

ida

इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर

7, रेसकोर्स रोड, इन्दौर-452 003 (म.प्र.)

फैक्स : 2430553

ई-मेल : idaindore@idaindore.com

इ पी बी एक्स

2531312

2434541

2533355

2545339

क्रमांक : 84

दिनांक :

4 JAN 2007

प्रति,

संदर्भ क्रमांक 220

सी.सी. कोड 01001

श्रीमती ज्योति देवी पाठे-

श्री कालुकाफ जी

7-साकू नगर माणिकुवाग. इन्दौर

विषय : योजना क्रमांक 54 में निर्मित शॉपिंग-कम-रेसिडेंशियल काम्पलेक्स के अंतर्गत दुकान/प्रकोष्ठ/भवन क्रमांक B-201 का आवंटन बाबद ।

प्राधिकारी की योजना क्रमांक 54 की एम.आर.10 पर स्थित भूमि पर शॉपिंग-कम-रेसिडेंशियल काम्पलेक्स के निर्माण/विकास हेतु क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन, इन्दौर (प्रमोटर) एवं इन्दौर विकास प्राधिकारी के मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 08-11-2002 के अंतर्गत प्रमोटर द्वारा स्थल पर संपूर्ण विकास कार्य एवं निर्माण कार्य कर दिया गया होने से तथा प्रमोटर द्वारा काम्पलेक्स में निर्मित की गई निम्न दर्शित संपत्ति आपके नाम पर आवंटन करने हेतु की गई अनुशंसा के आधार पर उक्त संपत्ति प्राधिकारी की आवंटन की सामान्य शर्तों पर आनुपातिक लीजरेंट के आधार पर प्रथमतः 30 वर्ष के लिये आवंटित की जाती है। अनुबंध के तहत इस संपत्ति के बिल्ट अप एरिया के लिये वार्षिक लीजरेंट रुपये 6.30 प्रति वर्गफीट के मान से प्रतिवर्ष माह जून में देय होगा ।

- 1/ दुकान/प्रकोष्ठ/भवन क्रमांक B-201
- 2/ बिल्ट अप एरिया 101.0 वर्गमीटर अर्थात् 1087.16 वर्गफीट
- 3/ वार्षिक लीजरेंट रुपये 6849=00

इस पत्र के संलग्न प्रारूप अनुसार इकरारनामा रुपये 100/- के नॉन ज्यूडिशियल स्टाम्प पर निष्पादित कर तथा प्रथम वर्ष की अग्रिम लीजरेंट की राशि रुपये 6849=00 पत्र जारी होने के दिनांक से 30 दिन में जमा करें ताकि उक्त संपत्ति का कब्जा एवं विक्रय पत्र-सह-लीजडीड जारी करने संबंधी कार्यवाही की जा सके ।

संलग्न : इकरारनामा का प्रारूप

क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन
प्रति हस्ताक्षर

प्रमोटर/श्री आममहतीवार
क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन

3/4, प्रोफेसर कॉलोनी, इन्दौर

वास्ते/मुख्य कार्यपालिक अधिकारी
इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर

पृष्ठां.क्रमांक /दो/2/

दिनांक :

प्रतिलिपि :

प्रोप्रायटर, क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन, 3/4, प्रोफेसर कॉलोनी, इन्दौर की ओर पत्र दिनांक 5/1/2007 के संदर्भ में सूचनार्थ ।

वास्ते/मुख्य कार्यपालिक अधिकारी
इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर

31

5811

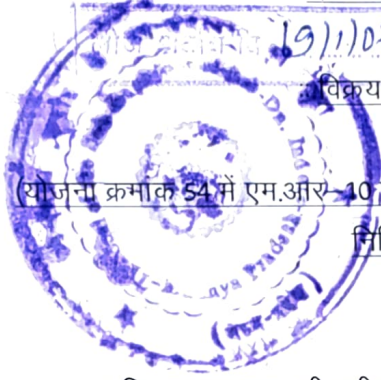
स्टाम्प रूपये

संपत्ति की कीमत रूपये 9,32,000-00

वार्षिक लीजरेंट रूपय 6,849-00

कार्यालय, इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर

7, रेसाकोर्स रोड, इन्दौर



विक्रय पत्र सह-लीजडीड ::

