Vipul Joshi
Advocate & Consultant

Phone No. 0294-2413865
Mobile: 98290-91036
351, J-1 Road, Bhupalpura,
Udaipur – 313 001

Dated: 21.11.2017

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

REPORT ON THE TITLE OF PROPERTY

Of Shri Vikram Singh Jhala S/o Late Bheru Singh Jhala & Shri Rohitasva S/o Late Shri Himmat Singh Jhala and M/s Neo Construction Pvt. Limited through Director Shri Mansoor Ali and Shri Naseer Hussain S/o Shri Fakruddin Ji Hitawala

R/o Udaipur

I, **Vipul Joshi, Advocate**, do hereby certify to you in my capacity as your Advocate that the title of Shri Vikram Singh Jhala S/o Late Bheru Singh Jhala & Shri Rohitasva S/o Late Shri Himmat Singh Jhala referred to as applicant(s) r/o Udaipur to the immovable properties brief particulars whereof are given in the Schedule I hereto is clear, marketable and undisputed. I further confirm that the relevant revenue documents and title deeds of the said property have been examined by me for investigating the title to the said property, the above named persons is/are the exclusive owner of share in the property.

1. On the basis of my examination of the documents, I certify that the said property is free from encumbrance.

2. On the basis of the declaration(s) furnished, I certify that the said immovable properties are not, as far as I have been able to ascertain subject to any attachment or any process of court nor are they or any of them the subject matter of any litigation pending before any court.

3. I confirm that said properties have not been notified for acquisition by the concerned authorities.

(Vipul Joshi)
Advocate

VIPUL JOSHI Advocate, E. No.
351, J-1 Road Bhupalpura UDAIPUR (Raj.) (M) 98290-9103

Advocate & Consultant
Mobile: 98290-91036
351, J-1 Road, Bhupalpura,
Udaipur – 313 001

SCHEDULE – I

Particulars of Shri Vikram Singh Jhala S/o Late Bheru Singh Jhala & Shri Rohitasva S/o Late Shri Himmat Singh Jhala referred property.

S.No	Survey No.	Area	Brief description of the property such as location, boundaries etc.
1.	Plot No. 10	38385 sq.ft.	The Plot is located at L.N. Mishra Marg, Swaroop Sagar Railway Colony, Daitya Magri, Girwa, Udaipur and bounded by:
		East	Main road
		West	Other Houses
		North	House of Shri Vikram Singh
		South	Land of Railways

Certificate of Title to the Property

I have examined all the documents etc. pertaining to the **Plot No. 10** Located at L.N. Mishra Marg, Swaroop Sagar Railway Colony, Daitya Magri, Girwa, Udaipur admeasuring area 38385 sq.ft (Hereinafter referred as the Said Property) Owned by Shri Vikram Singh Jhala S/o Late Bheru Singh Jhala & Shri Rohitasva S/o Late Shri Himmat Singh Jhala and of the opinion that The aforesaid plot belongs to Shri Vikram Singh Jhala S/o Late Bheru Singh Jhala & Shri Rohitasva S/o Late Shri Himmat Singh Jhala free from all sorts of encumbrances charges, liabilities of any kind what so ever and title of owner(s) to the said property is clear, free marketable and chain of title is complete.

(Vipul Joshi)
Advocate

Brief history of the ownership of the property as to how it has been acquired by the present owner.

Sale deed dated 13.4.1944 executed by Shri Motilal and Shri Mohanlal S/o Shri Ghanshyamdas Sanghi in favour of Shri Fateh Singh S/o Shri Gordhan Singh Shaktawat and got regd on 17.6.1944.

Patta No. 2753 dated 10.10.1944 issued by State of Mewar in favour of Shri Fateh Singh S/o Shri Gordhan Singh Shaktawat.

Sale deed dated 27.11.1959 executed by Shri Fateh Singh S/o Gordhan Singh Shaktawat in favour of Shri Bheru Singh S/o Shri Manohar Singh Jhala entered in book I, Vol. 27, S. No.1601, Page No. 369 to 371 dated 18.12.1959.

Death Certificate dated 20.8.90 issued by Nagar Parishad, Udaipur in respect of death of Shri Bheru Singh Jhala expired on 27.7.1990.

Mutation letter NO. 22 dated 4.4.1997 issued by UIT, Udaipur in favour of Shri Himmat Singh and Shri Vikram Singh Jhala S/o Shri Bhairav Singh Jhala.

Special POA dated 9.4.2014 executed by Smt. Chandrakala W/o Surya Narayan Singh D/o Late Rajrana Bhairav Singh Jhala in favour of Shri Puranjay Singh S/o Shri Vikram, Singh Jhala.

Special POA dated 7.4.2014 executed by Smt. Suryaprabha W/o Narendra Singh Bika D/o Rajrana Bhairav Singh Jhala in favour of Shri Puranjay Singh S/o Shri Vikram, Singh Jhala.

Special POA dated 9.4.2014 executed by Smt. Somprabha W/o Shri Govind Singh Shekawat D/o Rajrana Bhairv Singh Jhala in favour of Shri Puranjay Singh S/o Shri Vikram, Singh Jhala.

Special POA dated 14.4.2014 executed by Smt. Vaidhai D/o Shri Himmat Singh Jhala W/o Shri Nagendra Singh Chouhan in favour of Shri Puranjay Singh S/o Shri Vikram, Singh Jhala.

Death Certificate dated 9.1.2004 issued by Nagar Parishad, Udaipur in respect of death of Shri Himmat Singh

Vipul Joshi
Advocate & Consultant

Phone No. 0294-2413865
Mobile: 98290-91036
351, J-1 Road, Bhupalpura,
Udaipur – 313 001

Release deed dated 12.5.2014 executed by Smt. Chandrakala W/o Shri Surya Narayan Singh D/o Rajrana Late Bhairav Singh Jhala, Smt. Surya Prabha W/o Shri Narendra Singh Bika D/o Shri Rajrana Late Bhairav Singh Jhala, Smt. Som Prabha W/o Shri Govind Singh Shekhawat D/o Rajrana Late Bhairav Singh Jhala, Smt. Purnima W/o Laxman Singh Ranawat D/o Rajrana Late Bhairav Singh Jhala, Smt. Vaidhai Kumari W/o Shri Nagendra Singh Chouhan D/o Shri Himmat Singh Jhala through POA holder Shri Puranjay Singh S/o Shri Vikram Singh Jhala and Smt. Shaila Kumari W/o Late Shri Himmat Singh Jhala, in favour of Shri Vikram Singh Jhala S/o Rajrana Late Bhairav Singh Jhala and Shri Rohitasva Singh S/o Late Shri Himmat Singh Jhala, entered in book I, Vol. 1342, S. No. 2014001930, Page No. 135 dated 12.5.2014

Construction permission and approved map no. 18 dated 17.6.2014 issued by Nagar Nigam, Udaipur for construction of residential complex named GOGUNDA HOUSE in favour of Shri Vikram Singh S/o Shri Bheru Singh and Shri Rohitasava Singh S/o Late Himmat Singh Jhala.

Development Agreement dated 9.3.2015 executed between Shri Rohitasva Singh S/o Late Shri Himmat Singh Jhala, Shri Vikram Singh S/o Rajrana Late Bhairav Singh Jhala M/s Neo Construction Pvt. Limited through Director Shri Mansoor Ali and Shri Naseer Hussain S/o Shri Fakruddin Ji Hitawala entered in book I, Vol. 765, S. NO. 2015003156, Page NO. 151 dated 13.4.2015

In this way the present owner has got title over the Property.

