जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

शहरी जमाबंदी के आधार पर ग्रुप हाउसिंग आवासीय प्रयोजनों के लिए भूमि की लीज डीड
(जरिये नीलामी विक्रय किये गये भुखण्डों हेतु)

यह इकरारनामा जो आज दिनांक 2 / 2 /2008 को, आवंटित / विक्रय–पत्र संख्या 126 सन् 08 को राजस्थान राज्य के राज्यपाल जिन्हें इसके पश्चात सरकार कह कर सम्बोधित किया गया है और दूसरी ओर **मैसर्स यूनिक डवलपर्स प्रा० लि० जरिये निदेशक श्री राजीव नय्यर** जाति पजाबी व्यवसाय–व्यापार कार्यालय 567, नीमरी कॉलोनी, दिल्ली (जिनकों इसके पश्चात पट्टेदार कह कर सम्बोधित किया गया है और इस बाबत में जहाँ कहीं प्रसंग से वैसा अर्थ निकले, उनके उत्तराधिकारी, निर्वाहक, प्रबन्धक, प्रतिनिधि और मुन्तकीन अलैह भी सम्मिलित होंगें) के बीच लिखा गया है।

इसमें उल्लेखित शर्तों और करारों, जो पट्टेदार द्वारा निष्पादित तथा पालन किये जावेंगें के एवज में सरकार इसके द्वारा पट्टेदार को जमीन का वह तमाम प्लाट (जो इसके बाद उक्त भूखण्ड कह कर सम्बोधित किया गया है) का नियमन और पुनः आवंटन करती है जो स्वंय की निजी खातेदारी योजना में स्थित स्थान ग्राम रातल्या तहसील सांगानेर जिला जयपुर में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा विक्रय किया गया ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–जी.एच.–6(कॉर्नर) जिसका **क्षेत्रफल 7837.97 वर्गमीटर** जो अपनी सीमाओं और क्षेत्रफल के साथ इसके साथ संलग्न साइट प्लान में अधिक पूर्ण रूपेण वर्णित है। जिसका आकार विशेष रूप से इससे सलग्न नक्शे में दिखलाया गया है, और जिसे पूर्व स्वामित्व सम्बन्धी स्वत्वों सहित किन्तु निम्नलिखित तमाम व प्रत्येक अपवादों, संरक्षणों, प्रतिबन्धों वैध शर्तों और करारों के अधीन पट्टेदार अपने उपयोग, उपभोग और इस्तेमाल के लिए अपने अधिकार में रखेगा, अर्थातः–

1. उक्त भूखण्ड शहरी-जमाबन्दी (लीज होल्ड) पर आवंटित किया गया है। लीज की अवधि, 99 वर्ष होगी।

2. पट्टेदार द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के कार्यालय में या राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर नियत अन्य स्थान पर **कुल नजराना राशि 4,93,79,211** शब्दों में चार करोड़ तिरान्वे लाख उनासी हजार दौ सौ ग्यारह रूपये देय होती है जो जविप्रा कोष मे जरिये विभिन्न चालानों से जमा कराई जा चुकी है। आरक्षित दर की 2.50 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से शहरी जमाबन्दी देय है। राज्य सरकार के आदेश क्रमांक एफ–9(15)यू.डी./3/2001 दिनांक 15.1.2002 से एक-वर्षीय **लीज राशि** 2,44,937 शब्दों में दो लाख चव्वालिस हजार नौ सौ सैंतीस रूपये होती है जो जरिये चालान जविप्रा खाते में जमा है।

3. उक्त भूखण्ड का उपयोग ग्रुप हाउसिंग प्रयोजन हेतु किया जावेगा । भूखण्ड का अन्य भिन्न उपयोग किसी भी भांति नहीं किया जा सकेगा व 2001 के भूखण्ड के सम्बन्ध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 10.7.99 क्रमांक पं.(3)नं.वि.वि/3/99 भवन विनिमयों के प्रावधानों में प्रदत शिथिलता के तहत नियमन योग्य निर्माण ही नियमित किया गया है तथा नियमन अयोग्य निर्माण के सम्बन्ध में सम्बन्धित विनिमयों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी एवं सैट बैक प्लान के अनुसार छोड़ने होंगें ।

4. इस लीज डीड के आधार पर उक्त भूखण्ड को सरकार/रीको/आर.एफ.सी./जीवन बीमा निगम/शिड्यूल्ड बैंक/सरकार ऋणदात्री संस्था/एच.डी.एफ.सी. अथवा नेशनल हाउसिंग बैंक द्वारा अधिकृत ऋणदात्री संस्थाओं के पास भवन निर्माण के ऋण के लिए गिरवी रखा जा सकेगा।

