...विकास प्राधिकरण

...त्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के ...नियम, 2012 के नियम 22 के अन्तर्गत भू...

यह विलेख आज वर्ष 2017 के माह 08 के 23 वे दिन *जयपुर विकास प्राधिकरण/ 8-792 (जिन्हें इसके बाद नगर निकाय कहकर संबोधित किया गया है) प्रथम पक्ष एवं श्री हीरालाल, बाबूलाल, ताराचन्द पुत्रान श्री रामू जी एवं मुख्त्यार श्री मदनलाल पुत्र श्री नन्दलाल यादव जाति यादव व्यवसाय निजी निवासी कुण्डा की ढाणी, सिरसी, जयपुर जिनको इसके बाद लीजधारक संबोधित किया गया है) द्वितीय पक्ष तथा इस इबारत में जहां कहीं प्रसगं से वैसा अर्थ निकले, उनके उत्तराधिकारी, निर्वाहक, प्रबंधक, प्रतिनिधि और मुन्तकिल अलैह भी सम्मिलित होंगे) के मध्य निषादित हुआ है।

यह विलेख साक्ष्यांकित करता है कि प्रीमियम तथा विकास शुल्क की रकम जो लीजधारक (पट्टाधारक) के द्वारा अदा कर दी गई है और जिसकी रसीद नगर निकाय के द्वारा स्वीकार कर ली गई है, और इसमें उल्लेखित शर्तो और करारों जो लीजधारक द्वारा निष्पादित तथा पालन किये जायेंगे, के एवज में नगर निकाय इनके द्वारा लीजधारक को जमीन का वह जमाम भूखण्ड (जिसे इसके बाद उक्त भूखण्ड कहकर संबोधित किया गया है) प्रदान और लीज करती है जो योजना आवासीय एकल पट्टा राजस्व ग्राम सिरसी के खसरा/भूखण्ड संख्या 2017 क्षेत्रफल 7080.00 व.मी. में स्थित है और जो अपनी सीमा और क्षेत्रफल के साथ इसके अन्तर्गत लिखे गये परिशिष्ट में अधिक पूर्णरूपेण वर्णित है तथा जिसका आकार विशेष रूप से इससे संलग्न नक्शे में लाल रंग में दिखाया गया है, और जिस पूर्ण स्वामित्व संबंधी स्वत्वों सहित किन्तु निम्नलिखित तमाम व प्रत्येक अपवादों, संरक्षणों, प्रतिबंधों, बंधनों, शर्ते और करारों के अधीन खरीददार अपने उपयोग, उपभोग और इस्तेमान के लिए अपने अधिकार में रखेगा, अर्थातः–

1. लीजधारक नगर निकाय के कार्यालय में या ऐसे स्थान पर जिसे नगर निकाय समय–समय पर इस हेतु नियत कर दें, प्रत्येक वर्ष अप्रैल के प्रथम दिन उक्त भूखण्ड के संबंध में उक्त नियमों के नियम 20 के उप–नियम (1) के अन्तर्गत निधारित किये गये नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) के तौर पर रूपये — अंके — मात्र पेशगी अदा करेगा, परन्तु लीजधारक, यदि चाहे तो, एक बारिय नगरीय निर्धारक (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) की राशि जमा करा सकेगा, जो उस वर्ष, जिसमें राशि जमा करायी जाती है, को सम्मिलित करते हुए, पूर्ण वार्षिक नगरीय निर्धारण की राशि के आठ गुणा के बराबर होगी और इस प्रकार जमा कराई गयी नगरीय निर्धारण की राशि के फलस्वरूप लीजधारक उक्त भूखण्ड पर नगरीय निर्धारण की राशि के संदाय के दायित्व से छूट प्राप्त करने का अधिकारी होगा।
2. पट्टेदार द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के कार्यालय में या राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर नियत अन्य स्थान पर नियमन दर Nil रुपये प्रति वर्गगज से कुल नियमन राशि मुख्यमंत्री ज.आ.यो. 2015 के तहत छूट रुपये देय होती है जो चालान नं. — दिनांक — से जमा है। इसका 2.5 प्रतिशत की दर से शहरी जमाबन्दी देय है। आदेश क्रमाक : एफ–9(15) यू.डी./3/2001 दिनांक 15.1.2002 से 8 वर्षीय लीज राशि 1375033/- रुपये होती है, जो चालान नं. 554755, 554760 दिनांक 11/08/17 से जमा है।
3. एक बार नियत किया गया नगरीय निर्धारण या भूमि का किराया प्रत्येक 15 वर्ष के पश्चात् और विक्रय या दान या अन्यथा द्वारा ऐसे अन्तरण पर भी पुनरीक्षण का दायी होगा और ऐसी वृद्वि प्रत्येक अवसर पर ऐसे पुनरीक्षण या, यथास्थिति, अन्तरण के समय नगरीय निर्धारण या भूमि के किराये का 25 प्रतिशत होगी।
4. पट्टे की अवधि :– पट्टाधृति अधिकार 99 वर्ष के लिए होगें।
5. उक्त भूखण्ड का उपयोग केवल आवासीय एकल पट्टा प्रयोजन, जिसके लिए नगर निकाय द्वारा उक्त नियमों के अन्तर्गत अनुमति दी गयी है, के लिए किया जाऐगा और इसी प्रयोजन के उपयोग हेतु इस भूखण्ड पर भवन का निर्माण किया जायेगा।
6. इस पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष, या ऐसी अतिरिक्त अवधि के भीतर जो नियम–26 के अन्तर्गत बढा दी जावें, लीजधारक के द्वारा इस भूखण्ड पर भवन का निर्माण कराया जायेगा।
7. लीजधारक उक्त भूखण्ड को आगे और अन्तरित या उप–पट्टे पर दे सकेगा। उक्त नियमों में अन्तर्विष्ट निबंधन और शर्ते और अन्य उपबंध, यथावश्यक परिवर्तन सहित, अन्तरिती या उप–पट्टेदार पर इस प्रकार लागू होंगे मानो प्रश्नगत उक्त भूखण्ड नगर निकाय द्वारा दिया गया है या अन्तरित किया गया है। लीजधारक द्वारा उप–पट्टे की कालावधि स्वयं द्वारा अवधारित की जायेगी किन्तु किसी भी दशा में मूल पट्टे की कालावधि से अधिक नहीं होगी। उप–पट्टे उक्त नियमों में विहित समस्त अन्य निबंधनों और शर्तो या किन्हीं पृथक आदेशों द्वारा, जो राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर इस निमित्त विनिर्दिष्ट मामलों में जारी किये जायें, शासित होगें।
8. उक्त भूखण्ड के अन्तरण के मामले में, अन्तरिती के पक्ष में नाम में अन्तरण के लिए नगर निकायको आवेदन के साथ रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख, दान विलेख, या वसीयत या अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये जायेंगे। प्रत्येक अन्तरण के लिए आवेदन के साथ दस रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से अन्तरण फीस निक्षिप्त की जायेगी : परन्तु लीजधारक की मृत्यु के मामलों में इस नियम के अधीन कोई फीस प्रभारित नहीं की जायेगी।
9. उक्त नियमों के अधीन किसी व्यक्ति के प्रति परादेय प्रीमियम या नगरीय निर्धारण या ब्याज, आन्तरिक/बाह्य विकास प्रभारों का कोई बकाया राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के अधीन भू–राजस्व की बकाया के रूप में लीजधारक से वसूलीय होगा।
10. यदि आबंटन या पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् यह पाया जाता है कि आबंटन या पट्टा विलेख विधि की दुरभिसंधि या उसके उल्लंघन में कपटपूर्ण दस्तावेज के आधार पर दुर्व्यपदेशन द्वारा अभिप्राप्त किया गया है या आबंटन या पट्टा विलेख के निबंधनों और शर्तों का अतिक्रमण किया गया है तो नगर निकाय उक्त भूखण्ड पर उसके किसी सन्निर्माण सहित उसे प्रतिसंहृत करेगा जो सभी प्रभारों से रहित नगर निकास में निहित समझे जायेंगे, और नगर निकाय किसी भी व्यक्ति को कारित किसी भी प्रकार की नुकसानी के लिए दायी नहीं होगा।
11. इस पट्टा विलेख के आधार पर उक्त भूखण्ड को सरकार/जीवन बीमा निगम/शिड्यूल्ड बैंक/सरकार ऋणदात्री संस्था/ एच.डी.एफ.सी अथवा नेशनल बैंक द्वारा अधिकृत ऋणदात्री संस्थाओं के पास ऋण के लिए बंधक रखा जा सकेगा।

* जो लागू नहीं हो उसे काट देवें।

उपायुक्त (जोन-7)
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

(कृ.प.उ.)