(Vipul Joshi)
Advocate

LIST OF TITLE OF CHAIN OF DOCUMENTS

S.No	Particulars	DATE OF DOCUMENT
1	Sale deed dated 13.4.1944 executed by Shri Motilal and Shri Mohanlal S/o Shri Ghanshyamdas Sanghi in favour of Shri Fateh Singh S/o Shri Gordhan Singh Shaktawat and got regd on 17.6.1944.	13.4.1944
2	Patta No. 2753 dated 10.10.1944 issued by State of Mewar in favour of Shri Fateh Singh S/o Shri Gordhan Singh Shaktawat.	10.10.1944
3	Sale deed dated 27.11.1959 executed by Shri Fateh Singh S/o Gordhan Singh Shaktawat in favour of Shri Bheru Singh S/o Shri Manohar Singh Jhala entered in book I, Vol. 27, S. NO. 1601, Page No. 369 to 371 dated 18.12.1959.	27.11.1959
4	Death Certificate dated 20.8.90 issued by Nagar Parishad, Udaipur in respect of death of Shri Bheru Singh Jhala expired on 27.7.1990.	20.8.1990
5	Mutation letter NO. 22 dated 4.4.1997 issued by UIT, Udaipur in favour of Shri Himmat Singh and Shri Vikram Singh Jhala S/o Shri Bhairav Singh Jhala.	4.4.1997
6	Special POA dated 9.4.2014 executed by Smt. Chandrakala W/o Surya Narayan Singh D/o Late Rajrana Bhairav Singh Jhala in favour of Shri Puranjay Singh S/o Shri Vikram, Singh Jhala.	9.4.2014
7	Special POA dated 7.4.2014 executed by Smt. Suryaprabha W/o Narendra Singh Bika D/o Rajrana Bhairav Singh Jhala in favour of Shri Puranjay Singh S/o Shri Vikram, Singh Jhala.	7.4.2014
8	Special POA dated 9.4.2014 executed by Smt. Somprabha W/o Shri Govind Singh Shekawat D/o Rajrana Bhairv Singh Jhala in favour of Shri Puranjay Singh S/o Shri Vikram, Singh Jhala.	9.4.2014
9	Special POA dated 14.4.2014 executed by Smt. Vaidhai D/o Shri Himmat Singh Jhala W/o Shri Nagendra Singh Chouhan in favour of Shri Puranjay Singh S/o Shri Vikram, Singh Jhala.	14.4.2014
10	Death Certificate dated 9.1.2004 issued by Nagar Parishad, Udaipur in respect of death of Shri Himmat Singh S/o Shri Bheru Singh expired on 6.1.2004.	9.1.2004
11	Release deed dated 2.5.2014 executed by Smt. Chandrakala W/o Shri Surya Narayan Singh D/o Rajrana Late Bhairav Singh Jhala, Smt. Surya Prabha W/o Shri Narendra Singh Bika D/o Shri Rajrana Late Bhairav Singh Jhala, Smt. Som Prabha W/o Shri Govind Singh Shekhawat D/o Rajrana Late Bhairav Singh Jhala, Smt. Purnima W/o Laxman Singh Ranawat D/o Rajrana Late Bhairav Singh Jhala, Smt. Vaidhai Kumari W/o Shri Nagendra Singh Chouhan D/o Shri	2.5.2014

	favour of Shri Vikram Singh Jhala S/o Rajrana Late Bhairav Singh Jhala and Shri Rohitasva Singh S/o Late Shri Himmat Singh Jhala, entered in book I, Vol. 1342, S. No. 2014001930, Page No. 135 dated 12.5.2014	
13	Construction permission and approved map no. 18 dated 17.6.2014 issued by Nagar Nigam, Udaipur for construction of residential complex named GOGUNDA HOUSE in favour of Shri Vikram Singh S/o Shri Bheru Singh and Shri Rohitasava Singh S/o Late Himmat Singh Jhala.	*17.6.2014*
14	Development Agreement dated 9.3.2015 executed between Shri Rohitasva Singh S/o Late Shri Himmat Singh Jhala, Shri Vikram Singh S/o Rajrana Late Bhairav Singh Jhala M/s Neo Construction Pvt. Limited through Director Shri Mansoor Ali and Shri Naseer Hussain S/o Shri Fakruddin Ji Hitawala entered in book I, Vol. 765, S. NO. 2015003156, Page NO. 151 dated 13.4.2015	*9.3.2015*

(Vipul Joshi)
Advocate

॥श्री एकलिंगजी ॥श्री रामजी॥

पट्टा नं० २७५३ २९

॥ सिधश्री श्री महकमा माल (सीगह खालसा) लिखतां अप्र
रंन्वा। फतहसिंहजी वल्द गोरधनसिंहजी शक्तावत
राजपूत सा० भीण्डर। सहर उदयपुर में हाथी पोल बाहिर मुत
सील रिसाला के बलद्री एक बंगला समेत बिजली फिटींग
रावतजी बाठरड़ा के नदलीपसिंहजी को बिल एवजन
जराना ८००० आठ हजार रुपीया ब मंजुरी राजश्री महकमा
खास नम्बर ८००२ चेत सुद ५ सं १९९७ बापी दिया सो रा
वतजी बाठरड़ा ने बंगला मजकुर को सांगी मोतीलालजी
मोहनलालजी सा० जोधपुर को मुन्तकील करदिया और
सांगी मोतीलालजी मोहनलालजी ने फतहसिंहजी वल्द
गोरधनसिंहजी शक्तावत सा० भीण्डर को बिल एवज
२४००० चोबीस हजार रुपीया बेचा दिया इसलिये फतहसिं
हजी ने खुद के नाम का पट्टा दिलाने की खवाहीस की लिहा
जा मुवाफिक मंजुरी राजश्री महकमा खास (रा० होम)
नम्बर १६०९६ श्रावण सुद १ सं २००१ बंगला मजकुर का पट्टा

फतहसिंहजीवल्द गोरधनसिंहजी शक्तावत सा. भींडरकोदि

याजाता है जिसका नापबहिसाब गज सलावटी व पड़ोस हस्ब

जैल है। नजराना ५००) रो. पा. १५१) ५) व ७) नेगपटाव

नकशाफीश रो. पा. १०७) ५) के जमा हुए।

नाप

पूर्वगज साडाचोपन एक सोउन्नीस पुणासात, पश्चिमगज
५४॥ + ११९ - ६॥। ७५। +

स्वापच्योतर स्वादस, स्वातेरा, पेतालीस पुणासात उत्तर
१०। + १३। + ४५ + ६॥।

गज पुणाछबीस पुणादस स्वादो. दक्षीण गज साडानोसो
२५॥। + ९॥। + २। ९॥ + १६॥ = + ३०॥

लादस ग्यारा न्यानर साडातीस, बारा।
+ १२

पडोस

पूर्वसड़क सहलीयों की वाड़ीसे सरूपसागर पश्चिमपड़त

जमीन सरकारी उत्तरपड़त जमीन सरकारी दक्षीणबंगला

सरकारी बीच में पड़त जमीन सरकारी।

या चारही पडोस बीच की जमीन बंगला कायह बापी

पटाम्य नकल नकशा के दीया जावे है सो हक सरवामक

मठाणो करावजो। २००१ कार्तिक बिद ९ ता. १०.१०.४४

ईस्वी दः रामनारायण काबरा अग्रवाल श्री दः मगनलाल कोठारी

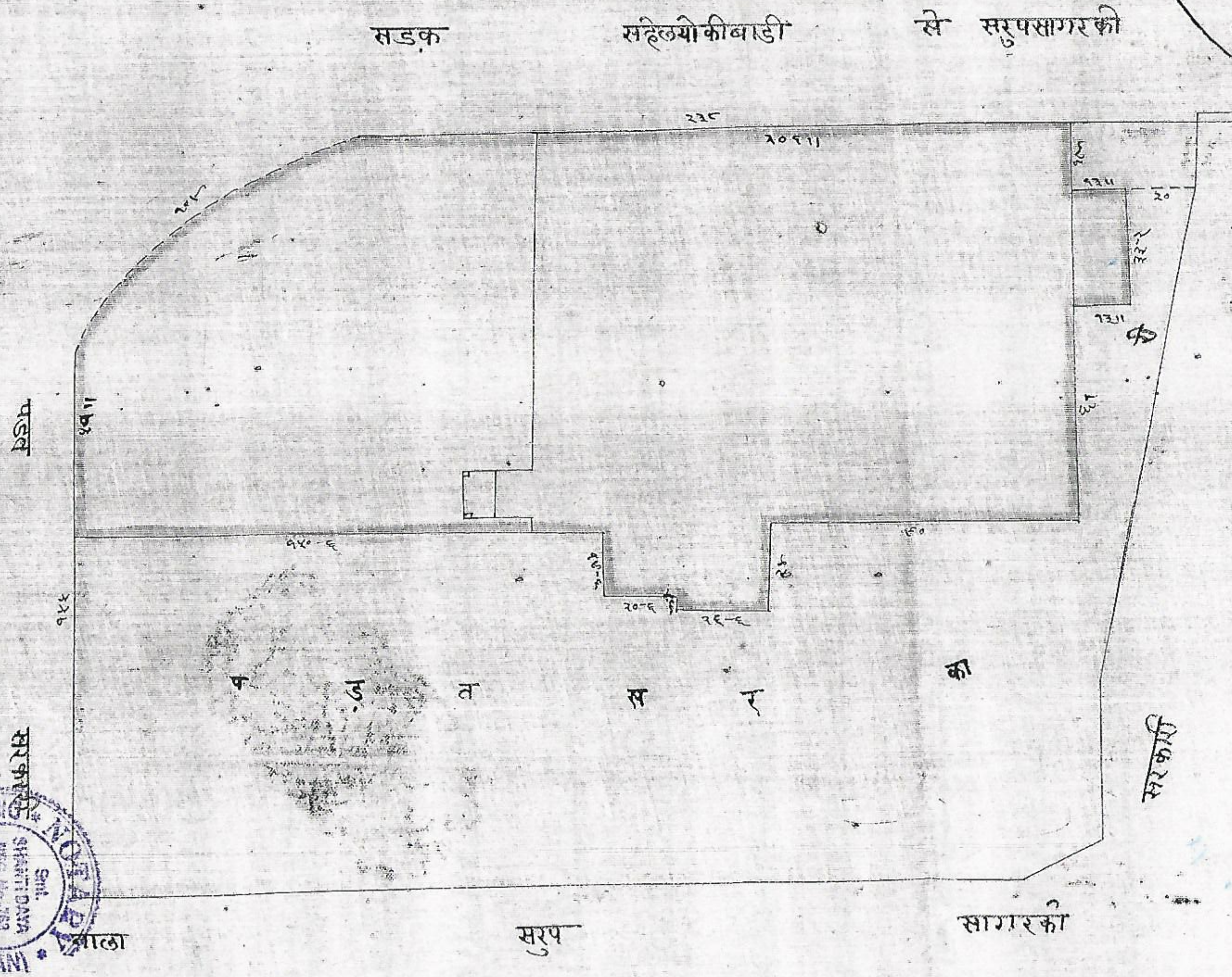
द. सी. क.

