e-Challan

Registration and Stamps department

Government of Rajasthan

GRN: **0083181109** Payment Date: **04/12/2023 16:55:52**

Office Name:	**SUB REGISTRAR-V REGISTRATION & STAMPS, JAIPUR**
Location:	JAIPUR (CITY)
Period:	01/01/1994-To-31/12/2023

S.No	Purpose/Budget Head Name	Amount (₹)
1	0030-02-800-01-00-अन्य प्राप्तियां	1500.00
	Commision(-):	0.00
	Total/NetAmount:	**1500.00**

One Thousand Five Hundred Rupees and Zero Paise Only

Payee Details:			
Full Name: **Yash Shivangi Developers Private Limited**		Tin/Actt.No./VehicleNo./Taxid :	
Pan No.(If Applicable):		City(Pincode):	jaipur(303103)
Address:Khasra No. 450, Village- Rampurarupa Jaipur		Remarks:Advocate- Kripa Kumari Gurjar	

Payment Details:		Challan No. -	**0**
Bank:	State Bank Of India	Bank CIN No:	**SBIN8318110904122023**
Date:	04/12/2023 16:55:52	Refrence No:	**CKY8218999**

Computer generated copy on : ***04/12/2023*** ***Courtsy :*** ***https://Egras.rajasthan.gov.in***

Kripa Kumari Gurjar
(Advocate/ Attorney)
106, B-Block, Vedang Height,
Pratap Nagar, Jaipur, Rajasthan-302033
Cont.No. +91-7737176923
E-mail: gurjarkripa@gmail.com

Date- 04.12.2023

Title Search Report

Sir,

As per certified of documents/papers, I have carefully examined the same.

As reveal from the documents land having the Khasra No. 450 Village-Rampurarupa, Tehsil & District – Jaipur belongs to Naval Kishore Sharma , Manmohan Sharma and Smt. Sushila Sharma.

Description of Land with respect to Khasra No. 450 with total area admeasuring 1367.47 sq meters situated at Village- Rampurarupa, Tehsil & District- Jaipur, State- Rajasthan.

A. Certified copy of lease deed dated 23.09.2023 for Khasra No. 450 issued by the Jaipur Development Authority in favor of Smt. Sushila Sharma W/o Shri Shyam Sundar Sharma, Shri Naval Kishore Sharma S/o Shyam Sundar Sharma and Shri Manmohan Sharma S/o Shri Shyam sundar Sharma was duly registered on 11.10.2023 in the office of Sub Registrar Jaipur-VIII in its book no. 1 Volume No. 811 at page no. 197 bearing serial no. 202303022117082 and an additional copy of the same was also pasted in its additional Book No. 1 Volume No. 3244 at page no. 452 to 469.

B. Copy of construction permission letter for Khasra No. 450 issued by Jaipur Development Authority in favor of Yash Shivangi Developers on 12.10.2023 vide its letter no. **जविप्रा/ उपा./जोन-5/2023/डी-2163**.

C. Certified Copy of Development Agreement dated 04.08.2023 executed by Land owners Smt. Sushila Sharma W/o Shri Shyam Sundar Sharma, Shri Naval Kishore Sharma S/o Shyam Sundar Sharma and

Adv. Kripa Kumari Gurjar
R/172/2017

Shri Manmohan Sharma S/o Shri Shyam sundar Sharma in the favor of Yashshivangi Developers Private Limited for the development of the above said land admeasuring 1367.47 Sq Mtr which was duly registered on 13.08.2023 in the office of Sub Registrar Jaipur V, in its Book No. 1, Volume No. 1419, Page No. 58 bearing serial No. 202303019112580 and an additional copy of the same was also pasted in its additional Book No. 1 Volume No. 5673 at Page No. 826-860.

Conclusion/Observation, if any

As per the certified copies of the documents, I am of opinion that Yashshivangi Developers Private Limited, Jaipur is the absolute owner of the land situated at Khasra No. 450 with total area admeasuring 1367.47 sq meters Village- Rampurarupa, Tehsil & District- Jaipur, State- Rajasthan inspection at Sub Registrar office at Jaipur the said Land is clear, marketable and free from all encumbrance.

Adv. Kripa Kumari Gurjar
Advocate
R/172/2017

Adv. Kripa Kumari Gurjar

Government of Rajasthan
REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT, RAJASTHAN, AJMER
SUB-REGISTRAR : JAIPUR-VIII

Fee Receipt

Appendix I-Form No. 9 (Rule 75 & 131) Print Date : 09-10-2023 2:48 PM

Fee Receipt No	: 202302022023925	Receipt Date	: 09/10/2023
Name	: SUSILA SHARMA,	Document S. No.	: 202301022020244
Address	: C-50 ,MARUTI COLONY ,DAUSA RAJ ,DAUSA		
Document Type	: Lease Deed Free Hold		
Face Value	: ₹ 0	Evaluated Value	: ₹ 27002914

Ord-Registration Fee	: ₹ 300	Fee for Memorandum Us_64_67	: ₹
CSI	: ₹ 200	Certified copying fees Us_57	: ₹ 0
Stamp (Memorandum)	: ₹	Reg (memorandum)	: ₹
Surcharge	: ₹ 150	Stamp Duty	: ₹ 500
Penalty	: ₹ 0	Inspection fee	: ₹ 0
Us_25_34	: ₹ 0	Commission	: ₹ 0
Custody	: ₹	Others	: ₹ 0
		Cash Amount Received	: ₹ 0
		Other than Cash	: ₹ 1150
		Total Amount	: ₹ 1150

Mode of Payment (#Mode Number Amount #)

e-Gras Challan 81446863 ₹ 500 # Stamp AA574281 ₹ 650

Signature of presenter or applicant for copy or Search certificate

Signature of recipient and date of return receipt

Cashier

SUB-REGISTRAR

e-Challan

Registration and Stamps department
Government of Rajasthan

GRN: **0081446863**

Office Name: **SUB REGISTRAR-VIII REGISTRATION & STAMPS, JAIPUR**
Payment Date: **09/10/2023 12:26:32**
Location: JAIPUR (CITY)
Period: 01/04/2023-To-31/03/2024

S.No	Purpose/Budget Head Name	Amount (₹)
1	0030-03-800-01-00-अन्य प्रप्तियां	200.00
2	0030-03-104-01-00-पंजीकरण शुल्क से प्राप्ति	300.00
	Commision(-):	0.00
	Total/NetAmount:	500.00

Five Hundred Rupees and Zero Paise Only

Payee Details:

Full Name: **SUSILA SHARMA MANMOHAN SHARMA NAWAL KISHOR SHARMA**	Tin/Actt.No./VehicleNo./Taxid :
Pan No.(If Applicable):	City(Pincode): JAIPUR(000000)
Address:KHA 450 GRAM RAMPURA RUPA TH. JAIPUR	Remarks:J D A PATTA

Payment Details:

Bank:	ICICI Bank	Challan No. -	**0**
Date:	09/10/2023 12:26:32	Bank CIN No:	**ICIC8144686309102023**
		Refrence No:	**CK2008405881**

Computer generated copy on : ***09/10/2023*** ***Courtsy :*** ***https://Egras.rajasthan.gov.in***

सत्यमेव जयते

जयपुर विकास प्राधिकरण

पट्टा–विलेख (लीज होल्ड से फ्री होल्ड)

आवासीय

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 22 के अन्तर्गत भूमि का पट्टा विलेख

क्रमांक / 1270 दिनांक 23·9·23

पट्टा धारक का नाम श्रीमती सुशीला शर्मा पुत्र/पुत्री श्री नवल किशोर शर्मा, श्री मनमोहन शर्मा पुत्रान श्री श्याम सुन्दर शर्मा
पत्नी श्री श्याम सुन्दर शर्मा

निवासी C-50 भारती कॉलोनी दौसा (राजस्थान)

अथवा

पट्टा धारक मैसर्स .... कार्यालय पता ....

.... जरिये ....

(पदनाम) श्री / श्रीमती / सुश्री .... पुत्र / पुत्री ....

निवासी ....

भूखण्ड सं. .... क्षेत्रफल 1635.49 वर्गगज

राजस्व ग्राम – रामपुरा रूपा खसरा सं. 450

योजना ग्राम - रामपुरा रूपा तह. जयपुर (निजी खातेदारी) में स्थित है।

स्थानीय निकाय (पट्टा कर्ता) द्वारा पट्टा धारक के पक्ष में उक्त भूखण्ड का पट्टा दिनांक 23·9·23 को निष्पादित किया जाता है।

पट्टा धारक के हस्ताक्षर

1. [signature] सुशीला शर्मा
2. [signature]

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर मय मोहर

उपायुक्त जोन – 5
जयपुर विकास प्राधिकरण

नोट – शर्तें पीछे पृष्ठ पर अंकित है।

उप पंजीयक (अष्टम)

आवासीय

पट्टा विलेख की शर्तें (लीज होल्ड से फ्री होल्ड)

(कृषि भूमि का गैर–कृषि प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन नियम, 2012)

जविप्रा

पट्टे की शर्तें

1. पट्टा धारक द्वारा भूखण्ड/निर्मित क्षैत्र का उपयोग वही किया जाएगा जिस उपयोग हेतु पट्टा विलेख जारी किया गया है। भूखण्ड पर प्रचलित भवन विनियम में सम्बन्धित अनुसूची में उल्लेखित उपयोग अनुज्ञेय होंगे, परन्तु प्रत्येक उपयोग हेतु निर्धारित मानदण्डों की पालना सुनिश्चित की जावें।
2. पट्टा धारक उक्त भूखण्ड को विक्रय अथवा अन्य प्रकार से हस्तान्तरित कर सकेगा तथा भूखण्ड को उप–पट्टे (सब–लीज) पर भी दे सकेगा।
3. उक्त भूखण्ड के विक्रय/हस्तान्तरण पर क्रेता के पक्ष में नाम परिवर्तन के लिए निकाय में निर्धारित शुल्क आवेदन के साथ पंजीकृत विक्रय पत्र आदि प्रस्तुत किये जायेंगे, परन्तु पट्टाधारक के उत्तराधिकारी के मामले में कोई राशि देय नहीं होगी।
4. पट्टा विलेख को सरकार/जीवन बीमा निगम/ऋणदात्री संस्थाओं के पास बंधक (मोर्गेज) रखा जा सकेगा, जिसके लिए स्थानीय निकाय के अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOC) की आवश्यकता नही होगी।
5. भूखण्ड पर भवन निर्माण प्रचलित भवन विनियमों के मानदण्डों तहत करना होगा।
6. पट्टा कर्ता (स्थानीय निकाय) की बिना स्वीकृति के भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन व भू उपयोग परिवर्तन नही किया जा सकेगा।
7. पट्टा विलेख जारी करने की दिनांक से निर्धारित अवधि में निर्माण करना होगा। निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं होने पर निर्धारित दर से अवधि विस्तार किया जा सकेगा अन्यथा पट्टा विलेख निरस्त किया जा सकता है।
8. पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् नियम विरूद्ध तथा तथ्य छुपाकर पट्टा विलेख प्राप्त किया गया है तो उक्त भूखण्ड का पट्टा निरस्त किया जा सकेगा।
9. पट्टा विलेख की योजना में आन्तरिक विकास पर होने वाले व्यय विकासकर्ता/गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा वहन किया जायेगा।
10. पट्टा विलेख जिन अधिनियमों, नियमों, नीति, विनियम के तहत जारी किया गया हैं। इनके सभी प्रावधान व शर्ते लागू होगी जिनकी पालना नही करने पर पट्टा निरस्त किया जा सकेगा।
11. अन्य........................