SITE PLAN OF CHIEF MINISTER JAN AWAS YOJANA MODEL-3A IN KHASRA NO. 2047 AT VILLAGE SIRSI TEH.JAIPUR.

TOTAL AREA :-11000.00 SQ. MTR.

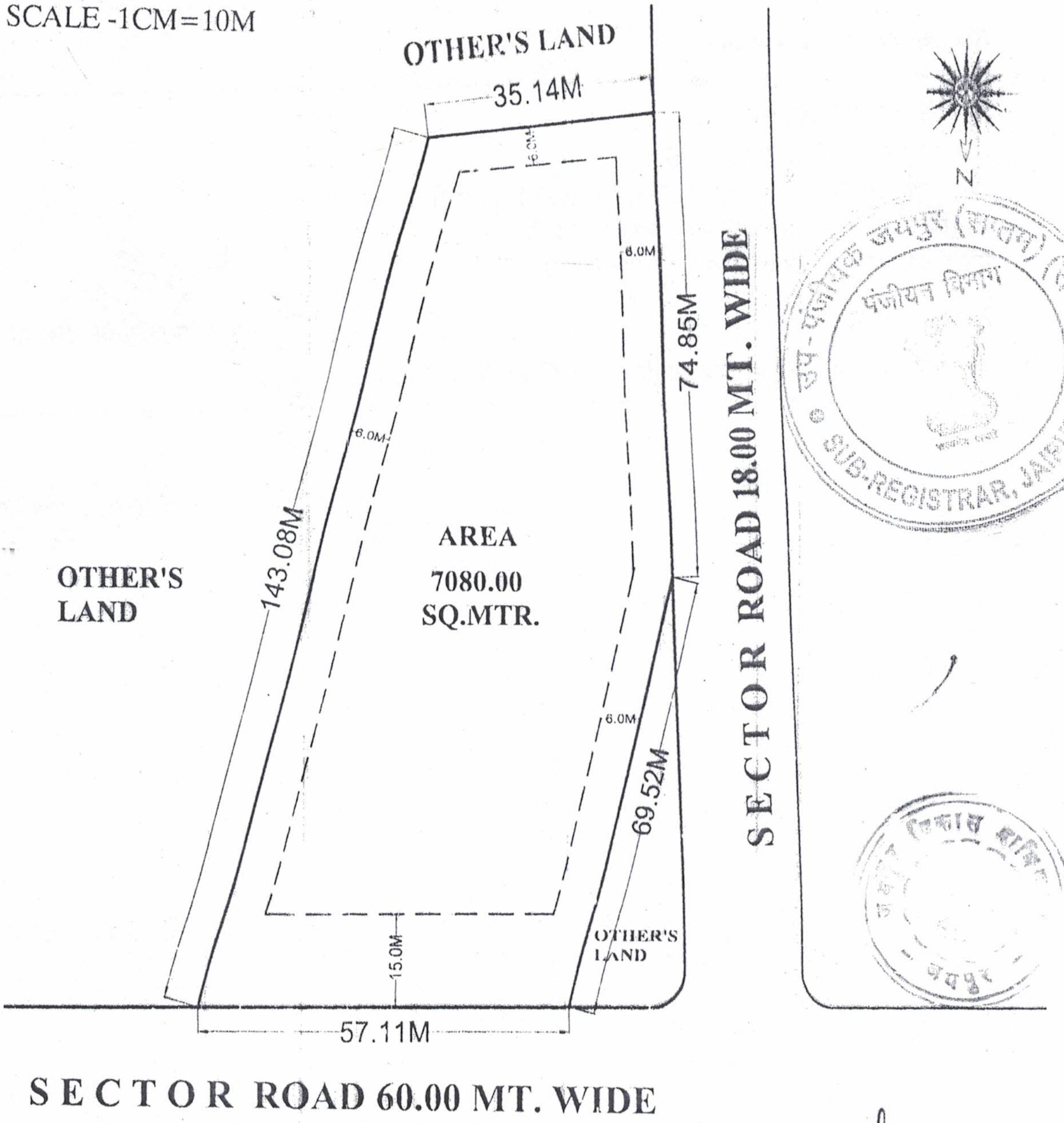
AREA IN SURRENDRED 60 MTR SECTOR ROAD - 3153.00 SQ.MTR.

AREA IN SURRENDRED 18 MTR SECTOR ROAD - 767.00 SQ.MTR.

NET PLOT AREA - 7080.00 SQ.MTR

PARAMETERS-AS PER CHIEF MINISTER JAN AWAS YOJANA 2015

SCALE -1CM=10M



SITE ENGINEER
ZONE - 7

A.T.P.
ZONE - 7

उपायुक्त (जोन-7)
DY. COMMISSIONER
ZONE - 7
जयपुर

JAIPUR DEVELOPMENT AUTHORITY,JAIPUR.

III - 5 A

Development

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COPY

Receipt Date 01-SEP-2017 14:38

) Unique ID	17083111316R
Location	JAIPUR-V
:eipt No	RJ1401281709391
ne Of Seller	MADAN LAL TARACHAND BABULAL YADAV AND OTHS.
ne Of Buyer	ELEGANT BUILD DEVELOPERS LLP
)e of Document	Developer Agreement
C Reference	NONSH/PREM PRAKASH/JAIPUR

aid Fees

articulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
:egistration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 300
:opy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
.ate Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
)ther Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 50300	Service Charges	₹ 40
Grand Total	₹ 50340		

(Rupees Fifty Thousand Three Hundred Forty Only)

Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shcilestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt

SUB-REGISTRAR JAIPUR

For Elegant Build Developers LLP

Partner

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COPY

Receipt Date 01-SEP-2017 14:38

ꞮO Unique ID	17083111316R
R Location	JAIPUR-V
ꞓceipt No	**RJ1401281709414**
ame Of Seller	MADAN LAL TARACHAND BABULAL YADAV AND OTHS
ame Of Buyer	ELEGANT BUILD DEVELOPERS LLP
ype of Document	Developer Agreement
CC Reference	NONSH/PREM PRAKASH/JAIPUR

Paid Fees

Particulars	**Amount (Rs.)**	**Particulars**	**Amount (Rs.)**
Registration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 0
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	**₹ 50000**	**Service Charges**	**₹ 40**
Grand Total	**₹ 50040**		

(Rupees Fifty Thousand Forty Only)

Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shcilestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt

उप-पंजीयक, जयपुर (राज.) पंजीयन विभाग SUB-REGISTRAR, JAIPUR-V

For Elegant Build Developers LLP

Partner

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COPY

ꞮO Unique ID	17083111316R	Receipt Date	01-SEP-2017 14:36
Ʀ Location	JAIPUR-V		
ꞏceipt No	**RJ1401311709478**		
ıme Of Seller	MADAN LAL TARACHAND BABULAL YADAV AND OTHS		
ıme Of Buyer	ELEGANT BUILD DEVELOPERS LLP		
ꞏpe of Document	Developers Agreement		
ꞆC Reference	NONSH/PREM PRAKASH/JAIPUR		

Ꞔaid Fees

Ꞔarticulars	**Amount (Rs.)**	**Particulars**	**Amount (Rs.)**
Ʀegistration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 0
Ꞇopy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
ꞁate Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Ꞇther Charges	₹ 0		**₹ 40**
Ꞇotal Amount	**₹ 50000**	**Service Charges**	
Grand Total	**₹ 50040**		

(Rupees Fifty Thousand Forty Only)

Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shcilestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt

उप-पंजीयक, जयपुर (राज.) SUB-REGISTRAR JAIPUR-V

For Elegant Build Developers LLP

Partner

FIRST COPY

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

Receipt Date 01-SEP-2017 14:35

) Unique ID	17083111316R
Location	JAIPUR-V
:eipt No	RJ1401341709551
ne Of Seller	MADAN LAL TARACHAND BABULAL YADAV AND OTHS
ne Of Buyer	ELEGANT BUILD DEVELOPERS LLP
2e of Document	Developer Agreement
:C Reference	NONSH/PREM PRAKASH/JAIPUR

aid Fees

'articulars	**Amount (Rs.)**	**Particulars**	**Amount (Rs.)**
Registration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 0
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	**₹ 50000**	**Service Charges**	**₹ 40**
Grand Total	**₹ 50040**		