(योजना क्रमांक 54 में एम.आर-10 पर निर्मित आवासीय-सह-वाणिज्यिक काम्पलेक्स में निर्मित संपत्ति के लिये)

जावक क्रमांक / 99

दिनांक / 27 JAN 2007

यह विक्रय पत्र सह-लीजडीड इन्दौर विकास प्राधिकारी की तरफे सम्पदा अधिकारी (जिसे आगे इस विलेख में प्रथम पक्ष सम्बोधित किया गया है। तथा संज्ञा में प्रथमपक्ष के उत्तराधिकारी, हितधारी भी समाविष्ट हैं तथा इस संज्ञा में प्रथम पक्ष के उत्तराधिकारी, हितधारी भी समाविष्ट हैं) तथा केता सह लीजगृहिता श्रीमती ज्योतिदेवी पति श्री बाबुलालजी मीरचंदानी, निवासी: 7, साधु नगर, माणिक बाग रोड़, इन्दौर (जिन्हें इस विलेख में आगे द्वितीय पक्ष के कहा गया हैं व इस संज्ञा में द्वितीय पक्ष के उत्तराधिकारी, हितधारी, भी समाविष्ट हैं)

// शर्ते //

1. यह कि प्रथम पक्ष द्वारा मुझे योजना क्र. 54 में एमआर 10 पर नगर निगम के विजय नगर ज्ञान आफिस के सामने एक आवासीय सह वाणिज्यिक काम्पलेक्स का निर्माण बी. ओ.टी. पद्धति योजना के अन्तर्गत प्रमोटर मेसर्स क्वालिटी कंस्ट्रक्शन. 3/4, प्रोफेसर कालोनी, इन्दौर जिन्हें कि आगे प्रमोटर कहा गया है के माध्यम से निर्मित किया जा रहा है।

2. यह कि प्रथम पक्ष एवं प्रमोटर के मध्य बीओटी योजना के अंतर्गत निष्पादित अनुबंध निविदा जो कि अनुबंध का भाग है की सामान्य निर्देश की कंडिका. 2 अनुसार प्रमोटर द्वारा उपरोक्त उल्लेखित काम्पलेक्स में निर्मित संपत्ति सीधे विक्रेता को विक्रय करने का एवं संपत्ति का कीमत एकत्रित करने का अधिकार दिया गया होने से उक्त प्रमोटर ने मुझे निष्पादक को उपरोक्त उल्लेखित काम्पलेक्स के द्वितीय मंजिल पर निर्मित आवासीय उपयोग की प्लेट क्रमांक बी-201 (जिसे आगे संपत्ति) कहा गया हैं लीज पर विक्रय करने हेतु प्रस्ताव दिया जाने पर द्वितीय पक्ष द्वारा उपरोक्त उल्लेखित संपत्ति प्रमोटर के माध्यम से लीज पर क्रय करने हेतु संपत्ति की कीमत की राशि रूपये 9,32,000-00 (अक्षरी रूपये नो लाख वत्तीस हजार मात्र) द्वितीय पक्ष द्वारा उक्त प्रमोटर को अदा करा दी गई है।

क्रमश.....2

ज्योति

सम्पदा अधिकारी कम-2,
इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर

4

मि. एस. एस. एस. एस.

