M/532 C21 UG-22

UGT Malhargunj

स्टाम्प रूपये — संपत्ति की कीमत रूपये 10,15,000—00

M/532 C21

27

स्टाम्प रूपये

संपत्ति की कीमत रूपये 10,15,000—00

वार्षिक लीजरेंट रूपये 2,775—00

कार्यालय, इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर

7, रेसकोर्स रोड, इन्दौर

लीज अवधि दिनांक 25/10/2007 से दिनांक 24/10/2037 तक

:: विक्रय पत्र सह—लीजडीड ::

(योजना क्रमांक 54 में एम.आर—10 पर निर्मित आवासीय—सह—वाणिज्यिक काम्पलेक्स में अपर ग्राउण्ड फ्लोर पर निर्मित दुकान क्रमांक यू.जी.—22 संपत्ति के लिये)

जावक क्रमांक / 1084

दिनांक/ 30 OCT 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 अंजलीदेवी मीरचंदानी पति श्री धीरज कुमारजी मीरचंदानी, निवासीः बी–204, क्रासरोड़, विजय नगर, 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 झोन 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 **अपर** मंजिल पर निर्मित वाणिज्यिक उपयोग की दुकान क्रमांक **यू. जी.–22** (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 10,15,000–00 (अक्षरी रूपये दस लाख पंद्रह हजार मात्र)** द्वितीय पक्ष द्वारा उक्त प्रमोटर को अदा करा दी गई है।

क्रमश.....................2

3. यह कि प्रथम पक्ष क्रेता द्वारा उक्त प्रमोटर को उपरोक्तानुसार संपत्ति की कीमत की राशि **रूपये 10,15,000-00 (अक्षरी रूपये दस लाख पंद्रह 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 दुकान क्रमांक **यू. जी.-22** जो कि उक्त काम्पलेक्स की **अपर** मंजिल पर स्थित होकर उसका कुल क्षैत्रफल 40.92 व.मी. बिल्टअप एरिया है, जिसके संबंध में प्राधिकारी एवं प्रमोटर के मध्य निष्पादित अनुबंध निविदा की शर्त क्रमांक 22 अनुसार निर्धारित दर रूपये 6.30 प्र.स्के.फिट के मान से वार्षिक लीजरेंट की कुल राशि **रू 2,775-00** 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 दुकान क्रमांक **यू.जी.-22** जो कि उक्त काम्पलेक्स की **अपर** मंजिल पर स्थित होकर निर्मित क्षैत्रफल **40.92** वर्गमीटर हैं की चतु:सीमा निम्नानुसार हैं :-

पूर्व में	:	लिफ्ट एवं चढ़ाव
पश्चिम में	:	दुकान क्रमांक यू.जी.-21
उत्तर में	:	तल मंजिल पर पार्किंग
दक्षिण में	:	कामन पैसेज

7. यह कि उपर के चरणों में उल्लेखित उपरोक्त काम्पलेक्स में द्वितीय पक्ष द्वारा लीज पर क्रय की गई संपत्ति दुकान क्रमांक **यू.जी.-22** जो कि उक्त काम्पलेक्स के **अपर** मंजिल पर स्थित होकर निर्मित क्षैत्रफल **40.92** व.मी. का है। द्वितीय पक्ष को प्रथमतः 30 वर्ष की लीज पर वाणिज्यिक 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।

क्रमश.....................3

सम्पदा अधिकारी वर्ग-2,
इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर

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, फलेट 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 हैं।

11. लीज की राशि की संगणना करने में रूपये के भाग को निकटतम रूपये तक पूर्णांकित किया जावेगा अर्थात 50 पैसे या उससे अधिक को एक रूपया समझा जावेगा जबकि 50 पैसे से कम के भाग को छोड 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 देवें एवं वसूल की जाने वाली रकम को बकाया भूआगम के अनुरूप वसूली की कार्यवाही करें।