(Rupees Fifty Thousand Forty Only)

...t : The authenticity of this receipt should be verified at www.shcilestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt

उप-पंजीयक, जयपुर (पंचम) ... JAIPUR-V

For Elegant Build Developers LLP

Partner

FIRST COPY

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

Receipt Date 01-SEP-2017 14:36

Unique ID	17083111316R
.ocation	JAIPUR-V
ipt No	RJ1401331709526
e Of Seller	MADAN LAL TARACHAND BABULAL YADAV AND OTHS
ie Of Buyer	ELEGANT BUILD DEVELOPERS LLP
e of Document	Developer Agreement
: Reference	NONSH/PREM PRAKASH/JAIPUR

aid Fees

articulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
egistration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 0
:opy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
.ate Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0	**Service Charges**	₹ **40**
Total Amount	₹ **50000**		
Grand Total	₹ **50040**		

(Rupees Fifty Thousand Forty Only)

...thenticity of this receipt should be verified at www.shcilestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt

उप-पंजीयक, जयपुर (पंचम) पंजीयन विभाग SUB-REGISTRAR JAIPUR-V

For Elegant Build Developers LLP

Partner

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COPY

Unique ID	17083111316R	Receipt Date	01-SEP-2017 14:36
ocation	JAIPUR-V		
ipt No	RJ1401331709513		
e Of Seller	MADAN LAL TARACHAND BABULAL YADAV AND OTHS		
e Of Buyer	ELEGANT BUILD DEVELOPERS LLP		
of Document	Developer Agreement		
Reference	NONSH/PREM PRAKASH/JAIPUR		

d Fees

rticulars	**Amount (Rs.)**	**Particulars**	**Amount (Rs.)**
gistration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 0
py of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
te Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
her Charges	₹ 0		
otal Amount	**₹ 50000**	**Service Charges**	**₹ 40**
rand Total	**₹ 50040**		

Rupees Fifty Thousand Forty Only)

Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shcilestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt

उप-पंजीयक, जयपुर (पंचम) ● JAIPUR-V ●

For Elegant Build Developers LLP

Partner

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COI

SRO Unique ID	17083111316R	Receipt Date	01-SEP-2017 14:37
S R Location	JAIPUR-V		
Receipt No	**RJ1401301709449**		
Name Of Seller	MADAN LAL TARACHAND BABULAL YADAV AND OTHS		
Name Of Buyer	ELEGANT BUILD DEVELOPERS LLP		
Type of Document	Deveoper Agreement		
ACC Reference	NONSH/PREM PRAKASH/JAIPUR		

Paid Fees

Particulars	**Amount (Rs.)**	**Particulars**	**Amount (Rs**
Registration Fees	₹ 50000	CSI	₹
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹
Other Charges	₹ 0	**Service Charges**	₹ 4
Total Amount	**₹ 50000**		
Grand Total	**₹ 50040**		

(Rupees Fifty Thousand Forty Only)

Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shcilestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt

उप-पंजीयक, जयपुर (प्रथम) JAIPUR-V

For Elegant Build Developers LLP

Partner

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST CO

SRO Unique ID	17083111316R	Receipt Date	01-SEP-2017 14:37
S R Location	JAIPUR-V		
Receipt No	RJ1401291709433		
Name Of Seller	MADAN LAL TARACHAND BABULAL YADAV AND OTHS		
Name Of Buyer	ELEGANT BUILD DEVELOPERS LLP		
Type of Document	Developer Agreement		
ACC Reference	NONSH/PREM PRAKASH/JAIPUR		

Paid Fees

Particulars	**Amount (Rs.)**	**Particulars**	**Amount (Rs**
Registration Fees	₹ 50000	CSI	₹
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	**₹ 50000**	**Service Charges**	₹
Grand Total	**₹ 50040**		

(Rupees Fifty Thousand Forty Only)

Note : The authenticity of this receipt should be verified at www.shcilestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt

उप-पंजीयक, जयपुर (प्रथम)

For Elegant Build Developers LLP

Partner

INDIA NON JUDICIAL

Government of Rajasthan

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-RJ14784085830448P
Certificate Issued Date	:	01-Sep-2017 02:35 PM
Account Reference	:	NONACC (SV)/ rj3045204/ JAIPUR/ RJ-JP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-RJRJ304520422817916302961P
Purchased by	:	ELEGANT BUILD DEVELOPERS LLP
Description of Document	:	Article 5(e) Developer Agreement (Sale power)
Property Description	:	GROUP HOUSING PLOT AT K.NO. 2047 GRAM SIRSI JAIPUR
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	MADAN LAL TARACHAND BABULAL YADAV AND OTHS
Second Party	:	ELEGANT BUILD DEVELOPERS LLP
Stamp Duty Paid By	:	ELEGANT BUILD DEVELOPERS LLP
Stamp Duty Payable	:	6,45,410 (Six Lakh Forty Five Thousand Four Hundred And Ten only)
Surcharge for Infrastructure Development	:	64,550 (Sixty Four Thousand Five Hundred And Fifty only)
Surcharge for Propagation and Conservation of Cow	:	64,550 (Sixty Four Thousand Five Hundred And Fifty only)
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	7,74,510 (Seven Lakh Seventy Four Thousand Five Hundred And Ten only)

मदन लाल यादव तारा चन्द यादव हीरालाल यादव

बाबूलाल यादव

For Elegant Build Developers LLP

Partner

For Elegant Build Developers LLP

Partner

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु. 25000 पच्चीस हजार रुपये

Rs. 25000 TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

राजस्थान RAJASTHAN

686285

विकास अनुबंध

यह विकास अनुबंध आज दिनांक 01 सितम्बर सन् 2017 को निम्न पक्षकारान के मध्य निम्नप्रकार निष्पादित हुआ :–

श्री मदनलाल पुत्र श्री नंदलाल यादव आयु 35 वर्ष, श्री ताराचंद पुत्र स्व. श्री रामूजी यादव उम्र 45 वर्ष, जाति यादव, श्री बाबूलाल यादव पुत्र स्व. श्री रामूजी यादव उम्र 50 वर्ष, जाति यादव एवं श्री हीरालाल उर्फ नानूराम पुत्र स्व. श्री रामूजी यादव उम्र 44 वर्ष,

For Elegant Build Developers LLP

Partner

For Elegant Build Developers LLP

Partner

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु. 25000 पच्चीस हजार रुपये

Rs. 25000 TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

686286

राजस्थान RAJASTHAN

जाति यादव निवासीगण कुण्डा की ढाणी, ग्राम सिरसी, वैशाली एस्टेट, गांधी पथ वेस्ट, जयपुर (जिन्हें संयुक्त रूप से आगे स्वामी अथवा प्रथमपक्ष अनुबंध में अंकित किया गया है जिसमें उनके उत्तराधिकारी वारिस, प्रशासक, असायनी इत्यादि सभी शामिल है।

For Elegant Build Developers LLP

Partner

For Elegant Build Developers LLP

Partner

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु. 25000 पच्चीस हजार रुपये

Rs. 25000 TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

राजस्थान RAJASTHAN

686287

-3-

एवम्

एलीगेन्ट बिल्ड डवलपर्स एलएलपी पता– बी–1, प्लाट नम्बर डी 61–62, कश्यप पथ, जनपथ, श्याम नगर, जयपुर राजस्थान राज्य जरिये पार्टनर श्री लक्ष्मीकांत कोठारी पुत्र

For Elegant Build Developers LLP

Partner

For Elegant Build Developers LLP

Partner

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु. 25000 पच्चीस हजार रुपये

Rs. 25000 TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

राजस्थान RAJASTHAN

686288

—4—

श्री जीवनमल कोठारी, आयु 50 वर्ष, निवासी एफ—140, श्यामनगर, जनपथ जयपुर जिन्हें संयुक्त रूप से आगे विकासकर्ता अथवा द्वितीयपक्ष अनुबंध में अंकित किया गया है जिसमें उनके उत्तराधिकारी, वारिस, प्रशासक, असायनी इत्यादि सभी शामिल है।

