



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

DD 170901



बिल्डर्स अनुबन्ध पत्र

भैरो सिंह आदि पुत्र सन्तराम निवासी- ग्राम-घावा, थाना-चिनहट,
परगना, तहसील व जिला-लखनऊ।

..... प्रथम पक्ष

एवम्

निर्मला इन्फ्राडेवलपर्स लि० द्वारा डायरेक्टर श्री शिवम् द्विवेदी पुत्र श्री
शैलेन्द्र कुमार निवासी-एफ-2, राफती नगर, फेज-4, गोरखपुर 2090।

..... द्वितीय पक्ष

हम उभय पक्ष निम्न शर्तों के पाबन्द होते हैं:-

जोकि प्रथम पक्ष भूमि खसरा सं०-128स, व खाता सं०-00008
रकबा-0.7280 हे०, खसरा सं०-129, खाता सं०-00209 रकबा-0.2880 एवं

Afsar Ali Rizvi
AFSAR ALI RIZVI
ADVOCATE & NOTARY
180, Asharabad Deen Dayal Road
LUCKNOW-2 U.P. (INDIA)
Reg. No. 319/19

25.4.17

1

Shivam Dwivedi

2



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

DD 170951

23 AUG 2018



खसरा सं०-130, खाता सं०-00118 रकबा-0.2840 हे०, जो कि कुल मिला के 1.300 हे० होता है स्थित- ग्राम-धावा, थाना-चिनहट, परगना, तहसील व जिला-लखनऊ, का मालिक, कामिल व काबिज है जो प्रथम पक्ष की पुस्तानी सम्पत्ति है जो भू-राजस्व अभिलेखों में प्रथम पक्ष के नाम संक्रमणीय भूमिधर के रूप में सहखातेदार के रूप में दर्ज है। उपरोक्त सम्पत्ति हर तरह के झगड़े से बरी व पाक-साफ है।

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

यह कि प्रथम पक्ष भूमि खसरा सं०-128स, व खाता सं०-00008 रकबा-0.7280 हे०, खसरा सं०-129, खाता सं०-00209 रकबा-0.2880 एवं खसरा सं०-130, खाता सं०-00118 रकबा-0.2840 हे०, जो कि कुल मिला के 1.300 हे० होता है स्थित- ग्राम-धावा, थाना-चिनहट, परगना, तहसील व जिला-लखनऊ का मालिक, कामिल व काबिज सहखातेदार के रूप में है। प्रथम

AFSAR ALI RIZVI
ADVOCATE & NOTARY
80/11, ALFARDA DELHI DAYAL ROAD
LUCKNOW-2 U.P. (INDIA)
Regd. No: 34(9)79

25.4.17

2

[Handwritten signature]

13

पक्ष के पास न ही पूंजी है और न ही निर्माण क्षेत्र का अनुभव है जबकि द्वितीय पक्ष सक्षम और निर्माण क्षेत्र में प्रयाप्त अनुभव रखता है इसलिये उक्त आराजी को प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को बिल्डर्स इकरारनामों 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, बय 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 कितना बहुमंजिला आवासीय इमारत का 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 पाँच मंजिला आवासीय इमारतों का निर्माण कराएँगे जिसमें 1BHK के 8 टावर, A,B,C,D,E,F,G,H हर टावर में 40 फ्लैट (जो कि कुल मिला के 320 1BHK फ्लैट होते हैं) तथा 2BHK के दो टावर, P,Q हर टावर में 40 फ्लैट (जो कि कुल मिला के 80 2BHK फ्लैट होते हैं) होंगे का निर्माण कराया जायेगा जिसमें 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।
2. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त आराजी पर प्रस्तावित नक्शे के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के अनुरूप आर0सी0सी0 स्ट्रक्चर पर करायेगें 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 नक्शे के अनुरूप भी द्वितीय पक्ष अपने खर्च पर करायेंगे।



Afsar Ali Rizvi
AFSAR ALI RIZVI
ADVOCATE & NOTARY
146, Ashrafabad Diner, Ghosia Road
LUCKNOW-226004 (INDIA)
Regd. No. 31519