सज गया लाल अग्रवाल ...

NOTARY
Smt. SHANTI DAYA
REG. No. 763
Ajad, UDAIPUR
DIST. UDAIPUR (RAJASTHAN)
TRUE-COPY
Smt. Shanti Daya
NOTARY, UDAIPUR (RAJ.)

नक़ल नक्शा बंगला सरकारी वाके हाथीपोल बाहर बमुजिब हुकम महकमा खास नम्बरी १६०८६ सम्वत २००० का सा: सुद १ ता: २१-५-४४ ई० से फतेहसिंह वल्द ... धनसिंहजी सक्तावत सा: भीन्डर वालों को पट्टे के साथ दी गई सम्वत २००१ का आसोज बिद १० ता: १२-६-४४ ई०

महकमा माल
सींगा खालसा
राज्य उदयपुर मेवाड़



लाल रंग की जमीन बापी गड़ गई

Smt. SHANTI DAYA
NOTARY
REG. No. 763
Ayad, UDAIPUR
UDAIPUR (RAJASTHAN)

TRUE-COPY
Smt. Shanti Daya
NOTARY, UDAIPUR (RAJ)

नाम मुरतिबकुनिन्दा	दस्तखत जांच्यकुनिन्दा	दस्तखत ड्रेसर
मगनलाल		

मोहम्मद बशीर द: मोहम्मद हुसेन
१०-६-४४

REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT
OFFICE OF THE SUB REGISTRAR
UDAIPUR - II
(Rule 75 & 131)
FEE RECEIPT

Fee Sr. No. : 2015005074 Dated : 13/04/2015
Presenter Name : VIKRAM SINGH Face Value : 54046090
Presenter Address : GOGUNDA HOUSE DETYA MAGRI UDR
Document Type : Agreement of Developer
Claimant Name : M/S NEO CONSTRUCTION PVTLTD./MANSOOR ALI, SAHELI MARG UDR/PAN-AABCN4029N
Document S.No. : 2015004949 Stamp Value : 881100

Ordinary Registration Fee	: 540470	Commission Fee	: 0
Copy/Scanning/Inspection Fee	: 300	Custody Fee	: 0
Fee for Memorandom u/s 64-67	: 0	Miscellaneous Fee	: 0
Certified Copying Fee u/s 57	: 0	Stamp Duty Cash	: 0
Surcharge on Stamp Duty	: 0		
Late Fee u/s 25-34	: 0		

TOTAL : 540770

--------------------Already Paid---------------------

E-Stamp No : / Amount : 0

(Paid) - DD No. : / Amount : 0
DD Drawn Bank : / 13/04/2015

(Paid) - EGRAS GRN No. : / Amount : 0
Deposit Bank : / Date : 13/04/2015

(Paid) - E-Stamp Id No. : / Amount : 0
E-Stamp Date : 13/04/2015

(Paid) - E-Mitra Token No. : / Amount : 0
E-Mitra Token Date : 13/04/2015

(Paid) - SHCIL Recpt No. : RJ1513321504969 / Amount : 540770
SHCIL Receipt Date : 13/04/2015

(Paid) - Cash Recpt No. : / Amount : 0
Date : 13/04/2015

Amount Rs. Five Lakh Forty Thousand Seven Hundred Seventy only

उप-पंजीयक
उदयपुर-द्वितीय

hier Sub Registrar, UDAIPUR-II

REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT
OFFICE OF THE SUB REGISTRAR
UDAIPUR - II
(Rule 75 & 131)
FEE RECEIPT

Fee Sr. No. : 2015005522 | Dated : 22/04/2015
Presenter Name : VIKRAM SINGH | Face Value : 0
Presenter Address : GOGUNDA HOUSE DETYA MAGRI UDR
Document Type : Agreement of Developer
Claimant Name : M/S NEO CONSTRUCTION PVTLTD./MANSOOR ALI, SAHELI MARG UDR/PAN-AABCN4029N
Document S.No. : 2015004949
Stamp Value : 0

Ordinary Registration Fee	: 54100	Commission Fee	: 0
Copy/Scanning/Inspection Fee	: 0	Custody Fee	: 0
Fee for Memorandom u/s 64-67	: 0	Miscellaneous Fee	: 0
Certified Copying Fee u/s 57	: 0	Stamp Duty Cash	: 77900
Surcharge on Stamp Duty	: 7790		
Late Fee u/s 25-34	: 0		

TOTAL : 139790

Already Paid

E-Stamp No : / Amount : 0

(Paid) - DD No. : / Amount : 0
DD Drawn Bank : / 22/04/2015

(Paid) - EGRAS GRN No. : 5914744 / Amount : 139790
Deposit Bank : SBBJ TREASURY BRANCH / Date : 22/04/2015

(Paid) - E-Stamp Id No. : / Amount : 0
E-Stamp Date : 22/04/2015

(Paid) - E-Mitra Token No. : / Amount : 0
E-Mitra Token Date : 22/04/2015

(Paid) - SHCIL Recpt No. : / Amount : 0
SHCIL Receipt Date : 22/04/2015

(Paid) - Cash Recpt No. : / Amount : 0
Date : 22/04/2015

Amount Rs. One Lakh Thirty Nine Thousand Seven Hundred Ninty only

Cashier

Sub Registrar, UDAIPUR-II
उप-पंजीयक
उदयपुर-द्वितीय

5074

INDIA NON JUDICIAL

Government of Rajasthan

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-RJ02464378858513N
Certificate Issued Date	:	13-Apr-2015 03:31 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ rjshcil01/ UDAIPUR I/ RJ-UP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-RJRJSHCIL0102670602527215N
Purchased by	:	MS NEO CONSTRUCTION PVT LTD TH DIR
Description of Document	:	Article 5(bbbb) Agreement / Power of Development
Property Description	:	GOGUNDA HOUSE, DETYA MAGRI, UDAIPUR
Consideration Price (Rs.)	:	5,40,46,090 (Five Crore Forty Lakh Forty Six Thousand And Ninety only)
First Party	:	ROHITASHWA SINGH AND VIKRAM SINGH JHALA
Second Party	:	MS NEO CONSTRUCTION PVT LTD TH DIR
Stamp Duty Paid By	:	MS NEO CONSTRUCTION PVT LTD TH DIR
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	8,56,100 (Eight Lakh Fifty Six Thousand One Hundred only)

Rohitashwa Singh Vikram Singh

Please write or type below this line

उप पंजीयक-द्वितीय ★ उदयपुर-313001

उप-पंजीयक
उदयपुर-द्वितीय

Rohitashwa Singh Vikram Singh

WN 0000031151

INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु. 25000 पच्चीस हजार रुपये

Rs. 25000 TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

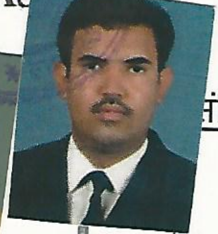
सत्यमेव जयते

INDIA

04 MAR 2015

राजस्थान RAJASTHAN

549580



संनिर्माण अनुबन्ध (Development Agreement)

आवासीय भूमि के विकास एवं संनिर्माण सम्बन्धी यह अनुबन्ध आज दिनांक 09.03.2015 को स्थान उदयपुर में **श्री रोहिताश्व आत्मज स्व. हिम्मतसिंहजी झाला, श्री विक्रमसिंह झाला आत्मज स्व॰ भेरूसिंहजी झाला, आयु दोनों वयस्क, निवासी गोगुन्दा हाउस, दैत्यमगरी, उदयपुर** जिन्हें कि संयुक्त रूप से एतद्पश्चात् प्रथम पक्ष/भू–स्वामी सम्बोधित किया जावेगा, जिसमें सन्दर्भ से परे अन्यथा अभिप्रेत नहीं होने पर उनके विधिक उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि समुनदेशिति, प्रशासक, अभिहस्तान्तरिति आदि सम्मिलित समझे जावेंगे।