नोट :– आवास (निर्मित भूखण्ड) में शर्त नं. 7 लागू नही होगी। स्टाम्प - 500/-

स्टाम्प ड्यूटी हेतु पट्टे की प्रति फल राशि पंजीयन प्रमाण पत्र संलग्न है

(मुहर: उपायुक्त एवं प्राधिकारी जोन-5 जयपुर)

भूखण्ड के पड़ोस की सीमाओं का विवरण:–

पूर्व.................... पश्चिम....................

उत्तर.................... दक्षिण....................

साइट प्लान संलग्न हैं।

पट्टा धारक के हस्ताक्षर

1. [हस्ताक्षर] अंगूठा निशान
2. [हस्ताक्षर] अंगूठा निशान

3/21/01/2145

साक्षी :–

हस्ताक्षर........................
नाम........................ अंगूठा निशान
पता........................

[हस्ताक्षर]
प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर मय मोहर
उपायुक्त जोन-5
जयपुर विकास प्राधिकरण

जयपुर विकास प्राधिकरण

जविप्रा

भूखण्ड संख्या KHA.NO.450 भूखण्ड का क्षेत्रफल 1635.49 SQ.YDS.

योजना का नाम GRAM RAMPURARUPA TEH.JAIPUR पैमाना ....

विकासकर्ता (NIJI KHATEDARI) भू–उपयोग RESIDENTIAL

कनिष्ठ / सहायक अभियंता

सहायक / उप नगर नियोजक

उपायुक्त जोन – 5
जयपुर विकास प्राधिकरण

Registration Endorsement

आज दिनांक 11/10/2023 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 811 में
पृष्ठ संख्या 197 क्रम संख्या 202303022117082 पर पंजीबद्ध किया गया तथा
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 3244 के
पृष्ठ संख्या 452 से 469 पर चस्पा किया गया।

202301022020244

उप पंजीयक, JAIPUR-VIII

Lease on Freehold/Leasehold basis by ULB on the basis of duly stamped transfer deed i.e. sale, gift etc.

मानसरोवर जयपुर

e-Challan

Registration and Stamps department
Government of Rajasthan

GRN: 0079154312 | Payment Date: **04/08/2023 17:39:33**

Office Name: **SUB REGISTRAR-V REGISTRATION & STAMPS, JAIPUR**
Location. JAIPUR (CITY)
Period: 01/04/2023-To-31/03/2024

S.No	Purpose/Budget Head Name	Amount (₹)
1	0030-03-800-01-00-अन्य प्रप्तियां	300.00
2	0030-03-104-01-00-पंजीकरण शुल्क से प्राप्ति	327234.00
	Commision(-):	0.00
	Total/NetAmount:	**327534.00**

Three Lakh Twenty Seven Thousand Five Hundred Thirty Four Rupees and Zero Paise Only

Payee Details:

Full Name: **YASHSHIVANGI DEVELOPERS PRIVATE LIMITED**
Tin/Actt.No./VehicleNo./Taxid :
Pan No.(If Applicable):
City(Pincode): JAIPUR(000000)
Address:PLOT/KHASRA NO.450, VILLAGE RAMPURA RUPA JAIPUR
Remarks:DEVELOPER AGREEMENT NAVAL KISHOR SHARMA, MANMOHAN SHARMA AND SMT SUSHILA SHARMA VS YASHSHIVANGI DEVELOPERS PRIVATE LIMITED

Payment Details:

Challan No. - **0**
Bank: State Bank Of India
Bank CIN No: **SBIN7915431204082023**
Date: 04/08/2023 17:39:33
Refrence No: **CKX6214233**

Computer generated copy on : 04/08/2023
Courtsy : https://Egras.rajasthan.gov.in

NK Sharma

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

Scanned with OKEN Scanner

e-Challan

Registration and Stamps department
Government of Rajasthan

RN: **0079154696** | Payment Date: **04/08/2023 17:48:21**

ice Name:	**SUB REGISTRAR-V REGISTRATION & STAMPS, JAIPUR**
ocation:	JAIPUR (CITY)
Period:	01/04/2023-To-31/03/2024

S.No	Purpose/Budget Head Name	Amount (₹)
1	0030-02-800-02-00-स्टाम्प शुल्क पर अधिभार	10.00
2	0030-02-800-03-00-स्टाम्प शुल्क पर गो संवर्धन/ संरक्षण हेतु अधिभार	10.00
3	0030-02-800-04-00-प्राकृतिक एवं मानव निर्मित आपदाओं से राहत हेतु अधिभार	10.00
4	0030-03-800-01-00-अन्य प्रप्तियां	200.00
5	0030-02-103-01-00-दस्तावेजो के मुद्रांकन/कमी मुद्रांक हेतु प्राप्त आय	100.00
	Commision(-):	0.00
	Total/NetAmount:	**330.00**

Three Hundred Thirty Rupees and Zero Paise Only

Payee Details:

Full Name: **YASHSHIVANGI DEVELOPERS PRIVATE LIMITED**	Tin/Actt.No./VehicleNo./Taxid :
Pan No.(If Applicable):	City(Pincode): JAIPUR(000000)
Address:PLOT/KHASRA NO.450, VILLAGE DEVELOPERS PRIVATE LIMITED	Remarks:DEVELOPER AGREEMENT NAVAL KISHOR SHARMA, MANMOHAN SHARMA AND SMT SUSHILA SHARMA VS YASHSHIVANGI DEVELOPERS PRIVATE LIMITED

Payment Details:

		Challan No. -	**0**
Bank:	State Bank Of India	Bank CIN No:	**SBIN7915469604082023**
Date:	04/08/2023 17:48:21	Refrence No:	**CKX6215421**

Computer generated copy on : 04/08/2023 ***Courtsy : https://Egras.rajasthan.gov.in***

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

Government of Rajasthan

₹5,31,75

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-RJ04523211308743V
Certificate Issued Date	:	04-Aug-2023 05:36 PM
Account Reference	:	NONACC (SV)/ rj3243404/ BANI PARK/ RJ-JP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-RJRJ324340497777920838514V
Purchased by	:	YASHSHIVANGI DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Article 5(e) Developer Agreement (Sale power)
Property Description	:	PLOT/KHASRA NO.450, VILLAGE RAMPURA RUPA JAIPUR
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	NAVAL KISHOR SHARMA ETC
Second Party	:	YASHSHIVANGI DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	YASHSHIVANGI DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Payable (Rs.)	:	4,09,042 (Four Lakh Nine Thousand And Forty Two only)
Surcharge for Infrastructure Development (Rs.)	:	40,904 (Forty Thousand Nine Hundred And Four only)
Surcharge for Propagation and Conservation of Cow (Rs.)	:	40,904 (Forty Thousand Nine Hundred And Four only)
Surcharge for Relief from Natural and Man-made Calamities (Rs.)	:	40,904 (Forty Thousand Nine Hundred And Four only)
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	5,31,754 (Five Lakh Thirty One Thousand Seven Hundred And Fifty Four only)

NK Sharma

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

सुशीला शर्मा

Director

IN-RJ04523211308743V

KC 0036607976

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Scanned with OKEN Scanner

डवलपर्स एग्रीमेन्ट

यह डवलपर्स एग्रीमेन्ट का दस्तावेज आज दिनांक 4... माह अगस्त सन् 2023 ईस्वी जयपुर शहर में निम्न पक्षकरान के मध्य निम्न प्रकार लिखा व तस्दीक किया गया है :–

(1) **श्री नवल किशोर शर्मा**, आयु 48 वर्ष, पुत्र श्री श्याम सुन्दर शर्मा, जाति ब्राह्मण, निवासी प्लाट नम्बर – सी–50, मारुती कॉलोनी, दौसा – 303303 (राजस्थान) (आधार– व पेन–BIGPS7005A) एवम् (2) **श्री मनमोहन शर्मा**, आयु 38 वर्ष, पुत्र श्री श्याम सुन्दर शर्मा, जाति ब्राह्मण, निवासी प्लाट नम्बर – सी–50, मारुती कॉलोनी, दौसा – 303303 (राजस्थान) (आधार– व पेन–BOAPS0025N) एवम् (3) **श्रीमती सुशीला शर्मा**, आयु 69 वर्ष, पत्नी श्री श्याम सुन्दर शर्मा, जाति ब्राह्मण, निवासी प्लाट नम्बर – सी–50, मारुती कॉलोनी, दौसा – 303303 (राजस्थान) (आधार– । व पेन–GDFPS4208L) के है। जिसे इस **डवलपर्स इकरारनामा** में आगे चलकर सुविधा की दृष्टि से रूप से शब्द **भू–स्वामी प्रथमपक्ष** के नाम से सम्बोधित किया गया है (शब्द भू–स्वामी प्रथमपक्ष में भू–स्वामी स्वयं एवम् उनके समस्त उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि, इत्यादि भी सम्मिलित समझे जावेंगे, जब तक कि इस लेख पत्र के संदर्भ में कोई विपरीत अभिप्राय न हो)

की ओर से

YASHSHIVANGI DEVELOPERS PRIVATE LIMITED, (पेन–AABCY1572B) जो कि कम्पनी अधिनियम 1956, के तहत एक पंजीकृत कम्पनी है जिसका रजिस्टर्ड कार्यालय 5, शॉपिंग सेन्टर, मीरा मार्ग, मानसरोवर, जयपुर–302020 में स्थित है जरिये अधिकृत निदेशक (1) **श्री देवेन्द्र सिंह**, आयु 39 वर्ष, पुत्र स्वर्गीय श्री कुन्दल लाल, निवासी ए–88, दादूदयाल नगर, कल्याणपुरा, सांगानेर, जयपुर (आधार–) – (राजस्थान) व (2) **श्री मयंक त्यागी**, आयु 34 वर्ष, पुत्र श्री राकेश त्यागी, निवासी डी–61–62, कश्यप पथ, श्याम नगर, जयपुर – 302019 (राजस्थान) (आधार–)के है (कम्पनी निदेशकगण बोर्ड मीटिंग दिनांक 04.08.2023 द्वारा अधिकृत), जिन्हें इस **डवलपर्स इकरारनामा** मे आगे चलकर शब्द **"विकासकर्ता द्वितीयपक्ष"** से सम्बोधित किया गया है। (शब्द विकासकर्ता द्वितीयपक्ष में विकासकर्ता .के समस्त निदेशकगण, अंशधारी,प्रतिनिधि, हस्ताक्षरकर्ता, असाईनीज, एजेन्ट इत्यादि भी सम्मिलित समझे जावेंगे, जब तक कि इस लेख पत्र के संदर्भ में कोई विपरीत अभिप्राय न हो)।

जो कि वाके ग्राम रामपुरारुपा, तहसील व जिला जयपुर मे स्थित खसरा नम्बर 450 में वर्णित रूपान्तरित भूमि भू–स्वामी प्रथमपक्ष के स्वामित्व, आधिपत्य एवं अधिकार

