद उत्पन्न न हो। अतः उभयपक्षगण अपने-अपने स्वस्थ शारीरिक व मानसिक अवस्था में व बिना किसी प्रलोभन व नाजायज जोर दबाव के यह डेवलपर एग्रीमेन्ट तहसीर कर निम्न शर्तों से आबद्ध होते हैं:-

01. यह कि भू-स्वामी/ प्रथम पक्ष ने विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाया है:-

श्रीवाहनदास

श्रीकोकमल

Eia Infrastructure (Pvt.) Ltd.

अपघा किशोरसिंह

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 856729

BB 856729

-5-

अ. यह कि भू-स्वामी/प्रथम पक्ष उपरोक्त सम्पत्ति जिसका पूर्ण विवरण इस प्रलेख के अंत में दिया गया है, के स्वामी भू-स्वामी/प्रथम पक्ष है। उपरोक्त भूमि प्रत्येक प्रकार के भार, चार्ज, नुक्स इत्यादि से पूर्णरूप से मुक्त है और उसके सम्बन्ध में कोई विवाद या वाद किसी न्यायालय में या किसी प्राधिकारी के सम्मक्ष विचाराधीन नहीं है और न ही उक्त भूमि के सम्बन्ध में कुर्की की कोई नोटिस ही जारी हुई है। यदि भविष्य में किसी भी स्तर पर इसके विपरीत कोई तथ्य पाया जायेगा तो उसके लिए भू-स्वामी/प्रथम पक्ष जिम्मेदार होंगे तथा वह द्वितीय पक्ष को क्षतिपूर्ति अदा करने के लिए भी जिम्मेदार व पाबन्द होंगे।

ब. यह कि भू-स्वामी/प्रथम पक्ष के विरुद्ध अथवा उनकी उपरोक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई माँग सरकारी विभाग/प्राधिकारण द्वारा नहीं की गई है। उक्त बातें जो भू-स्वामी/प्रथम पक्ष द्वारा बताई गयी है, पर विश्वास करते हुए और उसे सही मानते हुए विकासकता/द्वितीय पक्ष ने उक्त भूमि को विकसित करने और उस पर व्यावसायिक/आवासीय प्लैट

अमरवीर दास शर्मा/कुमार

Elc Infrastructure (Pvt.) Ltd.
अमरवीर शर्मा सिंह
Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 855734

BB 856734

-6-

बनाने के लिए निम्न शर्तों पर सहमत है और उक्त भूमि पर काम्पलेक्स बनाने की योजना स्वीकृत होकर विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को मिलने के उपरान्त उस पर निर्माण कार्य व विकास करने का कार्य प्रारम्भ करने तथा इस अनुबन्ध के शर्तों के अनुसार अधिकार पत्र प्राप्त करके उक्त कार्य करने के लिए अपनी सहमति दिया है।

02. यह कि भू-स्वामी प्रथम पक्ष उक्त भूमि को पूर्ण रूप से रिक्त अवस्था में विकसित करने एवं उस पर व्यावसायिक/आवासीय फ्लैट का निर्माण करने के लिए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेगा।
03. यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष उपरोक्त भूखण्ड पर व्यावसायिक/आवासीय फ्लैट बनाने की आवश्यक योजना व विवरण भू-स्वामी/प्रथम पक्ष की राय से तैयार कराया है तथा विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी या अन्य सम्बन्धित विभाग से उसे स्वीकृत करायेगा और उसमें जो खर्च आयेगा, उसे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अकेले वहन करेगा।

भगवान सिंह

अर्चना क मार

Eia Infrastructures (Pvt.) Ltd.

उत्तर प्रदेश सरकार

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 856735

BB 856735

-7-

04. यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष मानचित्र व योजना के अनुसार धन की व्यवस्था एवं तकनीक व अन्य उपयुक्त निर्माण एजेन्सी की व्यवस्था करके उपरोक्त विकास निर्माण व उक्त प्रोजेक्ट को पूरा करने के लिए जिम्मेदार होंगे।
05. यह कि विकास एवं निर्माण कार्य में आने वाले समस्त मूल्य या खर्च जिसमें इमारती सामान, आर्किटेक्ट, इंजीनियर, ठेकेदार व सक्षम एजेन्सी इत्यादि के खर्च शामिल है, को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अदा करेंगे व वहन करेंगे। यदि मानचित्र व योजना में किसी भी बदलाव की आवश्यकता विकासकर्ता/द्वितीयपक्ष निर्माण के समय महसूस करता तो विकासकर्ता/द्वितीयपक्ष को उस सम्बन्ध में बदलाव करने का सम्पूर्ण अधिकार हासिल होगा।
06. यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष ने भू-स्वामी/प्रथम पक्ष को यह विश्वास दिलाया है कि वह समस्त निर्माण कार्य योजना व गुणवत्ता के अनुसार समान का इस्तेमाल करके करेंगे।