25/11
29/11/07

7680
7685

//2//

3. यह कि प्रथम पक्ष क्रेता द्वारा उक्त प्रमोटर को उपरोक्तानुसार संपत्ति की कीमत की राशि रुपये 9,32,000-00 (अक्षरी रुपये नो लाख बत्तीस हजार मात्र) का भुगतान करने पर उक्त प्रमोटर द्वारा उपरोक्त संपत्ति का आधिपत्य मुझे दिया जाने एवं लीजडीड का निष्पादन कराया जाने हेतु प्राधिकारी को सूचना दी जाकर अनुशंसा की गई है।
4. यह कि उपरोक्त उल्लेखित काम्पलेक्स में द्वितीय पक्ष द्वारा क्रय की गई संपत्ति प्लेट क्रमांक बी-201 जो कि उक्त काम्पलेक्स की द्वितीय मंजिल पर स्थित होकर उसका कुल क्षेत्रफल 101.00 व.मी. बिल्टअप एरिया है, जिसके संबंध में प्राधिकारी एवं प्रमोटर के मध्य निष्पादित अनुबंध निविदा की शर्त क्रमांक 22 अनुसार निर्धारित दर रुपये 6.30 प्र.स्के. फिट के मान से वार्षिक लीजरेंट की कुल राशि रु 6,849-00 (अक्षरी रुपये छः हजार आठ सौ उनपचास मात्र) द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष को भुगतान की जा चुकी है तथा द्वितीय पक्ष आगे प्रतिवर्ष उपरोक्त वार्षिक लीजरेंट भी राशि प्रथम पक्ष को नियमित रूप से भुगतान करेगा। वार्षिक लीजरेंट की उक्त राशि प्रत्येक वर्ष के जून माह में शोध्य होगी।
5. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम वर्ष के लिए देय लीजरेंट राशि के अतिरिक्त 15 गुना राशि लीजरेंट के रूप में प्रथम पक्ष को जमा करने पर भविष्य में उक्त सम्पत्ति के लिए लीजरेंट देय नहीं होगा।
6. यह कि उपर के चरणों में उल्लेखित उपरोक्त काम्पलेक्स में द्वितीय पक्ष द्वारा लीज पर क्रय की गई संपत्ति प्लेट क्रमांक बी-201 जो कि उक्त काम्पलेक्स की द्वितीय मंजिल पर स्थित होकर निर्मित क्षेत्रफल 101.00 वर्गमीटर हैं की चतुःसीमा निम्नानुसार हैं :-
- | | | |
|------------|---|----------------------|
| पूर्व में | : | टेरेस |
| पश्चिम में | : | कामन चढ़ाव एवं पैसेज |
| उत्तर में | : | तल मंजिल पर पार्किंग |
| दक्षिण में | : | प्लेट क्रमांक बी-202 |
7. यह कि उपर के चरणों में उल्लेखित उपरोक्त काम्पलेक्स में द्वितीय पक्ष द्वारा लीज पर क्रय की गई संपत्ति प्लेट क्रमांक बी-201 जो कि उक्त काम्पलेक्स के द्वितीय मंजिल पर स्थित होकर निर्मित क्षेत्रफल 101.00 व.मी. का है। द्वितीय पक्ष को प्रथमतः 30 वर्ष की लीज पर आवासीय उपयोग के लिए आबंटित की गई है। प्रथम 30 वर्ष की अवधि पूर्ण होने के पश्चात उक्त संपत्ति के संबंध में 30-30 वर्ष की अवधि के लिए 2 बार लीज का नवीनीकरण किया जा सकेगा।