एवं

मे॰ नियो कन्सट्रक्शन प्रा॰ लि॰, उदयपुर जो कि भारतीय कम्पनी अधिनियम के अन्तर्गत एक निगमित कम्पनी है जिसके पंजीयन क्रमांक **17–08100/93–94** जरिये निर्देशक **श्री मंसूर अली आत्मज श्री फखरूद्दीनजी हितावाला, आयु 55 वर्ष, एवं श्री नासिर हुसैन आत्मज श्री फखरूदीनजी हितावाला, आयु 53 वर्ष, दोनो निवासी हितावाला कॉम्पलेक्स, पहली मंजिल 105, सहेली मार्ग, उदयपुर** जिसे कि एतद्पश्चात् द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता (Developer) सम्बोधित किया जावेगा एवं सन्दर्भ से परे अन्यथा अभिप्रेत नहीं होने पर उनके विधिक उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि, समनुदेशिति, प्रशासक, अभिहस्तान्तरिति आदि सम्मिलित समझे जावेंगे, के मध्य निम्न प्रकार निशपादित किया जाता है:–

Vikram Sinh Rohitashwa Singh

मुद्रांक विक्रेता ...... द्वारा अनुज्ञा पत्र संख्या 9/10 राजस्व

संख्या 24738 दिनांक 7-3-15 मुद्रांक वेल्यू व क्रम संख्या 25000

मुद्रांक क्रेता का नाम ...... पिता/पति का नाम

न्यु कन्सट्रक्शन प्रा. लि. / मन्सुर अली जी

पता ...... उदयपुर

प्रयोजन ...... इकरार ...... उत ......

(हस्ते क्रय की दशा में हस्ते का नाम पता) ...... स्वयं

...... हस्ते के हस्ताक्षर

Masood Ali

मुद्रांक विक्रेता के हस्ताक्षर ......

जगदीश

(क) कि "गोगुन्दा हाउस" के नाम से विख्यात प्रथम पक्ष/भू–स्वामी के स्वत्व, स्वामित्व एवं आधिपत्य की एक फ्री–होल्ड सम्पत्ति जिसमें निर्मित भवन एवं खुली भूमि सम्मिलित है, जिसका **कुल क्षेत्रफल 38385 वर्गफिट** है एवं जो कि संलग्न नक्शे में **परिशिष्ट (ए)** के रूप में लाल रंग की सीमाओं से चिन्हित है, दैत्यमगरी, उदयपुर (एल.एन. मिश्रा मार्ग) में स्थित होकर इसका विवरण एवं सीमाएं निम्न प्रकर है:–

पूर्वी भुजा **232** फिट

पश्चिमी भुजा **173** फिट

उत्तरी भुजा **109** फिट

दक्षिणी भुजा **210** फिट

कुल क्षेत्रफल **38385** वर्गफिट

सीमाएं–

पूर्व – आम सडक

पश्चिम – अन्य मकान

उत्तर – विक्रम सिंह जी का मकान

दक्षिण – रेलवे की जमीन

(ख) कि उक्त वर्णित सम्पत्ति मूलरूप से **57875** वर्गफिट भूमि का भाग है, जिसके स्वामी एवं स्वत्वधारी बाठरडा राव साहब दिलीपसिंह जी थे, जिन्होंने दिनांक 23–01–1944 को निष्पादित एवं पंजीकृत विक्रय–विलेख के जरिये जोधपुर निवासी श्री मोतीलाल व श्री मोहनलाल पिता श्री घनश्यामदास सांघी को हस्तान्तरित कर कब्जा सिपुर्द किया था। क्रेता श्री मोतीलाल व श्री मोहनलाल सांघी ने दि॰ 17–06–1944 को निष्पादित एक पंजीकृत विक्रय–विलेख के जरिये श्री फतहसिंह आत्मज श्री गोवर्धनसिंह शक्तावत, निवासी भीण्डर, जिला उदयपुर को हस्तान्तरित कर कब्जा सिपुर्द किया। इसे क्रय करने के पश्चात् श्री फतहसिंह शक्तावत ने इससे संलग्न सरकारी पड़त भूमि जिसका क्षेत्रफल लगभग 1 बीघा 7 बिस्वा था, को नजराना व जुर्माना अदा कर पट्टा संख्या 2981 के जरिये दिनांक 30–04–1948 को महकमा खास से आवन्टित करा आधिपत्य प्राप्त किया। श्री फतहसिंह शक्तावत ने पूरी भूमि एवं बंगले का एक नया पट्टा संख्या 2753 दिनांक 10–04–1944 को जारी करवाया। इस प्रकार श्री मोतीलाल व मोहनलाल सांगी से क्रय की गई व पड़त महकमा खास से आवन्टित कराई गई भूमि का कुल क्षेत्रफल **57875** वर्गफिट हो गया, जिस पर श्री फतहसिंह शक्तावत का स्वत्व एवं आधिपत्य स्थापित हो गया।

Vikram Singh   Rohitashwa Singh

आज दिनांक 13 माह April सन् 2015 को 14:08 बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री VIKRAM SINGH पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री BHERU SINMGH JI
उम्र 54 वर्ष, जाति RAJPUT व्यवसाय BUSINESS
निवासी GOGUNDA HOUSE DETYA MAGRI UDR
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता हस्ताक्षर उप पंजीयक, UDAIPUR-II
(2015004949)
(Agreement of Developer)

हस्ताक्षर फोटो . अंगूठा

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)
1-VIKRAM SINGH/BHERU SINMGH JI
Age:54, Caste-RAJPUT
Ocu.-BUSINESS
R/O-GOGUNDA HOUSE DETYA MAGRI
UDR/PAN-ABLPJ4083C

2-ROHITASHVA SINGH /HIMMAT SINGH JI
Age:34, Caste-RAJPUT
Ocu.-BUSINESS
R/O-GOGUNDA HOUSE DETYA MAGRI
UDR/PAN-CLNPS2504P

ने लेख्यपत्र Agreement of Developer
को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान
1. श्री/श्रीमती/सुश्री VIKRAM SINGH
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री AMAR SINGH JI उम्र 26 वर्ष
जाति GEHLOT व्यवसाय SERVICE
निवासी GANESH GHATI UDR

2. श्री/श्रीमती/सुश्री MAHENDRA MEHTA
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री ROSHAN LAL JI उम्र 58 वर्ष
जाति JAIN व्यवसाय BUSINESS
निवासी NAVRATAN COMPLEX UDR ने की है जिनके

समस्त हस्ताक्षर एंव अगूंठा के निशान मेरे समक्ष लिये गयें हैं।

(2015004949) उप पंजीयक, UDAIPUR-II
(Agreement of Developer)

उक्त वर्णित सम्पूर्ण भूमि एवं बंगला श्री फतहसिंह शक्तावत ने दिनांक 27–11–1959 को निष्पादित एवं पंजीकृत विक्रय–विलेख के जरिये राजराणा भेरूसिंहजी आत्मज मनोहरसिंहजी झाला, निवासी गोगुन्दा को 31,000/– इकतीस हजार रूपयों के प्रतिफल में हस्तान्तरित कर दी, तद्नुसार इस सम्पूर्ण सम्पत्ति के स्वत्व एवं आधिपत्यधारी राजराणा श्री भेरूसिंहजी झाला हो गये। राजराणा भेरूसिंहजी झाला के दिनांक **27.07.1990** को स्वर्गवास के पश्चात् उनके विधिक उत्तराधिकारियों के रूप में उनकी पत्नी श्रीमती बुद्धकुंवर व पुत्र श्री हिम्मतसिंह व विक्रमसिंह झाला को इस सम्पत्ति का स्वत्वाधिकार व आधिपत्य प्राप्त हुआ एवं तद्नुसार नगर विकास प्रन्यास के अभिलेखों में स्व॰ राजराणा भेरूसिंह जी के उत्तराधिकारियों के रूप में इनका नाम अंकित हुआ।

दिनांक **11.05.2012** को राजराणा भेरूसिंहजी झाला की पत्नी श्रीमती बुद्धकुवर के स्वर्गारोहण के उपरान्त इस सम्पत्ति के एकमेव स्वत्वधारी की हैसियत से नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के अभिलेखों में इसकी पत्रावली क्रमांक : बिक्री/ न.वि.प्र./97/22 दिनांकित 04–04–1997 के अन्तर्गत श्री हिम्मतसिंह व विक्रमसिंह झाला का नाम अंकित हुआ, तब से ये दोनों "गोगुन्दा हाउस" नामक इस सम्पत्ति के स्वत्व एवं आधिपत्यधारी चले आ रहे हैं।