For Elegant Build Developers LLP

Partner

For Elegant Build Developers LLP

Partner

अनुबंध में प्रथमपक्ष एवं द्वितीयपक्ष को संयुक्त रूप से पक्षकारान् अंकित किया गया है।

यह कि प्रथमपक्ष के चारों पक्षों की सह स्वामित्व/खातेदार की भूमि खसरा नंबर 2047 (कुल रकबा 4 बीघा 7 बीस्वा) स्थित राजस्व गांव सिरसी पटवार हल्का सिरसी जिला जयपुर राजस्थान है तथा इसमें श्री मदनलाल यादव एवं श्री ताराचंद यादव का सम्मिलित रूप से 43/87 हिस्सा एवं श्री बाबूलाल यादव का 22/87 हिस्सा एवं श्री हीरालाल यादव का 22/87 हिस्सा है जिसके सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन कर एकल पट्टा क्रमांक डी–792 दिनांक 23/08/2017 को प्रथमपक्ष के नाम से जारी किया गया है, जिसे आगे संलग्न परिशिष्ट में, अनुसूची में अंकित किया गया है जो कि इस विकास अनुबंध की विकास हेतु विषय वस्तु एवं भूमि है, जिसके संबंध में यह अनुबंध किया गया है। प्रथमपक्ष इस भूमि का अधिकतम सदुपयोग करना चाहते है और इस भूमि पर यूनिट/फ्लेट/अपार्टमेंट बनाकर इसे विकसित करके सदभावी क्रेताओं को इसका अंतरण कर अधिकतम लाभ प्राप्त करने हेतु उपयोग करना चाहते है परन्तु इसके लिए इनके पास समुचित वित्तीय, तकनीकी ज्ञान तथा जनशक्ति का अभाव है।

द्वितीयपक्ष रियल एस्टेट से अनुभवी विकासकर्ता है और तकनीकी ज्ञान, वित्तीय एवं जनशक्ति के संबंध में सक्षम है तथा प्रथमपक्ष द्वारा द्वितीयपक्ष को इस संबंध में प्रस्तावित किया गया है कि द्वितीय पक्ष अपने अनुभव, जनशक्ति, वित्तीय संसाधनों एवं प्रतिष्ठा के आधार पर इस भूमि को विकसित कर इस पर रिहायशी यूनिट/अपार्टमेंट/फ्लेट बनाकर विक्रय एवं विपणन करे जिससे कि इस परियोजना से, अनुबंध के पक्षकारान को अधिकतम विक्रय प्रतिफल प्राप्त हो सकें। द्वितीयपक्ष ने प्रथमपक्ष के उक्त प्रस्ताव को स्वीकार किया है तथा इस सम्बन्ध में अनुबंध में पक्षकारान के मध्य निम्न शर्तों के अधीन यह विकास अनुबंध निष्पादित किया गया है :–

1. यह कि प्रथमपक्ष के स्वामित्व की भूमि वाके खसरा नंबर 2047 (कुल रकबा 4 बीघा 7 बिस्वा) स्थित राजस्व गांव सिरसी पटवार हलका सिरसी, जिला जयपुर, राजस्थान के सह स्वामी है तथा इसमें प्रथमपक्ष श्री मदनलाल यादव एवं श्री ताराचंद यादव का सम्मिलित रूप से हिस्सा 43/87 एवं श्री बाबूलाल यादव का हिस्सा 22/87 एवं श्री

मदनलाल यादव ताराचन्द यादव

For Elegant Build Developers LLP
Partner

हीरालाल यादव

बाबूलाल यादव

For Elegant Build Developers LLP
Partner

हीरालाल यादव का हिस्सा 22/87 है। जिसे आगे संलग्न परिशिष्ट में, अनुसूची में अंकित किया गया है। इस परिशिष्ट को इस अनुबंध का अभिन्न भाग समझकर पढा जायेगा। यह भूमि संपूर्ण तरह से प्रभार, भार, तृतीय पक्ष के हित रहित एवं बिना किसी अन्य के हक हकूक अधिकार के है तथा इसके संबंध में कोई वादकरण, जमानत, डिक्री, रहन अथवा कोई अनुबंध लंबित नहीं है ना ही किसी भी अन्य दीगर व्यक्ति से कोई इसके संबंध में अनुबंध कर कोई राशि प्राप्त की गई है और पूर्णतया पाक, साफ है। प्रथमपक्ष की भूमि का तकासमा होकर प्रथमपक्ष के हक में राजस्व रिकार्ड में इन्द्राज हुआ है तथा प्रथमपक्ष द्वारा इस भूमि को रिहायशी भूमि हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करवाकर आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित किया गया। तत्पश्चात प्रथमपक्ष द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण से अपनी उक्त भूमि क्षैत्रफल 7080 वर्गमीटर का रिहायशी उपयोग हेतु जेडीए पट्टा दिनांकित 23/08/2017 को जारी करवाया। जो कि उप पंजीयक कार्यालय जयपुर सप्तम् के यहां दिनांक 23/8/2017 को पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 419 के पृष्ठ संख्या 30 के क्रम संख्या 201703021105324 पर व अतिरिक्त पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 1474 के पृष्ठ संख्या 422 से 434 पर नकल होकर रजिस्टर्ड हुआ है।

2. यह कि विकास अनुबंध के अंतर्गत प्रथमपक्ष का उसके पक्षकारों के मध्य संयुक्त रूप से कुल 26 प्रतिशत विक्रय प्रतिफल में हिस्सा रहेगा तथा द्वितीयपक्ष का 74 प्रतिशत उसके पक्षकरों के मध्य सयुक्त रूप से हिस्सा रहेगा। द्वितीयपक्ष द्वारा प्रथमपक्ष को देय 26 प्रतिशत विक्रय प्रतिफल में से 5 प्रतिशत विक्रय प्रतिफल राशि अग्रिम 2,00,00,000/– रूपये अक्षरे दो करोड रूपये होने तक समायोजित करने का अधिकार होगा अर्थात् द्वितीयपक्ष प्रथमपक्ष को देय 26 प्रतिशत विक्रय प्रतिफल राशि में से 5 प्रतिशत राशि काटकर प्रथमपक्ष को अदा करेगा उवं यह राशि दो करोड रूपये समायोजित होने तक काटी जायेगी।

3. अनुबंध की एडवांस राशि :– यह कि द्वितीयपक्ष द्वारा प्रथमपक्ष को अनुबन्ध की कुल ब्याज रहित समायोजन योग्य अग्रिम राशि 2,00,00,000/– रूपये अदा किया जाना तय हुआ है जो कि निम्न प्रकार अदा कर दी गई है।

TARA CHAND YADAV				
Sr. No.	Date	Amount	Cheque No.	Bank
1	30.12.2016	3,00,000	000070	Bank Of Baroda
2	11.01.2017	7,00,000	000056	Bank Of Baroda
3	14.01.2017	8,00,000	000072	Bank Of Baroda
4	11.01.2017	7,00,000	000581	Bank Of Baroda

हीरालालयादव मदनलाल यादव ताराचन्द यादव

For Elegant Build Developers LLP
Partner

बाबूलालयादव

For Elegant Build Developers LLP
Partner

5	09.08.2017	10,00,000	615189	Bank Of Baroda
6	30.08.2017	10,00,000	615197	Bank Of Baroda
7	31.08.2017	5,00,000	616401	Bank Of Baroda
Total		50,00,000		

MADAN LAL YADAV				
Sr. No.	Date	Amount	Cheque No.	Bank
1	11.01.2017	7,00,000	000071	Bank Of Baroda
2	11.01.2017	7,00,000	000582	Bank Of Baroda
3	11.01.2017	5,00,000	000584	Bank Of Baroda
4	11.01.2017	6,00,000	000586	Bank Of Baroda
5	10.05.2017	5,00,000	615158	Bank Of Baroda
6	10.05.2017	5,00,000	615159	Bank Of Baroda
7	22.06.2017	7,00,000	615162	Bank Of Baroda
8	26.07.2017	8,00,000	615172	Bank Of Baroda
Total		50,00,000		