उत्पाद

सम्पदा अधिकारी नं-2,
इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर

क्रमश.....3

8. कब्जा प्राप्ति के पश्चात आबंटिती संपत्ति तथा उसके परिसर के संक्षारण एवं बाह्य सेवाओं के रखरखाव एवं सुरक्षा की व्यवस्था द्वितीय पक्ष पंजीकृत संस्था के द्वारा करेगा। प्रथम पक्ष इसका उत्तरदायित्व वहन नहीं करेगा।
9. जिस तरह प्रथम पक्ष की अन्य सामान्य संपत्तियों तथा भूखण्ड दुकाने, फ्लेट आदि के संबंध में पंजीयन से संबंधित जारी विज्ञप्ति, प्रतिबंध एवं शर्तें लीजगृहिता पर बंधनकारक होती है, वह समस्त शर्तें द्वितीय पक्ष पर बंधनकारक होगी।
10. यह कि संपत्ति की कीमत की राशि द्वितीय पक्ष द्वारा प्रमोटर को भुगतान करने के पश्चात प्रमोटर द्वारा प्राधिकारी को संपत्ति का कब्जा देने हेतु सूचित किया जाने पर प्रथम पक्ष द्वारा मौके पर संपत्ति का कब्जा द्वितीय पक्ष को दिया जा चुका है।
11. लीज की राशि की संगणना करने में रुपये के भाग को निकटतम रुपये तक पूर्णांकित किया जावेगा अर्थात् 50 पैसे या उससे अधिक को एक रूपया समझा जावेगा जबकि 50 पैसे से कम के भाग को छोड़ दिया जावेगा।
12. यह कि आबंटित संपत्ति पर द्वितीय पक्ष की स्थिति केवल लीजगृहिता की होगी और स्वामित्व के अधिकार हमें प्राप्त नहीं होंगे।
13. यह कि यदि द्वितीय पक्ष की ओर लीजरेंट की धनराशि 3 माह से अधिक अवधि तक के लिये बकाया रहती है तो प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वह लीज समाप्त कर देवे एवं वसूल की जाने वाली रकम को बकाया भूआगम के अनुरूप वसूली की कार्यवाही करे।
14. (अ) यह कि, आबंटिती भूखण्ड, भूखण्ड मय भवन के किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करता है तो विक्रय के पूर्व प्राधिकारी में नियमानुसार हस्तांतरण शुल्क जमा कराकर विक्रय की अनुमति प्राप्त करेगा। प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त किये बगैर विक्रय किया जाता है तो ऐसी स्थिति में नियमानुसार देय हस्तांतरण शुल्क के अतिरिक्त हस्तांतरण शुल्क के बराबर ही पेनल्टी देय होगी।
- (ब) आबंटन दिनांक से एक वर्ष तक भूखण्ड का विक्रय नहीं किया जा सकेगा एवं आबंटन दिनांक से एक वर्ष पश्चात् ही हस्तांतरण की अनुमति दी जा सकेगी।
- (स) प्राधिकारी की अनुमति प्राप्त किये बगैर संपत्ति का विक्रय करने पर एवं उसकी सूचना प्राधिकारी में 6 माह के पश्चात् देने पर नियमानुसार हस्तांतरण शुल्क एवं पेनल्टी के अतिरिक्त 25 पैसे प्रति वर्गफीट प्रतिवर्ष के मान से शुल्क भी देय होगा।

//4//

15. यह कि मध्यप्रदेश विद्युत मंडल से विद्युत संयोजन प्राप्त करने का उत्तरदायित्व भी द्वितीय पक्ष का मेरा होगा। जल प्रदाय तथा देखरेख के भार की दरों में समय समय पर परिवर्तन होने पर द्वितीय पक्ष को मान्य करना होगी।
16. यह कि द्वितीय पक्ष को सभी शासकीय, नगर निगम तथा टैक्स नियमों के अनुसार मांग होने पर देना होंगे।
17. यह कि द्वितीय पक्ष को द्वारा आबंटित संपत्ति पर सहज में आग पकड़ने वाली वस्तुएँ एकत्रित नहीं की जावेगी।
18. यह कि अभिलेख संपदा अधिकारी के हस्ताक्षर से जारी होने के दिनांक से 3 माह के अंदर द्वितीय पक्ष द्वारा पंजीकृत कराना अनिवार्य होगा, अन्यथा सम्पूर्ण जवाबदारी द्वितीय पक्ष होगी। लीजडीड के पंजीयन के पश्चात पंजीकृत लीजडीड की छाया प्रति द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष के कार्यालय में 30 दिन में प्रस्तुत करना होगी।
19. यह कि आबंटित संपत्ति एवं उसके परिसर का आवश्यकतानुसार निरीक्षण करने बाहरी विद्युत स्वच्छता पानी आदि व्यवस्था के परिवर्द्धन/परिवर्तन करते समय निरीक्षण करने आदि का पूर्ण अधिकारी इन्दौर विकास प्राधिकरण/नगर निगम के अधिकारियों को रहेगा।
20. यह कि उक्त काम्पलेक्स एवं आबंटित संपत्ति प्रथम पक्ष की डिजाईन और ब्यौरे के अनुसार प्रमोटर द्वारा निर्मित है जिसके मानक और अनुमोदित डिजाईन में परिवर्तन/परिवर्धन का कोई अधिकार द्वितीय पक्ष को नहीं होगा।
21. पत्र व्यवहार हेतु द्वितीय पक्ष का पता इस विलेख में उल्लेखित अनुसार होगा एवं प्राधिकारी द्वारा इस दिए गए पते पर मुझे से पत्र व्यवहार करेगा। पते में परिवर्तन की स्थिति में द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष को रजिस्टर्ड ए.डी. पत्र से या संपत्ति अधिकारी को व्यक्तिगत रूप से पत्र लिखकर सूचित करना होगा। अधूरे या गलत पते के कारण होने वाली असुविधा एवं क्षति के लिये द्वितीय पक्ष उत्तरदायी होगा।

