| 130
धारा 33
61
रसीद दस्तावेज वगैरह
3762 (3) अनुक्रम M.B.

	दस्तावेज की तफसील, तारीख व कीमत या दस्तखत की तारीख या किस्म जो मुहरबंद लिफाफा लिया गया हो जिसके बाबत फीस दाखिल हुई हो उसके ऊपर लिखी हुई इबारत	तादाद फीस (अगर हो तो) दाखल शुदा	रजिस्ट्री के ओहदेदार के छोटे दस्तख़त
1	2	3	4
	समीर गुप्ता संयुक्त उपक्रम 18892500/	151315/	

तारीख 28 MAY 2013
27 SEP 2013
उप-पंजीयक

THE SEAL OF SUB REGISTRAR उप पंजीयक भोपाल BHOPAL (M.P.)

M.B.
130
28.5.13

// संयुक्त उपक्रम का अनुबंध //

यह अनुबंध पत्र आज दिनांक 28/05/2013 को (1) श्री मकसूद आयु 56 वर्ष वयस्क (2) श्री हमीद आयु 51 वर्ष वयस्क (3) श्री मेहम्मूद आयु 40 वर्ष वयस्क सभी पुत्रगण श्री मामू खां, (4) श्रीमति मेहराज बी आयु 62 वर्ष वयस्क पत्नि स्व. श्री हफीज़ खॉ वयस्क (5) श्री अबरार खॉ 26 वर्ष वयस्क (6) तारीक खॉ 26 वर्ष वयस्क (7) समीना बी 37 वर्ष वयस्क (8) संगीरा बी 28 वर्ष वयस्क (9) सजना बी 25 वर्ष वयस्क सभी पुत्रगण एवं पुत्रीयॉ स्व. श्री हफीज खॉ, (10) तवरेज खॉ 12 वर्ष (11) इमरान खॉ 3 वर्ष अवयस्क (12) गुलनाज बी 16 वर्ष अवयस्क (13) मुस्कान बी 8 वर्ष अवयस्क (14) रूबीना बी 6 वर्ष अवयस्क सभी द्वारा सरक्षिता माता श्रीमति मेहराज बी पत्नि स्व. श्री हफीज खॉ निवासी- इनायतपुर तह. हुजूर जिला भोपाल (जाति मेवाती) सभी निवासीगण-ग्राम इनायतपुर तह. हुजूर जिला भोपाल (म.प्र.)। (जिसे आगे चलकर इस अनुबंध पत्र में प्रथम पक्षकार के नाम से संबंधित किया गया है जिसमें उनके उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं समस्त हित रखने वाले व्यक्ति सम्मिलित हैं) एवं श्रीमती सायना बी पत्नी आबिद खाँ नि. ग्रा. इनायतपुर

एवं

मेसर्स फारच्यून रियलटी द्वारा पार्टनर (1) श्री समीर गुप्ता आयु वयस्क आत्मज स्व. श्री एस.सी. गुप्ता निवासी-ए-31, बी.डी.ए. कालोनी, काहेफिजा भोपाल, (2) श्री अजय मोहगावकर आयु वयस्क आत्मज श्री एस. डब्ल्यू. मोहगावकर, निवासी- E-7/841 अरेरा कालोनी, भोपाल (3) राज अरोरा आयु वयस्क आत्मज स्व. श्री किशनलाल अरोरा निवासी-जी-01, कम्फर्ट गार्डन, चूना भट्टी, कोलार रोड़ भोपाल (जिसे आगे चलकर इस अनुबंध पत्र में द्वितीय पक्षकार के नाम से संबंधित किया गया है जिसमें उसके समस्त भागीदार व उनके उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं समस्त भागीदार एवं उनके हित रखने वाले व्यक्ति सम्मिलित हैं)

के मध्य निम्नानुसार निष्पादित किया गया।

अबरार खाँ
अजीज
हमीद
मकसूद
महम्मूद खान
तारीक
साजना
श्रीमती मेहराज
संगीरा
श्रीमती समीना

Scanned by CamScanner

यह कि प्रथम पक्षकार भूमि भूमि खसरा कमांक 137 रकबा 0.61 हेक्टेयर, खसरा कमांक 139 रकबा 0.08 हेक्टेयर, खसरा कमांक 141/1 रकबा 0.25 हेक्टेयर, खसरा कमांक 142/1 रकबा 0.42 हेक्टेयर, खसरा कमांक 143/2 रकबा 0.25 हेक्टेयर, खसरा कमांक 143/4 रकबा 0.04 हेक्टेयर, खसरा कमांक 174 रकबा 1.77 हेक्टेयर इस प्रकार कुल रकबा 3.42 हेक्टेयर स्थित ग्राम महाबड़ीया, प.ह.नं. 31 राजस्व निरिक्षण मण्डल 03 तहसील हुजूर जिला भोपाल (म.प्र.) है, जो कि विकेतागणों की पैतृक संपत्ति है जो विकेतागणों को उत्तराधिकार में प्राप्त हुई जो कि विकेतागणो के नाम पर राजस्व अभिलेख में भूमि स्वामी की हैसियत से दर्ज की गई है जिसके रिकार्ड स्वरुप भू-अधिकार एवं ऋण पुस्तिका कमांक 300328 है।