BABU LAL YADAV				
Sr. No.	Date	Amount	Cheque No.	Bank
1	02.05.2017	15,00,000	615153	Bank Of Baroda
2	10.05.2017	10,00,000	615157	Bank Of Baroda
3	09.08.2017	10,00,000	615185	Bank Of Baroda
4	30.08.2017	10,00,000	615196	Bank Of Baroda
5	31.08.2017	5,00,000	616402	Bank Of Baroda
Total		50,00,000		

HIRA LAL YADAV				
Sr. No.	Date	Amount	Cheque No.	Bank
1	02.05.2017	10,00,000	615154	Bank Of Baroda
2	10.05.2017	15,00,000	615155	Bank Of Baroda
3	08.08.2017	20,00,000	615183	Bank Of Baroda
4	31.08.2017	5,00,000	616407	Bank Of Baroda
Total		50,00,000		

इस अनुबन्ध दिनांक तक द्वितीयपक्ष द्वारा प्रथमपक्ष को कुल 2,00,00,000/- रूपये (अक्षरे दो करोड़ रूपये) अदा किये जा चुके है जिसकी प्राप्ति स्वीकारोक्ति प्रथमपक्ष

For Elegant Build Developers LLP

Partner

सब रजिस्ट्रार, जयपुर

पंचम

For Elegant Build Developers LLP

Partner

द्वारा इस अनुबन्ध के जरिये की जा रही है। सम्पूर्ण अनुबंध की एडवांस की राशि इस प्रकार कुल 2,00,00,000/– अक्षरे रूपये दो करोड़ रहेगी। अनुबंध के अंतर्गत दी गई एडवांस की राशि ब्याज रहित होगी जो कि इस अनुबंध के अंतर्गत परियोजना के रेवेन्यु शेयरिंग में प्रथमपक्ष को देय 26 प्रतिशत राशि में से प्राथमिकता के आधार पर मद सं. 2 के अनुसार 5 प्रतिशत कटौती करते हुए प्रथमतः समायोजित की जायेगी। यदि उपरोक्त भूमि का जे.डी.ए. द्वारा भवन निर्माण अनुज्ञापत्र किसी कारणवश जारी नहीं हो पाता है तो प्रथमपक्ष द्वितीयपक्ष से प्राप्त की हुई अग्रिम राशि 90 दिवस में लौटा देगा। 90 दिवस के पूर्ण होन पर भी प्रथमपक्ष द्वितीयपक्ष को अग्रिम राशि नहीं लौटा पाता है तो 12 प्रतिशत ब्याज सहित अगले 90 दिवस में लौटाने के लिए पांबद रहेगा।

4. यह कि द्वितीयपक्ष अपने वित्तीय संसाधनों से परियोजना भूमि पर निर्माण करवायेगा तथा नक्शों का अनुमोदन, आंतरिक व बाहरी विकास कार्य, बीएसयूपी शेल्टर फण्ड, बैटरमेंट लेवी, एफ.ए.आर. तथा अन्य कोई परियोजना से संबंधित सक्षम प्राधिकारी आथोरिटी, राज्य सरकार द्वारा निर्माण सम्बन्धी राशि अदा करने के लिए जिम्मेदार होगा।

5. यह कि द्वितीयपक्ष द्वारा, जे.डी.ए. पट्टा जारी होने की दिनांक से चार माह की अवधि के पश्चात अथवा बिल्डिंग का नक्शा जारी होने की तिथि, जो भी पहले हो, से 4 वर्ष की अवधि मे अनुसूची में वर्णित भूमि पर बहुमंजिली निर्माण, अनुमोदित नक्शों अनुसार किया जाकर पूर्ण करना होगा तथा उक्त 4 वर्ष की अवधि के अतिरिक्त 6 माह का ग्रेस पीरियड भी देय होगा। द्वितीयपक्ष अनुमोदित नक्शो के अनुसार अपने संसाधनो से उक्त भूमि पर निर्माण करेंगे एवं एकान्तिक रूप से परियोजना में निर्मित सभी भाग का विक्रय मूल्य निर्धारित करेगें, क्रेताओं से फ्लेट बुकिंग प्राप्त करेंगे, एडवांस राशि प्राप्त करेंगे तथा विकय अनुबध, विकय पत्र इत्यादि निष्पादित कर पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने हेतु अधिकृत होंगे।

6. यह कि परियोजना के अंतर्गत बनने वाले फ्लेट, यूनिट, अपार्टमेंट के विकय, मार्केटिंग के अधिकार एकान्तिक रूप से द्वितीयपक्ष को होंगे जो कि अपने एजेन्ट, संस्था, कंपनी इत्यादि से बुकिंग प्राप्त कर करवा सकेंगे। द्वितीयपक्ष विपणन एव विकय मे अपना

हीरालाल यादव मदन लाल यादव ताराचन्द यादव

For Elegant Build Developers LLP
Laxmi Kant
Partner

सब रजिस्ट्रार, जयपुर
पंचम

For Elegant Build Developers LLP
Partner

ट्रेडमार्क, लोगो एवं परियोजना का नाम उपयोग में ले सकेंगे तथा मार्केटिंग का खर्चा द्वितीयपक्ष वहन करेगा। परियोजना का नाम द्वितीयपक्ष के द्वारा दिया जाकर, सदैव रहेगा जिसे बदले जाने का केवल द्वितीयपक्ष को अधिकार होगा।

7. यह कि अनुसूची में वर्णित भूमि पूर्णतया विवाद व भार रहित है तथा यदि कोई भूमि से सम्बंधित विवाद भविष्य में हुआ तो प्रथमपक्ष उसके संबंध में पूर्णतया जिम्मेदार होगा और अधिकतम 12 माह में ऐसे विवाद का पूर्ण रूप से समाधान करेगा तथा इस विलम्ब के संबंध में द्वितीय पक्ष को प्रथमपक्ष से हर्जा, नुकसान वसूलने का अधिकार होगा और रूपये 50,000/– अक्षरे पचास हजार रूपये प्रतिमाह की दर से, कार्य में व्यवधान उत्पन्न होने के दिवस से, परियोजना के कार्य में हुये व्यवधान का हर्जा द्वितीयपक्ष, प्रथमपक्ष से वसूल कर सकेगा। इस हर्जे की राशि इस अनुसूची में अंकित भूमि एवं प्रथमपक्ष के रेवेन्यू शेयरिंग पर उक्त हर्जा राशि प्रथमपक्ष द्वारा अदा नहीं कर दिए जाने तक बतौर प्रथम प्रभार रहेगी। यदि 12 माह की अवधि में ऐसा व्यवधान समाप्त न हो या परियोजना बंद रहे अथवा ऐसा कोई विवाद जिससे परियोजना से राजस्व प्राप्ति नहीं हो सके तो द्वितीयपक्ष अनुबंध को 15 दिवस का नोटिस देकर समाप्त कर सकेगा लेकिन लागत, ब्याज, अग्रिम राशि एवं हर्जा वसूली का अधिकार परियोजना भूखण्ड से अथवा प्रथमपक्ष की स्वामित्व की अन्य किसी भी चल या अचल सम्पत्ति से प्राप्त कर सकेगा एवं द्वितीय पक्ष को प्रथमपक्ष द्वारा हानि रहित रखे जाने की जिम्मेदारी यथावत रहेगी और अनुबंध समाप्ति के उपरांत भी द्वितीयपक्ष ऐसी समस्त हानि वसूल कर सकेगा। यदि अनुसूची की भूमि के स्वामित्व में कोई कमी अथवा खोट पाया जाता है या प्रथमपक्ष द्वारा विवाद का समाधान नहीं किया जाता है तो ऐसी किसी परिस्थिति में द्वितीयपक्ष द्वारा परियोजना में किया गया समस्त व्यय प्रथमपक्ष द्वारा द्वितीयपक्ष को 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित अदा किया जायेगा। अदा नहीं किये जाने तक प्रथमपक्ष एवं उसके रेवेन्यु शेयर एवं अनुसूची की भूमि पर द्वितीयपक्ष के प्रथम प्रभार के रूप में वसूलनीय होगे। इसी प्रकार वर्तमान में अनुसूची में अंकित भूमि अवाप्ति में नहीं है लेकिन यदि कोई अवाप्ति इस भूमि या इसके किसी भाग पर भविष्य में किसी सक्षम स्तर द्वारा की गयी तो ऐसी स्थिति में द्वितीयपक्ष द्वारा इस परियोजना पर किया गया समस्त खर्चा 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित उक्त मुआवजे राशि पर प्रथम प्रभार होगा व शेष राशि भी मय ब्याज, अग्रिम राशि प्रथम पक्षकारन से वसूलनीय होगी।