25.4.17

[Signature]

3

[Signature]

[Signature]

4. यह कि सभी फ्लैटों में बिजली का कार्य तथा सीलन से सुरक्षा व प्लम्बरिंग का कार्य भी उच्च गुणवत्ता के साथ द्वितीय पक्ष अपने खर्च से कराएंगे।
5. यह कि उक्त इमारत में अच्छी गुणवत्ता वाले पेन्ट व पुताई आदि का कार्य व इमारत की बॉर्डर आकाशीय बिजली से सुरक्षा का प्रबन्ध भी द्वितीय पक्ष अपने खर्च से कराएंगे।
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 नक्शों (स्ट्रक्चर, प्लान, ले आउट प्लान, फ्लोर प्लान, एलिवेशन, इलेक्ट्रिक प्लान, ड्रेनेज व पार्किंग प्लान) सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त कर के निर्माण शुरू करेगा। इन सभी कानूनी प्रक्रिया में तथा बैंक से प्रोजेक्ट को अनुमति लेने में प्रथम पक्ष पूरा सहयोग करेगा।
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।



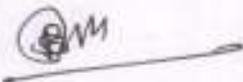
यह कि द्वितीय पक्ष सभी सम्बन्धित विभागों से कानूनी अनापत्ति प्रमाण पत्र तीन माह में प्राप्त करने के बाद 36 माह में उक्त प्रस्तावित इमारत का निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए बाध्य होंगे। यदि द्वितीय पक्ष निश्चित समय में प्रस्तावित इमारत का निर्माण सम्बन्धित सभी कार्य पूर्ण नहीं करते हैं या अधूरा छोड़ देते 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. जो भी 36 माह के बाद का समय बढ़ाने की आवश्यकता पड़ती है तो दोनों पक्ष अपनी अपनी सहमति के लिए वार्ता करके तय करेंगे।

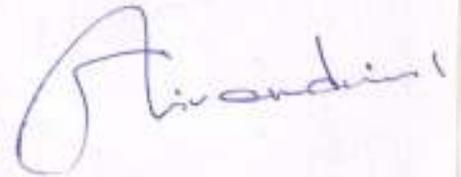
11. यह कि इस बिल्डर्स एग्रीमेन्ट के लिये द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष को 50,00,000/- (पचास लाख रुपये) देने का वादा किया है जिसमें से 30,00,000/- (तीस लाख रुपये) प्रथम पक्ष द्वारा विभिन्न माध्यमों से प्राप्त किया जा चुका है, बाकी की धनराशि जो कि 20,00,000/- (बीस लाख

AFSAR ALI RIZVI
ADVOCATE & NOTARY
140, Ashrafabad Ghum Dargah Road
LUCKNOW-2 U.P. INDIA
Rtg. No. 210/19

25.4.17



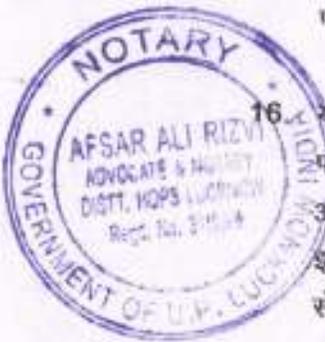
4



~ 5

रूपये) होती है द्वितीय पक्ष उस धनराशि को अनुबन्ध निष्पादन से 60 दिनों के अन्दर देने के लिए अबद्ध है।