भगवानदास शिवकुमार

Es Infrastructures (Pvt.) Ltd.

अवध मिश्रा सहित

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 856808

BB 856808

-8-

07. यह कि विकासकर्ता/द्वितीयपक्ष प्रस्तावित निर्माण आदि का कार्य वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी द्वारा भवन का मानचित्र स्वीकृत कराकर 85 माह के अंदर कराने का पूर्ण प्रयास करेगा। यदि उक्त निर्माण कार्य किसी दैवीय आपदा या किसी अपरिहार्य स्थिति के कारण समयावधि के अंदर पूर्ण नहीं हो पाता है तो उस स्थिति में उक्त समय को बढ़ाया जा सकता है, जिसमें उभयपक्ष को कोई उज्र व एतराज न है और आइन्दा होगा।
08. यह कि यदि उक्त निर्माण हेतु निश्चित अवधि के दौरान भू-स्वामी/प्रथम पक्ष के स्वत्व स्वामित्व या अध्यासन में त्रुटि होने या निर्माण के सम्बन्ध में किसी विभाग या न्यायालय द्वारा रोक लगाया जाता है या निर्माण के दौरान कोई ऐसी अप्रत्याशित घटना घटित होती है या दैवीय आपदा या शहर के असाधारण परिस्थितियों में होने, इत्यादि के कारण निर्माण कार्य बाधित होता है तो उक्त अवधि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को प्राप्त निर्माण कार्य के उक्त समयावधि में सम्मिलित नहीं होगी, अपितु उक्त अवधि निश्चित अवधि के अलावा अतिरिक्त अवधि के रूप में

अशोक कुमार शिवदा कुमार

Ela Infrastructure (Pvt.) Ltd.
अवध किशोर सिंह
Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 856809

BB 856809

-9-

विकासकर्ता/द्वितीयपक्ष को प्राप्त होगी, जिससे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष समय अनुसार अपना निर्माण करा सके।

09. यह कि निर्माण के उपरान्त भू-स्वामी/प्रथम पक्ष व विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के बीच क्रमशः 45 प्रतिशत व 55 प्रतिशत अंश का विभाजन आपसी सहमति से कर लिया जावेगा, परन्तु समस्त निर्माण कार्य द्वितीय पक्ष विकासकर्ता गुणवत्ता के अनुसार एक सामान रूप से करेगा।
10. यह कि समस्त निर्मित भाग का 45 प्रतिशत अंश मय आनुपातिक अदिमाज्य भूमि मय कामन सुविधा को पाने के अधिकारी भू-स्वामी/प्रथम पक्ष होंगे जिसे वे अपनी इच्छानुसार विक्रय करने, बन्धक रखने, विक्रय अनुबन्ध पत्र निष्पादित करने या किराये पर देने आदि के लिए स्वतंत्र रूप से अधिकारी है व रहेंगे और इस भाग का समस्त विक्रय मूल्य या एडवान्स या किराया आदि जो भी प्राप्त होगा उसे भू-स्वामी/प्रथम पक्ष प्राप्त करेंगे और आवश्यक प्रलेख भू-स्वामी/प्रथमपक्ष स्वतंत्र रूप से अपने 45 प्रतिशत के बावत् अपने अन्तरीति के हक में निष्पादित करने के लिए अपने

भारतीय न्यायिक विकासकर्ता

Ea Infrastructure (Pvt.) Ltd.