(ग) यह कि मूल रूप से अर्जित भूमि में से कुछ हिस्सा भूस्वामी/प्रथम पक्ष ने अन्य व्यक्तियों को हस्तान्तरित कर दिया, कुछ भाग उन्होनें अपने निजी उपयोग एवं उपभोग हेतू रखा हैं, एवं शेष उक्त वर्णित भाग जो कि 38385 वर्गफिट हैं, वह इस से निर्माण अनुबन्ध का भाग हैं।

(घ) कि उक्त वर्णित सम्पत्ति किसी भी प्रकार के ऋण, प्रभार, विलंघमों अथवा दायित्वों से मुक्त है। इस सम्पत्ति के सम्बन्ध में किसी भी न्यायालय में किसी भी प्रकार का कोई विवाद लम्बित नहीं है तथा यह सम्पत्ति किसी भी डिक्री के अधीन कुर्क नहीं है। उदयपुर के दैत्यमगरी क्षेत्र जहॉ की यह सम्पत्ति स्थित है, उसके आसपास आवासीय एवं वाणिज्यिक क्षेत्र विकसित हो चुका है, अत्एव प्रथम पक्ष ने मिलकर यह विचार किया कि शहर के मध्य स्थित महत्वपूर्ण एवं मूल्यवान भूमि का उपयोग करते हुए इसको एक बहुतलीय आवासीय कॉम्पलेक्स के रूप में विकसित कराया जावे। द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता जो कि इस संनिर्माण के क्षेत्र में कार्यरत् है तथा जिन्हें इस सम्बन्ध में अच्छा तकनिकी ज्ञान एवं अनुभव प्राप्त है, प्रथम पक्ष की सहमति से इस सम्पत्ति को एक बहुतलीय कॉम्पलेक्स के रूप में विकसित करने में अपनी रूचि दर्शाई है, तद्नुसार यह अनुबन्ध निष्पादित किया जा रहा है। Vikram Singh

एतदर्थ प्रथम पक्ष/भू–स्वामी एवं द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के मध्य एतद्द्वारा यह अनुबन्ध निम्न शर्तो एवं निबन्धनों के मध्य संलिखित किया जाता है।

(1) यह कि प्रथम पक्ष/भूस्वामी ने उक्त वर्णित भूमि जो कि सभी विल्लघंमों एवं दायित्वों से मुक्त है, अप्रत्याहरि रूप से द्वितीय पक्ष को इस पर स्थित पुराने निर्माण को गिराकर बहुतलीय कॉम्पलेक्स के प्रयोजन से नया निर्माण करने, विकसित करने एवं बहुमंजिला भवन का निर्माण कराने हेतु अधिकृत व अनुज्ञात किया है। वे इस सम्पत्ति पर बेसमेन्ट, भूमितल से चार तल का अथवा नगर निगम द्वारा प्रदत्त निर्माण कराने के लिए अनुमति के अनुसार स्वतन्त्र व सक्षम होंगे।

(2) यह कि उक्त वर्णित भूमि में प्रस्तावित बहुतलीय कॉम्पलेक्स की इमारत में प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष का 56 प्रतिशत व 44 प्रतिशत के अनुपात से हिस्सा होगा। निर्मित भाग का यह 44 प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता को इस भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन कराने, स्वीकृति प्राप्त करने, बहुतलीय भवन का निर्माण कराने व विकसित करने के प्रतिफल में पारिश्रमिक के रूप मे देय होगा जो कि अंतिम एवं पूर्ण होगा। द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता इसके अतिरिक्त किसी भी प्रकार का क्लेम अथवा प्रतिफल की मांग नही कर सकेगा ।

(3) यह कि भूमि के सबडिवीजन तथा प्रस्तावित निर्माण के नक्शे तैयार कराने एवं उनके विभिन्न विभागों से अनुमोदन तक का सारा खर्च एवं श्रम द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता वहन करेगा। निर्माण की स्वीकृति प्राप्त होने तक स्थानीय निकाय अथवा सरकार का जो भी पुराना कर अथवा शुल्क बकाया निकलेगा वह प्रथम पक्ष के दोनो व्यक्ति वहन करेगे तथा इसके पश्चात निर्माण पूर्ण होने तक समस्त कर, भार, शुल्क एवं विल्लघमों की अदायगी का दायित्व द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता का रहेगा भवन निर्माण पूर्ण होने के पश्चात दोनो पक्षो में नियत अनुपात से विभाजन होने के पश्चात जो भी कम्पाउंडिग, कर अथवा शुल्क देय होता है दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से के अनुपात से अदा करेगे।

(4) यह कि नगर निगम अथवा नगर विकास प्रन्यास अथवा अन्य सम्बन्धित विभागों से प्रस्तावित निर्माण की अनुमति की सत्य प्रतिलिपि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा प्रथम पक्ष/भू स्वामी को प्रदान की जावेगी । Vikram Singh

(5) यह कि इस सनिर्माण अनुबन्ध के निष्पादन के पश्चात द्वितीय पक्ष/ विकासकर्ता यथासम्भव शीघ्रातिशीघ्र इस भूमि पर बहुतलीय कॉम्पलेक्स के निर्माण के लिए नगर निगम अथवा सम्बन्धित विभागों से अनुमति प्राप्त करेगा तथा निर्माण की अनुमति प्राप्त होते ही प्रथम पक्ष/भूस्वामी **15** दिवस की अवधि में बहुतलीय कॉम्पलेक्स के निर्माण के लिए द्वितीय पक्ष/ विकासकर्ता को भूमि मे प्रवेश करने, निर्माण एवं विकास करने की अनुमति प्रदान कर देगा, तद्नुसार द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता को सम्पति मे प्रवेश करने, निर्माण एवं विकास का पूर्ण अधिकार प्राप्त हो जावेगा।

(6) यह कि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा विधिवत निर्माण की अनुमति प्राप्त करने के उपरान्त प्रथम पक्ष/भूस्वामी द्वारा प्रवेश एवं निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने के बाद 36 माह की अवधि में द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता स्वीकृत नक्शे के अनुसार बहुतलीय कॉम्पलेक्स का निर्माण पूर्ण करवा लेंगे। नियत अवधि में स्वीकृत नक्शे के अनुसार निर्माण पूर्ण कराना द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के लिए अनिवार्य होगा। नियत अवधि में किसी भी कारण से निर्माण पूर्ण न करा पाने की स्थिति में छः माह का अतिरिक्त समय अपूर्ण निर्माण को पूर्ण कराने के लिए दिया जावेगा। इसके पश्चात भी निर्माण पूर्ण नही हो पाता है तो अपूर्ण भाग के पूर्ण करने तक एक रूपया प्रति वर्गफिट प्रतिमाह की दर से द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा प्रथम पक्ष/भू स्वामी को क्षतिपूर्ति कें रूप में देय होगी ।

(7) यह कि भूमि पर निर्माण के प्रयोजनार्थ नक्शा स्वीकृत कराने तथा निर्माण पूर्ण होने तक के सभी शुल्क, कर, सेवा कर, निर्माण लागत आदि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा वहन किये जावेगें। कार्य की प्रगति, गुणवत्ता, अथवा किसी विशेष परिस्थिति मे अनुबन्ध की शर्तो मे दोनों पक्षकारों की सहमति से परिवर्तन किया जा सकेगा ।

(8) यह कि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता ने विकास किये जाने वाली भूमि पर प्रथम पक्ष/भूस्वामी के स्वत्व एवं स्वामित्व के सम्बन्ध में पूर्ण संतुष्टी कर ली है, फिर भी इस सम्बन्ध में कोई दोष पाया जाता है अथवा इस सम्बन्ध मे उनके परिजनो द्वारा कोई विवाद खडा किया जाता है तो उसके निपटारे का दायित्व प्रथम पक्ष/भूस्वामी का रहेगा एवं इस सम्बन्ध में जो भी लागत अथवा खर्च आवेगा उसे प्रथम पक्ष वहन करेगा। प्रथम पक्ष/भूस्वामी यह भी वचन देता है कि उनके कारण उत्पन्न किसी विवाद के कारण अथवा स्थगनादेश से निर्माण कार्य में विलम्ब होता

(9) यह कि निर्माणाधीन बहुतलीय कॉम्पलेक्स के बेसमेन्ट में वाहनो के पार्किंग हेतु आरक्षित रहेगे। नगर निगम अथवा नगर विकास प्रन्यास अथवा नगर नियोजन विभाग द्वारा प्रारम्भिक स्तर पर प्रदत्त अनुमति के अतिरिक्त प्रथम पक्षकार की सहमति से अधिक निर्माण किया जाता है तब भी निर्माण लागत द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा ही वहन की जावेगी, परन्तु दोनो पक्षो के हिस्सों का अनुपात क्रमशः 56 व 44 प्रतिशत ही रहेगा ।