यह कि उपरोक्त भूमि पर प्रथम पक्षकार कालोनी विकसित करवाना चाहते है इसके लिए उन्होनें द्वितीय पक्षकार से संपर्क किया, द्वितीय पक्षकार डेव्हलपर्स व भवन निर्माता है जिन्हे कालोनी विकासीकरण से संबंधित समस्त ज्ञान होने व उनके पास कुशल टीम है। तद्नुसार द्वितीय पक्षकार ने प्रथम पक्षकार के निवेदन को स्वीकार कर उक्त भूमि पर प्रथम पक्षकार के नाम से अनुमतियॉं प्राप्त कर कालोनी के विकास हेतु तैयार है इस हेतु दोनों पक्षकारों के मध्य जो शर्तें तय हुई हैं वे निम्नानुसार हैं :-

1. यह कि प्रथम पक्षकार यह सुनिश्चित व स्पष्ट करते हैं कि उसने उपरोक्त भूमि रकबा 8.44 एकड कालोनी विकासीकरण हेतु द्वितीय पक्षकार को मौके पर रिक्त भौतिक आधिपत्य सौंप दिया हैं। उक्त भूमि को संलग्न नक्शे में लाल रंग से दर्शाया गया है ।

2. यह कि उक्त भूमि पर भूखण्ड हेतु कालोनी का विकासीकरण किया जायेगा तथा विकसित किये जाने वाले टोटल प्लाटेबल एरिया में से प्रथम पक्षकार का हिस्सा 50 प्रतिशत एवं द्वितीय पक्षकार का 50 प्रतिशत हिस्सा रहेगा एवं द्वितीय पक्षकार अपने हिस्से के 50 प्रतिशत हिस्से पर अनुमति प्राप्त कर निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र रहेंगें।

3. यह कि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अनुमोदित नक्शे में प्रथम पक्षकार व द्वितीय पक्षकार का जो हिस्सा होगा वह उपरोक्तानुसार अनुपात में रहेगा जो टाउन एंड कंट्री प्लानिंग से अनुमोदित नक्शे में चिन्हित किया जावेगा।

4. यह कि द्वितीय पक्षकार को प्राप्त होने वाले 50 प्रतिशत भाग को द्वितीय पक्षकार अपने पास रख सकता है अथवा उन्हें किसी अन्य व्यक्ति/व्यक्तियों अथवा संस्था के हित में विकय, आवंटित कर सकता है, अनुबंध कर सकता है तथा उसके हिस्से के भूखण्डों के विकय आदि की राशि नगद व चैक के द्वारा अग्रिम के रूप में अथवा पूर्ण राशि के रूप में स्वयं के नाम पर प्राप्त कर सकेगा। संबंधित केता/केताओं के हित में रसीद जारी कर सकेगा, विकय पत्र का निष्पादन व पंजीयन कर सकेगा एवं द्वितीय पक्षकार उसके हिस्से के भूखण्डों के विकय पत्र का निष्पादन व पंजीयन हेतु अधिकृत रहेगा तथा द्वितीय पक्षकार को उसके हिस्से की सम्पत्ति के विकय मूल्य का निर्धारण करने का स्वतंत्र रूप से पूर्ण अधिकार रहेगा।

4ए यह कि द्वितीय पक्षकार को यह भी अधिकार होगा कि उसके हिस्से के भूखण्डों के अतिरिक्त प्रथम पक्षकारगणों को प्राप्त हिस्से के भूखण्डों को विकय कर सकेगा, अनुबंध कर सकेगा, आवंटित कर सकेगा, विकय मूल्य की राशि प्राप्त कर सकेगा, संबंधित केताओं के हित में विकय पत्र का निष्पादन व पंजीयन कर सकेगा तथा विकय पत्र का प्रमाणीकरण कर सकेगा। एवं केताओं से प्राप्त विकय मूल्य का भुगतान प्रथम पक्षकार को करेगा।