12. यह कि उपरोक्त प्रस्तावित इमारत के निर्माण काल में होने वाले किसी भी प्रकार की दुर्घटना के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण जिम्मेदार होगा। प्रथम पक्ष से कोई लेना-देना, वास्ता व सरोकार न होगा।
13. यह कि यदि उक्त आराजी के बाबत कोई विवाद दीवानी व राजस्व संबंधी उत्पन्न होता है तो उसकी पैरवी व जवाबदेही प्रथम पक्ष अपने हर्जे खर्चे पर स्वयं करेगा द्वितीय पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी परन्तु यदि विवाद का कारण कार्य में व्यवधान आता है तो उसमें लगने वाला समय इकरारनामों की अवधि से बाहर होगा जो उभय पक्षों को स्वीकार करना होगा।
14. यह कि उक्त प्रस्तावित इमारत को निर्मित कराने की तिथि से 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 में (1BHK) के 320 तथा (2BHK) के 80 फ्लैटों का निर्माण होगा जिसमें प्रथम पक्ष को (1BHK) के 128 एवं (2BHK) के 32 तथा द्वितीय पक्ष को (1BHK) के 192 फ्लैट तथा (2BHK) के 48 फ्लैट प्राप्त होंगे।
16. यह कि प्रथम पक्ष को (1BHK) टावर C, D, F पूरी तरह से तथा E में 8 फ्लैट जो कि कुल मिलाकर 128 फ्लैट होते हैं एवं (2BHK) टावर Q में 32 फ्लैट को विक्रय करने का मालिकाना हक होगा तथा निर्मला इन्फ्राडेवलपर्स लि० द्वितीय पक्ष (1BHK) टावर A, B, G, H, पूरी तरह से तथा टावर E में 32 फ्लैट जो कि कुलमिलाकर 192 फ्लैट होते हैं तथा (2BHK) टावर P पूरी तरह से तथा Q में 8 फ्लैट जो कि कुलमिलाकर 48 फ्लैट होते हैं को 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 बॉट लेंगे।



AFSAR ALI RIZVI
ADVOCATE & NOTARY
149, Ashrafabad Ueen Gera Road
LUCKNOW-2 U.P. (INDIA)
Regd. No. 318329

25.4.17

5

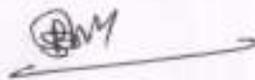
~ 6

18. यह कि उभय पक्ष अपने-अपने हिस्से के प्लैटों का विक्रय अनुबन्ध/बयनामा, 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 आर्बीट्रेशन 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 पक्ष ही व्यय करेंगे।
22. यह कि उभय पक्षों के मध्य इस बिल्डर्स अनुबन्ध के अनुपालन में यदि कोई भी अन्य लिखित दस्तावेज/प्रपत्र निष्पादित किये जाते हैं तो वह इस अनुबन्ध पत्र के भाग माने जायेंगे और दोनों पक्षों को मान्य होंगे।
23. भूमि पर बैंक से कोई लोन बिल्डर नहीं लेगा तथा भविष्य में कोई नया निर्माण होगा तो दोनों पक्षों की सहमति से होगा।
24. भूमि का स्वामित्व प्रथम पक्ष के पास रहेगा तथा मूल नक्शा में किसी प्रकार का फेर बदल दोनों पक्षों की सहमति से होगा।
25. यह कि प्रस्तावित निर्माण में दोनों पक्षों का 40%, 60% का अनुपात रहेगा, जिसमें 60% प्रतिशत द्वितीय पक्ष तथा 40% प्रतिशत प्रथम पक्ष की हिस्सेदारी होगी।
26. यह कि प्रस्तुत बिल्डर अनुबन्ध पत्र को उपरोक्त दोनों पक्षकारों द्वारा उपलब्ध कराये गये कागजातों व जानकारी के आधार पर तैयार किया गया है। जिसकी समस्त जिम्मेदारी उपरोक्त पक्षकारों की होगी।

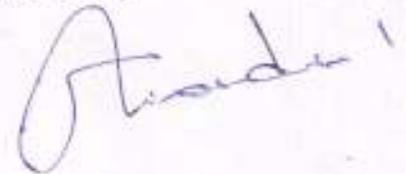


AFSAR ALI RIZVI
ADVOCATE & NOTARY
140, Ashrafabad, Deen Dar's Road
LUCKNOW-226011 (INDIA)
Regd. No. 316/19