अनिल विश्वर सिंह

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 856810

BB 856810

-10-

हस्ताक्षर से निष्पादित करने के लिये स्वतंत्र रहेंगे जिसके लिए विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष, भू-स्वामी/प्रथम पक्ष को अधिकृत करते हैं, जिससे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को कोई मतलब नहीं रहेगा।

11. यह कि निर्माण कार्य होने पर समस्त निर्मित भाग का 55 प्रतिशत अंश मय आनुपातिक अविभाज्य भूमि कामन सुविधा आदि प्राप्त करने के अधिकारी विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष होंगे और विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपने 55 प्रतिशत अंश निर्मित भाग मय आनुपातिक अविभाज्य भूमि मय कामन सुविधा आदि को अपनी इच्छानुसार स्वतंत्र रूप से विक्रय करने, बन्धक रखने, विक्रय अनुबन्ध करने, अग्रिम धनराशि प्राप्त करने, किराये पर देने या अन्य प्रकार से अन्तरण करने के लिए स्वतंत्र रूप से अधिकारी हैं व रहेंगे और इस सम्बन्ध में जो भी विक्रय मूल्य एडवॉन्स व किराया आदि प्राप्त होगा, उसे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष प्राप्त करेंगे और आवश्यक प्रलेख विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष स्वतंत्र रूप से अपने 55 प्रतिशत के बाबत अपने अन्तरीति के हक में अपने हस्ताक्षर से निष्पादित करने के लिए स्वतंत्र हैं व रहेंगे जिसके

भारत विकास प्रौद्योगिकी प्रा. लि.



Infrastructures (Pvt.) Ltd.
उत्तर प्रदेश
Director





उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 854163

BB 854163

-11-

लिए भू-स्वामी/प्रथम पक्ष, विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को अधिकृत करते हैं। इसमें भू-स्वामी/प्रथम पक्ष व वारिसान व कायम मुकामान प्रथम पक्ष को न कोई आपत्ति है और न भविष्य में होगी।

12. यह कि भू-स्वामी/प्रथम पक्ष, विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को इस अनुबन्ध पत्र में दिये गये शर्तों के तहत निर्माण कार्य हो सके इसलिए अधिकार पत्र द्वारा विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को अधिकृत करते हैं कि वह भू-स्वामी/प्रथम पक्ष की जगह इस अनुबन्ध पत्र के तहत कार्य करने के लिए जहाँ-जहाँ आवश्यकता हो वहाँ-वहाँ अपना हस्ताक्षर करें व उसी अनुसार निर्माण व विकास के कार्य को करें।
13. यह कि विकासकर्ता/द्वितीयपक्ष अपने प्रस्तावित भवन निर्माण फर्म की विलेख से सम्बन्धित प्रस्तावित भवन का नाम "शिवाकाशी इनक्लेव" रखेगा और विकासकर्ता/द्वितीयपक्ष को बोर्ड आदि लगाने का पूर्ण अधिकार होगा।

भद्रानंद/श्रीवतीकुमार

El Infrastructures (Pvt.) Ltd.

अमरेश शर्मा

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 854164

BB 854164

-12-

14. यह कि विकासकर्ता/द्वितीयपक्ष निर्माण कार्य हेतु शिल्पकार, इंजीनियर, ठीकेदार श्रमिक को स्वयं नियुक्त करेंगे और निर्माण कार्य के लिए जो भी आवश्यक कदम होगा, उसे उठायेगा तथा सभी भुगतान के लिए विकासकर्ता/द्वितीयपक्ष ही जिम्मेदार होगा इस सम्बन्ध में भू-स्वामी/प्रथमपक्ष की किसी भी प्रकार की जिम्मेदारी नहीं होगी।
15. यह कि विकासकर्ता/द्वितीयपक्ष को यह भी अधिकार होगा कि वह प्रस्तावित भूखण्ड में मौजूदा निर्माण यदि कोई हो तो उसे ध्वस्त करा दे अथवा उसे तोड़कर हटा दे, इसमें भू-स्वामी/प्रथमपक्ष पूरा सहयोग करेगा।
16. यह कि पक्षगण या उनके नामिनी विकसित फ्लैट/काम्पलेक्स के कामन पैसेज, गैलरी, सीढ़ी या अपने-अपने अंशों के भवन में आने-जाने का रास्ता या भवन के अनिर्मित क्षेत्र का उपयोग संयुक्त रूप से करेंगे कोई भी पक्ष उपरोक्त क्षेत्र में किसी भी प्रकार का विवाद, निर्माण या अवरोध आदि नहीं करेगा अन्यथा वह बातिल व नाजायज होगा।

श्रीमान श्री शिवशंकर शर्मा

Infrastructures (Pvt.) Ltd.