5 यह कि संभावित केताओं के हित में जब-जब भी विकय पत्रों का निष्पादन व पंजीयन किया जावेगा तो संबंधित केताओं के हित में विकय पत्र का निष्पादन व पंजीयन प्रथम व द्वितीय पक्षकार अपने अपने हिस्से के भूखण्डों का कर सकेंगें,

Scanned by CamScanner

यदि विक्रय पत्र पर दोनों पक्षकारों के हस्ताक्षर की आवश्यकता होगी तो ऐसे विक्रयपत्र पर दोनो पक्षकार हस्ताक्षर करने हेतु वचनबद्ध रहेंगें।

6 यह कि दोनों पक्षकारों के मध्य किसी भी प्रकार का विवाद होने पर आर्बीट्रेटर (पंच फैसले) से समाधान करायेगें एवं दोनों पक्षकार आपसी सहमति से अर्बीट्रेटर नियुक्त करेंगें, आर्बीट्रेटर द्वारा जो भी फैसला दिया जावेगा वह दोनों पक्षकरों को मान्य होगा ।

7 यह कि द्वितीय पक्षकार द्वारा विकसित किये जाने वाले आवासीय एवं कामर्शियल प्लॉटों का न्यूनतम मूल्य द्वितीय पक्षकार द्वारा निर्धारित किया जायेगा जो कि दोनों पक्षकारों को मान्य व स्वीकार होगा एवं द्वितीय पक्षकार एवं प्रथम पक्षकार उक्त न्यूनतम मूल्य पर भावी क्रेताओं को शीघ्र भुगतान की परिस्थिति में अपने हिस्से के प्लाटों में अपनी योजनाओं के डिस्काउंट देने के लिये अधिकारी होंगे ।

8 यह कि विकसित किये जाने वाले प्लॉटों का विभाजन दोनों पक्षकारों द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा प्राप्त अनुमति के उपरांत आपसी सहमति से उपरोक्त प्रतिशत अनुसार किया जायेगा अर्थात 50 प्रतिशत प्रथम पक्षकार की हिस्सेदारी होगी एवं 50 प्रतिशत हिस्सेदारी द्वितीय पक्षकार की होगी जिसके अंतर्गत पार्क फेंसिंग, फ्रन्ट एवं बेक के, कार्नर के या अन्य किसी उच्च लोकेशन के प्लॉटों का अनुपात भी प्रतिशत के अनुसार ही होगा।

9. यह कि संपूर्ण विकास कार्य द्वितीय पक्षकार द्वारा किये जायेंगे। इस से संबंधित सभी अनुमतियों, औपचारिकताओं की प्राप्ति की जिम्मेदारी व जबाबदारी द्वितीय पक्षकार की होगी। इसमें होने वाला समस्त व्यय द्वितीय पक्षकार द्वारा वहन किया जावेगा एवं प्रथम पक्षकार समस्त दस्तावेजों में हस्ताक्षर करने के लिये सहमत एवं तत्पर रहेंगे।

10 यह कि विकास कार्य में उपयोग की जाने वाली सामग्रियों (स्पेशीफिकेशन) एंव सुविधाएँ अनुसूची-अ, के अनुसार होगी जो कि दोनों पक्षकारों के निर्माण किये जाने वाले भागों में समान होगी। उक्त सूची इस अनुबंध पत्र के साथ संलग्न है जो कि इस विलेख का महत्वपूर्ण भाग होगा।

11 यह कि भूखंण्डो के संबंध में द्वितीय पक्षकार द्वारा प्रथम पक्षकार के पक्ष में डिपाजिट स्वरूप राशि रूपये 1,00,00,000/- (रूपये एक करोड मात्र) अदा की जायेगी एवं उक्त राशि में से रूपये 50,00,000/- (रूपये पचास लाख मात्र) का भुगतान निम्नानुसार किया जा रहा है :-

क्रं.	नाम	रूपये	चेक क्रमांक	दिनांक	बैंक
1	मकसूद	12,50,000/-	007368	29-05-2013	ICICI
2	हमीद	12,50,000/-	220816	29-05-2013	OBC
3	मेहमूद	12,50,000/-	220817	29-05-2013	OBC
4	मेहराज बी	1,13,636/-	007363	29-05-2013	ICICI
5	अवरार खान	1,13,636/-	007364	29-05-2013	ICICI
6	तारिक खान	1,13,636/-	नगद	29-05-2013	
7	समीना बी	1,13,636/-	नगद	29-05-2013	
8	सगीरा बी	1,13,636/-	नगद	29-05-2013	
9	सजना बी	1,13,636/-	नगद	29-05-2013	
10	तबरेज खान	1,13,636/-	नगद	29-05-2013	
11	इमरान खान	1,13,637-	नगद	29-05-2013	
12	गुलनाज बी	1,13,636/-	नगद	29-05-2013	
13	मुस्कान बी	1,13,637-	नगद	29-05-2013	
14	रुबीना बी	1,13,637-	नगद	29-05-2013	
	कुल	50,00,000/-			

