



राजीव गान्धी राष्ट्रीय ग्रामीण रोजगार गारंटी योजना

78

(23)

M9

भारतीय गैर न्य

रखी

मुद्रा

दस्तावेज की तफसील, तारीख या कीमत या दस्तखत की तारीख या किसी भी मुद्राबंद लिफाफा खिया गया हो जिसके बावजूद पैसे दाखल हुई हो उसके ऊपर लिखी हुई इमारत

तादा: फीस (अगर ही तो) दाखल शुदा

गंजारी के ओहदेदार के छोटे दस्तखत

3

4

राजीव

मिशन नं. 2054000

17000

26 AUG 2014

16

रूप-पंजीयन



संयुक्त भूमि विकास अनुबंध-पत्र
(Joint Land Development Agreement)

R 157395

पक्षकार

द्वितीय पक्षकार

श्री उमराव सिंह वयस्क आत्मज श्री महेन्द्र सिंह निवासी एफ-2/211 अरेरा कालोनी, भोपाल (म.प्र.) राष्ट्रीयता - भारतीय। (इसमें प्रथम पक्षकार के सभी वारिस, प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी, समनुदेशी, हितग्राही एवं संतान आदि सम्मिलित रहेंगे)

मेसर्स अग्रवाल इन्फिनिटी, जिसका कार्यालयीन पता सागर प्लाजा, 250, जोन-2 एम.पी.नगर, भोपाल द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता एवं भागीदारगण 1. श्री संजीव अग्रवाल वयस्क आत्मज श्री एस.के. अग्रवाल निवासी ई-2/134, अरेरा कालोनी, भोपाल 2. श्री अरुण अग्रवाल वयस्क आत्मज श्री आर.पी.अग्रवाल निवासी ए-110 शाहपुरा, भोपाल 3. श्रीमती शालिनी अग्रवाल वयस्क पत्नि श्री अरुण अग्रवाल निवासी ए-110 शाहपुरा, भोपाल एवं 4. श्री जसवंत सिंह वयस्क आत्मज श्री महेन्द्र सिंह निवासी ई-2/211, अरेरा कालोनी, भोपाल (म.प्र.) राष्ट्रीयता-भारतीय। (इसमें द्वितीय पक्षकार के सभी भागीदार, संचालक, वारिस, प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी, समनुदेशी, हितग्राही एवं संतान आदि सम्मिलित रहेंगे)

के मध्य

आज दिनांक को नीचे लिखे अनुसार संयुक्त भूमि विकास अनुबंध-पत्र (Joint Land Development Agreement) निष्पादित किया गया।

क्रमशः - 2 -

Handwritten signatures and marks at the bottom of the document.

यह कि प्रथम पक्षकार के स्वत्व, स्वामित्व व आधिपत्य की अविकसित एवं अव्यपवर्तित भूमि जो कि खसरा क्र. 297/1 पर कुल रकबा 1.428 हेक्टर जो कि ग्राम समरघा कलियासोत, पटवारी हत्का नं. 26, विकास खण्ड - फरदा, तहसील- हुजूर, जिला- भोपाल में स्थित है। जिसके संबंध में यह संयुक्त भूमि विकास अनुबंध पत्र (Joint Land Development Agreement) निष्पादित किया जा रहा है।

अन्य विवरण :-

यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पूर्ण भूमि प्रथम पक्षकार के स्वत्व, स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि है और यह भूमि उन्हें पैतृक सम्पत्ति के रूप में प्राप्त हुई है जिस पर उनका एवं उनके परिवार का आधिपत्य आज दिनांक तक निर्विवाद चला आ रहा है। उक्त सम्पूर्ण भूमि तहसील एवं राजस्व अभिलेखों में उनके नाम पर दर्ज है और वर्तमान चालू वर्ष के खसरे में भी यह भूमि प्रथम पक्षकार के नाम पर बतौर भूमि स्वामी के दर्ज है और जिस पर उनका आधिपत्य निर्विवाद चला आ रहा है।