क्रमश.....5

सम्प्रदा अधिकारी वगं-2,
इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर

//5//

22. यह कि यदि किसी परिस्थिति में संपत्ति द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष के प्रचलित नियमों के अंतर्गत भवन अन्य किसी को हस्तांतरित किया जाने की स्थिति में क्रेता/नामांतरित का भी नियमानुसार शपथ-पत्र, शर्तों की स्वीकृति का इकरारनामा आदि की सभी औपचारिकताओं की पूर्ति करना होगी एवं देय राशि जमा करना होगी।

23. म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश विकसित भूमियों गृहों, भवनों तथा अन्य संरचनाओं के व्ययन नियम 1975 जो मध्यप्रदेश राजपत्र में दिनांक 16/12/77 को प्रकाशित हुए हैं वे तथा समय समय पर शासन अथवा प्राधिकरण द्वारा बनाये गये नियम/विनियम/निर्देश आदेश इत्यादि द्वितीय पक्ष पर बंधनकारक होंगे और उसका पालन करना होगा।

24. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा शर्तों के उल्लंघन की स्थिति में प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वह संपत्ति के आबंटन को निरस्त कर दें।

उपरोक्तानुसार यह विलेख उभय पक्ष के मध्य, स्वस्थ बुद्धि की अवस्था में गवाहों के समक्ष निष्पादित किया गया जो कि सनद रहे एवं वक्त जरूरत काम आवें।

इन्दौर दिनांक : 20/11/20

गवाह :

1- K. Bivray

निष्पादक के हस्ताक्षर

नाम Yogendra S/O R.C. Bivray

पता 111 GMS Road Viji Nagar

2- Shahawaz

नाम SHAHAWAZ S/O ANWAR HUSAIN

संपदा अधिकारी,
इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर
प्रथम पक्ष

पता F. 34, M. 16 Colony Indore



द्वितीय पक्ष

संपदा अधिकारी,
इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर

INDORE DEVELOPMENT AUTHORITY, INDORE

SITE PLAN

SHOPPING CUM RESIDENTIAL COMPLEX
AT SCHEME No. 54 , ON M.R. -10

FLAT No. : 201-B (SECOND FLOOR)

SANCTIONED BY IMC VIDE LETTER No.
156, DATED:- 21-04-2003

SCHEME No. 54 , ON M.R. -10

BOUNDRY SHOWN AS 

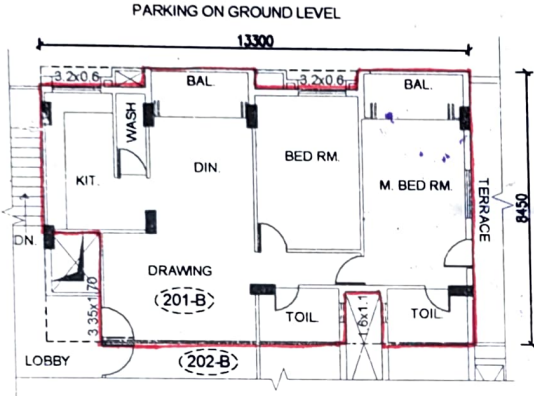
BUILTUP AREA - 101.00 SQM.

NOTE : BUILDING PERMISSION AS PER
M.P. BHUMI VIKAS NIYAM 1984

LEASSEE

श्री मति ज्योति देवी पति
श्री काकुलाल मीरचंडानी -

NOT TO SCALE



M. R. - 10



क्वालिटी कन्स्ट्रक्शन

PROMOTER
FOR QUALITY CONSTRUCTIONS

प्रमोटर तर्फे आमगुहतीयार

For Alka Kemkar & Associates,

ARCHITECT
FOR ALKA KEMKAR & ASSOCIATES

Proprietor.

SUB. ENGINEER
IDA, INDORE

ASSITANT ENGINEER
IDA, INDORE

ESTATE OFFICER
IDA, INDORE

ज्योती