डिपॉजिट की बकाया राशि 50,00,000/- (रूपये पचास लाख मात्र) का भुगतान द्वितीय पक्षकार द्वारा दिनॉक 28/07/2013 तक प्रथम पक्षकार के हित में कर दिया जावेगा। उपरोक्त डिपॉजिट की राशि बिना ब्याज निम्नानुसार वापसी योग्य रहेगी।

(अ) प्रथम पक्षकार के हिस्से के 25 प्रतिशत भूखंण्डो का आधिपत्य देने के पश्चात् राशि रूपये 25,00,000/-(रूपये पच्चीस लाख मात्र)।

(ब) अगले 25 प्रतिशत भूखंण्डो का आधिपत्य देने के पश्चात् राशि रूपये 25,00,000/-(रूपये पच्चीस लाख मात्र)।

(स) अगले 25 प्रतिशत भूखंण्डो का आधिपत्य देने के पश्चात् राशि रूपये 25,00,000/-(रूपये पच्चीस लाख मात्र)।

(द) एवं बकाया 25 प्रतिशत भूखंण्डो का आधिपत्य देने के पश्चात् राशि रूपये 25,00,000/-(रूपये पच्चीस लाख मात्र)।

प्रथम पक्षकार द्वारा डिपाजिट की राशि नहीं लौटा पाने की स्थिति में द्वितीय पक्षकार को यह अधिकार होगा कि वह प्रथम पक्षकार के हिस्से के भूखंण्डो को न्यूनतम निर्धारित मूल्य के अनुसार डिपॉजिट की राशि में समायोजित कर सके।

12 यह कि उपरोक्त वर्णित विकसित किये जाने वाले भूखंण्डो के संबंध में प्राप्त की जाने वाली सभी प्रकार की अनुमतियां एवं औपचारिकताएं पूरी कर द्वितीय पक्षकार अपने नाम से अथवा अन्य किसी के भी नाम से सारी अनुमतियां जैसे भूमि का डायवर्सन/व्यपवर्तन, नजूल एनओसी, नगर तथा विकास अनुमति कालोनाईजर लायसेंस एवं ग्राम निवेश कार्यालय भोपाल से विधिवत् अभिन्यास मानचित्र अनुमोदित कराना एवं कार्यालय नगर पालिक निगम, भोपाल, ग्राम पंचायत से विधिवत् अनुमति प्राप्त करना इत्यादि के लिये अधिकारी होगा और भूमि के भौतिक स्वरूप में विकास कार्य जैसे रोड, निर्माण कार्य, सीवेज लाईन, इलेक्ट्रिफिकेशन, वाटर सप्लाई, पार्क इत्यादि, विकास कार्य से संबंधित सभी कार्य करने का अधिकारी होगा एवं ग्राहकों को वित्तीय संस्था/बैंक में वांछित दस्तावेजों पर स्वयं के हस्ताक्षर करना एवं ग्राहकों से प्रतिफल राशि एक साथ पृथक पृथक भागों में प्राप्त करना अर्थात प्रांरभ से लेकर अंतिम चरण तक विकसित एवं प्रतिफल प्राप्त करना अर्थात प्रांरभ से लेकर अंतिम चरण तक विकसित एवं प्रतिफल प्राप्त कर विक्रय करने का अधिकारी होगा।

13 यह कि उपरोक्त वर्णित भूमि के मूल दस्तावेज जैसे बही, खसरा, खतौनी, पंजीयत विक्रय पत्र एवं अक्स की मूलप्रति प्रथम पक्षकार ने द्वितीय पक्षकार को उपलब्ध करा दी है तत्पश्चात् यह अनुबंध पत्र निष्पादित किया जा रहा है एवं इसके अतिरिक्त भविष्य में अन्य कोई मूल दस्तावेजों की मांग सीमांकन एवं बंटान अनुमतियां औपचारिकताओं में आवश्यकता होती है तो प्रथम पक्षकार द्वितीय पक्षकार को उपलब्ध कराने के लिये वचनबद्ध रहेगा।