अगर उपर की छत पर पेन्ट हाउस बनाते हैं तो दोनो पक्षकार निर्माण व्यय अपना अपना वहन करेंगे व आधा आधा हिस्सा दोनो पक्षकारों का रहेगा।

(10) यह कि उक्त वर्णित भूमि पर द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा जो भी भवन निर्माण कराया जावेगा वह लोक निर्माण विभाग द्वारा ऐसी इमारतो के लिए नियत मापदण्डों अथवा दोनो पक्षो के मध्य नियत स्पेशिफिकेशन के अनुसार कराया जाना अनिवार्य होगा। निर्माण की गुणवत्ता, फिनिशिंग एवं प्रयुक्त सामग्री इसी स्पेशिफिकेशन के अनुसार होगी एवं पुरी इमारत के प्रत्येक भाग में इसी स्पेशिफिकेशन के अनुसार समान रूप से निर्माण कराया जावेगा। यह स्पेशिफिकेशन **परिशिष्ट (सी)** है। द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता कॉम्पलेक्स की इमारत के अतिरिक्त फायर फाईटिंग सिस्टम, भुकम्प प्रतिरोधक ढांचा, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टम, बाउण्ड्रीवॉल, साईड रोड़, पार्किंग स्पेस, सिढियां, लिफ्ट ढांचा, स्टोर हाऊस, ऑफिस रूम, कॉमन कम्युनिटी हॉल, लेण्ड स्कीपिंग व वॉचमेन के लिए निर्मित भाग, टॉयलेट, विद्युत ट्रांसफार्मर, पुरे केम्पस व इमारत की कॉमन लाईटिंग, कॉमन एरिया के लिए पॉवर बेकअप इनवर्टर एवं जेनरेटर, छः इंच का एक टयूबवेल, पम्प हाउस, एवं लिफ्ट के संस्थापन का कार्य अपनी लागत से कराने के लिए पूर्णतया उत्तरदायी रहेगा। द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता नियमानुसार सीवरेज, ड्रेनेज व जल निकास के लिए उपयुक्त सिस्टम की व्यवस्था करने के लिए बाध्य होगा।

(11) यह कि निर्माण की उचित देखरेख, निरीक्षण/पर्यवेक्षण आदि हेतु आर्किटेक्ट, इंजीनियर, सैफ्टी इंजीनियर, ठेकेदार एवं स्टाफ के लिए अन्य सदस्यों, श्रमिकों, तकनीशियनों आदि की नियुक्ति का दायित्व द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता का रहेगा एवं इनके वेतन पारिश्रमिक आदि खर्च द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा वहन किया जावेगा। निमार्ण पर आने वाली सम्पूर्ण लागत भी द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता स्वयं

Vikram Giri

द्वारा वहन की जावेगी। प्रथम पक्ष/भूस्वामी यह भी विश्वास दिलाता है कि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा निर्माण के दिन प्रतिदिन के कार्यों मे कोई हस्तक्षेप नही किया जावेगा न किसी प्रकार का कोई व्यवधान अथवा अवरोध ही उत्पन्न किया जावेगा। प्रथम पक्ष/भूस्वामी द्वारा अप्रत्यक्ष रूप से भी ऐसा कोई कृत्य अथवा कार्यवाही नही की जावेगी जिससे कि प्रस्तावित निमार्ण के पूर्ण होने में अवरोध उत्पन्न हो, परन्तु प्रथम पक्ष/भू स्वामी को निर्माण के दौरान निर्माण की प्रगति व गुणवत्ता का निरीक्षण अथवा अवलोकन करने का पूर्ण अधिकार होगा जो कि निमार्ण में हस्तक्षेप नही समझा जावेगा। यदि जांच के दौरान निमार्ण अथवा निर्माण सामग्री की गुणवत्ता नियत स्पेशिफिकेशन के अनुसार नही पायी गयी तो प्रथम पक्ष/भू स्वामी यह तथ्य द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के ध्यान मे लायेगा तथा इस सम्बन्ध में आवश्यक सुझाव देने का भी अधिकारी होगा जिस पर द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता स्वीकृत नक्शे व स्पेशिफिकेशन के अनुसार आवश्यक सुधार किये जाने के लिए बाध्य होगा। फिर भी यदि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा स्पेशिफिकेशन के अनुसार कार्य नही कराया जाता है तो प्रथम पक्ष वह कार्य पूर्ण करवा कर द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता से लागत वसूल कर सकेगा।

(12) यह कि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता प्रश्नगत् निर्माण में आने वाली पूर्ण लागत स्वयं वहन करने में अपनी सहमति प्रकट करता है तथा यह घोषणा करता है कि इससे सम्बन्धित सम्पूर्ण कार्य करने के लिए वह वचनबद्ध रहेगा। द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता यह घोषणा भी करता हैं कि निर्माण कार्य के दौरान प्रचलित श्रम कानून के अन्तर्गत उत्पन्न किसी भी दायित्व के लिए वे स्वयं उत्तरदायी होंगे तथा निर्माण के दौरान अथवा निर्माण के कारण व्युत्पन्न किसी भी दुर्घटना, जनहानि (Third Party Claim) अथवा दायित्व के कारण क्षतिपूर्ति के लिये भी वे स्वयं (द्वितीय पक्ष) उत्तरदायी होंगे। प्रथम पक्ष/भू–स्वामी किसी भी क्षति अथवा प्रतिकर के लिए उत्तरदायी नहीं होंगे।

(13) यह कि इस अनुबन्ध के अन्तर्गत निर्माण अथवा विकास का उपरोक्त वर्णित जो भी कार्य द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा कराया जावेगा वह प्रथम पक्ष/भू–स्वामी की ओर से कराया जावेगा। द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा निर्माण के लिए जो भी परिश्रम व प्रयास किया जावेगा तथा लागत वहन की जावेगी, उसके प्रतिफल में निर्माण के पश्चात् इस सम्पत्ति में 44 प्रतिशत निर्मित भाग विल्लंघमों एवं प्रभारों से मुक्त द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता में निहित हो जावेगा। दोनों पक्षकारों के मध्य

उप-पंजीयक उदयपुर-द्वितीय

तय यह शर्त एक आवश्यक एवं अनिवार्य शर्त है। इस अनुबन्ध पत्र के साथ संलग्न सभी परिशिष्ट इसके अभिन्न भाग है, जिन पर दोनों पक्षकारों के हस्ताक्षर हैं। भूमि का एक नक्शा **परिशिष्ट (ए)** संलग्न है जो कि इसका अभिन्न भाग है। इस नक्शे पर दोनों पक्षकारों के हस्ताक्षर है।

कोई भी पक्ष निर्मित भागो के विभाजन के पूर्व एक दूसरे की सहमति के बिना अपने–अपने हिस्से को हस्तांतरित नहीं कर सकेंगे। विभाजन के पूर्व यदि दोनों पक्ष हस्तांतरण के लिये सहमत हुए तो संयुक्त रूप से अथवा पृथक–पृथक रूप से निर्मित भवन अथवा उसका कोई भाग हस्तांतरित कर सकेंगे। दोनों पक्ष आपसी सहमति से 56 : 44 के अनुपात से भवन का विभाजन कर सकेंगे एवं तद्नुसार अपने–अपने हिस्से को स्वतंत्र एवं पृथक रूप से हस्तांतरित करने के अधिकारी होंगे। इस प्रकार प्राप्त होने वाले प्रतिफल पर भी दोनों पक्षों के आनुपातिक अधिकार प्राप्त होगा। इसं प्रकार के हस्तांतरण से प्राप्त अपने हिस्से के प्रतिफल की राशि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के पारिश्रमिक एवं व्यय किए गए धन का पूर्ण एवं अन्तिम प्रतिफल समझा जावेगा। द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता को इस सम्बन्ध में अन्य किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति अथवा प्रतिकर प्राप्त करने का अधिकार नहीं होगा तथा प्रथम पक्ष/भू–स्वामी इस सम्बन्ध में अपने दायित्व से मुक्त समझा जावेगा। बहुमंजिला इमारत का दोनो पक्षों के मध्य विभाजन होने की स्थिति में कॉमन सुविधाएं जैसे पैसेज, सीढिया, लिफ्ट, लॉबी, कॉरीडोर आदि दोनों हिस्सेदारों अथवा उनके उत्तराधिकारियों अथवा अभिहस्तांतरियों के कॉमन उपयोग के समझे जावेंगे।