यह कि इस भूमि का भूमि उपयोग आवासीय है और इस भूमि पर एक आवासीय कॉलोनी उन्नत किये जाने बाबत दोनों पक्षकारों के मध्य यह अनुबंध पत्र निष्पादित किया जा रहा है।

यह कि उपरोक्त वर्णित प्रथम पक्षकार की भूमि से ही लगी हुई भूमि द्वितीय पक्षकार फर्म मेसर्स अग्रवाल इन्फ्रानिटी के स्वामित्व की भूमि 1.356 हेक्टर तथा उसके भागीदार क्र. 2 श्री अरुण अग्रवाल के स्वामित्व की भूमि 0.028 हेक्टर एवं क्र. 4 श्री जसवंत सिंह के स्वत्व, स्वामित्व की भूमि 1.428 हेक्टर इस प्रकार कुल रकबा 2.812 हेक्टर भूमि है और इस सम्पूर्ण भूमि को प्रथम पक्षकार की भूमि 1.428 हेक्टर के साथ मिलाकर द्वितीय पक्षकार के द्वारा कुल भूमि 4.240 हेक्टर भूमि का नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल से घारा-16 के अंतर्गत सेंट्रल जून जेन एवं भूमि के उपयोग को बदलकर अभिन्यास अनुमोदित कराया जायेगा। यह कि उक्त सम्पूर्ण भूमि पर नज़ूल विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त हो गई है।

यह कि उपरोक्त वर्णित भूमि पर निम्न अनुमतियां प्राप्त की जाना है :-

1. यह कि इस भूमि का व्यपवर्तन न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी, तहसील हुजूर, जिला भोपाल में कराना है तथा इसमें जो भी व्यय होगा वह भूमि के अनुपात अनुसार दोनों पक्षकार अपना अपना वहन करेंगे।
2. यह कि इस भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य करने बाबत द्वितीय पक्षकार के द्वारा कालोनाईजिंग लायसेंस उपलब्ध कराया जायेगा।
3. यह कि इस भूमि पर सभी शासकीय एवं जहां भी जरूरत हो विकास अनुमति प्राप्त की जाएगी।
4. यह कि उक्त भूमि पर भवन के आवासीय/व्यवसायिक परिसर के निर्माण हेतु नगर पालिका/ग्राम पंचायत से भवन अनुज्ञा अनुमति प्राप्त की जाना है।

उपरोक्त सभी अनुमतियां प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार मिलकर प्राप्त करेंगे और इसमें जो भी व्यय होगा वह दोनों पक्षकारों के द्वारा अपना अपना वहन किया जाएगा। शेष अनुमतियां एक साथ या प्रथम एवं द्वितीय पक्षकार द्वारा अलग-अलग भी ली जा सकेंगी।

यह कि सभी वांछित अनुमतियां प्राप्त होने के बाद ही प्रथम एवं द्वितीय पक्षकार अपनी अपनी भूमि पर विकास एवं निर्माण का कार्य प्रारम्भ किया जाएगा।

यह कि प्रथम पक्षकार के द्वारा उपरोक्त वर्णित संपत्ति आज दिनांक के पूर्व किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में विक्रय, हस्तांतरित, वसीयत नहीं की गई है और न ही उक्त संपत्ति किसी के पास बंधक या जमानत के स्वरूप रखी है और न ही इस पर कोई कर्ज या ऋण बकाया है। इस अनुबंधित भूमि पर कोई न्यायालयीन वाद लम्बित नहीं है, और न ही भूमि को किसी शासकीय योजना अन्तर्गत अधिग्रहित किया गया है। कहने का तात्पर्य यह है कि उपरोक्त वर्णित संपत्ति सर्व प्रकार के भारों से मुक्त होकर साफ एवं स्वच्छ है और जिसके समस्त सुआधिगार एवं अधिकार प्रथम पक्षकार में निहित हैं।