हीरालाल यादव   मदनलाल यादव   तारा चन्द यादव

For Elegant Build Developers LLP
Partner

सब रजिस्ट्रार, जयपुर
प्रथम

For Elegant Build Developers LLP
Partner

8. यह कि द्वितीयपक्ष के कारण यदि परियोजना निर्माण कार्य रूकता है तो परियोजना निर्माण की तय समयावधी है उसमें कोई बढोतरी नहीं होगी परन्तु अगर परियोजना निर्माण कार्य प्रथमपक्ष से सम्बन्धित किसी कारण से बाधित होता है तो परियोजना निर्माण की तय समयावधी अनुपातिक समय से बढ़ जायेगी।

9. यह कि प्रथमपक्ष का अनुसूची में अंकित भूमि पर पूर्ण एवं स्वतंत्र पाक साफ स्वामित्व है जिसे संपूर्ण परियोजना के दौरान यथावत रखा जायेगा और इस भूमि और इसके भाग व उसके हित का किसी भी प्रकार से कोई स्थानान्तरण, अनुबंध, विक्रय निष्पादित नहीं किया जायेगा, ना ही किसी प्रकार का कोई प्रभार, रहन कारित किया जायेगा और इस संबंध में स्वयं को बाधित करता है और प्रथमपक्ष द्वारा अनुसूची में अंकित भूमि का कब्जा इस अनुबन्ध में वर्णित सभी शर्तो एवं शरायतों के अध्यधीन द्वितीयपक्ष को संभला दिया है एवं इसके अतिरिक्त प्रथमपक्ष परियोजना के भू उपयोग परिवर्तन के पश्चात परियोजना से संबंधित कार्यवाहिया सक्षम स्तर पर किये जाने आवेदन किये जाने, शपथ अण्डरटेकिंग दिये जाने, गवाही दिये जाने, दीवानी फौजदारी कार्यवाही किये जाने, कम्प्रोमाईज कम्पाउण्डिंग किये जाने, अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्राप्त करने व समस्त प्रासंगिक कार्यवाही करने हेतु प्रथमपक्ष द्वितीयपक्ष को एतद् द्वारा अधिकृत करता है और द्वितीयपक्ष यह कार्यवाहियां प्रथमपक्ष की एजेन्सी के अंतर्गत अधिकृत माने जाकर कर सकेगे जिससे प्रथमपक्ष बाधित रहेगे और प्रथमपक्ष द्वारा की गई कार्यवाही समझी जावेगी और मुख्त्यारनामा भी द्वितीयपक्ष एवं उसके एक या एक से अधिक नामित व्यक्तियों के संबंध में सदैव निष्पादित रखेंगे।

10. यह कि विकासकर्ता द्वितीयपक्ष अनुसूची भूमि या उसके भाग को स्वतंत्र रूप से विक्रय नहीं कर सकेगे लेकिन इस पर विकसित किये गये यूनिट, अपार्टमेंट, फ्लैट को विक्रय करने का अनुबंध कर सकेगे, विक्रय प्रतिफल प्राप्त कर सकेगे और प्रथम पक्ष की तरफ से अधिकृत माने जाकर विक्रय पत्र भी निष्पादित कर सकेगें। प्रथमपक्ष इस संबंध में भी द्वितीयपक्ष को मुख्त्यारनामाअधिकार सदैव प्रभावशील एवं प्रदत्त सभी अपार्टमेंट, यूनिट के विक्रय होने तक रखेगा।

11. यह कि अनुबंध परियोजना को पूर्ण करने के लिए दोनों पक्ष सद्भावना से कार्य करेगे और प्रथमपक्ष पूर्ण रूप से सहयोग प्रदान करेगा और समस्त आवश्यक कागजात, स्वीकृतिया द्वितीयपक्ष को उपलब्ध करायेगा।

हीरालाल यादव   मदनलाल यादव   नारायण यादव

For Elegant Build Developers LLP
Partner

बाबूलाल यादव

सब रजिस्ट्रार, जयपुर
पंचम

For Elegant Build Developers LLP
Partner

12. यह कि द्वितीयपक्ष अनुमोदित नक्शों के अनुसार निर्माण करेगा तथा यदि किसी तकनीकी या किसी राय के कारण कतिपय बदलाव करना पडे तो उसकी कम्पाउडिंग, कम्प्रोमाईजिंग की कार्यवाही द्वितीयपक्ष द्वारा की जायेगी जिसका सभी वैधानिक बाध्यताएं और कार्यवाहियों, अपेक्षाओं के लिए द्वितीयपक्ष द्वारा अपेक्षित कार्यवाही की जायेगी।

13. यह कि अनुबंध के उभय पक्ष ऐसी कोई कार्यवाही नहीं करेंगे जिससे कि परियोजना का कार्य किसी भी तरह से रूके या प्रभावित हो तथा ऐसी कोई कार्यवाही किये जाने पर विपक्षी पक्ष अथवा दूसरे पक्ष को होने वाले समस्त हर्जे खर्चे ऐसे पक्षकार से वसूलनीय होगे।

14. यह कि श्रम कानूनों एवं अन्य सभी प्रकार के बाध्यकारी विधिक प्रावधानों की पालना के संबंध में द्वितीयपक्ष द्वारा कार्यवाही की जायेगी और द्वितीयपक्ष की जिम्मेदारी होगी। यह कि उक्त परियोजना से संबंधित टैक्स जैसे जी.एस.टी., इनकम टैक्स व अन्य सरकारी टैक्स तो वर्तमान में लागू है एवं भविष्य में लागू होंगे तो दोनो पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुसार वहन करेंगे अर्थात् दोनो पक्ष अपना–अपना दायित्व **(liability)** स्वयं वहन करेंगे।

15. यह कि प्रोजेक्ट नक्शा अनुमोदन प्राप्त होने की तिथि से 4 वर्ष तथा 6 माह की ग्रेस अवधि (जैसा कि पैरा संख्या 5 में उल्लेखित है) के अन्तर्गत पूर्ण किया जायेगा। यदि इसमें फोर्स मेजर जो कि द्वितीयपक्ष के सीधे या परोक्ष नियंत्रण के बाहर के है अथवा एक्ट आफ गॉड है और उसके कारण विलंब हुआ हो अथवा किसी न्यायालय के स्थगन, वादकरण, कुर्की सीजर या अन्य किसी ऐसे विवाद के परिणामतः सीधे या परोक्ष परिणमतः हुआ हो तो ऐसी अवधि इस प्रोजेक्ट अवधि में शामिल नहीं मानी जावेगी। प्रोजेक्ट अवधि में फोर्स मेजर को छोडकर हुए विलंब के लिए ऐसे बुकिंग कर्ताओ या ग्राहको को देय राशि यदि कोई देनी पडे तो वह कुल राजस्व से देय होगी तथा तत्पश्चात अनुबंध के पक्षकारों में रेवेन्यू शेंयरिंग होगी लेकिन प्रथमपक्ष को प्रोजेक्ट में विलंब के लिए 4 साल 6 माह के पश्चात फोर्स मेजर की अवधि को छोडते हुए 50,000/– अक्षरे पचास हजार रूपये प्रतिमाह ऐसे विलंब की अवधि के लिए अदा किया जायेगा अथवा द्वितीयपक्ष प्रथमपक्ष को उसके हिस्से में बिना बिके हुए फ्लेट प्रथमपक्ष को उसके अनुपतानुसार बनाकर दे देगा अर्थात् जो फ्लेट विक्रय ना हुए हो और जिनकी एडवांस राशि प्राप्त ना हुई हो। द्वितीयपक्ष द्वारा तय सीमा के अंदर

