नगर विकास न्यास
आवासीय भूखण्ड हेतु पट्टा विलेख

क्रमांक न.वि.न्या./II/16/922 दिनाक 17/8/2016

1. यह पट्टा विलेख आज दिनांक 17/8/16 को प्रथम पक्ष नगर विकास न्यास, भीलवाडा जो एतद् पश्चात पट्टादाता कहलायेगें एवं द्वितीय पक्ष **यूनिवर्सल डवलपर्स एण्ड बिल्डर्स प्रा.लि.** अपना– 6–ए–2, **शास्त्री नगर विस्तार, भीलवाड़ा** जो एतद् पश्चात पट्टाग्रहिता कहलायेंगे के बीच निष्पादित हुआ ।

2. पट्टादाता ने पट्टाग्रहिता को एक ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड जिसका विवरण संलग्न अनुसूची में अंकित किया गया है, निम्न प्रकार पट्टे (लीज) पर दिया है ।

3. पट्टे के प्रतिफल स्वरूप राशि रूपये **52850000** /– मात्र अधिशुल्क के रूप में पट्टाग्रहिता ने पट्टादाता को अदा किये हैं (जिसकी प्राप्ति पट्टादाता स्वीकार करता है.) तथा नगरीय भूमि कर (अरबन असेसमेंट) राशि रूपये **118222** /– वार्षिक देय हैं।

उक्त प्रतिफल पर भूखण्ड संख्या **1 Corner (Group Housing)** क्षेत्रफल **133x160=2364.44 (Trijya Katkar 2353.71)** वर्ग गज/वर्ग मीटर जो न्यास की **विजय सिंह पथिक नगर** योजना में स्थित है, 99 वर्षीय पट्टे पर दिया है। 99 बर्ष की अवधि दिनांक **28/05/2014** से प्रारंभ होगी। वार्षिक देय नगरीय भूमि कर अथवा ऐसा अन्य नगरीय भूमि कर जो इस अनुबन्ध की शर्तों के अधीन निर्धारित किया जावे, नगर विकास न्यास के कार्यालय में अथवा ऐसे स्थान पर जो इस तात्पर्य हेतु पट्टादाता द्वारा द्वारा विज्ञप्ति में प्रकाशित किया जावे प्रतिवर्ष 31 मार्च तक एक मुश्त देना होगा।

4. इस अनुबन्ध में अन्तर्विष्ट अपवादों, आरक्षणों, प्रसंविदाओं तथा एतद् पश्चात् वर्णित प्रतिबन्धों के सदैव अधीन रहते हुए –

पट्टाग्रहिता स्वंय अपने लिए, अपने उत्तराधिकारी, निष्पादकों प्रबन्धकों और अभिहस्तांकितियों के लिए पट्टा के संग निम्न रूपेण प्रसंविदा करता है, अर्थात्–

1– पट्टाग्रहिता, पट्टादाता को वार्षिक नगरीय भूमि कर का भुगतान पूर्व में उल्लेखित विधि अनुसार करेगा।

2– पट्टाग्रहिता निर्धारित साइट प्लान (मानचित्र) से किसी भी रूप में विचलित नहीं होगा और भूखण्ड का उपविभाजन, एकीकरण या अन्यथा किसी प्रकार का परिवर्तन पट्टादाता की लिखित पूर्वानुमति के बिना नहीं करेगा।

3– पट्टाग्रहिता निर्धारित अवधि में मानचित्र स्वीकृत करा निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर अपने व्यय से भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग हेतु भवन निर्माण करेगा तथा भवन निर्माण पूर्ण होने का प्रमाण पत्र पट्टादाता से प्राप्त करेगा।

4– पट्टाग्रहिता अपने ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड या उसके किसी भाग को पट्टादाता की लिखित पूर्वानुमति के बिना न तो विक्रय करेगा, न हस्तान्तरित करेगा और न ही अन्यथा किसी प्रकार से अधिकार छोड़ेगा। हस्तान्तरण की अनुमति पट्टादाता द्वारा दिये जाते समय निबन्धन या शर्ते लगाई जा सकेगी जो उसकी राय में उचित हो।