14 यह कि प्रथम पक्षकार अपने हिस्से के 50 प्रतिशत भाग में, बिजली, पानी, क्लब हाउस एवं अन्य सोसायटी खर्चे, नामांतरण, मेंटीनेन्स की राशि भावी ग्राहकों/क्रेताओं से विक्रय प्रतिफल से पृथक से प्राप्त कर द्वितीय पक्षकार को सौंपेगा। उक्त राशि का निर्धारण द्वितीय पक्षकार द्वारा क्रेताओं से ली जाने वाली प्राईज लिस्ट अनुसार होगी एवं उक्त पेमेन्ट का भुगतान प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार को प्लॉटों का आधिपत्य ग्रहण करते समय दिया जायेगा। प्रथम पक्षकार द्वारा उक्त प्लॉटो का आधिपत्य द्वितीय पक्षकार द्वारा सूचित करने पर 15 दिवस में लिया जायेगा।

15 यह कि ई.डब्ल्यू.एस. एवं कमजोर आयवर्ग के लिये आरक्षित प्लॉट दोनों पक्षकार अपने अपने हिस्से के अनुपात में प्राप्त करेंगे।

16 यह कि दोनों पक्षकार इस अनुबंध की शर्तो के पालन किये जाने के लिये प्रतिबाधित होगें और यदि किसी भी पक्षकार द्वारा इस अनुबंध की शर्तो के पालन किये जाने में टालमटोल अथवा चूक की तो पीड़ित पक्षकार को यह हक होगा कि वह विरोधी पक्षकार से इस अनुबंध का विशिष्ट पालन न्यायालय से करवा लेवें, तथा उस परिस्थिति में की गई किसी भी प्रकार की आपत्ति निराधार एवं शून्यवत् होगी।

17 यह कि विकास अनुमति प्राप्त करने के लिये बंधक रखे जाने वाले प्लॉट भी दोनों पक्षकार के हिस्से के अनुपात में रहेंगे

18 यह कि प्रथम पक्षकार वर्णित भूमि की सभी सीमा एवं क्षेत्रफल उपलब्ध कराने के लिये जिम्मेदार एवं बाध्य होगा।

19 यह कि इस अनुबंध पत्र के बाद प्रथम पक्षकार उक्त भूमि के पेटे किसी अन्य व्यक्ति या संस्था के साथ कोई अनुबंध नही करेगा।

20 यह कि इस अनुबंध के पंजीयन हेतु होने वाले व्यय का भुगतान दोनो पक्षकार अपने अपने हिस्से में प्राप्त होने वाले भूखण्डों के अनुपात में करेंगें।

21 यह कि द्वितीय पक्षकार उक्त कालोनी के विकास के लिए इस भूमि को बंधक रख कर किसी भी वित्तीय संस्था से ऋण प्राप्त करने के लिये स्वतंत्र रहेगा एवं इस कार्य हेतु प्रथम पक्षकार सभी दस्तावेजों पर हस्ताक्षर हेतु वचनबद्ध रहेंगें तथा इस ऋण के पुनर्भुगतान की सभी जवाबदारी द्वितीय पक्षकार की होगी।

22. यह कि सभी अनुमतियां प्राप्त होने के बाद विकासीकरण का कार्य किया जायेगा तथा विकासीकरण के कार्य के लिये द्वितीय पक्षकार के पास 36 माह की अवधि रहेगी तथा आवश्यकतानुसार उक्त समयावधि 06 माह बढ़ायी जा सकेगी।

23. यह कि उपरोक्त भूमि के संबंध में आज दिनांक तक किसी भी प्रकार की कोई राशि किसी भी संस्था, अर्धशासकीय विभाग को भुगतान किया जाना होगा तो ऐसी राशि प्रथम पक्षकार के द्वारा जमा कराई जावेगी ।

24 यह कि प्रथम पक्षकार यह भी आश्वासन दिलाता है कि उसने उक्त भूमि किसी भी व्यक्ति, संस्था के हित में दान बंधक नहीं की है इसके बाद भी यदि कोई व्यक्ति द्वितीय पक्षकार से उक्त भूमि के संबंध में किसी भी प्रकार के हक व हिस्से की मांग करेगा तो उसकी संपूर्ण जिम्मेदारी प्रथम पक्षकार की रहेगी साथ ही प्रथम पक्षकार यह भी स्पष्ट करता है कि उक्त भूमि उसके स्वत्व, स्वामित्व व आधिपत्य की त्रुटि के कारण व अन्य दावेदार की मांग के कारण उसके हक से निकल जाती है अथवा भूखण्डों के विकासीकरण के पश्चात किसी व्यक्ति के दावेदारी के कारण दोनों पक्षकारों के हक से निकल जाती है तो ऐसी स्थिती में उसमें जो भी द्वितीय पक्षकार का नुकसान होगा उसकी भरपाई की जिम्मेदारी प्रथम पक्षकर की होगी ।