यह कि द्वितीय पक्षकार एक बिल्डर्स हैं और उनके द्वारा विकास एवं निर्माण का कार्य किया जाता है इसलिये द्वितीय पक्षकार द्वारा प्रथम पक्षकार के समक्ष इस भूमि पर आवासीय/व्यवसायिक कालोनी के विकास की योजना का प्रस्ताव रखा और जिसे प्रथम पक्षकार ने मान्य किया है। उपरोक्त भूमि पर विकास अनुबंध के तहत सुपरविजन का कार्य करने के संबंध में दोनों पक्षकारों में निम्नलिखित शर्तें आपस में तय पाई गई हैं :-

- 1/ यह कि द्वितीय पक्षकार ने प्रथम पक्षकार को यह आश्वासन दिया है कि जैसे ही दोनों पक्षकारों के द्वारा उक्त अनुबंधित भूमि पर सभी वांछित आवश्यक अनुमतियां प्राप्त कर ली जाएंगी वैसे ही दोनों पक्षकारों द्वारा इस भूमि पर आवासीय कालोनी के विकास का कार्य प्रारम्भ किया जाएगा।
- 2/ यह कि उपरोक्त निर्मित होने वाली कॉलोनी के टेक्नीशियन एवं डिजाईनर जो भी होंगे उनसे अच्छी डिजाईनिंग द्वितीय पक्षकार करवायेंगे तथा उनका जो भी पारिश्रमिक या फीस होगी उसे अदा करने की जवाबदारी दोनों पक्षकारों की अपने अपने हिस्सा अनुसार रहेगी।
- 3/ यह कि उपरोक्त आवासीय/व्यवसायिक कालोनी के विकास का कार्य प्राप्त अनुमतियों के अनुसार दोनों पक्षकार अपने अपने स्वामित्व की भूमि पर कार्य करेंगे, इसके अंतर्गत भूमि के विकास का कार्य जिस प्रकार का होता है, उस प्रकार का कार्य दोनों पक्षकारों के द्वारा किया जायेगा।
- 4/ यह कि इस भूमि पर पक्षकारों के द्वारा दो चरणों में कार्य किया जायेगा जिसमें प्रथम चरण में द्वितीय पक्षकार स्वयं की एवं उनके भागीदारों की भूमि पर विकास कार्य करेंगे तथा प्रथम पक्षकार अपनी भूमि पर स्वयं कार्य करेंगे।
- 5/ यह कि उक्त भूमि पर सुचारु रूप से कार्य करने नागत एवं अन्य कार्यों के लिये द्वितीय पक्षकार के पक्ष में (विक्रय के अधिकारों से रहित) एक रजिस्टर्ड जनरल पॉवर ऑफ एटोर्नी निष्पादित करके देंगे ताकि द्वितीय पक्षकार सभी वांछित स्थानों पर एवं शासकीय कार्यालय आदि में उपस्थित होकर वांछित कार्य को स्वतंत्रता पूर्वक कर सकें।
- 6/ यह कि द्वितीय पक्षकार के द्वारा भवन अनुज्ञा अनुमति प्राप्ति दिनांक से इस संपूर्ण भूमि का विकास कार्य प्रारम्भ कर दिया जाएगा और इस पर आवासीय/व्यवसायिक कालोनी विकसित की जायेगी।
- 7/ यह कि विकास कार्य करने के पूर्व इस संपूर्ण भूमि पर किसी भी प्रकार की कोई शासकीय, अशासकीय बकाया एवं अन्य कोई देनदारियां हुईं तो उसके लिए दोनों पक्षकार अपनी अपनी भूमि के लिये जिम्मेदार रहेंगे। साथ ही कोई भी शासकीय अइचन जैसे- नजूल, पर्यावरण विभाग आदि से निर्माण के संबंध में आती है तो उस अइचन एवं व्यवधान को खत्म कराने की जिम्मेदारी दोनों पक्षकारों की है और रहेगी तथा नगर निगम ग्राम पंचायत, नगर पालिका अथवा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से कोई व्यवधान या अइचन आती है तो उसका निराकरण भी दोनों पक्षकार अपने स्त्रोत से करेंगे।
- 8/ यह कि इस भूमि पर सभी आवश्यक अनुमतियां प्राप्त होने के साथ ही प्रथम एवं द्वितीय पक्षकार अपने अपने स्वामित्व वर्णित भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य सुचारु रूप से बगैर किसी व्यवधान के कर सकें तथा उनके द्वारा स्वच्छंद वातावरण में विकास कार्य किया जा सकें। किन्तु भूमि का मालिकाना अधिकार अपनी अपनी भूमि पर ही रहेगा।
- 9/ प्रथम पक्षकार द्वारा उसकी भूमि पर प्रकोष्ठों के निर्माण के लिये स्वतंत्र रहेगा तथा द्वितीय पक्षकार अपनी भूमि पर निर्माण करवायेगा और इस संबंध में भूमि स्वामियों द्वारा आपस में कोई हस्तक्षेप नहीं किया जायेगा।
- 10/ यह कि प्रथम पक्षकार के द्वारा द्वितीय पक्षकार को उनकी भूमि पर विकास कार्य की देखरेख करने के एवज में सुपरविजन के रूप में कुल राशि रुपये 20,00,000/- (अक्षरी रुपये बीस लाख मात्र) अदा किये जायेगे।

