

भारतीय गैर न्यायिक

पचास
रुपये
रु.50



Rs.50

INDIA NON JUDICIAL

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

BC 019



मालियत : रु० 1,52,00,000/-

जनरल स्टाम्प : रु० 100/-

बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र

मजिस्टर सिंह पुज स्व० बाबूनन्द सिंह व श्री मती शैल सिंह पत्नी श्रीमती शैल सिंह नि० 497
सेक्ट एन० आशियाना कालोनी कानपुर रोड शहर लखनऊ

प्रथम पक्ष/भूस्वामी

एवं

मैजेस्टिक इन्फ्राटेक R/O पंजीकृत कार्यालय UGF-13, SEC-K-1 स्मृति प्लाजा
आशियाना लखनऊ 226012. (जो कि संयुक्त रूप से निर्माण कम्पनी/द्वितीय पक्ष कहलायेंगे)

Signature/RTI, LTI Attested

I. A. SALEEM
Notary Public
Dalibagh Lucknow (U.P.) India
Regd. No. 31(95)-2011

निर्माण कम्पनी/द्वितीय पक्ष

जागरूक

I Kumar

Hansh Vardhi

भारतीय गैर न्यायिक

पचास
रुपये

रु.50



FIFTY
RUPEES

Rs.50

INDIA NON JUDICIAL



UTTAR PRADESH

BC 019820

(1) यह कि प्रथम पक्ष भूमि खसरा संख्या -298 रकबा 0.00865 हे० तथा खसरा सं०-298, क्षेत्रफल 436.802 वर्ग मीटर कुल रकबा 0.13018 स्थित ग्राम लौलाई, परगना, तहसील व जिला लखनऊ जिसका विस्तृत विवरण इस अनुबन्ध विलेख में अन्त में दिये गये परिशिष्ट-1 में दिया हुआ है का मालिक काबिज है उपरोक्त वर्णित भूमि समस्त प्रकार के भारो से मुक्त व पाके साफ है। उपरोक्त वर्णित भूमि को प्रथमपक्षगण ने पंजीकृत विलेख दिनांक 31.12.2009 को राम चन्द्र पाल से क्रय किया था इन विलेखो का पंजीकरण निबंधन कार्यालय द्वितीय लखनऊ में बही सं०-1 जिल्द सं० 11772 पृष्ठ सं० 291/326 क्रमांक 17127 व दिनांक 31.12.2009 बही नं०-1 जिल्द नं०-1 9259 पेज नं०-321/352 क्रम नं०- 14644 दिनांक 31.12.2009 को हुआ था पूर्व में उपरोक्त वर्णित भूमि कृषि भूमि थी और न्यायालय उपजिलाधिकारी/सहायत कलेक्टर प्रथम श्रेणी सदर लखनऊ के वाद सं०-904/1314 अजय कुंभार आदि बनाम उत्तर प्रदेश सरकार अर्न्तगत धारा 143 जेड०ए०एल०आर० एक्ट दिनांक 17.06.2014 के माध्यम से प्रथमपक्षगण ने कृषि के स्थान पर अन्य कार्य प्रयोजन हेतु घोषित करवा ली है प्रथमपक्ष उपरोक्त वर्णित भूमि का मालिक व काबिज है उपरोक्त वर्णित भूमि समस्त प्रकार के भारो से मुक्त व पाक व साफ है तथा और प्रथमपक्ष को इसे बेचने गिरवी रखने अनुबन्ध आदि करने के समस्त प्रकार के अधिकार प्राप्त है उपरोक्त वर्णित भूमि इस अनुबन्ध विलेख के पूर्व किही गिरवी व विक्रय दान हिबा आदि नहीं है।