25 यह कि प्रथम पक्षकार के स्वत्व, स्वामित्व की त्रुटि या अन्य किसी वाद-विवाद के कारण विकास कार्य पर रोक लग जाने के कारण द्वितीय पक्षकार को किसी भी प्रकार की क्षति होगी तो ऐसी क्षति का मुयायना दोनो पक्षो द्वारा तथा किसी भी वेल्यूअर के द्वारा करवा कर उसके द्वारा जो क्षति बताई जावेगी उसकी भरपाई की जिम्मेदारी प्रथम पक्षकार की होगी।

26 यह कि यदि प्रथम पक्षकार के हिस्से के भूखण्ड की बुकिंग मार्केटिंग आदि द्वितीय पक्षकार करता है तो ऐसी स्थिति में प्रथम पक्षकार, द्वितीय पक्षकार को भूखण्ड के विक्रय मूल्य के 2 प्रतिशत के बराबर कमीशन का भुगतान करेगा।

27 यह कि यदि प्रथम पक्षकार के हिस्से के भूखण्डों की विक्रय राशि द्वितीय पक्षकार द्वारा प्राप्त की जाती है तो ऐसी स्थिति में उसमें आने वाले टेक्स आदि का वहन प्रथम पक्षकार द्वारा किया जायेगा।

28 यह कि नर्मदा जल परियोजना अथवा कोलार जल परियोजना से कनेक्शन लिये जाने की स्थिति में उसमें होने वाले व्यय का भुगतान भी दोनो पक्षकारों को अपने अपने हिस्से के भूखण्ड के अनुपात में करना होगा।

29 यह कि दोनों पक्षकार प्रोजेक्ट के पूर्ण करने में पूर्ण रूप से एक-दूसरे को सहयोग करेंगे ।

30 यह कि प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार के हिस्से व उनके विक्रय पर देय आयकर, गेनटेक्स, सर्विस टेक्स, व अन्य करों के भुगतान की जिम्मेदारी प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार की अपने अपने हिस्से के अनुपात में होगी ।

31 यह कि कालोनी के विकासीकरण के समस्त कार्य द्वितीय पक्षकार द्वारा स्वयं के व्यय से किया जावेगा, यदि विकासीकरण से संबंधित किसी भी प्रकार के कर का दायित्व प्रथम पक्षकार पर आवेगा तो उसे द्वितीय पक्षकार द्वारा वहन किया जायेगा।

32 यह कि विकास कार्य के दौरान किसी भी प्रकार की दुर्घटना होती है एवं इससे किसी भी प्रकार की जानमाल की हानि होगी तो उसकी भरपाई की समस्त जिम्मेदारियां द्वितीय पक्षकार की होंगी।

33 यह कि विकास कार्य के चलते समय अथवा उसके पूर्व अथवा उसके बाद भी प्रथम पक्षकार को द्वितीय पक्षकार अथवा द्वितीय पक्षकार को प्रथम पक्षकार के सहयोग की आवश्यकता होगी, तो दोनों पक्षकार एक दूसरे को सहयोग करने के लिये प्रतिबंधित होंगे ।

34 यह कि यह इकरारनामा दोनों पक्षकारों एवं उनके वारिसान पर बंधनकारी रहेगा।

अतः यह अनुबंध पत्र दोनों पक्षकारों के मध्य साथ राजी खुशी, बिना किसी डर या दवाव के पूर्ण होश हवाश में पढ़ सुन समझकर हस्ताक्षरित कर निष्पादित कर दिया गया ताकि सनद रहे एवं समय पर काम आवे।

इति दिनांक 28/5/13

हस्ताक्षर प्रथम पक्षकारगण

गवाहः

1-

हस्ताक्षर द्वितीय पक्षकार

2-

DINESH MALVIYA
S/o Shri H.C. MALVIYA
Add : 157, M.P. Nagar, Bhopal

VIKAS BATHMA
S/o Shri R.C. BATHMA
Add : D-125, Nayapura, Bhopal

THE SEAL OF SUB REGISTRAR BHOPAL (M.P.)

27 SEP 2013

आज दिनांक ________

को पुस्तक क्रमांक A ग्रन्थ 287

07 में पृष्ठ 61-67 पर क्रमांक 3762 (3)

देकर पंजीयत किया गया।

उप पंजीयक
भोपाल

BHOPAL (M.P.)