जयदीप मिश्रा

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 854165

BB 854165

-13-

17. यह कि प्रस्तुत विलेख की शर्तों में किसी प्रकार कोई बदलाव बिना पक्षगण की आपसी लिखित सहमति से सम्भव नहीं होगा। किन्तु पक्षगण आपसी सहयोग व सहमति से पूरक विलेख के जरिये शर्तों में परिवर्तन व परिष्करण कर सकते हैं, जो मूल विलेख का अंश माना जायेगा।
18. यह कि योजना पूर्ण हो जाने पर भू-स्वामी/प्रथम पक्ष अपने 45 प्रतिशत अंश व विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपने 55 प्रतिशत अंश पर अपने-अपने अंश का भवनकर, जलकर, सीवरकर, विद्युत बिल या जो भी अन्य कर देय होगा, उसे उक्त अनुपात के अनुसार प्रत्येक पक्ष अथवा उसके द्वारा विक्रीत फ्लैट के खरीदार अदा करने के उत्तरदायी हैं व होंगे। प्रस्तावित व्यावसायिक/आवासीय फ्लैट जब क्रेता द्वारा क्रय कर लिया जायेगा, तब फ्लैट के क्रेतागण द्वारा एक सोसाइटी का गठन किया जायेगा तथा सोसाइटी के नियम के तहत कामन सुविधा आदि के रखरखाव का जो खर्च आयेगा उसे क्रेतागण द्वारा वहन किया जायेगा। सोसाइटी के नियम व शर्तों का अनुपालन करने के लिये फ्लैट के क्रेतागण बाध्य होंगे।

भरवान पक्ष शिवलोक मर

Eis Infrastructures (Pvt.) Ltd.

अमर आरिफ सिह

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 854173

BB 854179

-14-

19. यह कि व्यावसायिक/आवासीय फ्लैट के सम्पूर्ण निर्माण के पश्चात् पक्षकारगण उक्त के छत पर भी अपना-अपना हक अपने-अपने अंशों के अनुरूप ही प्राप्त करेगा।
20. यह कि मौजूदा विलेख के अनुरूप निर्माण कार्य के बाद किसी प्रकार की दैवीय आपदा आ जाय, जिसके कारण निर्मित क्षेत्र क्षतिग्रस्त हो जाय, तो ऐसी परिस्थिति में क्षतिग्रस्त राशि को पक्षगण अपने-अपने अनुपात में वहन करेंगे।
21. यह कि भू-स्वामी/प्रथम पक्ष ने यह स्वीकार किया है व वचन दिया है कि वह सम्पूर्ण सम्पत्ति पर अपना अस्तित्व सम्पूर्ण कार्ययोजना व निर्माण कार्य विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा कराये जाने तक यथावत रखे अर्थात् उक्त निर्माण की अवधि के दौरान कार्य प्रगति के मध्य अपने मालिकाना हक को किसी प्रकार से हस्तान्तरित नहीं करेगा। अपितु अनुबन्ध संविदा की शर्तों का उभयपक्ष अक्षरशः पालन करेंगे एवं उनके न रहने पर उक्त समस्त शर्तों के अनुपालन का दायित्व उभयपक्ष व उनके उत्तराधिकारियों एवं स्थानापन्नों का रहेगा।

भूस्वामी/प्रथम पक्ष

श्री १०१/क/११२

Elc Infrastructures (Pvt.) Ltd.

अनंद सिंघाण सिंह

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

EE 856855

BB 856855

-15-

22. यह कि निर्माण कार्य के दौरान इस अनुबन्ध के अस्तित्व में रहने तक किसी पक्ष की आकस्मिक या असामायिक मृत्यु हो जाने की स्थिति में उक्त पक्ष के उत्तराधिकारी तथा स्थानापन्नो पर अनुबन्ध के शर्तों के पालन का दायित्व है व होगा।
23. यह कि निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने पर विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपनी समस्त निर्माण सामग्री उठाने का अधिकारी है व होगा। उक्त समस्त सामग्री के स्वत्व, स्वामित्व के अध्यासन से कोई सम्बन्ध भूस्वामी/प्रथम पक्ष का नहीं होगा।
24. यह कि भू-स्वामी/प्रथम पक्ष व विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से में आने वाले निर्मित क्षेत्रफल के बाबत सभी प्रकार के इनकम टैक्स, सर्विस टैक्स, केन्द्र या राज्य सरकार द्वारा आरोपित कोई अन्य टैक्स की अदायगी अपने-अपने हिस्से के अनुपात में करेंगे।
25. यह कि भू-स्वामी/प्रथम पक्ष को वर्तमान में मुबलिग 80,00,000/- (अस्सी लाख) रुपये की आवश्यकता है, उनकी

शशाङ्कनदास शिवकुमार

[Redacted Signature]

Es Infrastructures (Pvt.) Ltd.