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

सब रजिस्ट्रार जयपुर
पंचम

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

की स्थित है। उपरोक्त संपत्ति की नाप पूर्व–पश्चिम उत्तरी भुजा 99 फीट 6 इंच तथा दक्षिणी भुजा 92 फीट 6 इंच एवम् उत्तर–दक्षिण पूर्वी भुजा 144 फीट 3 इंच तथा पश्चिमी भुजा 155 फीट 6 इंच है। जिसका कुल क्षेत्रफल 1635.49 वर्गगज है। उक्त सम्पत्ति की चारों सीमाओं में पूर्व की ओर पिंकसिटी होंड शोरुम स्थित है, पश्चिम की ओर सडक 30 फीट चौडी आमद रफत सरकारी, उत्तर की ओर सडक 40 फीट चौडी आमद रफत सरकारी तथा दक्षिण की ओर पैट्रोल पम्प स्थित है।

जो कि उक्त वर्णित खसरा नंबर 450 की भूमि सर्वश्री श्याम सुन्दर झालानी, गोविन्द शरण झालानी, उमा शंकर झालानी, रामबाबू झालानी व अशोक खण्डेलवाल पुत्रान् स्वर्गीय श्री सीताराम झालानी के स्वामित्वाधिकार व आधिपत्य की थी। जिसकी बाबत देय नियमन शुल्क व लीज की समस्त राशियां उक्त सर्वश्री श्याम सुन्दर झालानी, गोविन्द शरण झालानी, उमा शंकर झालानी, रामबाबू झालानी व अशोक खण्डेलवाल ने कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर में जमा करवा दी। उसके पश्चात कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर ने उक्त खसरा नंबर 450 की भूमि का निजी खातेदारी के अन्तर्गत रूपान्तरण करके शहरी जमाबंदी के आधार पर आवासीय उपयोग हेतु पट्टा विलेख संख्या 8323 दिनांक 17.07.2014 को उक्त सर्वश्री श्याम सुन्दर झालानी, गोविन्द शरण झालानी, उमा शंकर झालानी, रामबाबू झालानी व अशोक खण्डेलवाल के हित मे निष्पादित करके जारी कर दिया, जो वास्ते पंजीयन उप पंजीयक, सांगानेर द्वितीय के कार्यालय मे पेश होकर बुक नंबर 1 वाल्यूम नंबर 267 के पेज नंबर 66 व पंजीयन क्रमांक 2014399003326 पर दर्ज रजिस्टर होकर व डीड की कॉपी एडिशनल बुक नंबर 1 वाल्यूम नंबर 1066 के पेज नंबर 152 से 167 पर चस्पां होकर, दिनांक 21.07.2014 को पंजीबद्ध हुआ।

जो कि उसके पश्चात उक्त वर्णित प्लाट/खसरा नंबर 450 के विभाजित प्लाट/खसरा नंबर 450–ए, कुल क्षेत्रफल 408.19 वर्गगज को भूस्वामी क्रम 2 व 3 ने उक्त सर्वश्री श्याम सुन्दर झालानी, गोविन्द शरण झालानी, उमा शंकर झालानी, रामबाबू झालानी व अशोक खण्डेलवाल से विक्रय पत्र लिखा हुआ दिनांक 24.04.2023, जो वास्ते पंजीयन उप पंजीयक, जयपुर द्वितीय के कार्यालय मे पेश होकर बुक नंबर 1 वाल्यूम नंबर 1505 के पेज नंबर 24 व पंजीयन क्रमांक 202303016106846 पर दर्ज रजिस्टर होकर व डीड की कॉपी एडिशनल बुक नंबर 1 वाल्यूम नंबर 6005 के पेज नंबर 535 से 554 पर चस्पां होकर, दिनांक 10.05.2023 को पंजीबद्ध हुआ, के द्वारा खरीद करके कब्जा प्राप्त कर लिया है।

जो कि इसी तरह उक्त वर्णित प्लाट/खसरा नंबर 450 के विभाजित प्लाट/खसरा नंबर 450–बी, कुल क्षेत्रफल 409.05 वर्गगज को भूस्वामी क्रम 1 व 2 ने उक्त सर्वश्री श्याम सुन्दर झालानी, गोविन्द शरण झालानी, उमा शंकर झालानी, रामबाबू झालानी व अशोक खण्डेलवाल से विक्रय पत्र लिखा हुआ दिनांक 24.04.2023, जो

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

Scanned with OKEN Scanner

आज शुक्रवार दिनांक 04 माह 08 वर्ष 2023
को 5:00 से 5:30 बजे के मध्य श्री नवल किशोर शर्मा
पुत्र श्री श्याम सुन्दर शर्मा आयु 48 जाति ब्राह्मण
व्यवसाय व्यापार सी-501
मालवीय कालोनी, दौसा - 303303
के द्वारा सम्मुख पेश किया।
PAYEE

NK Sharma

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता

हस्ताक्षर उप पंजीयक
जयपुर पंचम

Rec. No 20230201902005
11/8/2023

पंजीयन शुल्क 327235/-
प्रतिलिपि शुल्क 300/-
पृष्ठांकन शुल्क
अन्य शुल्क मौका 530/-
S.D 409042/-
S.C. 122712
दिनांक 11/8/2023 योग 859618

उप पंजीयक जयपुर पंचम

वास्ते पंजीयन उप पंजीयक, जयपुर द्वितीय के कार्यालय मे पेश होकर बुक नंबर 1 वाल्यूम नंबर 1505 के पेज नंबर 27 व पंजीयन क्रमांक 202303016106849 पर दर्ज रजिस्टर होकर व डीड की कॉपी एडिशनल बुक नंबर 1 वाल्यूम नंबर 6005 के पेज नंबर 591 से 610 पर चस्पां होकर, दिनांक 10.05.2023 को पंजीवद्ध हुआ, के द्वारा खरीद करके कब्जा प्राप्त कर लिया है।

जो कि इसी तरह उक्त वर्णित प्लाट/खसरा नंबर 450 के विभाजित प्लाट/खसरा नंबर 450–सी, कुल क्षेत्रफल 409.05 वर्गगज को भूस्वामी क्रम 1 ने उक्त सर्वश्री श्याम सुन्दर झालानी, गोविन्द शरण झालानी, उमा शंकर झालानी, रामबाबू झालानी व अशोक खण्डेलवाल से विक्रय पत्र लिखा हुआ दिनांक 24.04.2023, जो वास्ते पंजीयन उप पंजीयक, जयपुर द्वितीय के कार्यालय मे पेश होकर बुक नंबर 1 वाल्यूम नंबर 1505 के पेज नंबर 32 व पंजीयन क्रमांक 202303016106854 पर दर्ज रजिस्टर होकर व डीड की कॉपी एडिशनल बुक नंबर 1 वाल्यूम नंबर 6005 के पेज नंबर 683 से 702 पर चस्पां होकर, दिनांक 10.05.2023 को पंजीवद्ध हुआ, के द्वारा खरीद करके कब्जा प्राप्त कर लिया है।

जो कि इसी तरह उक्त वर्णित प्लाट/खसरा नंबर 450 के विभाजित प्लाट/खसरा नंबर 450–डी, कुल क्षेत्रफल 409.20 वर्गगज को भूस्वामी क्रम 2 ने उक्त सर्वश्री श्याम सुन्दर झालानी, गोविन्द शरण झालानी, उमा शंकर झालानी, रामबाबू झालानी व अशोक खण्डेलवाल से विक्रय पत्र लिखा हुआ दिनांक 24.04.2023, जो वास्ते पंजीयन उप पंजीयक, जयपुर द्वितीय के कार्यालय मे पेश होकर बुक नंबर 1 वाल्यूम नंबर 1505 के पेज नंबर 28 व पंजीयन क्रमांक 202303016106850 पर दर्ज रजिस्टर होकर व डीड की कॉपी एडिशनल बुक नंबर 1 वाल्यूम नंबर 6005 के पेज नंबर 611 से 630 पर चस्पां होकर, दिनांक 10.05.2023 को पंजीवद्ध हुआ, के द्वारा खरीद करके कब्जा प्राप्त कर लिया है।

यह कि उक्त प्रकार से उक्त वर्णित सम्पूर्ण खसरा/प्लाट नंबर 450, कुल क्षेत्रफल 1635.49 वर्गगज के बरवक्त खरीद से आज तक भू–स्वामी प्रथमपक्ष बिना किसी अन्य व्यक्ति के सीर एवं साझे के संयुक्त रुप से मालिक, काबिज, स्वामी व अधिकारी है। उपरोक्त वर्णित भूमि पर निर्मित होने वाली ईमारत को इस विलेख में आगे सुविधा की दृष्टि से **"प्रोजेक्ट/योजना"** के नाम से सम्बोधित किया गया है।

यह कि भू–स्वामी प्रथमपक्ष ने अपने उपरोक्त भूमि को आज दिन तक किसी को भी रहन, विक्रय, दान, वसीयत, त्याग आदि के द्वारा हस्तान्तरित नही किया है। उक्त वर्णित अचल सम्पत्ति पर वर्तमान मे सेटिन हाउसिंग फाईनेंस लि0. का ऋण बकाया हैं जिसे द्वितीयपक्ष इस डवलपर एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुसार अदा करेगा, प्रथमपक्ष पुष्टि करता है कि उपरोक्त प्लॉट उपर बताये ऋण के अतिरिक्त प्रत्येक प्रकार के भार एवं बन्धन, कर्जा–कुर्की, जमानत, सीलिंग, वाद–विवाद, झगडा–टण्टा,

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

Scanned with OKEN Scanner

अ

Endorsement of Execution

अनु क्र. पक्षकारों का नाम व पता	छायाचित्र	अंगूठा	पक्षकार के प्रकार
1 श्री/श्रीमती/सुश्री NAVAL KISHOR SHARMA, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री SHYAM SUNDER SHARMA, व्यवसाय Businessजाति 0-HINDU House No.:C-50, Colony: MARUTI COLONY, Area: DAUSA, City: DAUSA, Pin code: 303303, District: DAUSA, State: RAJASTHAN			Executant Age : 48 Signature :
2 श्री/श्रीमती/सुश्री MANMOHAN SHARMA, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री SHYAM SUNDER SHARMA, व्यवसाय Businessजाति 0-HINDU House No.:C-50, Colony: MARUTI COLONY, Area: DAUSA , City: DAUSA, Pin code: 303303, District: DAUSA, State: RAJASTHAN			Executant Age : 38 Signature :
3 श्री/श्रीमती/सुश्री SMT SUSHILA SHARMA, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री SHYAM SUNDER SHARMA, व्यवसाय Housewifeजाति 0-BRAHMAN House No.:C-50, Colony: MARUTI COLONY, Area: DAUSA, City: DAUSA, Pin code: 303303, District: DAUSA, State: RAJASTHAN			Executant Age : 69 Signature :
4 श्री/श्रीमती/सुश्री DEVENDRA SINGH AS DIR YASHSHIVANGI DEVELOPERS PRIVATE LIMITED, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री KUNDAN LAL, व्यवसाय Businessजाति 0-HINDU House No.:A-88, Colony: DADUDAYAL NAGAR, Area: KALYANPURA, SANGANER, City: JAIPUR, Pin code: 302020, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN			Claimant Age : 39 Signature :
5 श्री/श्रीमती/सुश्री MAYANK TYAGI AS DIR YASHSHIVANGI DEVELOPERS PRIVATE LIMITED, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री RAKESH TYAGI, व्यवसाय Businessजाति 0-HINDU House No.:E-84, Colony: NIRMAN NAGAR, Area: AJMER ROAD, City: JAIPUR, Pin code: 302019, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN			Claimant Age : 34 Signature :