5– विलंब से राशि जमा कराने से ब्याज /– रूपये शास्ति /– भी जमा किये गये ।

निर्दिष्ट अनुसूची

भूखण्ड संख्या **1 Corner (Group Housing)** क्षैत्रफल **133x160=2364.44 (Trijya Katkar 2353.71)** वर्ग गज/वर्ग मीटर **विजय सिंह पथिक नगर** योजना, भीलवाड़ा में स्थित है। जिसकी सीमायें व भुजायें निम्न प्रकार है –

पूर्व	सड़क 40 फीट	उत्तर	भू.सं. 1, 32
पश्चिम	सड़क 30 फीट	दक्षिण	सड़क 200 फीट

कुल क्षेत्रफल **133x160=2364.44 (Trijya Katkar 2353.71)** वर्ग गज/वर्ग मीटर

उप पंजीयक पंजीयन एवं मुद्रांक भीलवाड़ा, प्रथम

For Universal Developers & Builders (P) Ltd.

Auth Sign./Director

प्रथम पक्ष की ओर से प्रभारी अधिकारी (योजना) नगर विकास न्यास, भीलवाडा

नगर विकास न्यास भीलवाड़ा

हस्ताक्षर एंव नाम

द्वितीय पक्ष (भूखण्ड क्रेता) अथवा प्रतिनिधि आम

साक्षी–नाम	पता	हस्ताक्षर
1) ललितकुमार डांगी	शास्त्रीनगर भीलवाड़ा	
2) रतन लाल शर्मा	पालड़ी भीलवाड़ा	Ratan

6. इस अनुबन्ध में अन्तर्विष्ट अपवादों, आरक्षणों, प्रसंविदाओं तथा एतद् पश्चात् वर्णित प्रतिबन्धों के सदैव अधीन रहते हुए पट्टादाता उक्त भूखण्ड पर या उसके नीचे स्थित समस्त खानों, खनिजों, कोयला, स्वर्ण, भूमिगत तेल आदि व अन्य खनिजों का अधिकार भूखण्ड के धरातल या उस पर बने व्यवसायिक भवन के लिए अविलम्ब की व्यवस्था के या उसके रहने दिये बिना हर समय ऐसे समस्त कार्यो अन्वेषण करने, खनन कार्य करने, खनिजों को हटाने और उनके उपयोग के प्रयोजनार्थ आवश्यक एवं इष्ट कार्य करने के लिए पूर्ण अधिकार व शक्ति आरक्षित रखता है परन्तु सदैव यह कि एतद् द्वारा आरक्षित अधिकारों या उसमें से किसी भी अधिकार का प्रयोग करने में प्रत्यक्षतः हुई क्षतिपूर्ति के लिए पट्टादाता, पट्टाग्रहिता को उचित क्षतिपूर्ति का भुगतान करेगा।

7. पट्टाग्रहिता द्वारा अपना लीज अधिकार हस्तान्तरित किये जाने पर हस्तान्तरिति, उक्त मदों में सन्निहित समस्त प्रसंविदाओं व प्रतिबन्धों में से बद्ध होगा।

8. जब पट्टाग्रहिता का स्वत्व किसी तरह से अन्तरित हो तो इसकी सूचना पट्टादाता को लिखित में अन्तरण से तीन माह के भीतर दी जायेगी। पट्टाग्रहिता की मृत्यु की दशा में मृत्यु की सूचना तीन माह में उस व्यक्ति द्वारा दी जायेगी जिसे मृतक से स्वत्व प्राप्त हो या उत्तराधिकार प्राप्त हो। अन्तरण या मृत्यु की सूचना तीन माह में बिना समुचित विवरण के नहीं दी जाती है तो पट्टाग्रहिता या अन्तरिति 100/- रू. अदा करने का भागी हो सकेगा। हस्तान्तरण या उत्तराधिकार के सम्बन्ध में साक्ष्यार्थ संस्थापनों की प्रमाणित प्रतियां भी पट्टादाता को दी जायेंगी।