अनवर मिश्रा

Director

[Redacted Signature]



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 856856

BB 856856

-16-

आवश्यकता को देखते हुए द्वितीयपक्ष ने मुबलिग 80,00,000/- (अस्सी लाख) रुपये में से मुबलिग 20,00,000/- रुपया जरिये चेक नम्बर 000051 व मुबलिग 20,00,000/- रुपया जरिये चेक नम्बर 000052 दिनांकित 24.06.2015 व मुबलिग 20,00,000/- रुपया जरिये चेक नम्बर 000053 व मुबलिग 20,00,000/- रुपया जरिये चेक नम्बर 000054 दिनांकित 24.11.2015 बैंक आफ इण्डिया, शाखा बी०एच०यू० ट्रामा सेंटर रोड, वाराणसी भू-स्वामी/प्रथम पक्ष को अदा कर रहा है, जिसे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष, भू-स्वामी/प्रथम पक्ष से प्रस्तावित भवन के निर्माण के दौरान प्राप्त कर लेवेगा अथवा भू-स्वामी/प्रथम पक्ष के हिस्से में आ रही जायदाद में लागत मूल्य के दर से मोजर कर लेगा, जिसमें भू-स्वामी/प्रथम पक्ष को कोई एतराज नहीं है न भविष्य में होगा।

26. यह कि यदि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा निर्माण कार्य कराये जाने के दौरान भू-स्वामी/प्रथम पक्ष की तरफ से कोई अन्य दावेदार उत्पन्न होकर किसी प्रकार की कानूनी अड़चन पैदा कर

श्रीमानदास

श्रीकेशवप्रसाद

Es Infrastructures (Pvt.) Ltd.

अजय अशोक सिंह

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 854183

BB 854183

-17-

दे, जिसके कारण विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा कार्य पूर्ण करना सम्भव न हो सके या उस वक्त के काबिज हकदारों को किसी प्रकार की असुविधा हो या काबिज हकदारों से उनका हक निकल जाये, ऐसी परिस्थिति में भू-स्वामी/प्रथम पक्ष की जिम्मेदारी होगी कि वह उत्पन्न विवादित मामले की अपने हक में से या तो ले-देकर सुलह समझौता कर विवाद का निस्तारण करे अन्यथा उस वक्त के काबिज होने वाले हकदारों को क्षतिपूर्ति बाजार दर के हिसाब से मय ब्याज के साथ अदा करें, इससे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का कोई वास्ता सरोकार न होगा।

27. यह कि मौजूदा अभिलेख पक्षगणों के बीच सामान्य अनुबन्ध के रूप में तहरीर हो रहा है, जो पक्षगणों के वारिसानों व कायम मुकामानों पर बाध्यकारी होगा।
28. यह कि यदि इस अनुबन्ध पत्र में शर्तों के सम्बन्ध में भू-स्वामी/प्रथमपक्ष व विकासकर्ता/द्वितीयपक्ष के बीच यदि कोई विवाद पैदा होगा तो उपरोक्त विवाद को तय करने के लिए उसे पंच (आरबीट्रेटर) के समक्ष संदर्भित किया जायेगा जिसमें एक

भगवानदीश सिंह
सुप्रीम कोर्ट मीर

Es Infrastructures (Pvt.) Ltd.