5. पट्टेदार उक्त भूखण्ड या उस पर बनाये गये भवन या भवनों का या उन दोनों के किसी भाग को किसी ऐसे आशय के लिए जो पिछले पद में निर्देशित आशय के असंगत है बिना सरकार या सरकार के ऐसे अधिकारी की लिखित स्वीकृति, के जो एतदर्थ नियुक्त किया गया हो, न तो उपयोग में लावेगा और न उपयोग में लाने की अनुमति ही देगा । पट्टेदार द्वारा पट्टा विलेख की उपरोक्त शर्तों एवं दी राज. इम्प्रुवमेंट ट्रस्ट (डिस्पोजल ऑफ अरबन लैण्ड, 1974 के) अन्तर्गत स्थापित शर्तों की पूर्ण पालना की जावेगी। यदि किसी शर्त या शर्तो का उल्लंघन किया गया तो उक्त भूखण्ड एवं उस पर बने हुए भवन, यदि कोई हो, सहित उक्त भूखण्ड बिना किसी मुआवजे राशि के अधिग्रहण कर लिया जावेगा।

6. पट्टेदार द्वारा भूखण्ड की नीलामी के समय तय की गई समस्त शर्तों की पालना की जावेगी।

उपायुक्त एवं [illegible] अधिकारी
जोन-11
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

नोटः– इस भूखण्ड का पंजीकृत मूल्य रुपये 5,64,74,886/ है। पट्टेदार द्वारा प्रस्तुत स्टाम्प नं. 34886534112(Adhesive),18987 स्टाम्प रुपये 36,20,500+10/ संख्या 02 बहैसियत पट्टा इसके साथ लगाये जाते है, शेष देय राशि लीज डीड के पंजीकरण के समय देय होगी।

इसके साक्षी के रूप में इसके पक्षकरों ने इसके बाद प्रत्येक दशा में निर्देशित स्थानों और तारीखों पर अपने-अपने हस्ताक्षर कर दिये है।

सरकार की ओर से:–

आज सन् 2008 माह फरवरी के 02 वें दिन **श्री अरुण गर्ग, सक्षम अधिकारी**, जयपुर विकास प्राधिकरण, जोन–11 जयपुर ।

सक्षम अधिकारी के हस्ताक्षर

उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

एवं

पट्टेदार द्वारा कार्यालय, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर में निम्न साक्षी की उपस्थिति में हस्ताक्षर किये।

पट्टेदार के हस्ताक्षर

साक्षीः–

(1) नाम R. P. SHARMA
पिता का नाम Late Sri N.R. SHARMA
व्यवसाय Business
निवास स्थान 174-B SANIK FARMS
N. Delhi 110062

साक्षी के हस्ताक्षर

(2) नाम रामप्रसाद अली
पिता का नाम शौकत अली
व्यवसाय नौकरी
निवास स्थान अमृत पुरी
घाटगेट जयपुर

साक्षी के हस्ताक्षर

कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

इन्दिरा सर्किल, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर

नीलामी की पुष्टि व मांग–पत्र

क्रमांक : F- (254) JDA/ADR&DP/06-07/ 57-2649   दिनांक : 23.11.06

मै. यूनिक डवलपर्स (प्रा0) लि0
Add.- 567, नीमरी कॉलोनी,
दिल्ली–110052

विषय :– **ग्रुप हाउसिंग योजना रातल्या** में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. GH-6 (Corner) की नीलामी की पुष्टि एवं शेष राशि जमा कराने हेतु मांग–पत्र।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि दिनांक **18.11.2006** को सम्पादित नीलामी में **ग्रुप हाउसिंग योजना रातल्या** में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. GH-6(Corner) जिसका अनुमानित क्षेत्रफल 7837.97 व.मी. है, की आप द्वारा दी गई उच्चतम बोली रु. 6,300.00 प्रति व.मी. की पुष्टि की जाती है।

नीलामी की शर्तो के अनुसार कृपया उक्त भूखण्ड की कीमत (नजराना राशि) एवं देय शहरी जमाबन्दी की राशि व स्थल मानचित्र शुल्क निम्नानुसार इस पत्र के जारी होने की तिथि से नकद/पे–आर्डर/डी.डी. द्वारा 30 दिवस में तथा स्थानीय चैक से 27 दिवस में निर्धारित चालान के द्वारा प्राधिकरण कोष में आवश्यक रूप से जमा करावें। अर्थात प्राधिकरण खाते में क्रेडिट 30 दिवस के अन्दर–अन्दर आ जानी चाहिए। चैक/पे–आर्डर/डी.डी. सचिव, जविप्रा के पक्ष मे देय होने चाहिये!