Signature/RTI

I. A. SALEM
U.P. India
Regd No. 31(95)2011

W. S. Singh

W. S. Singh

Kumar

Harsh Vardhan

(I) यह कि प्रथमपक्ष उपरोक्त वर्णित भूमि पर एक व्यवसायिक/आवासीय बहुमजिला भवन का निर्माण करना चाहता है परन्तु अनुभव न होने के कारण इस कार्य में परेशानी का अनुभव करता है इस कारण प्रथमपक्ष ने अपनी यह इच्छा द्वितीय पक्ष से व्यक्त की द्वितीय पक्ष उपरोक्त वर्णित भूमि पर अपने खर्च से एक बहुमजिला/आवासीय भवन के निर्माण हेतु सहमति है पक्षकारों के मध्य भविष्य में किसी प्रकार का कोई विवाद उत्पन्न न हो इस कारण इस अनुबन्ध विलेख की शर्तों को लिखित रूप देना आवश्यक है जो कि निम्न प्रकार से है:-

(II) यह कि उक्त भूमि के स्वामी के स्वामित्व सम्बन्धि समस्त कागजों कि जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी। यद्यपि उक्त भूमि के बावत कहीं कुछ भी बकाया नहीं है। यदि फिर भी कोई कर आदि आज की तिथि से बकाया पाया जाता है। तो उसको अदा करने की जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी।

(III) यह कि भूमि की खुदायी करने में जो भी मिट्टी निकालने का खर्च आयेगा व द्वितीय पक्ष ही अदा करेगा।

(IV) यह कि बहुमजिला भवन/फ्लैट निर्माण के बावत सभी अनुज्ञाप द्वितीय पक्ष द्वारा प्राप्त की जायेगी और जहां-जहां पर इमारत हेतु नक्से आदि की स्वीकृत कराने की पूरी जिम्मेदारी प्रथम पक्ष की होगी। लेकिन जहां-जहां पर प्रथम पक्ष के हस्ताक्षर आदि की जरूरत होगी प्रथम पक्ष ही हस्ताक्षर करते रहेंगे और सहयोग देते रहेंगे।

(V) यह कि प्रस्तावित बहुमजिला इमारत निर्माण के दौरान अथवा पूर्ण होने के बाद उक्त सम्बन्ध में यदि कोई क्लेम, हर्जाना, कम्पाउण्डिंग, नोटिस, अथवा किसी भी प्रकार का कोई भी विवाद किसी विभाग में अथवा किसी व्यक्ति के द्वारा की जाती है। तो यानि प्रथम पक्ष ही वास्ता व सरोकार नहीं होगा।

(VI) यह कि बहुमजिला इमारत में निर्माण कार्य में जो भी सामग्री का प्रयोग किया जायेगा व उच्च श्रेणी की ही प्रयोग करेगा। व सम्पत्ति में निम्नलिखित कार्य भी सम्मिलित रहेंगे।

- (1) समस्त निर्माण कार्य आर0सी0सी0 व आर0बी0 स्ट्रैक्चर पर।
- (2) फ्लैटर फर्श पेन्ट आदि कार्य बिल्डिंग के अन्दर व बाहर।
- (3) दरवाजे व खिडकी कव उसकी पालिस।
- (4) बिजली सरबन्धी व्यरिंग आदि कार्य।
- (5) सीढ़ी व ममटी व लिफ्ट का कार्य।

(VII) यह कि फ्लैट निर्माण निर्माण में सभी व्यक्तियों की सुविधा हेतु चढ़ने व उतने के लिए लिफ्ट व बिजली कनेक्शन वोरिंग समरसेविल आदि की सुविधा अपने खर्च से करायेगा।

Signature/RTI/LT/Attested
जिसका प्रथम पक्ष से कोई वास्ता नहीं है।

I. A. SALEEM
Notary Public
Lko. U.P. India
Regd. No. 31(96)-2011

S. Kumar

Harsh Vardhan

(VIII) यह कि उक्त आराजी के बावत यानि रकबा 10,170 वर्ग फिट के लिए प्रथम पक्ष को 1500 रू० प्रति वर्ग फिट से मुविलिक 1,5200000 रू० होते है। तथा स्टील्ड + 4 पलैट के निर्माण मे प्रथम पक्ष का हिस्सा 40% होगा। जो 24 माह में तीन समान किरतों में प्राप्त करेगा। जमीन की कीमत एवं पलैट क फायदे मे 40% की दर से प्रथम पक्ष को नगद या चेक से भुगतान करता रहेगा। इसमें द्वितीय पक्ष को कोई हिला हवाला नहीं करेगा।