हीरालाल यादव मदन लाल यादव तारा चन्द यादव

For Elegant Build Developers LLP
Laxmi Kant
Partner

उप पंजीयक, जयपुर
पंचम

For Elegant Build Developers LLP
Partner

प्रथमपक्ष को उसके हिस्से के फ्लेट बनाकर नहीं दिये जाते है तो प्रथमपक्ष को द्वितीयपक्ष से हर्जाने के रूप में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज लिया जायेगा जो कि जमीन की डी.एल.सी. रेट से तय किया जायेगा और यदि द्वितीयपक्ष प्रथमपक्ष को उसके हिस्से के फ्लेट बनाकर दे देता है तो कोई भी हर्जाना प्रथमपक्ष को देय नहीं होगा।

16. यह कि परियोजना का नाम वैशाली उत्सव रखा जायेगा तथा इस अनुबंध के साथ अनुसूची में अंकित भूमि का मौके पर भूमि को समतल करने, बाउण्ड्री बनाने, अन्य प्रासंगिक कार्य के लिए द्वितीयपक्ष को भौतिक कब्जा दे दिया गया है तथा द्वितीयपक्ष इस पर अपना नाम, ट्रेडमार्क, लोगो, परियोजना का नाम लगाकर परियोजना का प्रचार प्रसार कर सकेगे।

17. यह कि दोनों पक्षकारान अनुसूची की भूमि को रहन रखकर ऋण नहीं ले सकेंगे। लेकिन द्वितीय पक्ष परियोजना के निर्माण एवं विकास कार्य के लिए स्वयं के आधार पर ऋण ले सकेंगे जिसके बाबत सभी अधिकार व दायित्व द्वितीयपक्ष के होंगे।

18. यह कि प्रथमपक्ष द्वितीयपक्ष को वैधानिक व अन्य परियोजना संबंधी कार्यों में सहयोग करेगे और किसी प्रकार का कोई व्यवधान उत्पन्न नहीं करेगे।

19. यह कि द्वितीयपक्ष परियोजना पर क्लब हाउस, पार्क एवं मंदिर बनाने को स्वतंत्र होंगे, फ्लेट/यूनिट मय पार्किंग विक्रय प्रतिफल सम्पूर्ण के सम्बन्ध में ली गई राशि यदि कोई हो तो वह भी रेवन्यू शेयरिंग के आधार पर विभाजित होगी।

20. यह कि परियोजना में विक्रय प्रतिफल (ब्रोक्रेज एवं एजेन्ट कमीशन घटाने के बाद) में मेंटीनेंस चार्ज कर, सैस, सिक्युरिट डिपोजिट, कारपस एवं जीएसटी (GST), आंतरिक व बाहरी विकास कार्य की राशि, स्टाम्प ड्यूटी, रजिस्ट्रेशन कार्य विधुतीकरण एवं जल कनैक्शन की राशि शामिल नहीं होगी। यह राशियां उक्त परियोजना के बनने वाले भवन के रखरखाव एवं भविष्य में बनने वाली सोसायटी के लिए होने से अथवा सरकारी, गैर सरकारी वसूली से संबंधित होने से ग्रोस रेवेन्यु में नहीं मानी जायेगी तथा इसके अलावा रही समस्त राशियां ग्रोस रेवेन्यु में शामिल मानी जायेगी जो कि प्रथमपक्ष व द्वितीयपक्ष के मध्य 26:74 अनुपात में प्राप्त होगी। अपने अपने आयकर अथवा आय से संबंधित कर के संबंध में संबंधित पक्षकार की जिम्मेदारी होगी।

21. यह कि द्वितीयपक्ष इस अनुसुची की भूमि पर मुख्यमंत्री/ प्रधानमंत्री जन आवास योजना या अन्य किसी योजना के अंतर्गत परियोजना बना सकेगें।

हीरालालयादव मदनलालयादव ताराचन्दयादव

For Elegant Build Developers LLP
Partner

बाबूलालयादव

For Elegant Build Developers LLP
Partner

22. यह कि अनुबंध के पक्षकार इस अनुबंध के निष्पादन के पश्चात् राष्ट्रीयकृत बैंक में एस्क्रो अकाउन्ट खोलेगे जो कि अनुबंध के पक्षकारों के मध्य उनके आपसी रेवेन्यु शेयरिंग का भुगतान जिसका विवरण उक्त इकरारनामें के बिन्दु संख्या 20 में दिया गया है एवं 5 प्रतिशत अग्रिम राशि का समायोजन करने के पश्चात् साप्ताहिक आधार पर अथवा मासिक आधार पर जैसा कि बैंक को पक्षकारान द्वारा निर्देशित किया जायेगा समायोजित की जायेगी तथा जी.एस.टी. के संबंध में अदायगी की जिम्मेदारी के आधार पर बैंक को पृथक से अकाउन्ट हेतु निर्देशित किया जायेगा। इसी प्रकार विकय सम्बंधित खर्चे काटे जाकर तत्पश्चात् रेवेन्यु शेयरिंग का भुगतान नियमों व अनुबंध के तहत किया जायेगा जिसमें रियल एस्टेट रेग्युलेशन एक्ट एवं समय समय पर बनने वाले अधिनियमों की पालना की जायेगी।
23. यह कि द्वितीयपक्ष द्वारा प्रथमपक्ष को परियोजना की बुकिंग के संबंध में मांगे जाने पर सूंचनाएं दी जा सकेगी।
24. यह कि अनुसूची में अंतिम भूमि का पट्टा लीजडीड जारी होने तक की अवधि के संबंध में समस्त कर व बकाया के बाबत जिम्मेदारी प्रथमपक्ष की होगी।
25. पक्षकारों के मध्य प्रतिफल राशि का विभाजन उक्त प्रतिफल राशि में से एजेन्ट कमिशन, ब्रोक्रेज खर्चे, कमिशन घटाने के बाद रेवेन्यू शेयरिंग से आवंटित किया जायेगा।
26. यह कि प्रथमपक्ष व द्वितीयपक्ष के मध्य किसी भी बात के रहते हुए भी प्रिंसीपल टू प्रिंसीपल आधार पर यह अनुबंध किया जा रहा है जो कि सेवा, कान्ट्रेट, पार्टनरशिप, विक्रय, ट्रांसफर इत्यादि नहीं है। जसको समझने के लिये इगलिश भाषा में दो बिन्दु में भी विस्तारपुर्वक लिखा गया है जो इस प्रकार है।

A. THAT the parties to this development agreement have entered into this agreement on principal to principal basis only and Nothing contained herein shall be deemed or constructed as constituting a service contract or partnership or sale between party of the first part and party of the second part nor shall the party of the second

हीरालाल यादव मदनलाल यादव तारा चन्द यादव

For Elegant Build Developers LLP
Partner

सब रजिस्ट्रार, जयपुर
पंचम

For Elegant Build Developers LLP
Partner

part and party of the first part in any manner constitute an association of persons. Each shall be strictly responsible for its own income tax , GST and other tax related liabilities, if any and shall keep the other party there of indemnified from and against the same at all times.

B. THAT it has been agreed to by and between the parties hereto that in consideration of the cost of the construction and expenses incurred by the developer on the construction of the building, the built up area so constructed shall be shared by the developer and Owner in the ratio 74:26 of the revenue sharing respectively however, in order to avoid unwarranted competition among the owner and the developer, both the parties have agreed to make combined sales. Therefore, it has been agreed by both the parties hereto that a special purpose bank account shall be opened which shall be operated by developer and he shall settle the account of Owner on monthly basis as per its revenue share and other terms and conditions of this agreement. All sales proceeds excluding GST etc. as mentioned in para no. 20 and 5% advance amount adjustment (as mentioned in para no. 2) shall be deposited in the said account. That after completion of the project, the area remained unsold shall be allocated among the parties hereto in the above referred revenue sharing ratio. The roof of the building shall also be shared by the parties hereto in their respective ratio. Both the developer

For Elegant Build Developers LLP
Partner

सब रजिस्ट्रार, जयपुर
पंचम

For Elegant Build Developers LLP
Partner

and the Owner shall thereafter be competent to deal with and/or dispose off the areas so vesting in them, subject to the other conditions of this agreement.

C. The party of first part shall authorize and appoint one amongst them to discuss, decide and execute all formal agreements. The party of second part is required to involve only the said authorized person for all purposes.