25.4.17



6



→

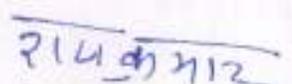
लिहाजा इस बिल्टर अनुबन्ध विलेख पर उपरोक्त दोनों पक्षकारों ने सोच-समझकर, बिना किसी लालच व दबाव के, दुरुस्त होशों-हवास के, रू-ब-रूह गवाहान, अपने-अपने हस्ताक्षर बना दिये और गवाहों ने भी बना दिये ताकि सनद रहे और वक्त जरूरत पर काम आवे।

लखनऊ

दिनांक :

गवाह 1- खुशीराम भादव S/ राम रत्न भादव  ह0 प्रथम पक्ष / विक्रेता

पता- ओ० सराय शम्भू हाकुलवाली
मिनहल लखनऊ

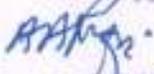
गवाह 2- राज कुमार  ह0 द्वितीय पक्ष / क्रेता
पता- जनरल पुल रहमानपुर लखनऊ

ह0 द्वितीय पक्ष / क्रेता

मसविदाकर्ता



SIGNATURE ATTESTED



AFSAR ALI RIZVI
ADVOCATE & NOTARY
140, Asterishta Dasm Canal Road
LUCKNOW-2 (U.P. INDIA)
Regd. No. 216/3

25-4-17

वित्तीय नियम संग्रह खण्ड 2 भाग 2

प्रपत्र संख्या 43ए (1)

(प्रस्तर 417 एवं 478 देखिए)

धनराशि जमा करने का चालान फार्म

उप कोषागार/बैंक का नाम व शाखा

SBI: GIB: 1K0.....

1. जिस व्यक्ति (पट्टनाम यदि आवश्यक हो) या संस्था के नाम से धनराशि जमा की जा रही है, तो उनका नाम : निर्मला इन्फ्राडेवलपर्स लिमिटेड प्लॉट न०-1 मकदूमपुर बरखन खण्ड गोमती नगर एकसटेशन लखनऊ
2. पता : खसरा 12C, 130 धावा देवा रोड चिनहट लखनऊ
3. पंजीकरण संख्या / पक्ष का नाम व वाद संख्या (यदि आवश्यक हो) : भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार अधिनियम, 1996 के अंतर्गत नया अधिष्ठान पंजीयन
4. जमा की जा रही धनराशि का पूर्ण विवरण धनराशि (धनराशि किस हेतु जमा की जा रही है तथा किस विभाग के पक्ष में जमा की जा रही है) : 0230-श्रम तथा रोजगार
800-अन्य प्राप्तियाँ
10-उ०प्र० भवन और अन्य सन्निर्माण कर्मकार नियमावली, 2009 के अंतर्गत
01-रजिस्ट्रीकरण से प्राप्तियाँ
5. चालान की सकल धनराशि : 1000.00
6. चालान की निवल धनराशि : 1000.00
7. लेखा शीर्षक का पूर्ण विवरण/ लेखा-शीर्षक की मुहर : 10-उ०प्र० भवन और अन्य सन्निर्माण कर्मकार नियमावली, 2009 के अंतर्गत
01-रजिस्ट्रीकरण से प्राप्तियाँ
8. लेखा शीर्षक का 13 डिजिट कोड : कोड-22

मुख्य लेखा-शीर्षक	उप मुख्य	तृतीय शीर्षक	उप शीर्षक	व्यौरावार शीर्षक	धनराशि अंको में
0 2 3 0	0 0	8 0 0	1 0	0 1	1000.00
				योग-	1000.00

धनराशि शब्दों में - एक हजार मात्र।

चालान में लेखा-शीर्षक को पुष्टि करने वाले विभागीय अधिकारी के हस्ताक्षर मुहर सहित

जमाकर्ता का नाम व हस्ताक्षर

केवल उपकोषागार / बैंक के प्रयोगार्थ

चालान संख्या-

अंको में रु०

दिनांक -

शब्दों में रु०

प्राप्त किया

प्राप्तकर्ता के हस्ताक्षर

उपकोषागार / बैंक की मुहर सहित

प्रपत्र-2

(नियम 24(1) देखें)