प्रथम पक्ष/भूस्वामी अप्रत्याहरित रूप से यह सहमति प्रकट करते हैं कि उक्त वर्णित शर्तों के अधीन द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के हिस्से के 44 प्रतिशत भाग अथवा उसकी किसी इकाई का द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के निर्देशानुसार हस्तान्तरण–विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन कराने के लिए प्रथम पक्ष/भूस्वामी वचनबद्ध है एवं अपने हिस्से के सम्भावित क्रेताओं से जो भी प्रतिफल की राशि प्राप्त होगी उसे प्राप्त करने के अधिकारी द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता स्वयं होगा। विक्रय–विलेखों के स्टाम्प, पंजीयन आदि शुल्कों की अदायगी सम्भावित क्रेताओं द्वारा की जावेगी। कॉमन स्थल एवं सुविधाएं इमारत के इकाइधारियों द्वारा गठित की जाने वाली सोसायटी के अधीन रहेंगे। Vikram Gill

यदि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के हिस्से के 44 प्रतिशत भाग में से कोई हिस्सा हस्तांतरण के पश्चात् बचता है तो उसका हस्तान्तरण विलेख द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता स्वयं अथवा उसके द्वारा निर्देशित व्यक्तियों के नाम निष्पादित एवं पंजीबद्ध कराने के लिए प्रथम पक्ष/भू-स्वामी उत्तरदायी रहेगा।

यदि किसी युक्तियुक्त कारण के बिना प्रथम पक्ष/भू स्वामी द्वारा द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के 44 प्रतिशत हिस्से के हस्तांतरण विलेख/ विलेखों का निष्पादन एवं पंजीयन नहीं कराया जाता है अथवा कराये जाने में आनाकानी की जाती है तो द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता उस मूल्य के बराबर का प्रथम पक्ष/भू-स्वामी के हिस्से के भाग का आधिपत्य अपने पास रखने का अधिकारी होगा तथा द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता इस भाग के हस्तान्तरण हेतु प्रथम पक्ष/भू-स्वामी के विरूद्ध कानूनी कार्यवाही करने का अधिकारी होगा।

इसी प्रकार बिना किसी युक्तियुक्त आधार के द्वितीय पक्ष/ विकासकर्ता द्वारा प्रथम पक्ष/भू-स्वामी के 56 प्रतिशत हिस्से का आधिपत्य प्रथम पक्ष/भू-स्वामी को सिपुर्द नहीं किया जाता है तो प्रथम पक्ष/भू- स्वामी को भी अधिकार होगा कि वह द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के हिस्से के विक्रय-विलेखों का निष्पादन एवं पंजीयन संभावित क्रेताओं के पक्ष में तब तक नहीं करावें, जब तक कि प्रथम पक्ष/भू-स्वामी के हिस्से का आधिपत्य उसे हस्तांतरित नहीं कर दिया जाता है। प्रथम पक्ष/भू-स्वामी अपने हिस्से का द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता से आधिपत्य प्राप्त करने हेतु कानूनी कार्यवाही करने का अधिकारी रहेगा।

यदि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के किसी दोष अथवा कृत्य के कारण किसी न्यायालय के स्थगनादेश से निर्माण कार्य रूक जाता है अथवा निर्माण कार्य घटिया श्रेणी का होता है तो प्रथम पक्ष/भू-स्वामी को अधिकार होगा कि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के हिस्से के 44 प्रतिशत भाग के हस्तांतरण विलेख/विलेखों का निष्पादन एवं पंजीयन रोक दे, जब तक कि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा अनुबन्ध की शर्तों एवं स्पेसिफिकेशन के अनुसार उसमें प्रथम पक्ष/भू-स्वामी की सन्तुष्टि के अनुरूप सुधार नहीं करवा दिया जाता है तथा न्यायालय से स्थगनादेश अपास्त नहीं करवा दिया जाता है।

उप पंजीयक

पूर्वोक्त वर्णित शर्तों के अधीन रहते हुए सम्पत्ति के विभाजन के पश्चात् प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के हस्तांतरण संबंधी संव्यवहार के प्रतिफल में अग्रिम अथवा सम्पूर्ण प्रतिफल की राशि प्राप्त करने के अधिकारी होंगे। ये हस्तांतरण या हस्तांतरण संबंधी संव्यवहार पक्षकारों द्वारा अपनी जिम्मेदारी एवं जोखिम पर सम्पन्न होंगे। निर्मित भवन के विभाजन के पश्चात प्रथम पक्ष/भू–स्वामी के केता/केतागण द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता से एवं द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के केतागण प्रथम पक्ष/ भू–स्वामी से हस्तांतरण के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार की आपत्ति अथवा शिकायत करने के अधिकारी नहीं होंगे।

(14) यह कि प्रथम पक्ष/भू स्वामी एवं द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के मध्य यह अनुबन्ध मात्र सैद्धान्तिक आधार पर सम्पन्न किया जा रहा है। यह अनुबन्ध न तो सेवा सम्बन्धी अनुबन्ध है, न पक्षकारों के मध्य कोई भागीदारी का गठन किया गया है, न इसके द्वारा सम्पत्ति का विक्रय अथवा हस्तांतरण किया जा रहा है, न यह प्रोजेक्ट दोनों के मध्य कोई संयुक्त उपक्रम (Joint venture) है, न दोनों पक्षकारों के मध्य किसी सोसायटी का गठन ही किया गया है। इन्कम टैक्स अथवा अन्य किसी भी प्रकार के टैक्स एवं तत्सम्बन्धी कानूनी दायित्व के लिए दोनो पक्ष पृथक–पृथक रूप से उत्तरदायी होंगे।

(15) यह कि इस अनुंबन्ध के निष्पादन के पश्चात इस सम्पत्ति के सम्बन्ध में नगर निगम अथवा अन्य किसी भी संस्था या निकाय की ओर से कोई टेक्स या शुल्क आरोपित होता है तो उसका भुगतान द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा किया जावेगा, परन्तु निर्माण पूर्ण होने एवं पृथक–पृथक आधिपत्य होने के पश्चात अपने–अपने हिस्से के करों का दायित्व सम्बन्धित पक्ष अथवा/एवं सम्भावित हस्तान्तरिती का होगा।

(16) यह कि इस अनुबंध की शर्तों व निबंधनों के अभिप्राय या व्याख्या को लेकर अथवा इसकी क्रियान्विती को लेकर अथवा स्पेसिफिकेशन के अनुसार निर्माण की गुणवत्ता को लेकर पक्षों के मध्य किसी प्रकार का कोई विवाद उत्पन्न होता है तो प्रथम प्रयास सुलह एवं माध्यस्थम अधिनियम 1996 के प्रावधानों के अन्तर्गत मध्यस्थ के माध्यम से निपटारा कराया जाने का रहेगा। पक्षकारों के मध्य किसी भी विवादन के सम्बन्ध में सक्षम न्यायालय द्वारा विनिर्णय कराये जाने के लिए उदयपुर स्थित न्यायालयों को क्षेत्राधिकार प्राप्त होगा। Vikram Singh

(17) यह कि दोनों पक्षों की सहमति से प्रस्तावित निर्माण के पश्चात् इस कॉम्पलेक्स का नाम '' .... '' रखा जावेगा तथा इसी नाम से यह कॉम्पलेक्स जाना एव पहचाना जावेगा।

(18) यह कि भू–स्वामी/प्रथम पक्ष घोषणा करते है कि:–

(ए) इस सम्पत्ति के समबन्ध में सरकार अथवा स्थानीय निकाय अथवा किसी भी हितधारी पक्ष की ओर से कोई नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है।

(बी) भूस्वामी/प्रथम पक्ष ने प्रश्नगत सम्पति अथवा उसका कोई भाग किसी भी व्यक्ति अथवा पक्ष को हस्तान्तरित नही किया है न हस्तान्तरण सम्बन्धी कोई संव्यवहार या अनुबन्ध ही किया है। भूस्वामी/प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उन्होंने इस सम्पति पर किसी अन्य का हित अथवा दायित्व सृजित नहीं किया है न उसने यह सम्पति या उसका कोई भाग किसी के पास रहन ही रखा है। भूस्वामी/प्रथम पक्ष ने इस सम्पति के विकास हेतु किसी अन्य से कोई अनुबन्ध भी नहीं किया है। भूस्वामी/प्रथमपक्ष यह वचन देता है कि वह इस अनुबन्ध के अंतर्गत बहुतलीय कॉम्पलेक्स के पूर्ण निर्माण एवं विभाजन होने तक इस सम्पति अथवा इसके किसी भाग पर किसी प्रकार का कोई हित, विल्लंघम अथवा कोई दायित्व उत्पन्न नही करेगा, न भौतिक आधिपत्य ही किसी अन्य को हस्तान्तरित करेगा ।

द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता भी यह घोषणा करते है कि वे भी निर्माणाधीन सम्पत्ति पर अपने अनुपातिक 44 प्रतिशत हिस्से का किसी प्रकार का हित या दायित्व सृजित नहीं करेगा, जब तक कि भवन का निर्माण पूर्ण नही होने के बाद विभाजन नही कर दिया जाता है।