27. यह कि यह अनुबंध पूर्व के सभी मौखिक या अन्य कोई अनुबंध हो के स्थान पर किया जा रहा है तथा यह पक्षकारान पर बाध्यकारी होगा। इसमें कोई भी संशोधन विधिवत संशोधित अनुबंध से हो सकेगा तथा इसका कोई भाग किसी कारण से अप्रभावी होने पर इसके शेष भाग प्रभावशील यथावत रहेगें।

28. यह कि पक्षकारो द्वारा **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 and Rules, 2017** एवं अन्य सम्बंदित सरकारी नियमों की पालना सुनिश्चित की जाएगी ।

29. यह कि द्वितीयपक्ष द्वारा जे.डी.ए. नियमों के अनुसार कार्य किया जायेगा यदि कोई अनुचित कार्य करके लाभ की प्राप्ति की जाती है और उसके स्वरूप कोई पेनल्टी अथवा हानि होती है तो वह द्वितीयपक्ष द्वारा ही वहन की जायेगी। इससे प्रथमपक्ष का कोई लेना–देना नहीं होगा।

30. यह कि इस अनुबंध के संबंध में आपस में अनुबंध में अंकित पतों पर लिखित नोटिस द्वारा सूचना दी जा सकेगी।

31. यह कि अनुबंध के संबंध में स्टाम्प ड्यूटी पंजीयन बाबत् दोनों पक्षों ने वहन की है।

32. यह कि पक्षकारान के मध्य आपसी विवाद होने की स्थिति में जयपुर स्थित न्यायालयों को क्षेत्राधिकार होगा।

33. यह कि पक्षकारान के मध्य विवाद होने की स्थिति में आर्बीट्रेशन एण्ड कौंसिलेशन एक्ट 1996 के प्रावधानों के अंतर्गत जयपुर में दोनों पक्षों द्वारा एक पंच नियुक्त किया जाकर एवं इन पंचो द्वारा एक एक अन्य पंच नियुक्त किया जाकर विधिवत सुनवाई के बाद किया जायेगा जिनका निर्णय अन्तिम व बाध्यकारी होगा।

For Elegant Build Developers LLP

Partner

For Elegant Build Developers LLP

Partner

अतः यह विक्रय पत्र दोनो पक्षों ने अपने स्वस्थ चित्त व स्थिर बुद्वि की अवस्था मे बिना किसी नशे पते व बिना किसी दाब दबाब व बहकावट के 1,00,000/–रूपये के चार किता स्टाम्प पेपर व बारह किता पेपरों पर लिखवाकर इसको भली प्रकार पढ़, सुन, सोच व समझकर अपने हस्ताक्षर समक्ष निम्न गवाहान के कर दिये हैं कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवें।

For Elegant Build Developers LLP

हस्ताक्षर प्रथमपक्ष

हस्ताक्षर द्वितीयपक्ष
Partner

मदनलाल यादव
(श्री मदनलाल पुत्र श्री नंदलाल यादव)

एलीगेन्ट बिल्ड डवलपर्स एलएलपी
जरिये पार्टनर

तारा चन्द यादव
(श्री ताराचंद पुत्र स्व0 श्री रामूजी यादव)

(लक्ष्मीकांत कोठारी)

हीरालाल यादव
(श्री हीरालाल यादव पुत्र स्व0 श्री रामूजी यादव)

बाबूलाल यादव
(श्री बाबूलाल यादव पुत्र स्व0 श्री रामूजी यादव)

गवाह

1. श्री पवन कुमार जैन आयु लगभग 37 वर्ष पुत्र श्री पारस मल जैन, जाति जैन, व्यवसाय व्यापार, निवासी मकान नम्बर 58, डॉक्टर्स कॉलेनी, अजमेर रोड, जयपुर।

2. राकेश साहू आयु लगभग 36 वर्ष पुत्र श्री राम नारायाण साहू, जाति महाजन, व्यवसाय व्यापार, निवासी मकान नम्बर 121, अवधपुरी, कांटा चौराहा, झोटवाडा, जयपुर।

DRAFTED BY

RAJKUMAR CHOUDHARY & COMPANY

ANIL BHARTIYA
ADVOCATE
PH.NO:- 98290-51945

SUNIL KUMAR GUPTA
DEED WRITER
PH.NO:- 98290-51940

OFF ADD: 14/124 MAIN SHIPRA PATH, OPP METRO YARD, MANSAROVAR JAIPUR

RESIDENCE: 38/167 KIRAN PATH MANSAROVAR JAIPUR

For Elegant Build Developers LLP
Partner

Anil Kumar Choudhary

Advocate: -Rajasthan High Court
Bar Association Code: R/4622/2010
Contact No: +0141-2395533/ +91-9829051945
Email Id: Anil.Choudhary@rkcc.co.in
Website: www.rkcc.co.in

ADVOCATE

Date: - 06-10-2017

NON-ENCUMBRANCES CERTIFICATE /SEARCH REPORT

Property Details & Owner Details: Residential Plot at Khasra no. 2047, Village Sirsi, Thesil & Dist. Jaipur, Land Owner Mr. Madan Lal Yadav S/o Mr. Nandlal Yadav, Mr. Tarachand Yadav S/o Late Mr.Ramu Ji Yadav, Mr. Babu lal Yadav S/o Late Mr. Ramu ji Yadav & Mr. Heera Lal Yadav URF Nanuram S/o Late Mr. Ramu Ji Yadav R/o Kunda Ki Dhani, Gram Sirsi, Vaishali Estate, Gandhi Path West Jaipur and Developer Elegant Build developers Office Address: B-1 At Plot no. D-61-62 Kashyap Path, Janpath Shyam Nagar Jaipur As Partner Laxmikant Kothari S/o Shri Jeevan Mal Kothari.

I, **Anil Kumar Chaudhary**, Advocate have caused necessary searches in the office of Sub-Registrar Office-v^{th,} Jaipur for the duration of year 2017 and have personally examined all relevant records and documents with respect to the aforesaid property and after due considerations certify :

1. That the Lease Deed (Patta) Sr. no. D-792 of said property was issued by Jaipur Development Authority on **dated 23-08-2017** in favor of Mr. Madan Lal Yadav S/o Mr. Nandlal Yadav, Mr. Tarachand Yadav S/o Late Mr.Ramu Ji Yadav, Mr. Babu lal Yadav S/o Late Mr. Ramu ji Yadav & Mr. Heera Lal Yadav URF Nanuram S/o Late Mr. Ramu Ji Yadav Which Was Registered At Sub Registrar Office-V Jaipur Vide Reg. no 201703021105324, book no. 01, Vol No. 419, Page no. 30 on dated 23-08-2017, Additional book No. 01 Vol No. 1674 Page No. 422 to 434 .
2. After that Development Agreement was executed between Land Owner Mr. Madan Lal Yadav S/o Mr. Nandlal Yadav, Mr. Tarachand Yadav S/o Late

Mr.Ramu Ji Yadav, Mr. Babu lal Yadav S/o Late Mr. Ramu ji Yadav & Mr. Heera Lal Yadav URF Nanuram S/o Late Mr. Ramu Ji Yadav and Developer Elegant Build developers Office Address: B-1 At Plot no. D-61-62 Kashyap Path, Janpath Shyam Nagar Jaipur As A Partner Laxmikant Kothari S/o Shri Jeevan Mal Kothari.

3. That the Development Agreement registered in office of Sub-registrar Jaipur-V, Jaipur, Vide Reg. no 201703019105971 , book no. 01, Vol No. 974, Page no. 99 on dated 07-09-2017, Additional book No. 01 Vol No. 3894 Page No. 376 to 395.

I hereby certify that:

1. The said Residential plot/Land free from all sorts of encumbrances, charges liabilities, liens and lispendens, attachment of any kind what so ever and the title of the said property is absolutely clear, free and marketable.
2. The said property is not effected by Urban Land Ceiling Act and Tenancy Laws Act etc and there is no need to get NOC Certificate for the propose sale of this property.
3. That there is no impediment for creating the mortgage nor there is any restriction by Urban Land (Ceilings Regulations) Act 1976

It is, certified that is the Mr. Madan Lal Yadav S/o Mr. Nandlal Yadav, Mr. Tarachand Yadav S/o Late Mr.Ramu Ji Yadav, Mr. Babu lal Yadav S/o Late Mr. Ramu ji Yadav & Mr. Heera Lal Yadav URF Nanuram S/o Late Mr. Ramu Ji Yadav is the owner of the property mentioned having valid and marketable in the title in the property.

For ANIL KUMAR CHOWDHARY

ADVOCATE