ने लेख्यपत्र Developer Agreement (Sale power) को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।
प्रतिफल राशि रू 0/- पूर्व में / मेरे समक्ष / में से रू 0/- पूर्व में ---------------- ये मेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।
उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान निम्न व्यक्तियों ने की है , जिनके हस्ताक्षर एवं अंगूठा निशान मेरे समक्ष लिए गए है।

सब रजिस्ट्रार जयपुर
पंचम

Scanned with OKEN Scanner

अवाप्ति आदि से पूर्णयता मुक्त, पाक एवं साफ है। भू–स्वामी प्रथमपक्ष ने उक्त भूमि के सम्बन्ध में किसी को भी अपना मुख्त्यारआम या मुख्त्यारखास नियुक्त नही कर रखा है, एवंना ही कोई लिखापढी इस आशय की कर रखी है, जिससे विकासकर्ता द्वितीयपक्ष के प्रोजेक्ट व उसको निर्माण के बदले प्राप्त होने वाले हिस्से पर विपरीत प्रभाव पडता है। उक्त वर्णित अचल सम्पत्ति को प्रत्येक प्रकार से अपने उपयोग एवं उपभोग में लेने, लाभ अर्जित करने,, विक्रय करने, त्याग करने, विकास अनुबन्ध/डवलपर्स एग्रीमेन्ट निष्पादित करने एवं प्रत्येक प्रकार से हस्तान्तरित करने के समस्त स्वत्वधिकार मालिकाना बहैसियत भू–स्वामी प्रथमपक्ष को प्राप्त है।

यह कि भू–स्वामी प्रथमपक्ष अपनी उपरोक्त अचल सम्पत्ति पर अनुमोदित मानचित्र के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य करवाना चाहते है लेकिन प्रथमपक्ष के पास उक्त कार्य निष्पादित करने कि लिये पर्याप्त साधन एवं अनुभव नही है एवम् विकासकर्ता द्वितीयपक्ष जो कि एक योजनाबद्ध तरीके से बहुमंजिला इमारत बनाने के कार्य में निपुण है एवम् उसका मुख्य व्यावसाय बहुमंजिला इमारतो का निर्माण व विकसित कर विक्रय करना है जिसके लिये विकासकर्ता द्वितीय सभी सुविधाओ से सम्पन्न एवं अपने कार्य में निपुण है। इसलिये भू–स्वामी प्रथमपक्ष ने अपनी उपरोक्त अचल सम्पत्ति पर बहुमंजिला इमारत बनाने का प्रस्ताव रखा जिसे विकासकर्ता द्वितीयपक्ष ने इस इकरारनामे में तयशुदा शर्तो के अध्यधीन सहर्ष स्वीकार कर प्रथमपक्ष को संसूचित कर दिया इसलिये यह इकरारनामा विकास दोनो पक्षों के मध्य निम्न शर्तो पर लेखबद्ध किया जाकर निष्पादित किया जा रहा है। इकरारनामे की शर्तो से भू–स्वामी प्रथमपक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीयपक्ष स्वयं एवं उनके समस्त पक्षकार उनके उत्तराधिकारी, वारीसान इत्यादि सभी पाबन्द व बाध्य रहेगें:–

परिभाषायें:– इस विकास अनुबंध में जब तक कि कोई बात इसके विरोधाभासी अथवा अन्यथा तात्पर्य न हो :–

1. **''भूमि मालिक''** से तात्पर्य प्रथम पक्ष से होगा ।
2. **''भूमि''** से तात्पर्य इस अनुबंध के साथ संलग्न ***शिड्यूल–अ*** में विस्तृत रूप से वर्णित भूखंड से होगा।
3. **''प्रोजेक्ट/योजना''** से तात्पर्य उक्त भूमि पर निर्मित की गई बहुमंजिला इमारत से है जिसमे नक्शे के अनुसार निर्माण किया जायेगा। योजना का नाम "YASH DMMS" तय किया गया है। उक्त आवासीय भूमि पर निर्मित किये जाने वाली

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

Scanned with OKEN Scanner

अनु क्र. गवाहों का नाम व पता	छायाचित्र	अंगूठा	हस्ता. Signature
1 Name: श्री/श्रीमती/सुश्री MANOJ KUMAR PANDEY, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री NAROTTAM SHARMA जाति HINDU Age: 34 Add: House No.:G1, Colony: SIDHIVINAYAK APARTMENT, PATEL NAGAR, Area: VINAYAK VIHAR, City: JAIPUR, Pin code: 302020, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN			
2 Name: श्री/श्रीमती/सुश्री MANOHAR LAL GUPTA, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री RAMDHAN LAL KHANDELWAL जाति HINDU Age: 53 Add: House No.:00, Colony: NIDHIVAN COLONY, Area: OPP DAYANAND SCHOOL NEW MANDI ROAD, City: DAUSA, Pin code: 303303, District: DAUSA, State: RAJASTHAN.			Signature

202301019016207

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक, JAIPUR-V

सब रजिस्ट्रार जयपुर पंचम

Scanned with OKEN Scanner

परियोजना जो कि विभिन्न मालिकों व निवासियों के सामूहिक उपयोग व उपभोग हेतु निर्धारित व आरक्षित कॉमन क्षैत्र व खुला आसमान भी शामिल होगा।

4. **"आम क्षेत्र"** "साधारण स्थान" "सामान्य भागों" का अर्थ होगा और ऐसे आवासीय परियोजना द्वारा कब्जा किए गए ऐसे क्षेत्र शामिल हैं जो अपने सभी रहने वालों के सामान्य उपयोग के लिए है और इसमें सुविधाओं के साथ–साथ परियोजना सडकों, फुटपाथ, बागान, वृक्षारोपण, पानी के टैंक, भण्डारण स्थान, विद्युत ट्रांसफार्मर और पैनल, गार्ड रूम, सामान्य शौचालय, जनरेटर कक्ष, बाहरी दीवारों एवं लिफ्टों आदि और सभी स्थानों का उपयोग फ्लैट के रहने वालों के सामान्य उपयोग के लिए आवासीय परियोजना और उपकरण प्रदान किए गए और सामान्य उपयोग के लिए आरक्षित और आवासीय परियोजना में आनंद के लिए विकसित की गई हैं।

5. **"खुला पार्किंग क्षेत्र"** से तात्पर्य योजना/भवन की खुली भूमि पर वाहनों की पार्किंग हेतु आरक्षित क्षेत्र से होगा ।

6. **"लागू विधियां"** का अभिप्राय इस तारीख को राजस्थान राज्य में प्रभावी और लागू होने योग्य सभी अधिनियमों, नियमों और विनियमों से है और इसमें राजस्थान नगर विकास न्यास अधिनियम, 1959, राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956, राजस्थान (शहरी भूमि का निस्तारण) नियम, 1974, राजस्थान शहरी क्षेत्र (भू–खण्डों का विभाजन, पुनर्गठन और विकास) नियम, 1975, भवन उप– विधियां और टाऊनशिप पॉलिसी या कोई अन्य अधिनियम, जो इसके पश्चात प्रख्यापित किया गया हो या प्रवर्तन या प्रभाव में लाया गया हो, सम्मिलित है और इसमें उक्त प्रोजेक्ट के विकास/ निर्माण/उक्त फ्लैट के विक्रेय के सम्बन्ध में इस अनुबंध के प्रभाव में रहने के दौरान प्रवृत्त और प्रभावी अधिसूचनाएं, अध्यादेश, नीतियां, विधियां या आदेश या केन्द्रीय/राज्य सरकार के या राजस्थान के किसी वैधानिक प्राधिकारी के शासकीय निदेश भी सम्मिलित होंगे।

7. **"प्रशासनिक प्रभार"** का अभिप्राय ऐसे प्रभारों से है, जो केता(गण)/आवंटी(गण) के पक्ष में उक्त फ्लैट के बारे में हस्तांतरण विलेख के निष्पादन और रजिस्ट्रेशन के समय केता (गण)/आवंटी(गण) द्वारा भुगतान होंगे, जिसमें स्टॉम्प ड्यूटी, रजिस्ट्रेशन शुल्क और अन्य विविध प्रभार और व्यय, जो केता(गण)/आवंटी(गण) द्वारा उप–पंजीयक के कार्यालय में चुकाऐ जायेंगे, सम्मिलित है।

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

Under 54 Endorsement

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र प्रमाणित किया जाता है कि इस लेख पत्र की मालियत रू 32723284 मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक राशि रू 409142 पर कमी पंजीयन शुल्क रू 327234, सरचार्ज राशि 122742 कुल रू 859118 रसीद संख्या 202302019020015 दिनांक 11-08-2023 में जमा किये गये है।

अतः दस्तावेज को रू 409142 के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

202301019016207

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक, JAIPUR-V

सब रजिस्ट्रार जयपुर पंचम

Registration Endorsement

आज दिनांक 13/08/2023 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1419 में
पृष्ठ संख्या 58 क्रम संख्या 202303019112580 पर पंजीबद्ध किया गया तथा
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 5673 के
पृष्ठ संख्या 826 से 860 पर चस्पा किया गया।

202301019016207

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक, JAIPUR-V

सब रजिस्ट्रार जयपुर पंचम

Scanned with OKEN Scanner

8. "**हस्तांतरण विलेख या विक्रेय विलेख**" का अभिप्राय किसी ऐसे दस्तावेज से है जो अनुबंध के निबंधनों और इस ग्रुप हाउसिंग को लागू पेमेंट प्लान के अनुसार केता(गण) / आवंटी(गण) के द्वारा विक्रय–प्रतिफल और अन्य प्रभारों के संपूर्ण भुगतान पर केता (गण) / आवंटी(गण) के पक्ष में विक्रेता द्वारा आवंटित फ्लैट में सभी अधिकारों, स्वत्वों और हितों के हस्तांतरण के प्रयोजनार्थ उप–पंजीयक के समक्ष सम्यक रूप से निष्पादित और रजिस्ट्रीकृत किया गया है। केता(गण) / आवंटी(गण) के पक्ष में फ्लैट के सम्यक निष्पादन और रजिस्ट्रीकरण के पश्चात, वह / वे हस्तांतरण विलेख / विक्रय विलेख के निबंधनों के अध्यधीन फ्लैट पर स्वामित्व का हकदार होगा।

9. "**कारपेट एरिया**" का अभिप्राय दीवारों से घिरे भीतर के क्षेत्र से है अर्थात वह वास्तविक क्षेत्र जिसमें कारपेट बिछाया जा सकता हो। इस क्षेत्र में आन्तरिक दीवारों की मोटाई सम्मिलित नहीं होती है।