9. पट्टादाता सदैव समय पर ऐसे समस्त करों, अन्य करों, प्रभारों और प्रत्येक प्रकार के निर्धारित करों का भुगतान करेगा जो भूखण्ड या इस पर निर्मित भवन पर या उससे सम्बन्धित भूस्वामी का आसामी पर निर्धारित किये गये हैं या लगाये गयें हैं अथवा एतद् पश्चात् किसी समय पट्टे के चालू रहने के दौरान निर्धारित किये जाये प्रभुत्त किये जाये या लगाये जायें।

10. एतद् द्वारा पट्टान्तरित निवास भूखण्ड के संबंध में देय नगर कर निर्धारण को समस्त बकाया राशियों तथा भुगतान भी उसी प्रकार वसूली योग्य होगी जिस प्रकार भू-राजस्व की बकाया राशियां।

11. पट्टाधारी, पट्टादाता की लिखित स्वीकृति के बिना पट्टान्तरित निवास भूखण्ड या उस पर खड़े किसी भवन में किसी भी प्रकार का ऐसा व्यवहार नहीं करेगा या करने की अनुमति नहीं देगा या आवंटित प्रयोजन के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन के लिए उसका प्रयोग नहीं करेगा या प्रयोग करने की अनुमति नहीं देगा या उसमें किसी प्रकार का ऐसा कार्य या बातें नहीं करेगा या करने देगा जो पट्टादाता की राय में पट्टादाता तथा पड़ौस में रहने वाले लोगों के लिए त्रास (Nuisence) संतापन (Annoysence) या विक्षेप (Disturbance) हो परन्तु यदि (Nuisence) पट्टाधारी उक्त पट्टान्तरित निवास भूखण्ड या खडे भवन का प्रयोग निजी आवंटित प्रयोजन के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन करने के इच्छुक है तो पट्टादाता ऐसे निबन्धनों और प्रतिबन्धनों पर जिनके अतिरिक्त प्रीमियम और अतिरिक्त किराये भुगतान सम्मिलित है जो पट्टादाता अपने विवेक से निर्धारित करें प्रयोग के ऐसे परिवर्तन के लिए अनुमति दे सकेगा।

12. पट्टाग्रहिता इस पट्टे की समाप्ति पर व्यवसायिकभूखण्ड तथा उस पर निर्मित भवन शांतिपूर्वक पट्टादाता को समर्पित करेगा।

I) यदि अधिशुल्क या निर्धारित वार्षिक नगरीय भूमिकर की कोई राशि या उसका अंश किसी समय अदत्त रह जाये और 30 दिवस में चुकाने के नोटिस पर भी उसे चुकाई जावें अथवा यह पता चले कि कोई तथ्य छिपकर या मिथ्याकथन कर या कपट करके यह पट्टा करके पट्टा प्राप्त किया है तो इस पट्टा विलेख में किसी बात के होते हुए भी पट्टादाता इस पट्टे को निरस्त करने, भूखण्ड पर या भवन में प्रवेश कर उसे आधिपत्य में लेने को अधिकृत होगा और उसके बाद पट्टाग्रहिता का कोई अधिकार भूखण्ड या भवन के सम्बन्ध में शेष नहीं रहेगा और पट्टादाता द्वारा किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति का या अधि शुल्क लौटाने को बाध्य नहीं होगा किन्तु इसमें किसी बात के अन्तर्विष्ट होते हुए भी पट्टादाता पुनःअधिग्रहण के अधिकार के बाद भी स्वःविवेक से शास्ति या ब्याज लगाकर राशि जमा करवाकर पट्टाग्रहिता के दोष का अपमार्जित कर सकेगा।

II) अरवर्तन (फोरफीचर) का पुनः प्रवेश तक तक प्रभावशील नहीं होगा जब तक पट्टादाता द्वारा पट्टाग्रहिता को पट्टे के भंग किये जाने तथा उस भंग के उपचार के सम्बन्ध मे उल्लेख करते हुए समुचित नोटिस नहीं दिया गया हो परन्तु इस भूखण्ड की कोई बात खण्ड II में उल्लेखित उपविभाजन, एकीकरण व हस्तान्तरण सम्बन्धी प्रतिबन्धों व प्रसंविदाओं पर तथा किसी तथ्य को छिपाकर, मिथ्या कथन कर या कपट कर पट्टा प्राप्त किये जाने के मामलों में लागू नहीं होगी।