पंजीयन प्रमाण - पत्र

श्रम विभाग

उत्तर प्रदेश शासन

पंजीयन संख्या- D28062446/2017-18/श्री.श्री.संस्ति.कर्म

सत्यापन तिथि - 12/06/2017

कार्यालय उप/सहायक श्रमायुक्त, लखनऊ, उत्तर प्रदेश

भवन निर्माण और अन्य सन्निर्माण कर्मकार नियोजन का विनियमन और सेवा की शर्तों अधिनियम 1948 की धारा 1 की उपधारा 33 के और अधिनियम के अधीन बनाये गये नियमों के अधीन उपाबंध में अधिकृत शर्तों के अधीन रहते हुए निर्माता इण्डेवल्पर्स लिमिटेड प्लॉट नं०-1 मकदूमपुर बरदान खण्ड गौमती नगर एक्सटेंशन लखनऊ को निम्नलिखित विशिष्टियों से युक्त रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र प्रदान किया जाता है :-

1. उस स्थान का डाक पता / अवस्थिति जहाँ नियोजक द्वारा निर्माण अथवा अन्य निर्माण कार्य किया जाना है : बसरा 126, 130 धावा देवा रोड चिनहट लखनऊ
2. नियोजक का नाम और पता जिसमें भवन निर्माण अथवा अन्य निर्माण कार्य की अवस्थिति भी सम्मिलित है : श्री शिवम द्वािवेदी पुत्र श्री श्रीराम द्वािवेदी, सी -1/49 विक्रान्त खण्ड गौमती नगर लखनऊ
3. स्थापन का नाम और स्थायी पता : बसरा 126, 130 धावा देवा रोड चिनहट लखनऊ, प्लॉट नं०-1 मकदूमपुर बरदान खण्ड गौमती नगर एक्सटेंशन लखनऊ
4. उस कार्य की प्रकृति जहाँ भवन निर्माण कर्मकार नियोजित है या नियोजित किये जाते हैं : सिविल कंस्ट्रक्शन (अपार्टमेंट)
5. नियोजक द्वारा किसी भी दिन नियोजित किये जाने वाले भवन निर्माण कर्मकारों की अधिकतम संख्या : 25
6. कार्य प्रारंभ होने और समाप्त होने की संभावित तारीख : 20/04/2017 से 30/05/2022
7. भवन निर्माण कर्मकारों के नियोजन के लिए सुसंगत अन्य विशिष्टियाँ :

निम्न कार्य के लिए

प्रधान नियोजन का नाम व पता

सिविल कंस्ट्रक्शन (अपार्टमेंट)

निर्माता इण्डेवल्पर्स लिमिटेड प्लॉट नं०-1 मकदूमपुर बरदान खण्ड गौमती नगर एक्सटेंशन लखनऊ

यहाँ ऊपर प्रदान किया गया रजिस्ट्रीकरण निम्नलिखित शर्तों के अधीन है अर्थात् :-

- (क) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र अस्थानान्तारातीय होगा;
- (ख) किसी भी दिन नियोजित कर्मकारों या स्थापन में भवन निर्माण कर्मकारों की संख्या रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र में चिनिटिष्ट अधिकतम संख्या 10 से अधिक नहीं होगी;
- (ग) इन नियमों में क्या उपबंधित के सिवाय, रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के प्रदान के लिए संश्लेष की हुई फीस अप्रतिदेय होगी।
- (घ) भवन निर्माण संदत्त कर्मकारों के नियोजक द्वारा संज्ञेय मजदूरी दर ऐसे नियोजन में जहाँ वह लागू है, न्यूनतम मजदूरी अधिनियम 1948 (1948 का 2) के अधीन निर्दिष्ट दरों से कम नहीं होगी और जहाँ दर किसी करंट समझौते या पंचायत द्वारा नियत की गयी है वह इस प्रकार नियत दरों से कम नहीं होगी।
- (ङ) नियोजन अधिनियम और उनके अधीन बने नियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा।

पंजीयन अधिकारी

भवन और स्थापना

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

कार्यालय

बाल मजदूरी हटायें, बचपन बचाएँ