(IX) यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को तय समय सिमा के अन्दर तय धनराशि प्रथम पक्ष को भुगतान नहीं करता है। तो शेष धन राशि पर प्रतिमाह 2% व्याज दर से जोड़कर अदा करने हेतु बाद होगा।

(X) यह कि द्वितीयपक्ष अपने खर्च से 24 माह के अन्दर उपरोक्त वर्णित भूमि मानचित्र स्वीकृत कराकर एक बहुमजिला व्यवसायिक/आवसीय भवन का निर्माण करायेगा यदि किरसी देवी आपदा या ईश्वरी कार्य से निर्माण में कोई बाधा आती है तो दोनो पक्ष आवसी सहमति से अवधि और बढ़ा सकते है।

(XI) यह कि द्वितीयपक्ष उपरोक्त कार्य स्वयं अपने प्रतिनिधियों, इंजीनियर, कारीगर श्रमिकों के माध्यम से यथा शीघ्र पूरा करायेगा प्रथमपक्ष को अधिकार होगा कि वह समय-समय पर निर्माण कार्य भवन सामग्री एवं निर्माण की प्रगति का निरीक्षण कर सकेगा।

(XII) यह कि द्वितीयपक्ष उपरोक्त वर्णित भूमि पर उपरोक्त भवन के निर्माण हेतु अस्थायी कार्यालय बनाकर निर्माण कार्य करा सकेगा।

(XIII) यह कि द्वितीयपक्ष अपने खर्च से जिस भी विभाग से अनुमति या अनापत्ति प्रमाण पत्र को प्राप्त करेगा उसे प्राप्त करेगा इसके लिये प्रथमपक्ष उत्तरदायी नहीं होगा।

(XIV) यह कि उपरोक्त भवन के निर्माण होन के उपरान्त बने गये निर्मित क्षेत्रफल को द्वितीयपक्ष इस भविष्य में क्रेताओं को विक्रय करेगा और निर्धारित मूल जो आपस में उभयपक्ष निर्धारित करेगे उसके अनुसार उसको विक्रय विलेख प्रथमपक्ष निष्पादित करेगा और द्वितीयपक्ष प्रत्येक विक्रय विलेख में प्रविष्टीकर्ता या गवाह के रूप में हस्ताक्षर करेगा।

(XV) यह कि द्वितीयपक्ष भविष्य में क्रेताओं से विक्रय मूल्य अग्रिम धनराशि या बुकिंग का एडवांस धन प्राप्त करने का अधिकारी रहेगा प्रथमपक्ष किसी भी हालत में विक्रय विलेख के निष्पादन से इनकार नहीं जायेगे।

(XVI) यह कि कोई आवश्यक नहीं होगा कि भवन के पूर्ण निर्माण पर ही विक्रय विलेख निष्पादित किये जाये ज्यो-ज्यो भवन का निर्माण होता जायेगा उसी के अनुसार विक्रय विलेख

निष्पादित किये जायेग।

Signature/RTI/ATI Attested

I. A. SALEEM
NOTARY
Road No. 3196/2011

R. Kumar

11/11/2011

(XVII) यह कि भवन किसी भी भाग से जो विक्रय मूल्य प्राप्त होगा सारे खर्च निकाल कर जो शुद्ध लाभ होगा उसका 40 प्रतिशत भाग प्रथमपक्ष को प्राप्त होगा और शेष 60 प्रतिशत भाग द्वितीयपक्ष/प्रत्येक द्वितीयपक्ष को 30 प्रतिशत, 30 प्रतिशत के अनुसार को प्राप्त होगा।