10. "**मीटर स्थापना प्रभार और पानी कनेक्शन प्रभार**" का अभिप्राय ऐसे प्रभारों से है जो जयपुर विद्युत निगम लिमिटेड से विद्युत सुविधा प्राप्त करने के लिए मीटर की स्थापना के लिए और अन्य संबंधित व्यय के लिए जेवीवीएनएल को किए गए भुगतान और जो नगर परिषद या जिला जल बोर्ड से फ्लैट में पानी का कनेक्शन उपलब्ध करने के लिए किया गया भुगतान है।

11. "**स्थानीय प्राधिकरण**" का अर्थ नगर निगम या नगर पालिका या पंचायत या किसी अन्य स्थानीय निकाय का मतलब नगरपालिका सेवाओं या बुनियादी सेवाओं को प्रदान करने के लिए किसी भी कानून के तहत गठित है, जैसा भी मामला हो, उसके अधिकार क्षेत्र के तहत क्षेत्रों के संबंध में।

12. "**अन्य प्रसुविधाओं**" का अभिप्राय है और उनमें सम्मिलित है, ग्रुप हाउसिंग के अधिवासियों के सामान्य उपयोग और उपयोग के लिए उपलब्ध या / और आरक्षित समस्त क्षेत्र / स्थान / सेवाएं / सुविधायें / प्रसुविधायें / उपस्कर / मशीनरी जैसे सडकें / गलियॉ, पक्के रास्ते / पगडंडी, बगीचे, बागान, पानी की टंकियॉ / जलभंडारण स्थल, विद्युत ट्रांसफार्मर, डीजल जेनरेटिंग सैट, जीएसएस और पैनल्स और स्ट्रीट लाईट सहित विद्युत आपुर्ति प्रणाली, गार्ड रूम, जेनरेटर रूम, तारबंधी सहित चारदीवारी, सीवर लाईन्स, एसटीपी रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टम, ड्रेनेज और सीवरेज लाईन्स, पानी के पाईप और अन्य प्लांबिंग स्थापन

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

सब रजिस्ट्रार जयपुर पंचम

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

आदि। तथापि, यह स्पष्ट किया जाता है कि ग्रुप हाउसिंग में अन्य खुला और गैर–आवंटित क्षेत्र तथा बाहरी दीवारें अन्य प्रसुविधाओं में शामिल नहीं है।

13. **"अधिवासी कल्याण समिति (आर.डब्ल्यू.ए.)/सोसायटी"** का अभिप्राय भवन/ग्रुप हाउसिंग में फ्लैटों के क्रेताओं/स्वामियों के किसी आवासी कल्याण संघ, सहकारी समिति या, यथास्थिति, किसी अन्य निकाय से है, जो ग्रुप हाउसिंग में सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं और अन्य प्रसुविधाओं के प्रबंध/रख– रखाव और ग्रुप हाउसिंग के सामान्य खर्चो का लेखा–जोखा रखने के लिए बनाई जायेगी।

14. **"रियल एस्टेट एजेंट"** का अर्थ किसी भी व्यक्ति से है जो एक व्यक्ति की ओर से अपार्टमेंट या भवन के हस्तांतरण के मामले में बातचीत करता है या काम करता है, जैसा कि अचल सम्पत्ति परियोजना में, बिकी के माध्यम से, दूसरे के साथ व्यक्ति या उसकी भूखण्ड का हस्तांतरण, इमारत का अपार्टमेंट, मामला हो सकता है, उसके लिए किसी अन्य व्यक्ति से बातचीत करता है तथा उसकी सेवाओं के लिए पारिश्रमिक या शुल्क या कोई अन्य शुल्क प्राप्त करता है चाहे वह कमीशन या अन्य किसी रूप मे हो और उस व्यक्ति को शामिल किया गया है जो किसी भी माध्यम, संभावित खरीदारों और विक्रेताओं द्वारा बिकी के लिए या भूखण्ड की बिकी, इमारत के अपार्टमेंट, मामले के रूप में, और सम्पत्ति के व्यापारी, दलाल, मध्यस्थ के नाम पर किसी भी नाम के लिए बातचीत के लिए एक दूसरे के माध्यम से शुरू करते है।

15. **विनियम** का अर्थ है अधिनियम के तहत किए गए विनियम।

16. **नियम** का अर्थ राजस्थान रियल एस्टेट नियमन और विकास नियम 2017 से है।

17. ऐसे शब्द जिनका उपयोग इस इकरारनमा विक्रय में किया गया है लेकिन परिभाशित नही किया गया तो उनसे तात्पर्य प्रथमपक्ष द्वारा निर्धारित अर्थ से होगा।

18. **अप्रत्याशित घटना** : विकासकर्ता को इस अनुबंध में उपबंधित उसके किसी भी दायित्व या परिवचन की पालना नहीं करने के लिए उत्तरदायी नहीं ठहराया जायेगा, यदि ऐसी पालना करने में वह किसी अप्रत्याशित घटना के कारण निवारित हो गया है। "अप्रत्याशित घटना" का अभिप्राय विकासकर्ता/विक्रेतागण के नियंत्रण से बाहर की ऐसी घटना, घटनाओं के समूह या परिस्थितियों से है, जिनको (क) युक्तियुक्त सावधानी बरतने (ख) युक्तियुक्त पूर्वावधानियां और/या वैकल्पिक उपायों को अपनाने के बावजूद भी रोका नहीं जा सकता और जो इस

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

उप पंजीयक जयपुर पंचम

For Yash Shivangi Developers Pvt Ltd.

Director

Scanned with OKEN Scanner

अनुबंध के अधीन अपने दायित्वों की पालना करने के विकासकर्ता / विक्रेतागण के सामर्थ्य को प्रतिकूलतः प्रभावित करती है, जिनमें से सभी नहीं, पर कुछ अग्रांकित है यथा : –

- दैवीय कृत्य जैसे आग, सूखा, बाढ, भूकम्प, महामारी में किया गया विलंब सम्मिलित है।

19. एकवचन में बहुवचन एवं बहुवचन में एकवचन सम्मिलित होगा।
20. **"अधिनियम"** का मतलब रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016
21. **"यूनिट–इकाई"** एक सामूहिक शब्द है जो कॉम्पलेंक्स के हर कार्यालय / दुकान / फ्लैट / अपार्टमेंट को अलग अलग दिया जायेगा।
22. ऐसे शब्द जिनका उपयोग इस अनुबंध पत्र में किया गया है लेकिन परिभाशित नही किया गया तो उनसे तात्पर्य विकासकर्ता द्वारा निर्धारित अर्थ से होगा।

2- यह कि प्रथमपक्ष के द्वारा उपरोक्त प्रोजेक्ट प्लॉट की भूमि के संबंध मे ग्रुप हाउसिंग पट्टा विलेख स्थानीय निकाय से प्राप्त किया हुआ हैं, जिसकी फोटो प्रति प्रथमपक्ष के द्वारा द्वितीयपक्ष को दी जा चुकी हैं। द्वितीयपक्ष के द्वारा उपरोक्त भूमि व उसके पट्टे के कम मे सम्पूर्ण जानकारी प्राप्त कर ली है जिससे द्वितीयपक्ष पूर्णरूप से संतुष्ट व सहमत है।

3. यह कि द्वितीयपक्ष विकासकर्ता उक्त वर्णित भूमि पर नियमानुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करायेगा तथा साथ ही इमारत के निर्माण से संबंधित अन्य आवश्यक सभी अनुमतियॉ, अनापत्तियॉ स्थानीय निकाय अथवा संबंधित कार्यलय से प्राप्त करेगा, जिसमे लगने वाला समस्त खर्चा एवं मानवीय श्रम विकासकर्ता द्वितीयपक्ष के द्वारा वहन किया जायेगा, भू–स्वामी प्रथमपक्ष का इससे कोई सरोकार नही होगा। उसमें प्रथम पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी। दोनो पक्षकारो के मध्य यह भी तय पाया गया है कि विकासकर्ता के द्वारा एफ0ए0आर0 का सर्वाधिक उपयोग करते हुए अधिकतम निंमाण किया जायेगा।

4. यह कि संभावित केता, सेवाप्रदाता, आपूर्तिकर्ता, सलाहकारों, ठेकेदारों, कर्मचारियों इत्यादि द्वारा किये गये वाद, दावे कानूनी कार्यवाही करने के लिए द्वितीय पक्ष स्वयं जिम्मेदार होगा।

5. यह कि उपरोक्त भूमि पर प्रोजेक्ट के निर्माण की अनुमति एवं भवन मानचित्र जारी होने के उपरांत विकासकर्ता द्वितीयपक्ष प्रोजेक्ट का रेरा (RERA ACT) से पंजीकरण कराने के उपरांत स्वीकृत ले–आउट प्लान अनुसार बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण अपने स्वयं के खर्चे एवं प्रयासो से करायेगा, इस कार्य हेतु भू–स्वामी प्रथमपक्ष, विकासकर्ता द्वितीयपक्ष को अपना पूर्ण लिखित एवं

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

Scanned with OKEN Scanner

मौखिक सहयोग प्रदान करने हेतु बाध्य रहेगा। उसमें प्रथम पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी तथा रेरा के अंतर्गत केवल द्वितीयपक्ष ही प्रमोटर कहलायेगा और सभी प्रकार के नियमों के पालन की जिम्मेदारी केवल द्वितीयपक्ष की ही होगी।

6- यह कि उक्त वर्णित भूमि पर बनने वाली बहुमंजिला आवासीय इमारत अर्थात प्रोजेक्ट का बिल्डिंग ले-आउट प्लान विकासकर्ता द्वितीयपक्ष के द्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट कंसलटेन्ट के माध्यम से तैयार करायेगें एवं तदउपरांत उनको विकासकर्ता द्वितीयपक्ष अपने स्वयं के संपूर्ण खर्चे से अनुमोदित करायेगा। अनुमोदित मानचित्र व अनुमतियो अनुसार विकासकर्ता द्वितीयपक्ष नियमानुसार इमारत का निर्माण करायेगा एवं इस हेतु इमारत बनाने हेतु इंजीनियर/ओवरसीयर/कॉन्ट्रेक्टर/कर्मचारी/मजदूर/मिस्त्री/आर्किटेक्ट/सुपरवाईजर इत्यादि की नियुक्ति स्वयं के खर्चे पर करेगा, साथ ही विकासकर्ता द्वितीयपक्ष को उक्त भूमि पर बनने वाली बहुमंजिला इमारत के संबंध में अपनी इच्छानुसार किसी भी स्टाफ/कर्मचारी/मजदूर/आर्किटेक्ट या सुपरवाईजर/इंजीनियर को रखने, कंट्रोल करने, भुगतान करने अथवा हटाने के पूर्ण अधिकार होगे। इन सब कार्यो मे सम्पूर्ण खर्चे विकासकर्ता द्वितीयपक्ष द्वारा वहन किया जावेगा, जिसमें किसी प्रकार की बाधा, अवरोध, आपत्ति, हस्तक्षेप करने का अधिकार भू-स्वामी प्रथमपक्ष को नही होगा और सभी प्रकार के नियमों के पालन की जिम्मेदारी केवल द्वितीयपक्ष की ही होगी। उसमें प्रथम पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