क्रमशः - 4 -

11/ यह कि प्रथम पक्षकार के द्वारा द्वितीय पक्षकार को तिजारत एवं निर्माण कार्य की देखरेख हेतु दी जाने वाली सुपरविजन राशि रुपये 20,00,000/- में से रुपये 5,00,000/- चेक क्रमांक 004701 दिनांक 26/8/14 के द्वारा अदा की जा चुकी है।

12/ यह कि शेष राशि रुपये 15,00,000/- (अक्षरी रूपया पंद्रह लाख मात्र) वगैरह की प्रगति की स्टेज पर प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार को अदा की जायेगी।

13/ यह कि इस विलेख के संबंध में या इस विलेख की किसी शर्त के संबंध में इस विलेख के पक्षकारों में या पक्षकारों के व्युत्पन्न अधिकार के अधीन दावा करने वालों में किसी प्रकार का कोई विवाद उत्पन्न होता है तो उसका निराकरण दोनों पक्षकार आपसी सहमति से मिलकर करेंगे।

14/ यह कि इस नवनिर्मित होने वाले परिसर में लाईट कनेक्शन मध्यप्रदेश विद्युत मण्डल से प्राप्त करना होगा और जिसके अन्तर्गत सिस्टम चार्ज भी विद्युत मण्डल में देय होगा। इस प्रकार उपरोक्त कार्य में जो भी व्यय होगा वह दोनों पक्षकार अपने अपने हिस्से अनुसार वहन करेंगे।

15/ यह कि इस नवनिर्मित होने वाले परिसर में प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार अपने अपने हिस्से में पानी हेतु बोरिंग कराकर मोटर लगवायेंगे जिनसे आनर्स को पानी प्राप्त होगा। इसमें जो भी व्यय होगा वह भी दोनों पक्षकार अपने अपने हिस्सा अनुसार वहन करेंगे।

16/ यह कि यदि सबकुछ नियमानुसार एवं शर्तों के मुताबिक कार्य द्वितीय पक्षकार के द्वारा किया जाता है तो किसी भी स्थिति में प्रथम पक्षकार, द्वितीय पक्षकार के कार्य को रोक नहीं सकेंगे और न ही कोई रुकावट डालने की कोशिश करेंगे यदि उनके द्वारा ऐसा किया जाता है तो वह नियम के विरुद्ध एवं शर्तों वगैरह उल्लंघन के अन्तर्गत माना जावेगा और ऐसी स्थिति में कोई भी हानि द्वितीय पक्षकार को होती है तो उसकी भरपाई के लिये पूर्ण रूप से प्रथम पक्षकार जिम्मेदार रहेंगे।

17/ यह कि उपरोक्त परिसर के संबंध में यदि भविष्य में शासन/निगम की नीतियों में कोई परिवर्तन होता है और कोई नवीन टैक्स/सर्विस टैक्स/वेट टैक्स/रोल्स टैक्स आदि लागू किया जाता है तो ऐसी स्थिति में उस नवीन नीतियों का पालन दोनों पक्षकारों के द्वारा किया जाएगा और जो भी राशि टैक्सेस के रूप में देय होगी उसे दोनों पक्षकार अपने अपने हिस्सा अनुसार वहन करेंगे।