III) नगर कर निर्धारण जिसका अधिकार एतद् द्वारा आरक्षित रखा गया है प्रत्येक 15 वर्ष के पश्चात् संशोधित किया जा सकेगा किन्तु वृद्धि पहले दिये गये कर के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।

IV) पट्टादाता इस पट्टे के अधीन प्रयुक्त होने वाली समस्त शक्तियों या उसमें किसी शक्ति का प्रयोग करने के लिए अध्यक्ष, नगर विकास न्यास या किसी भी अन्य अधिकारी को अधिकृत कर सकेगा।

V) इस पट्टे के अन्तर्गत किये जाने वाले समस्त सूचना पत्र, आदेश, निर्देश, सहमति, स्वीकृति या अनुमोदन लिखित में होंगे और ऐसे अधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित होंगे जो पट्टादाता द्वारा प्राधिकृत एवं उन्हें भूखण्ड या उस पर बने भवन पर लगाकर, चिपका या पट्टाग्रहिता या उसके अधीन दावा करने वाले व्यक्ति को दिये जाकर या उसके सम्बन्ध में ज्ञात स्थान पर चस्पा कर तामील कराय जा सकेगा और ऐसी तामिल पर्याप्त होगी।

VI) इस विलेख में इससे पूर्व प्रयुक्त पदावली पट्टादाता और पट्टाग्रहिता में संदर्भित पट्टादाता की दशा में उसके उत्तराधिकारी और अभिहस्तांकित (असाइनी) तथा पट्टाग्रहिता की दशा में उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रबन्धक या वैध प्रतिनिधि या अन्तरिति या अन्य व्यक्ति जो पट्टाग्रहिता की हैसियत से दावा करें, शामिल होंगे।

VII) यह पट्टा राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 व उसके अधीन बनाये गये नियमों में शामिल शर्तों व निबन्धनों के अधीन रहते हुए शासन अनुदान अधिनियम (गर्वनमेन्ट ग्रांट ऐक्ट) 1895 के अन्तर्गत प्रदान किया जाता है। जिसके साक्ष्य में पट्टादाता के लिए उसकी ओर से तथा उसके आदेश और निर्देश से प्रभारी अधिकारी (योजना), नगर सुधार न्यास, भीलवाड़ा ने हस्ताक्षर कियें हैं तथा पट्टाग्रहिता ने हस्ताक्षर किये हैं।

प्रथम पक्ष की ओर से प्रभारी अधिकारी (योजना)
नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा

For Universal Developers & Builders (P.) Ltd.

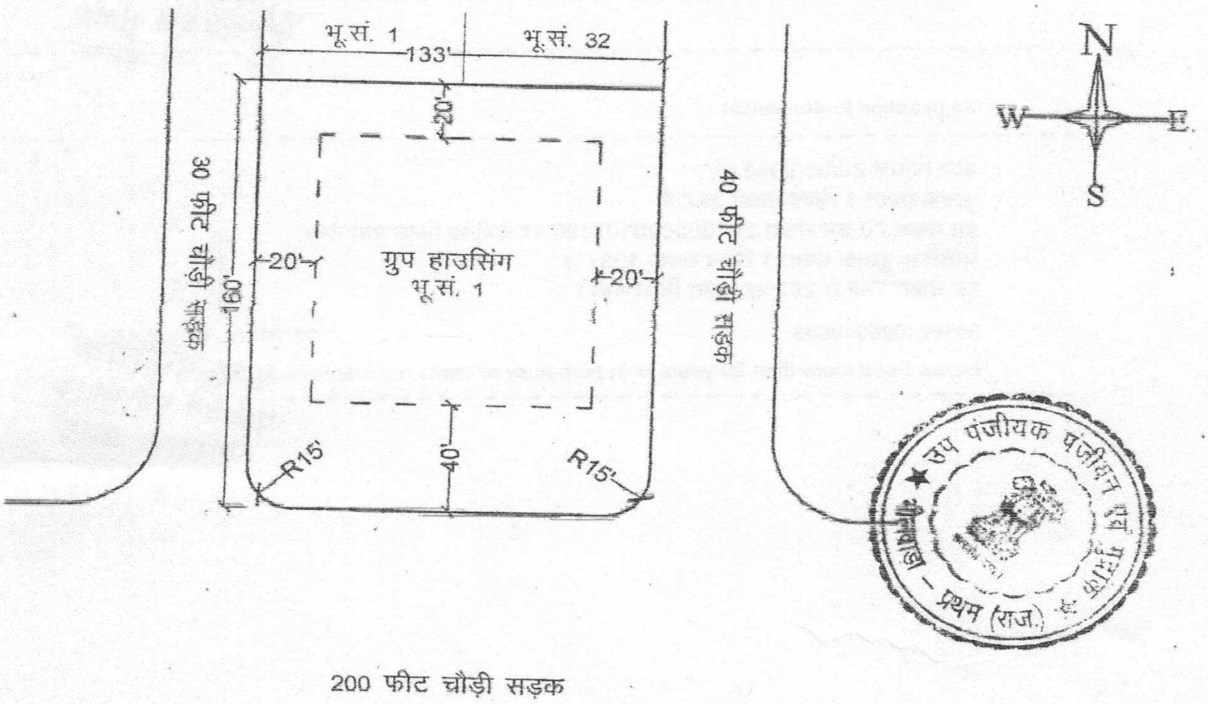
हस्ताक्षर एवं नाम
द्वितीय पक्ष (भूखण्ड क्रेता) अथवा Auth. Sign./Director