प्रमाणित किया जाता है कि इस विलेख में ___ पंक्ति ___ वर्ष ___ में ___ नहीं है।

उप पंजीयक
भोपाल

मुद्रांक शुल्क ________

पंजीयन शुल्क ________

पृष्ठांकन शुल्क 151285/-

तुलनाकार शुल्क 30/-

मिलान शुल्क ________

अन्य ________

151315/-

27/9/13

उप पंजीयक
भोपाल

Scanned by CamScanner

// संशोधन पत्र //

यह संशोधन त्रुटि सुधार पत्र आज दिनांक .... को (1) श्री मकसूद आयु लगभग 56 वर्ष (2) श्री मेहमूद आयु लगभग 40 वर्ष सभी पुत्रगण श्री मामूर खां, निवासीगण–ग्राम इनायतपुर तह. हुजूर जिला भोपाल (म.प्र.) सभी द्वारा प्रमाणिकृत मुख्तारआम श्री हमीद आयु लगभग 51, वर्ष पुत्र श्री मामूर खां निवासी–ग्राम इनायतपुर तह. हुजूर जिला भोपाल (म.प्र.) (उक्त मुख्तारनामा उप पंजीयक कार्यालय भोपाल में दिनांक 19/10/2015 ई–पंजीयन कमांक एम पी 059692015ए4125086 पर पंजीकत है।(जिसे आगे चलकर इस संशोधन पत्र में प्रथम पक्षकार के नाम से संबंधित किया गया है जिसमें उनके उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं समस्त हित रखने वाले व्यक्ति सम्मिलित हैं)

एवं

(1) श्रीमति मेहराज बी आयु लगभग 62 वर्ष पत्नि स्व. श्री हफीज खॉ वयस्क (2) तारीक खॉ आयु लगभग 26 ब्रर्ष (3) समीना बी आयु लगभग 37 वर्ष (4) सगीरा बी आयु लगभग 28 वर्ष (5) सजना बी आयु लगभग 25 वर्ष सभी पुत्रगण एवं पुत्रीयॉ स्व. श्री हफीज खॉ, (6) तवरेज खॉ आयु लगभग 12 वर्ष (7) इमरान खॉ अवयस्क आयु लगभग 03 वर्ष (8) गुलनाज बी अवयस्क आयु लगभग 16 वर्ष (9) मुस्कान बी अवयस्क आयु लगभग 08 वर्ष (10) रूबीना बी अवयस्क आयु लगभग 06 वर्ष सभी द्वारा सरक्षिता माता श्रीमति मेहराज बी पत्नि स्व. श्री हफीज खॉ (11) सायना बी पत्नी श्री आबिद खां निवासी–इनायतपुर तह. हुजूर जिला भोपाल (जाति मेवाती) सभी निवासीगण–ग्राम इनायतपुर तह. हुजूर जिला भोपाल (म.प्र.) सभी द्वारा प्रमाणिकृत मुख्तारआम श्री अबरार खां आत्मज श्री हफीज खां निवासी– इनायतपुर तह. हुजूर जिला भोपाल (उक्त मुख्तारनामा उप पंजीयक कार्यालय भोपाल में दिनांक 19/10/2015 ई–पंजीयन कमांक एम पी 059692015ए4125072 पर पंजीकत है।) (जिसे आगे चलकर इस संशोधन पत्र में प्रथम पक्षकार के नाम से संबंधित किया गया है जिसमें उनके उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं समस्त हित रखने वाले व्यक्ति सम्मिलित हैं)

एव

मेसर्स फारच्यून रियलटी द्वारा पार्टनर (1) श्री समीर गुप्ता आयु वयस्क आत्मज स्व. श्री एस.सी. गुप्ता निवासी ई–5/95, अरेरा कॉलोनी भोपाल तहसील हुजूर जिला भोपाल, (2) श्री अजय मोहगावकर आयु वयस्क आत्मज श्री एस. डब्ल्यू. मोहगावकर, निवासी– ई–7/841, अरेरा कॉलोनी भोपाल तहसील हुजूर जिला भोपाल (3) श्री राज अरोरा आयु वयस्क आत्मज स्व. श्री किशनलाल अरोरा निवासी–जी–01, कम्फर्ट गार्डन, चूना भट्टी, कोलार रोड भोपाल सभी द्वारा प्रमाणिकृत मुख्तारआम श्री राधेश्याम मालवीय आयु व्यस्क आत्मज श्री सेवालाल मालवीय निवासी 157,जोन–1 एम पी नगर भोपाल (उक्त मुख्तारनामा उप पंजीयक कार्यालय भोपाल में दिनांक 08/12/2015 ई–पंजीयन कमांक एम पी 059702015ए4196370 पर पंजीकत है।) (जिसे आगे चलकर इस अनुबंध पत्र में द्वितीय पक्षकार के नाम से संबंधित किया गया है जिसमें उसके समस्त भागीदार व उनके उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं समस्त भागीदार एवं उनके हित रखने वाले व्यक्ति सम्मिलित हैं)