14. (अ) यह कि, आवंटिती 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) आवंटन दिनांक से एक वर्ष तक भूखण्ड का विक्रय नही किया जा सकेगा एवं आवंटन 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 ।

क्रमश........................4

Anjali

इन्दौर ... इन्दौर

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 पकडने वाली वस्तुए 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

संपदा अधिकारी वर्ग-2, इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर

180

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, शर्तो 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 शर्तो 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 : 5-11-07

गवाह :

1 K. Tiwari

नाम Yogendra S/o Shri R.C. Tiwari

पता 111 Cross Road Vijay Nagar Indore

2 [illegible]

नाम [illegible]

पता 75/2 [illegible] इन्दौर

निष्पादक के हस्ताक्षर

सम्पदा अधिकारी
इन्दौर विकास प्राधिकरण
इन्दौर

प्रथम पक्ष

Anjali

द्वितीय पक्ष

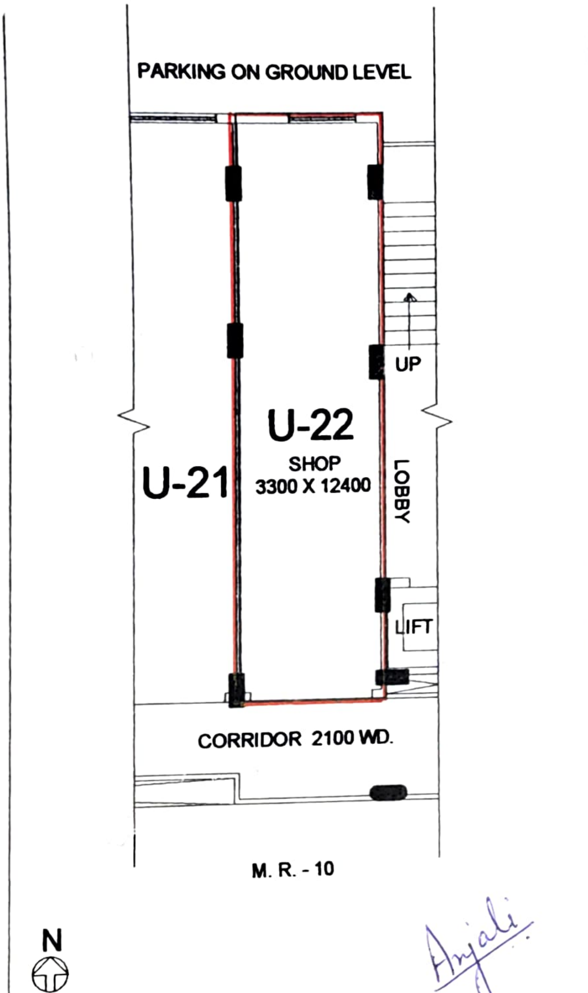
Anjali

इन्दौर (म.प्र.)

फोटो पर साईन करवाई

सम्पदा अधिकारी वर्ग-2,
इन्दौर विकास प्राधिकारी, इन्दौर

INDORE DEVELOPMENT AUTHORITY , INDORE



SITE PLAN

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

SHOP No. : U-22 (UPPER GROUND FLOOR)

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

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

BOUNDRY SHOWN AS

BUILTUP AREA - 40.92 SQM.

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

LEASSEE
श्रीमति अंजली पति
श्री अनिरुद्ध कुमार मीरचंदानी

NOT TO SCALE

Anjali

क्वालिटी कन्सट्रक्शन
प्रमोटर तर्फे आममुख्तीयार

PROMOTER
FOR QUALITY CONSTRUCTIONS

For Alka Kemkar & Associates,
Proprietor

ARCHITECT
FOR ALKA KEMKAR & ASSOCIATES

SUB. ENGINEER IDA , INDORE	ASSITANT ENGINEER IDA , INDORE	ESTATE OFFICER IDA , INDORE