18/ यह कि प्रथम पक्षकार, द्वितीय पक्षकार के पक्ष में इस भूमि के संबंध में जो यह विकास अनुबंध पत्र निष्पादित किया जा रहा है, इसे उप-पंजीयक कार्यालय, भोपाल में पंजीयक कराया जा रहा है और इसमें जो भी मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क देय हो रहा है, वह शुल्क दोनों पक्षकार के द्वारा भूमि के अनुपात अनुसार वहन किया जा रहा है।

19/ यह कि साईट पर होर्डिंग, विज्ञापन आदि लगाने का दायित्व दोनों पक्षकार अपनी अपनी भूमि पर होगा और इसमें जो भी व्यय होगा वह दोनों पक्षकार अपना अपना वहन किया जाएगा।

20/ यह कि प्रथम पक्षकार को उसकी भूमि पर बनने वाले मकानों/प्रकोष्ठों को विक्रय से प्राप्त होने वाले सम्पूर्ण प्रतिफल राशि प्राप्त होगी व द्वितीय पक्षकार को उसकी भूमि पर बनने वाले प्लाटों/मकानों/प्रकोष्ठों/दुकानों/कार्यालयों आदि के विक्रय से प्राप्त होने वाले सम्पूर्ण प्रतिफल राशि प्राप्त होगी, इसमें दोनों पक्षकार अपनी सहमति प्रदान करते हैं। दोनों पक्षकारों के अवश के नक्शे लगाए गये हैं उसमें से प्रथम पक्षकार का लाल रंग से दिखाया हुआ है और द्वितीय पक्षकार का नीला रंग से दिखाया है जो इस अनुबंध का आवश्यक अंश है।

21/ यह कि उपरोक्त अनुबंध के संबंध में भविष्य में दोनों पक्षकारों की ओर से कोई भी एतराज या आपत्ति मान्य नहीं होगी और यदि कोई ऐसा करता है तो उसे गलत व बाजाईज समझा जावेगा।

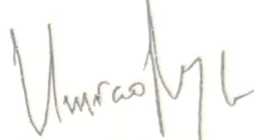
क्रमशः - 5 -

22/ यह कि जो उपरोक्तानुसार संयुक्त भूमि विकास अनुबंध पत्र (Joint Land Development Agreement) आज दिनांक को दोनों पक्षकारों के मध्य निष्पादित किया जा रहा है इसकी तमाम शर्तें दोनों पक्षकारों पर तथा उनके वारिसानों, उत्तराधिकारियों, संतानों, दायभागियों, हितेषियों, भागीदारों आदि पर भी बंधनकारी हैं तथा लागू रहेंगी।

अतएव उपरोक्तानुसार यह संयुक्त भूमि विकास अनुबंध पत्र (Joint Land Development Agreement) आज दिनांक को दोनों पक्षकारों के मध्य स्वेच्छ से बगैर किसी दबाव के पूर्ण होश हवास में दो गवाहों के समक्ष एक-दूसरे के पक्ष में निष्पादित किया गया कि प्रमाण रहे और वक्त जरूरत पर काम आवे।

भोपाल, दिनांक : 26/8/14

हस्ताक्षर - प्रथम पक्षकार :


(उमराव सिंह)
भूमि स्वामी

हस्ताक्षर - द्वितीय पक्षकार :

 1. (संजीव अग्रवाल) 2. (अरुण अग्रवाल)
 3. (श्रीमती शालिनी अग्रवाल) 4. (जसवंत सिंह)

अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता एवं भागीदारगण
मेसर्स अग्रवाल इन्फोनिटी भोपाल
डेहलपर

उभय पक्षों द्वारा दी गई जानकारी एवं दस्तावेजों के आधार पर प्रारूपण किया गया। निष्पादकों की शिनाख्त गवाहों द्वारा की गई।


नरेश बांठिया, एडवोकेट

नोट - इस दस्तावेज में कोई कांट-छांट नहीं है।