अन्वय सिंह

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 854184

BB 854184

-18-

सदस्य भू-स्वामी/प्रथमपक्ष द्वारा व दूसरा सदस्य विकासकर्ता/द्वितीयपक्ष द्वारा नामांकित किया जायेगा और उपरोक्त दोनों नामांकित, सदस्य आपसी सहमति से तीसरे सदस्य का मनोनीत करेंगे। आरबीट्रेसन की कार्यवाही अधिनियम संख्या 26 सन् 98 के प्राविधानों के अनुसार होगी और पंचगण संदर्भित विवाद पर अपना निर्णय देगे और पंचगण द्वारा दिया गया निर्णय उभय पक्षों पर बाध्यकारी होगा।

29. यह कि इस अनुबन्ध पत्र के सभी शर्तों की पूरी पाबन्दी उभयपक्षों पर उनके उत्तराधिकारियों व स्थानापन्नों पर लागू व बाध्यकारी होगी।
30. यह कि निम्नवर्णित सम्पत्ति चिन्हित मार्ग पर स्थित नहीं है, जिसमें कोई निर्माण स्थित नहीं है। उभयपक्ष भारतीय नागरिक हैं।
31. यह कि विवर्णित सम्पत्ति का कुल रकबा 32531.2 वर्गफीट यानी 3023.35 वर्गमीटर है, जिसका मूल्यांकन सरकारी दर 7500/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से मुबलिय 2,26,75,125/- रुपये

भरत कुमार

शिवकुमार

Ela Infrastructures (Pvt.) Ltd.

अमित शौर सिंह

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 854185

BB 854185

-19-

होता है, जिस पर 7 प्रतिशत की दर से मुबलिंग 15,87,500/-
रुपये का स्टाम्प, जिसमें से मुबलिंग 1,10,000/- रुपया जरिये
स्टाम्प व मुबलिंग 14,77,500/- रुपये जरिये ई-स्टाम्प
सर्टिफिकेट नम्बर IN-UP011697721211920N विकासकर्ता
/द्वितीयपक्ष द्वारा अदा किया जा रहा है।

उभय पक्षों ने यह अनुबन्ध पत्र अपने स्वस्थ और शारीरिक व
मानसिक अवस्था में बिना किसी प्रलोभन या जोर दबाव नाजायज के
तहरीर करके उसको अच्छी तरह से पढ़ व पढ़वाकर सुन व समझ लिया
है एवं उसके प्रभावों को अपने ऊपर अच्छी तरह से महसूस कर लिया है
और समक्ष गवाहान उभय पक्ष यह इकरारनामा तहरीर करके उस पर
अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया कि सनद रहे व वक्त जरूरत पर
काम आवें।

भरानन्द

शिवकumar

Ela Infrastructures (Pvt.)

अवध किशोर सिंह

Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

855205

BB 855205

-20-

विवरण सम्पत्ति जो भू-स्वामी/प्रथम पक्ष द्वारा विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष को विकास एवं निर्माण हेतु दी गई है और जिसके बाबत यह अनुबन्ध पत्र तहरीर किया जा रहा है:-

आराजी नम्बर 896 में रकबा 0.206 हेक्टेयर व आराजी नम्बर 897 में रकबा 0.093 हेक्टेयर कुल योग दो गाटा रकबा 0.299 हेक्टेयर यानी 32531.2 वर्गफीट यानी 3023.35 वर्गमीटर स्थित भूमि मौजा कन्दवां, परगना देहात अमानत, तहसील व जिला वाराणसी, जिसे साथ संलग्न नक्शा में लाल तिरछी लकीरों से प्रदर्शित है, जिसकी चतुर्दिक सीमाएं निम्नलिखित हैं-

पूरब:- आराजी नम्बर 897 का जुजभाग व आराजी नम्बर 898ड
पश्चिम:- आराजी नम्बर 893 व 894
उत्तर:- कच्चा झरती 8 फीट चौड़ा
दक्षिण:- आराजी नम्बर 896 व आराजी नम्बर 897
का जुजभाग वीरेन्द्र सिंह

तहरीर तारीख:-24-06-2015

भरतानन्द सिंह श्रीवतीका भार

Infrastructures (Pvt.) Ltd.
अवध प्रिरीर सिंह
Director



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BB 855165

BB 855165

-21-

गवाहान-

1. नाम संजय कुमार पीटल
पिता का नाम श्री प्रकाश कुमार
पूरा पता कन्दवा बरईपुर वाराणसी

2. नाम दिनेश कुमार
पिता का नाम श्रीमवानदास
पूरा पता कन्दवा बरईपुर वाराणसी

श्रीमवानदास

श्रीमवानदास

The Infrastructure (Pvt.) Ltd.
अवध विकास निगम
Director