1-	नजराना राशि 7837.97 व.मी., दर रु. 6,300.00 से	:	4,93,79,211.00
2-	शहरी जमाबन्दी (एक वर्ष के लिए अग्रिम) रु. 31.25 प्रति व.मी. की दर से	:	2,44,937.00
3-	स्थल मानचित्र शुल्क	:	100.00
	योग रुपये	:	4,96,24,248.00
	घटाइये पूर्व में जमा राशि : चालान नं. 552/18.11.06 = रुपये 15,00,000.00 43525/21.11.06 = रुपये 35,00,000.00	:	50,00,000.00
	शेष जमा कराये जाने योग्य राशि रु.	:	4,46,24,248.00

आवश्यक :–

यदि आप द्वारा उपरोक्त राशि पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिवस की निर्धारित अवधि में जमा नहीं कराई जाती है तो नीलामी में दी गई आपकी बोली बिना किसी सूचना के स्वतः ही रद्द (निरस्त) समझी जावेगी तथा आप द्वारा जमा कराई गई धनराशि नियमानुसार जब्त कर ली जावेगी।

उपरोक्त धनराशि का चालान प्राधिकरण के अधिकृत अधिकारी से प्रतिहस्ताक्षर करवाने के बाद " दी बैंक ऑफ राजस्थान लि., विस्तार पटल जविप्रा परिसर, जयपुर " में जमा करावें तथा **राशि जमा शुदा के चालान की प्रकोष्ठ अधिकारी की प्रति निम्नहस्ताक्षरकर्त्ता को आवश्यक रूप से उपलब्ध करावें।**

चैक / डी.डी. / बैकर्स चैक, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के पदनाम एवं जयपुर मे देय होने चाहिए!

अतिरिक्त निदेशक
राजस्व एंव सम्पति निस्तारण

नोट :–

1. आंशिक भुगतान (पार्ट पेमेंट) स्वीकार नही किया जायेगा।
2. शहरी जमाबन्दी कब्जा पत्र जारी किये जाने की तिथि से देय होगी।
3. शहरी जमाबन्दी प्रत्येक वर्ष के प्रारम्भ में अग्रिम अर्थात एक अप्रैल से पूर्व जमा करानी होगी।
4. शहरी जमाबन्दी की राशि प्रथम पांच वर्ष पश्चात दुगुनी दर से वसूल की जावेगी जो प्रत्येक 15 वर्ष मे पुनः संशोधित की जा सकेगी।
5. अतिक्रमण यदि कोई है तो सूचना तीन दिवस में देने पर ही मान्य होगी।

क्रमांक : F- (254) JDA/ADR&DP/06-07 दिनांक :

1. उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
2. कनिष्ठ अभियन्ता जोन 11 जविप्रा, जयपुर।
3. लेखा शाखा जोन 11 जविप्रा, जयपुर को लीज रजिस्टर में प्रविष्टि हेतु।
4. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर।

अतिरिक्त निदेशक
राजस्व एंव सम्पति निस्तारण

भारतीय गैर न्यायिक
भारत INDIA
रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES
पाँच सौ रुपये Rs. 500
सत्यमेव जयते
INDIA NON JUDICIAL

राजस्थान RAJASTHAN

471968

THE BANK OF RAJASTHAN
JDA CAMPUS
JAIPUR
F/4(300)(2)/Stamp/Frank/Bank/069

भारत STAMP DUTY 00000 RAJASTHAN SPECIAL ADHESIVE
Rs.≈3620000≈ -1.2.2008
714465
INDIA **ThreeSix**Two**Zero*Zero*Zero*Zero***
RAJASTHAN
3488 6534112

PURCHASER Unique Developers P Ltd
Addressed 567, Nimri Colony
Ashok Vihar, Delhi-52

S.No. 3191 Auth. Signature

राजस्थान सरकार
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर
बनाम
मैसर्स यूनिक डवलपर्स प्रा0 लि0 जरिये निदेशक श्री राजीव नय्यर, कार्यालय– 567, नीमरी कॉलोनी, दिल्ली–52

क्र.सं.	स्टाम्प नं.	दिनांक	संख्या	राशि
1.	34886534112(Adhesive)	01.02.08	01	36,20,000/
2.	18986	01.01.08	01	500/
3.	18987	01.01.08	01	10/

ग्राम रातल्या तहसील सांगानेर जिला जयपुर में भूखण्ड संख्या–जी.एच.–6(कॉर्नर) क्षेत्रफल 7837.97 वर्गमीटर में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड हेतु वांछित रेवेन्यू स्टाम्प प्रपत्र संलग्न है। जो मैसर्स यूनिक डवलपर्स प्रा0 लि0 को जयपुर विकास प्राधिकरण से आवंटित हैं।

उपायुक्त जोन–
जयपुर विकास प्राधिकरण,
जयपुर।

क्रमांक 8986 दिनांक 1 FEB 2008

[illegible]

संबंधित कार्य का विवरण [illegible]

श्रीमती [illegible] गुप्ता
ला. स्टाम्प [illegible] (J.D.A)
ला. सं. [illegible] /97
नि. 43/61/10, [illegible], [illegible], जयपुर