कार्यालय नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा

साईट प्लान – आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)

योजना / गैर योजना विजयसिंह पथिक नगर
भूखण्डधारी यूनिवर्सल डवलपर्स एण्ड बिल्डर्स प्रा.लि.

भूखण्ड सं. 1
आकार 133'x160' = 21280.00 वर्गफीट
= 2353.71 वर्गगज (त्रिज्या काटकर)



पैमाना 1"=64'

भूखण्ड का कुल क्षैत्रफल– 2353.71 वर्गगज (त्रिज्या काटकर)

निर्मित योग्य क्षैत्रफल %

निर्मित भवन

अनुरेखक / क.प्रा.

उप पंजीयक
पंजीयन एवं मुद्रांक
भीलवाड़ा, प्रथम

भवन निरीक्षक / कनिष्ठ अभियंता

उप नगर नियोजक
नगर विकास न्यास
भीलवाड़ा

सचिव
नगर विकास न्यास
भीलवाड़ा

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

राजस्थान RAJASTHAN

D 099516

स्टाम्प क्र. 7211 रुपये 5000/-

श्री विजय सिंह पाथिक नगर

भूखण्ड संख्या 1 (ग्रुप-हाउसिंग)

के साथ संलग्न है।

सचिव

नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा

उप पंजीयक प्रथम (राज.)

For Universal Developers & Builders (P.) Ltd.

Auth Sign./ Director

उप पंजीयक
पंजीयन एवं मुद्रांक
भीलवाड़ा, प्रथम

स्टाम्प मूल्य 5000 स्टाम्प न. 7211
श्री .... न्यास
जाति.......... पुत्र.......... वर्ष निवासी.......... भीलवाड़ा
हस्ते.......... पंजीयन
दिनांक 11-8-16

Endorsement of Execution

अनु क्र.	पक्षकारों का नाम व पता	छायाचित्र	अंगूठा	पक्षकारों का प्रकार
1	श्री/श्रीमती/सुश्री U.I.T., पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री SACHIV, व्यवसाय Nagar Sudhar Nyas	ई.स्टाम्प क्रेता L.No. 16/2016 ई.स्टाम्प विक्रेता प्रीती पाराशर, प्रतापनगर		Executant, Age : 0, Signature :
2	श्री/श्रीमती/सुश्री UMRAV SINGH SANCHETI DIR. UNIVERSAL DEVELOPERS AND BUILDERS (P) LTD., पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री GULAB SINGH SANCHETI, व्यवसाय Business House No.:6-A-2, Colony: NEW H.B. COLONY, Area: SHASTRI NAGAR, City: BHILWARA, Pin code: 311001, District: BHILWARA, State: RAJASTHAN			Claimant Age : 53 Signature :

ने लेख्यपत्र Lease Deed more than 20 years or in perpetuity or terms not mentioned (male) को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया ।