7- यह कि विकासकर्ता द्वितीयपक्ष द्वारा उक्त वर्णित भूमि पर बनने वाली बहुमंजिला आवासीय इमारत के नियमानुसार निर्माण के समय या निर्माण से किसी भी व्यक्ति, कर्मचारी को किसी प्रकार की भी कोई एतराज, असुविधा, चोट इत्यादि या कोई कर्मचारी इमारत से गिरकर विकलांग हो जाता है अथवा मृत्यु हो जाती है तो इस सबकी जिम्मेदारी विकासकर्ता द्वितीयपक्ष की होगी। इस बात को और स्पष्ट किया जाता है कि भू-स्वामी प्रथमपक्ष की किसी प्रकार की कोई भी दुर्घटना इत्यादि से कुछ भी लेना-देना नही है, बेशक वह प्लाट का मालिकाना हक रखते है। यदि निर्माण कार्य से सम्बन्धित किसी किस्म का भी कोई पुलिस केस, कोर्ट केस इत्यादि होता है तो उसके निपटारे की जिम्मेदारी स्वयं के खर्चे पर विकासकर्ता द्वितीयपक्ष की होगी। उसमें प्रथम पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

8- यह कि द्वितीयपक्ष विकासकर्ता विकास एवं निर्माण की सुरक्षा के संबंध में किसी भी प्रकार का बीमा, दुर्घटना बीमा आदि कराना चाहे तो द्वितीयपक्ष विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि वह उक्त प्रकार के विकास एवं निर्माण के संबंध में

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

उप पंजीयक जयपुर पंचम

Scanned with OKEN Scanner

हर प्रकार की दुर्घटना बीमा, विकास एवं निर्माण के संबंध में उपयुक्त प्रकार का बीमा स्वयं के खर्चे पर करवा सकेगा। उसमें प्रथम पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

9. यह कि विकासकर्ता द्वारा उक्त भूमि के विकास हेतु जो भी प्लान्ट मशीनरी, टूल्स, संयंत्र स्टोर्स और सामग्री आदि जो भी निर्माण स्थल पर लायी जावेगी वह हमेशा एकमात्र विकासकर्ता की सम्पत्ति रहेगी तथा पक्षकारों में यह स्पष्ट रूप से तय व स्वीकार किया गया है कि भूमि मालिक कभी भी किसी भी समय पर उक्त प्लान्ट, मशीनरी, यंत्र–संयंत्र, टूल्स सामान व सामग्री पर किसी प्रकार का कोई क्लेम नही करेगा व विकासकर्ता उक्त प्लान्ट मशीनरी, यंत्र–संयंत्र टूल्स सामान व सामग्री को कभी भी कहीं भी ला व ले जा सकेगा।

10. यह कि भूमि मालिक व विकासकर्ता दोनो पक्षों के मध्य इस अनुबंध को सैद्धान्तिक आधार पर निष्पादित किया गया है तथा इसकी कोई भी बात/शर्त से पक्षकारों के मध्य किसी प्रकार का कोई सेवा अनुबंध, व्यक्तियों का संघ, साझेदारी, विक्रय अथवा भूमि का हस्तान्तरण होना नही समझा जावेगा तथा प्रत्येक पक्ष अपना अपना आयकर अथवा अन्य प्रकार की समस्त जिम्मेदारी के प्रति निजी तौर पर उत्तरदायी होगें।

11. यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त वर्णित भूमि को विकसित करने के दौरान उचित तकनीकी मापदण्डों के अनुसार सडक एवं अन्य विकास कार्य करेगा तथा उसमें अच्छी किस्म की सामग्री का उपयोग करेगा। यदि उक्त विकास कार्य के दौरान किसी व्यक्ति को शारीरिक क्षति होगी तो उसकी क्षतिपूर्ति करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी। उसमें प्रथम पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी। यदि प्रथम पक्ष को इसके बाबत् कोई हर्जा–खर्चा का भुगतान करना पडता है तो वह द्वितीय पक्ष से वसूल करने का अधिकार होगा।

12. **प्रतिफल :–** यह कि विकासकर्ता द्वितीयपक्ष एवं भू–स्वामी प्रथमपक्ष के मध्य तय हुआ है कि विकासकर्ता द्वितीयपक्ष इस अनुबंध के अन्तर्गत राशि 1,00,00,000/–अक्षरे एक करोड़ रूपये भू–स्वामी प्रथमपक्ष को ब्याजमुक्त बतौर सिक्योरिटी (Non-Refundable) निम्न अनुसार अदा करेगा तथा इसके अतिरिक्त उक्त वर्णित प्रोजेक्ट के अन्तर्गत निर्मित तामीरात के **50 प्रतिशत** भाग पर भू–स्वामी प्रथमपक्ष की हिस्सेदारी रहेगी, (जिसका उल्लेख उक्त इकरारनामा के मदें विस्तार से किया गया है)।

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

सब रजिस्ट्रार जयपुर पंचम

13- यह कि विकासकर्ता द्वितीयपक्ष द्वारा भू–स्वामी प्रथमपक्ष को अदा की जाने वाली राशि 1,00,00,000/– अक्षरे एक करोड़ रूपये विकासकर्ता द्वितीयपक्ष ने भू–स्वामी प्रथमपक्ष को निम्न प्रकार अदा कर दी है:–

क्रम संख्या	राशि प्राप्तकर्ता	चैक/आरटीजीएस संख्या	जारीकर्ता बैंक	दिनांक	राशि
1	नवल किशोर शर्मा	PSIBR23191755439	पंजाब एण्ड सिंध बैंक	10.07.2023	15,00,000/–
2	मन मोहन शर्मा	PSIBR2319175557	पंजाब एण्ड सिंध बैंक	10.07.2023	75,00,000/–
3	श्रीमती सुशीला शर्मा	PSIBR2319175571	पंजाब एण्ड सिंध बैंक	10.07.2023	10,00,000/–
अक्षरे :–एक करोड़ रूपये मात्र					1,00,00,000/–

नोट – उपरोक्त ग्रुप हाउसिंग प्लॉट के संबंध मे Satin Housing Finance Bank मे 7,00,00,000/– रूपए अक्षरे सात करोड रुपये का ऋण लंबित है जिसकी अदायगी व भुगतान द्वितीयपक्ष विकासकर्ता करेगा तथा उक्त ऋण को जनवरी 2024 तक अदा करके उसकी एनओसी ऋणदाता बैंक से प्राप्त करेगा। इस प्रकार उपरोक्त प्लॉट पर लंबित ऋण के भुगतान के लिये अदा की गई समस्त मूलधन राशि प्रथमपक्ष को उसके हिस्से की बाबत प्राप्त होने वाली विक्रय प्रतिफल राशि में से समायोजित कर ली जायेगी। यदि द्वितीयपक्ष विकासकर्ता द्वारा उक्त ऋण की अदायगी तय समय मे करने मे असफल रहता है तो उक्त ऋण की बकाया व उसकी वसूली के संबंध मे समस्त दायित्व व जवाबदेही द्वितीयपक्ष की होगी तथा द्वितीयपक्ष विकासकर्ता द्वारा तयशुदा समय 31 जनवरी 2024 तक में उक्त ऋण की अदायगी नहीं होनें पर एसी दशा मे प्रथमपक्ष इस विकास अनुबन्ध/ डवलपर्स एग्रीमेन्ट को निरस्त करने के लिए स्वतंत्र रहेगा एवं प्रथमपक्ष उपरोक्त भूमि के सम्बन्ध मे किसी भी प्रकार से कोई भी नवीन डवलपर्स एग्रीमेन्ट /विकास अनुबन्ध/ विक्रय पत्र/ बक्शीश /रहन आदि करने के लिये स्वतंत्र है।

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

Scanned with OKEN Scanner

14- यह कि प्रथमपक्ष एवम् द्वितीयपक्ष के मध्य तय हुआ है कि उक्त भूमि पर लंबित ऋण की अदायगी करके एनओसी प्राप्त करने के उपरांत विकासकर्ता द्वितीयपक्ष को उक्त परियोजना भूमि पर इमारत का निर्माण पूर्ण कराने के उद्देश्य से उपरोक्त संपूर्ण भूमि तथा उसके प्रत्येक हित, अंश एवं भाग पर वित्तीय संस्था, बैंक आदि से ऋण सुविधा (प्रोजेक्ट ऋण, आदि) प्राप्त करने का अधिकार नहीं होगा, ऋण के पुर्नभुगतान हेतु सुरक्षा के तौर पर उक्त परियोजना भूमि के मूल दस्तावेज वित्तीय संस्था/बैंक मे जमा करने का अधिकार नहीं होगो। उपरोक्त संबंध मे पक्षकारान् मे यह भी तय हुआ है कि विकासकर्ता द्वितीयपक्ष के द्वारा लिये जाने वाले प्रोजेक्ट ऋण मय ब्याज की अदायगी की पूर्ण जिम्मेदारी विकासकर्ता द्वितीयपक्ष की होगी तथा प्रोजेक्ट ऋण के संबंध में कोई टैक्स, चार्जेज, जी.एस.टी अध्यारोपित किया जाता है तो उक्त समस्त की जिम्मेदारी द्वितीयपक्ष विकासकर्ता की होगी।

15- भू-स्वामी प्रथमपक्ष ने उक्त प्रोजेक्ट के निर्माण हेतु आवश्यक कब्जा विकासकर्ता द्वितीयपक्ष को आज इस डवलपर एग्रीमेन्ट के निष्पादन के समय संभला दिया हैं।

16- यह कि दोनो पक्षो मे तय हुआ है कि उक्त वर्णित प्रोजेक्ट में प्रथमपक्ष एवं द्वितीयपक्ष का निम्नानुसार अंश, हिस्सा होगाः-

(क) यह कि उक्त वर्णित प्रोजेक्ट के अन्तर्गत निर्मित योजना के कुल क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत भाग पर विकासकर्ता द्वितीयपक्ष का एकमात्र मालिकाना अधिकार होगा जिसे प्रत्येक प्रकार से अपने उपयोग एवं उपभोग मे लेने, लाभ अर्जित करने, विक्रय, दान, आदि के द्वारा किसी को भी हस्तान्तरित करने के समस्त अधिकार विकासकर्ता द्वितीयपक्ष को प्राप्त रहेगें एवं इसी प्रकार प्रोजेक्ट के 50 प्रतिशत भाग पर भू-स्वामी प्रथमपक्ष का मालिकाना अधिकार होगा, जिसे प्रत्येक प्रकार से अपने उपयोग एवं उपभोग में लेने, लाभ अर्जित करने, विक्रय, दान आदि के द्वारा किसी को भी हस्तान्तरित करने के समस्त अधिकार भू-स्वामी प्रथमपक्ष को प्राप्त रहेगें।

17- यह कि प्रथमपक्ष एवं द्वितीयपक्ष के मध्य तय हुआ है कि उपरोक्त प्रोजेक्ट के प्रत्येक हित, अंश व भाग को दोनो पक्ष मिलकर संयुक्त रूप से विक्रय करेगें तथा विक्रय-पत्र, एग्रीमेन्ट फॉर सैल, निरस्तीकरण विलेख आदि दोनो मिलकर निष्पादित करेगें तथा दोनो पक्ष अपने अपने तय अनुपात मे एस्क्रो खाते के माध्यम से राशि प्राप्त करेगें। उपरोक्त के साथ ही दोनो पक्षो के मध्य तय हुआ है कि किसी भी युनिट/फ्लेट की बुकिंग निरस्त होने पर दोनो पक्ष अपने अपने अनुपात के अनुसार राशि संबंधित फ्लेट के ग्राहक को लौटायेगें। इस सम्बन्ध में जो भी