(19) यह कि दोनों पक्षकारों के मध्य यह तय हुआ है कि निर्माण की स्वीकृति भू–तल + चार तल अर्थात् कुल 48000 वर्गफिट निर्मित क्षेत्रफल के लिए प्राप्त की जावेगी तथा इसमें दस प्रतिशत कम या ज्यादा हिस्सा स्वीकार योग्या होगा, यदि इससे कम स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता द्वारा निर्माण कम दर्शाया जाता है तो यह अनुबन्ध भू–स्वामी/प्रथम पक्षकार की स्वेच्छा पर निरस्तनीय होगा।

(20) यह कि बहुमंजिला आवासीय कॉम्पलेक्स के रखरखाव व कॉमन उपयोग–उपभोग हेतु जो सोसायटी बनेगी उसका कोष एवं सोसायटी रूल्स पहले ही दोनो पक्षो द्वारा निर्धारित किये जावेगें।

(21) यह कि इस संनिर्माण अनुबंध को विधिवत रूप से स्टाम्प पर निष्पादित कर उसका पंजीयन कराया जावेगा जिसका व्यय द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता वहन करेगा।

रसीद नं0 2015005074 दिनांक 13/04/2015
पंजीयन शुल्क रू0 540470/-
प्रतिलिपि शुल्क रू0 300/-
पृष्ठांकन शुल्क रू0 0/-
अन्य शुल्क रू0 0/-
कमी स्टाम्प शुल्क रू0 0/-
सरचार्ज 0/-
कुल योग रू0 540770/-

2015005522 DT 22-4-15
पंजीयन शुल्क S.R.N. No 5914744
प्रतिलिपि शुल्क S.D. 77200
पृष्ठांकन शुल्क S.C. 7790
B.F. 54100
अन्य /
योग 139790

(2015004949) उप पंजीयक, UDAIPUR-II
(Agreement of Developer)

उप पंजीयक
उदयपुर द्वितीय

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र
प्रमाणित किया जाता है कि इस विकय पत्र
की मालियत रूपये 54046090
मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक
राशि 0 पर कमी पंजीयन शुल्क
रूपये 540470 कुल रूपये 540770
जरिये रसीद संख्या 2015005074 दिनांक 13/04/2015
में जमा किये गये है।
अतः दस्तावेज को रूपये 540470
के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

(2015004949) उप पंजीयक, UDAIPUR-II
(Agreement of Developer)

आज दिनांक 13/04/2015 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 765
में पृष्ठ संख्या 151 क्रम संख्या 2015003156 पर
पंजिबद्व किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 3061
के पृष्ठ संख्या 1 से 18 पर
चस्पा किया गया।

(22) यह कि इस अनुबन्ध के दो पृथक–पृथक स्टाम्प पर दस्तावेज तैयार किये गये है, जो एक भूस्वामी/प्रथम पक्ष एवं एक द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के पास रहेगा, दोनों दस्तावेज मूल दस्तावेज समझे जावेगे।

(23) यह कि जब तक स्वीकृति के अनुसार निर्माण पूर्ण नही हो जाता है एवं विभाजन नही हो जाता है भौतिक आधिपत्य सदैव प्रथम पक्ष/भू स्वामी मे ही निहित समझा जावेगा तथा द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता की प्रास्थिति केवल एक अनुज्ञाधारी की भांती समझी जावेगी। द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा इस अनुबन्ध की शर्तो की अवज्ञा की जाती है तो इसे निरस्त करने तथा द्वितीय पक्ष अथवा उसके प्रतिनिधियो के प्रवेश व आवागमन को वर्जित करने का अधिकार प्रथम पक्ष/भूस्वामी के पास सुरक्षित रहेगा।

(24) यह कि उक्त वर्णित भूमि पर निर्मित ईमारत की अंतिम छत पर द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता का कोई हित, स्वत्व एव्रं अधिकार नही रहेगा

अतः यह अनुबन्ध पत्र दोनों पक्षो ने अपने स्वस्थचित्त एवं स्थिर बुद्वि की दशा मे स्वेच्छापूर्वक निष्पादित कर साक्षियो के समक्ष अपने–अपने हस्ताक्षर कर दिये, सो प्रमाणित रहे।

उदयपुर

दिनांकः–

ह० प्रथम पक्ष

ह० द्वितीय पक्ष

गवाह– 1 विक्रम सिंह S/o अमरसिंह गहलोत
21, शिवशक्ति ..., उदयपुर (राज.)

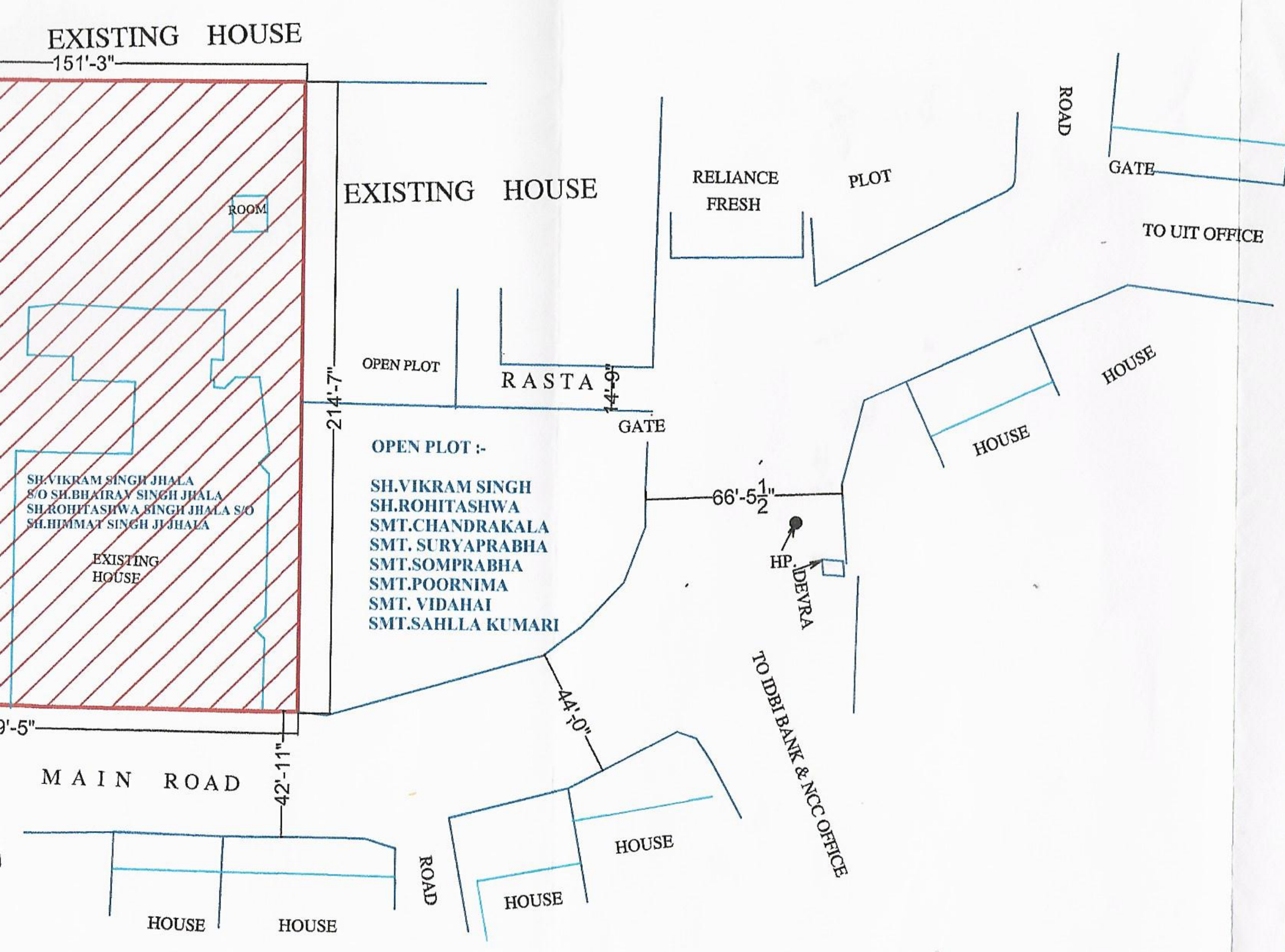
गवाह– 2 महेन्द्र मेहता S/o श्री रोशनलाल
117 चेटक मार्ग उदयपुर

उदयपुर

दिनांकः–

ह० प्रथम पक्ष

ह० द्वितीय पक्ष



SITE PLAN

SCALE:NTS

OPEN PLOT :-
SH.VIKRAM SINGH JHALA
S/O SH.BHAIRAV SINGH JHALA
SH.ROHITASHWA SINGH JHALA
SH.HIMMAT SINGH JI JHALA

10,L. N.Mishra Marg, Swaroop Sagar
Rly Colony,Daytiy MagriUDAIPUR (