प्रतिफल राशि रु 53086444/- पूर्व में / मेरे समक्ष / में से रु 53086444/- पूर्व में -------------- ये मेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया ।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान निम्न व्यक्तियों ने की है , जिनके हस्ताक्षर एवं अंगूठा निशान मेरे समक्ष लिए गए है।

अनु क्र.	गवाहों का नाम व पता	छायाचित्र	अंगूठा	हस्ताक्षर
1	Name: श्री/श्रीमती/सुश्री LALIT KUMAR JAIN, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री GYANENDRA SINGH JAIN Age: 64 Add: House No.:306-B, Colony: SHASTRI NAGAR, Area: SHASTRI NAGAR, City: BHILWARA, Pin code: 311001, , District: BHILWARA, State: RAJASTHAN			Signature
2	Name: श्री/श्रीमती/सुश्री RATAN LAL SHARMA, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री SATYA NARAYAN SHARMA Age: 23 Add: House No.:BA, Colony: NA, Area: PALDI, City: PALDI, Pin code: 311026, District: BHILWARA, State: RAJASTHAN			Signature

201601026019808

उप पंजीयक, BHILWARA

Lease Deed more than 20 years or in perpetuity or terms not mentioned (male)

उप पंजीयक
पंजीयन एवं मुद्रांक
भीलवाड़ा, प्रथम

Presentation Endorsement

आज दिनांक 22 माह 08 सन् 2016 को 06:56 PM बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री UMRAV SINGH SANCHETI DIR. UNIVERSAL DEVELOPERS AND BUILDERS (P) LTD. पुत्र/पुत्री/पति श्री GULAB SINGH SANCHETI
उम्र 53 वर्ष, जाति SANCHETI , व्यवसाय Business
निवासी House No.:6-A-2, Colony: NEW H.B. COLONY, Area: SHASTRI NAGAR, City: BHILWARA, Pin code: 311001, District: BHILWARA, State: RAJASTHAN
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता — हस्ताक्षर उप पंजीयक, BHILWARA

उप पंजीयक
पंजीयन एवं मुद्रांक,
भीलवाड़ा, प्रथम

201601026019808

Lease Deed more than 20 years or in perpetuity or terms not mentioned (male)

Fees Receipt Endorsement

रसीद नं.	201602026019846
दिनांक	22-08-2016
पंजीयन शुल्क ₹	530870
प्रतिलिपि शुल्क ₹	0
पृष्ठांकन शुल्क ₹	300
अन्य शुल्क ₹	0
कमी स्टाम्प शुल्क ₹	2654330
कमी सरचार्ज शुल्क ₹	530870
कुल योग	3716370

उप पंजीयक, BHILWARA

उप पंजीयक
पंजीयन एवं मुद्रांक
भीलवाड़ा, प्रथम

201601026019808

Lease Deed more than 20 years or in perpetuity or terms not mentioned (male)

Warning

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence"

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Graphic ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."

Under 54 Endorsement

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र प्रमाणित किया जाता है कि इस लेख पत्र की मालियत रू 53086444 मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक राशि रू 2654330 पर कमी पंजीयन शुल्क रू 530870, सरचार्ज राशि 530870 कुल रू 3716070 रसीद संख्या 201602026019846 दिनांक 22-08-2016 में जमा किये गये है।

अतः दस्तावेज को रू 2654330 के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

201601026019808

उप पंजीयक, BHILWARA1

Lease Deed more than 20 years or in perpetuity or terms not mentioned(Male)

उप पंजीयक
पंजीयन एवं मुद्रांक
भीलवाड़ा, प्रथम

Registration Endorsement

आज दिनांक 22/08/2016 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 347 में
पृष्ठ संख्या 70 क्रम संख्या 201603026107190 पर पंजीबद्ध किया गया तथा
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1387 के
पृष्ठ संख्या 285 से 297 पर चस्पा किया गया।

201601026019808

उप पंजीयक, BHILWARA1

Lease Deed more than 20 years or in perpetuity or terms not mentioned(Male)

उप पंजीयक
पंजीयन एवं मुद्रांक
भीलवाड़ा, प्रथम

उप पंजीयक पंजीयन एवं मुद्रांक भीलवाड़ा - प्रथम (राज.)