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

उप पंजीयक जयपुर पंचम

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

इनकम टैक्स तथा गुड्स एंड सर्विस टैक्स आएगा उसका कलेक्शन तथा भुगतान द्वितीयपक्ष ही करेगा तथा इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी केवल द्वितीयपक्ष की ही होगी।

18- यह कि दोनो पक्षो के मध्य तय हुआ है कि उपरोक्त प्रोजेक्ट के संबंध मे प्रथमपक्षगण मे से एक व्यक्ति के हित मे अन्य शेष रहे दो व्यक्ति मुख्त्यारनामा आम पंजीबद्ध करायेगें, जिससे कि प्रथमपक्ष की ओर से समस्त कार्यवाही सुगमता से उसके मुख्त्यारआम के द्वारा की जा सके। प्रथमपक्ष के मध्य मे से नियुक्त मुख्त्यारआम के द्वारा जेडीए, नगर निगम जयपुर, उप पंजीयक कार्यालय व समस्त सरकारी/अर्द्ध सरकारी कार्यालयो मे प्रथमपक्ष की ओर से समस्त कार्यवाही स्वयं के हस्ताक्षरो के अन्तर्गत की जायेगी तथा प्रथमपक्ष पर बाध्यकारी होगी।

19- यह कि निर्माण हेतु संबंधित विभाग से फायर की एन.ओ.सी., अस्थाई विधुत कनेक्शन व किसी प्रकार की रिफण्डेबल सिक्योरिटी राशि द्वितीयपक्ष के द्वारा जमा करायी जायेगी तथा इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी केवल द्वितीयपक्ष की ही होगी। उक्त राशि निर्माण पूर्ण होने पर जैसे ही संबंधित विभाग से प्रथमपक्ष को प्राप्त होगी वैसे ही प्रथमपक्ष ऐसी संपूर्ण राशि द्वितीयपक्ष को अविलंब लौटायेगें। इस कम मे यदि किसी भी प्रकार का कोई दायित्व अतिरिक्त भार / डिमाण्ड इत्यादि उत्पन्न होती है तो उसका सम्पूर्ण भार द्वितीयपक्ष के द्वारा वहन किया जायेगा।

20- यह कि उपरोक्त प्रोजेक्ट को इस अनुबन्ध की दिनांक से 38 माह (3 वर्ष 2 माह) में वहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्ता द्वितीयपक्ष द्वारा पूर्ण रूप से करा दिया जावेगा, उपरोक्त अवधि मे निर्माण पूर्ण नही होने पर निर्माण को पूरा करने के लिये द्वितीयपक्ष के पास 06 माह का ग्रेस समय होगा जिसमे द्वितीयपक्ष विना किसी शास्ती व ब्याज के निर्माण कार्य पूर्ण करा सकेगा। परन्तु निर्माण कार्य व विकास कार्य में होने वाला विलम्ब जैसें किसी प्राकृतिक आपदा एवम् महामारी इत्यादि या भू-स्वामी के मालिकाना अधिकारो के संक्षय, आदि किसी एक या अधिक कारणों से निर्माण में विलम्ब होने पर द्वितीयपक्ष विकासकर्ता की जिम्मेदारी नही होगी तथा उपरोक्त वर्णित कारणों के स्पष्ट होने में लगने वाला समय की उपरोक्त नियत अवधि में गणना नही की जावेगी। उपरोक्त परियोजना को पूर्ण करने का सम्पूर्ण दायित्व व उससे सम्बंधित समस्त जिम्मेदारी जिसमे की समस्त वाद विवाद आदि भी सम्मिलित माने जावेगे, द्वितीयपक्ष की होगी।

21- यह कि भू-स्वामी प्रथमपक्ष को निर्माण कार्य के दौरान दिन प्रतिदिन के कार्यो मे हस्तक्षेप करने व निर्माण कार्य रूकवाने का कोई अधिकार नही होगा।

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

सब रजिस्ट्रार जयपुर पंचम

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

Scanned with OKEN Scanner

22- यह कि भू–स्वामी प्रथमपक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीयपक्ष के मध्य तय हुआ है कि उपरोक्त भूमि पर बनने वाली नियमानुसार इमारत के मानचित्र अनुमोदन में जमा होने वाली सम्पूर्ण राशि विकासकर्ता द्वितीयपक्ष के द्वारा अदा की जायेगी। उसमें प्रथम पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

23- यह कि विकासकर्ता द्वितीयपक्ष को उक्त भूमि पर योजना निर्माण के लिए कब्जा प्राप्त होने के उपरांत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का बोर्ड लगाने, प्रोजेक्ट को हाईलाईट करने, विज्ञापन देने इत्यादि के आपसी सहमति से पूर्ण अधिकार होंगे, जिसका सम्पूर्ण खर्चा द्वितीयपक्ष करेगा। तथा इस सम्बन्ध में सभी प्रकार के अप्रूवल पेर्मिशन्स लेने की जिम्मेदारी केवल द्वितीयपक्ष की ही होगी तथा सभी प्रकार का टैक्स द्वितीयपक्ष ही अदा करेगा।

24- यह कि इस अनुबंध के निष्पादन से पूर्व अगर कोई कर भूमि के संबंध में लगता है तो उसकी जिम्मेदारी प्रथमपक्ष की होगी ओर यदि इस अनुबंध के निष्पादन के पश्चात एवं निर्माण पूर्ण होने के पश्चात ऐसे समस्त करों की अदायगी तथा निर्माण के संबंध में लगने वाले करो की अदायगी इमारत पूर्ण होने तक तथा उसके पश्चात विकासकर्ता द्वितीयपक्ष के द्वारा की जायेगी।

25- चूंकि प्रोजेक्ट के संबंध मे समय समय पर बैंको से एपीएफ कराने, बैंक अधिकारियो को मूल दस्तावेज दिखाने, वेरिफिकेशन कराने, ग्राहको को मूल दस्तावेज दिखाकर संतुष्ट करने के लिये मूल दस्तावेजो की आवश्यकता होगी जिसके लिए प्रथमपक्ष भूमि के मूल दस्तावेज समय समय पर विकासकर्ता द्वितीयपक्ष के पास लेकर आयेगा तथा उपरोक्त कार्यो को समय पर पूरा करने और प्रोजेक्ट के संबंध मे इन कार्यो को लेकर कोई विलंब ना हो इसलिये उपरोक्त प्रोजेक्ट प्लॉट के समस्त मालिकाना मूल दस्तावेजो की प्रति रेरा रजिस्ट्रेशन से द्वितीयपक्ष के पास रहेगें, जिसमे द्वितीयपक्ष को, बैंक अधिकारियो/पैनल अधिवक्ता/वेल्यूअर/ग्राहको को दिखाकर संतुष्ट करने के अधिकार होगें। द्वितीयपक्ष ने प्रथमपक्ष को आश्वस्त किया है कि वह उपरोक्त प्लॉट पर स्वयं का कोई व्यक्तिगत ऋण, भार, बंधक आदि नही करायेगा तथा किसी भी प्रकार से दस्तावेजों का किसी भी प्रकार से दुरुपयोग नही करेगा। आज के पश्चात उक्त भूमि को प्रथमपक्ष रहन, विक्रय, दान, त्याग आदि के द्वारा हस्तान्तरित आदि भी नही कर सकेगा।

26- यह कि उक्त भूमि पर बनने वाली बहुमंजिला इमारत की कॉमन सुविधाये समस्त युनिट होल्डर्स की सामूहिक रहेगी। कॉमन सुविधाओं के रखरखाव के लिये मेन्टीनेन्स सोसायटी/मेन्टीनेन्स कम्पनी का गठन किया जावेगा जिसके द्वारा बनाये जाने वाले सभी नियमों व उप नियमों का सभी यूनिट होल्डर्स पालन करेंगे

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

उप रजिस्ट्रार जयपुर पंचम

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

Scanned with OKEN Scanner

एवं साथ ही अपने–अपने आनुपातिक हिस्से अनुसार मेन्टीनेन्स राशि मेन्टीनेन्स सोसायटी/मेन्टीनेन्स कम्पनी को अदा करेंगे। परन्तु जब तक मेन्टीनेन्स सोसायटी/मेन्टीनेन्स कम्पनी का गठन नही होता है तब तक मेन्टीनेन्स सोसायटी/मेन्टीनेन्स कम्पनी के कार्य यथा मेन्टीनेन्स राशि प्राप्त करना, रख रखाव करना, कर निर्धारण करना, कर को एकत्र कराने, खर्च करने आदि समस्त कार्य रेरा नियमो के अनुसार द्वितीयपक्ष विकासकर्ता के द्वारा किये जायेगें। उसमें प्रथम प्रक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

27- यह कि उक्त वर्णित भूमि पर बनने वाली इमारत का नाम दोनो पक्षो की सहमति से रखा YASH DMMS तय किया गया है। उपरोक्त इमारत का नाम प्रथमपक्ष व द्वितीयपक्ष के अतिरिक्त किसी भी अन्य को बदलने का अधिकार नही होगा। उक्त इमारत भविष्य में दोनो पक्षो के द्वारा तय नाम से ही जानी एवं पहचानी जायेगी। फ्लेटो/युनिटो के विक्रय उपरांत आये युनिटधारियों को या अन्य किसी भी पक्ष को इमारत का नाम परिवर्तित करने का कोई अधिकार नही होगा।

28- यह कि भू–स्वामी प्रथमपक्ष, विकासकर्ता द्वितीयपक्ष के मध्य समस्त सूचना, पत्राचार, नोटिस आदि पक्षकारान् के उपरोक्त पते पर प्रेषित की जायेगी एवं किसी भी पक्षकार द्वारा अन्य पक्षकार उक्त पते पर भेजी गई सूचना, नोटिस, पत्राचार आदि पक्षकारान् को प्राप्त हुई मानी जायेगी। प्रथमपक्ष एवं द्वितीयपक्ष के मान्य पते, ई–मेल आईडी और वॉटसएप संचालित टेलीफोन नम्बर निम्न प्रकार होगें :–

Name of Party	Mobile No.	E-Mail ID	Address
Manmohan Sharma	09785197071	dr.manmohan1984@gmail.com	C-50, Maruti Colony, Dausa
Mayank Tyagi	09782000001	tyagimayank0001@gmail.com	701-706, Sun n Moon Chambers, Ajmeri Puliya, Jaipur

29- यह कि विकास व निर्माण कार्य के दौरान द्वितीयपक्ष विकासकर्ता हर प्रकार की युक्तियुक्त सावधानी बरतेगा, यदि तदउपरांत भी कोई दुर्घटना घट जाती है तो उसके निपटारे की पूर्ण जिम्मेदारी विकासकर्ता द्वितीयपक्ष की होगी, यदि किसी कारणवश प्रथमपक्ष को किसी भी नुकसान का भुगतान करना पड़ जाता है तो