(XVIII) यह कि पक्षकार यदि उनके ऊपर इस भवन के विक्रय से कोई आय कर देय होता है तो वह अपने-अपने भाग का आयकर अदा करेंगे।

(XIX) यह कि द्वितीय भविष्य के क्रेता पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु उसे नामित करेगा और प्रथमपक्ष उसके पक्ष में नियमानुसार विक्रय विलेख निष्पादित करेगा त्यों-त्यों पक्षकारों को इस निर्माण अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार उपरोक्त वर्णित शर्तों के अनुसार उन्हें प्रतिफल प्राप्त होता जायेगा।

(XX) यह कि उपरोक्त भूमि पर बनने वाला भवन पांच मंजिल का होगा जिसमें भूतल, प्रथमतल, द्वितीयतल, तृतीयतल, चतुर्थ तल होंगे।

(XXI) यह कि किसी पक्षकार को उपरोक्त भवन में कामन प्रयोग में आने वाले स्थलों को विक्रय करने का अधिकार नहीं होगा और न ही कोई पक्षकार उसमें किसी प्रका की बाधा उत्पन्न करेगा और न ही कोई निर्माण भी नहीं करेगा।

(XXII) यह कि प्रथमपक्ष उपरोक्त वर्णित भवन के निर्माण में कोई बाधा नहीं उत्पन्न करेगा द्वितीयपक्ष को स्वतंत्रपूर्वक निर्माण कार्य करने दंगा।

(XXIII) यह कि उभयपक्षों में से कोई भी पक्षकार उपरोक्त वर्णित भवन में किसी भी भाग को विक्रय करने के लिये इच्छुक होगा तो उस समय की प्रचलित दर से मूल्य अदा करके दूसरे पक्षकार को काम कर सकेगा।

(XXIV) यह कि निर्माण कार्य में पूरे भवन का निर्माण टाईलस, बुडन वर्क सिनिटेशन का कार्य, प्लास्टर फर्श का निर्माण बिजली का कार्य पुताई एवं पानी की सप्लाय बिजली कनेक्शन बोरिंग आदि भी शामिल रहेगा तथा इन सबका खर्च भी शामिल जायेगा और आने वाले खर्च सिर्फ द्वितीयपक्ष ही वाहन करेगा।

(XXV) यह कि उपरोक्त समस्त खर्चा का लेखा जोखा तैयार करेगा और प्रथमपक्ष को यह अधिकार होगा कि वह किसी भी समय इसका निरीक्षण कर सके।

(XXVI) यह कि निर्माण अनुबन्ध की अवधि का प्रारम्भ मानचित्र स्वीकृत होने की तिथि से प्रारम्भ होगा।

(XXVII) यह कि इस निर्माण अनुबन्ध की समस्त शर्तों से पक्षकार उनके वारिसान कानूनी प्रतिनिधि भी पाबन्ध होंगे।




Signature/RTI, Lko. A.K. Sood

I.A. SALEEM
Notary Public
Dulibagh Lucknow (U.P.) India
Regd. No. 31/36/2011

M. S. Sood
श्री. म. सी. सूड


K. Kumar

Harsh Kumar


(मजिस्टर सिंह)
शैली सिंह

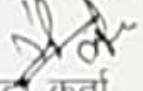
(श्रीमती शैली सिंह)

कम्पनी / द्वितीय पक्ष



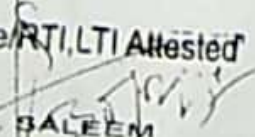
I identify the deponent/Executant
who has/hasve Signed/put T. I. before me
मजिस्टिक इन्फाटेक




मसौदा कर्ता
(एस0एम0 अली)
सिविल कोर्ट लखनऊ

टंकण कर्ता
(राहुल कुमार)



Signature/RTI, LTI Attested

I. A. SALEEM
Notary Public
7, Dalibagh Lucknow (U.P.) India
Regd. No. 31(96)-2011