के मध्य निम्नानुसार निष्पादित किया गया :–

1. यह कि प्रथम पक्षकारगण द्वारा उनके स्वामित्व की उपरोक्त भूमि खसरा कमांक 137 रकबा 0.61 हेक्टेयर, खसरा कमांक 139 रकबा 0.08 हेक्टेयर, खसरा कमांक 141/1 रकबा 0.25 हेक्टेयर, खसरा कमांक 142/1 रकबा 0.42 हेक्टेयर, खसरा कमांक – 143/2 रकबा 0.25 हेक्टेयर, खसरा कमांक 143/3 रकबा 0.04 हेक्टेयर, खसरा कमांक 174 रकबा 1.77 हेक्टेयर इस प्रकार कुल रकबा 3.42 हेक्टेयर स्थित ग्राम महाबड़िया, प.ह.नं. 31 राजस्व निरिक्षण मण्डल 03 तहसील हुजूर जिला भोपाल स्थित है। के संबंध में एक संयुक्त उपकम का अनुबंध द्वितीय पक्षकार के पक्ष में दिनांक – 28/05/2013 को निष्पादित किया गया, जो उप पंजीयक कार्यालय भोपाल में दस्तावेज कमांक 3762(3) ग्रंथ कमांक अ–1/287 पृष्ठ कमांक 61 से 67 पर दिनांक 27/09/2013 को पंजीबद्ध किया गया है। उक्त संपुयक्त उपकम के अनुसार भूमि की एवज में प्रथम पक्षकार का हिस्सा 50 प्रतिशत एवं द्वितीय पक्षकार बतौर डेवलपर्स के 50 प्रतिशत प्लाटेबल एरिया प्राप्त होने का उल्लेख किया गया।

2. यह कि दोनो पक्षकार के मध्य उक्त संयुक्त उपकम अनुबंध दिनांक 27/09/2013 में संशोधन त्रुटि सुधार पत्र दिनांक 09/11/2015 निष्पादित किया गया था। उक्त संशोधन पत्र के अनुसार दोनो पक्षकार के मध्य अतिरिक्त रुप से तय पाया गया है कि संपूर्ण प्लाटो का विक्रय से जो भी राशी प्राप्त होगी उस पर दोनो पक्षकारो का बराबर– बराबर अर्थात 50–50 प्रतिशत का अधिकार होगा ।

3. यह कि उक्त संयुक्त उपकम अनुबंध दिनांक 27/09/2013 में से पैरा कमांक – 14 एवं 26 विलोपित माना जावे, तथा बाजार में मन्दी होने के कारण दोनो पक्षकारों को संपूर्ण प्लाटो के विक्रय से जो भी राशी प्राप्त होगी उसको 40:60 के प्रतिशत प्राप्त करने के दोनो अधिकारी होगें। जिसमे 40% प्राप्त करने के अधिकारी प्रथम पक्षकार होगें एवं 60% प्राप्त करने के अधिकारी द्वितीय पक्षकार होगें ।

4. यह कि यह संशोधन पत्र दिनाकं .... को निष्पादित किया गया है, किन्तु मेसर्स फारच्यून रियल्टी के लेखांकन प्रणाली में पैरा कंमाक 3 में वर्णित शर्त का प्रभाव पहले वर्ष से ही माना जायेगा।

5. यह कि उक्त संयुक्त उपकम अनुबंध दिनांक 27/09/2013 में पैरा कमांक 22 द्वितीय पक्षकार के पास जो 36 माह की अवधि थी, उसे बाजार में मन्दी होने के कारणवश 31/3/2020 तक बढ़ा दी गयी है।

6. यह कि बाकि सभी शर्ते पूर्व संयुक्त उपकम अनुबंध पत्र दिनांक 27/09/2013 एवं संशोधन त्रुटि सुधार पत्र दिनांक 09/11/2015 के अनुसार यथावत् रहेगी।

7. यह कि उक्त संशोधन से अनुबंधित की गई संपत्ति के क्षेत्रफल, दोनो पक्षकारो को प्राप्त शेयर/हिस्से व उसकी प्रकृति मे किसी प्रकार का कोई सारभूत परिवर्तन नहीं होता है।

अतः यह संशोधन पत्र दोनों पक्षकारो के मध्य साथ राजी खुशी, बिना किसी डर या दबाव के पूर्ण होश हवास में पढ़ समझकर हस्ताक्षरित कर निष्पादित कर दिया गया ताकि सनद् रहे एवं समय पर काम आवे। इति दिनांक

गवाहः

हस्ताक्षर प्रथम पक्षकार

1–

2–

हस्ताक्षर द्वितीय पक्षकारगण

Scanned by CamScanner