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

उप पंजीयक जयपुर पंचम

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.
Director

द्वितीयपक्ष उसका संपूर्ण भुगतान प्रथमपक्ष को करेगा। उसमें प्रथम पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

30- यह कि यदि किसी सरकारी या गैर सरकारी संस्था से एन.ओ.सी. / अनुमति लेने की आवश्यकता पडती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी द्वितीयपक्ष की होगी, प्रथमपक्ष का इससे कोई लेना–देना नही है। इस सम्बन्ध में यदि कुछ भी खर्च होता है तो वह भी द्वितीयपक्ष की संपूर्ण देनदारी होगी।

31- यह कि जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा निर्माण के संबंध में कोई जुर्माना लगाया जाता है तो ऐसी राशि अदा करने की पूर्ण जिम्मेदारी द्वितीयपक्ष की होगी।

32- यह कि द्वितीयपक्ष विकासकर्ता उपरोक्त इमारत के प्रत्येक फ्लेट व फ्लोर पर समान क्वालिटी का निर्माण करने हेतु बाध्य एवं पाबन्द रहेगा, द्वितीयपक्ष के द्वारा किसी भी परिस्थिति में निर्माण क्वालिटी से समझौता नही किया जायेंगा।

33- यह इस डवलपर्स एग्रीमेन्ट के निष्पादन की दिनांक से विकासकर्ता को अधिकार हैं कि वह उपरोक्त प्रोजेक्ट का Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (RERA) के यहाँ पंजीयन कराये, पंजीयन हेतु देय राशियॉ जमा कराये, जिसमे किसी प्रकार की कोई आपत्ति प्रथमपक्ष को नही हैं। उपरोक्त के साथ ही दोनो पक्षो मे तय हुआ है कि रेरा पंजीयन कराने हेतु किसी अतिरिक्त दस्तावेज, प्रार्थना पत्र, शपथ पत्र आदि की आवश्यकता होगी तो भू–स्वामी प्रथमपक्ष उन्हे हस्ताक्षरित करके विकासकर्ता को उपलब्ध करायेगें तथा किसी कारणवश रेरा पंजीयन के लिये इस दस्तावेज मे वर्णित किसी शर्त के संशोधन कराने की आवश्यकता होगी तो दोनो पक्ष तत्काल प्रभाव से संशोधन पत्र निष्पादित कराकर उसका पंजीयन करायेगें। यह दस्तावेज रेरा (RERA) हेतु वैध व प्रभावी हैं। उसमें प्रथम पक्ष की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी तथा रेरा के अंतर्गत केवल द्वितीयपक्ष ही प्रमोटर कहलायेगा और सभी प्रकार के नियमों के पालन की जिम्मेदारी केवल द्वितीयपक्ष की ही होगी।

34- भूस्वामी प्रथमपक्ष की उपरोक्त सम्पत्ति पर आज से पूर्व के किये गये किसी संव्यवहार, कार्यवाही के कारण कोई बकाया सरकारी या जनसाधारण की निकलता है तो उसको प्रथमपक्ष स्वयं अपने पास से जमा करायेगा। इसी प्रकार उपरोक्त भूमि के स्वामित्व को लेकर कोई भी विवाद कभी भी पाया जाता है तो उसके निपटारे की पूर्ण जिम्मेदारी प्रथमपक्ष की व्यक्तिगत रूप से मय खर्चे के होगी।

35- यह कि यह दस्तावेज दो मूल प्रतियो में तैयार किया गया है। दोनो पक्षो के पास एक एक मूल प्रति है वक्त जरूरत दोनो की महत्वता एक समान रहेगी।

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

सब रजिस्ट्रार जयपुर पंचम

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

Scanned with OKEN Scanner

36- यह कि निर्माण के समय विजली के अरथाई कनेक्शन की जिम्मेदारी द्वितीयपक्ष की होगी एवं उसके संपूर्ण विभागीय बिलो की अदायगी द्वितीयपक्ष के द्वारा की जायेगी।

37- यह कि इस लेख पत्र को पंजीकृत कराने हेतु राशि विकासकर्ता वहन करेगें।

38- यह कि भू–स्वामी प्रथमपक्ष व विकासकर्ता द्वितीयपक्ष के मध्य किसी भी प्रकार का कोई विवाद होनें की स्थिती में या इस इकरारनामें के संबंध में हुए विवाद का निस्तारण आपसी सहमती से किया जावेगा। यदि किसी कारणवश उत्पन्न विवाद का निस्तारण आपसी सहमती से नही हो पाता है तो दोनों पक्षों द्वारा नियुक्त एकल पंच द्वारा आरबीट्रेशन एण्ड कॉन्सीलेशन एक्ट 1996 के तहत उक्त विवाद का निस्तारण किया जावेगा। उक्त निर्णय अंतिम एवम् दानों पक्षों पर बाध्यकारी होगा एवम् हर प्रकार से न्यायिक क्षेत्राधिकार जयपुर ही रहेगा।

अतः इस डवलपर्स एग्रीमेन्ट पर भू–स्वामी प्रथमपक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीयपक्ष ने अपनी राजीखुशी, होश हवास, स्वस्थ चित्त एवं स्थिर बुद्धि की अवस्था में बिना किसी दबाव व बहकावे के समक्ष दो गवाहन के पढ, सुन व समझकर अट्ठारह किता ग्रीन पेपर्स पर अपने हस्ताक्षर कर दिये है, जो कि सनद रहे एवं वक्त जरूरत काम आवे। इति दिनांक 4. माह अगस्त सन् 2023 ईस्वी।

हस्ताक्षर प्रथमपक्ष (भू–स्वामी)

NK Sharma   सुशीला शर्मा

(श्री नवल किशोर शर्मा) (श्री मनमोहन शर्मा) (श्रीमती सुशीला शर्मा)

हस्ताक्षर द्वितीयपक्ष (विकासकर्ता)

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.   For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

(श्री देवेन्द्र सिंह) (श्री मयंक त्यागी)

Director   Director

जरिये अधिकृत निदेशक –मैसर्स यशशिवांगी डवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड

हस्ताक्षर गवाहान 1:– Manoj

मनोज कुमार पाण्डे S/o नरोत्तम शर्मा
G-1- सिद्धिविनायक अपार्टमेन्ट पटेल नगर विनायक
विहार मानसरोवर जयपुर

हस्ताक्षर गवाहान 2:–

मनोहर लाल गुप्ता S/o रामधन लाल खण्डेलवाल
विधायक कॉलोनी, दयानन्द स्कूल न्यू मण्डी रोड
दौसा

सब रजिस्ट्रार जयपुर पंचम

Scanned with OKEN Scanner

शिड्यूल–अ

ग्राम रामपुरारुपा, तहसील व जिला जयपुर मे स्थित खसरा नम्बर 450 में वर्णित भूमि भू–स्वामी प्रथमपक्ष के स्वामित्व, आधिपत्य एवं अधिकारो की स्थित है।उपरोक्त संपत्ति की नाप पूर्व–पश्चिम उत्तरी भुजा 99 फीट 6 इंच तथा दक्षिणी भुजा 92 फीट 6 इंच एवम् उत्तर–दक्षिण पूर्वी भुजा 144 फीट 3 इंच तथा पश्चिमी भुजा 155 फीट 6 इंच है। जिसका कुल क्षेत्रफल 1635.49 वर्गगज है। उक्त सम्पत्ति की चारों सीमाओं में पूर्व की ओर पिंकसिटी हॉंड शोरुम स्थित है, पश्चिम की ओर सडक 30 फीट चौडी आमद रफत सरकारी, उत्तर की ओर सडक 40 फीट चौडी आमद रफत सरकारी तथा दक्षिण की ओर पैट्रोल पम्प स्थित हैं।

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

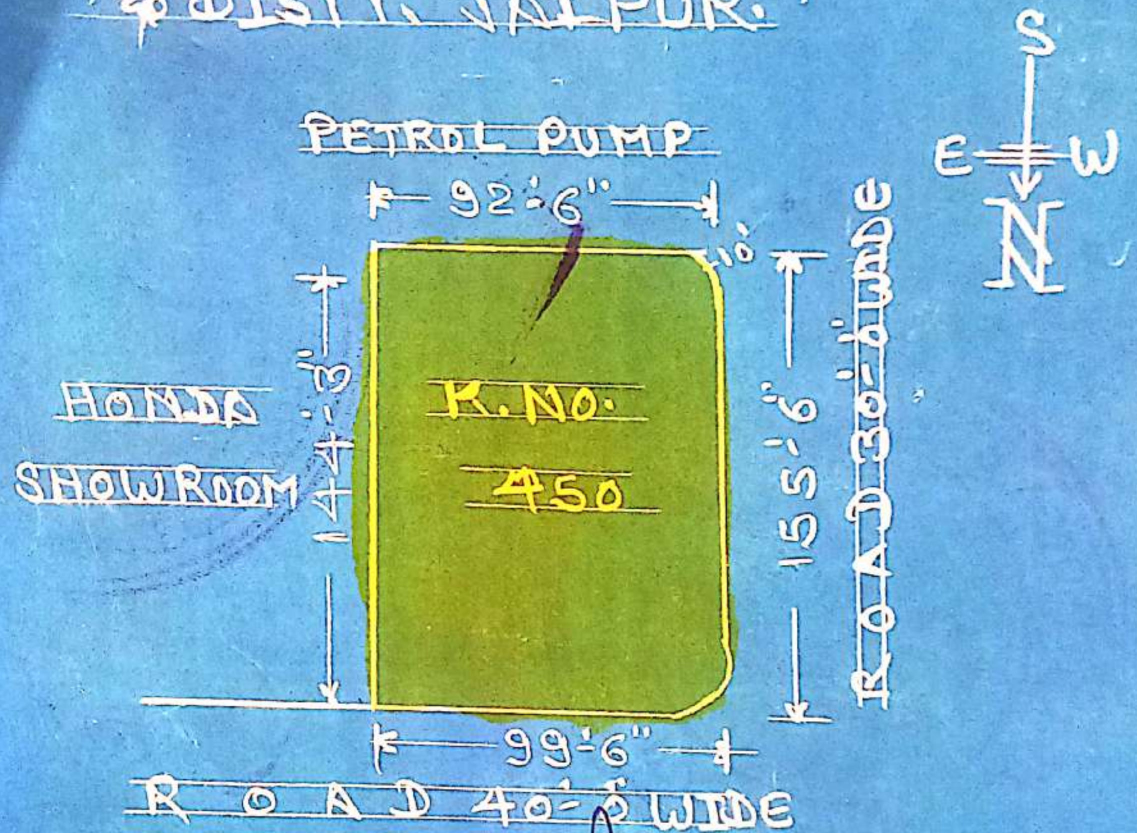
Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

उप रजिस्ट्रार जयपुर पंचम

TE PLAN OF PLOT IN K. NO. 450
GRAM RAMPURARUPA TEH.
& DISTT. JAIPUR.



NK Sharma

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

For Yash Shivangi Developers Pvt.Ltd.

Director

DEED COLOUR SHOWN THUS.

TOTAL AREA = 1367.43 SQM. (1635.49 SQYDS)

Scanned with OKEN Scanner