

117000 (2) MB

संलग्नक-1.8



मध्य प्रदेश MADHYA PRADESH

E 544347



अनुबंध पत्र (ज्वाइन्ट वेंचर)

आज दिनांक 26/07/2011 को शहर भोपाल में निम्न पक्षकारगणों के मध्य यह अनुबंध पत्र

निम्नानुसार निष्पादित किया जा रहा है -

श्री अशोक कुमार आयु लगभग 35 वर्ष,

पुत्र श्री किशन, निवासी-ग्राम-बगली,

तहसील हुजूर, जिला भोपाल (म.प्र.)

प्रथम पक्षकार

एवम्

स्वास्तिक बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स द्वारा भागीदार

1) श्री चन्द्रपाल सिंह (सी.पी.सिंह) आत्मज श्री रंजीत सिंह,

आयु लगभग 43 वर्ष, निवासी-एम.आई.जी.18, सेक्टर

3-डी, साकेत नगर, भोपाल एवं

2. श्री गोविंद सिंह पुत्र श्री भगवंत सिंह, आयु लगभग 41 वर्ष,

निवासी-बी-68, न्यू मिनाल जे.के.रोड़, भोपाल (म.प्र.) द्वितीय पक्षकार

क्रमशः...2...

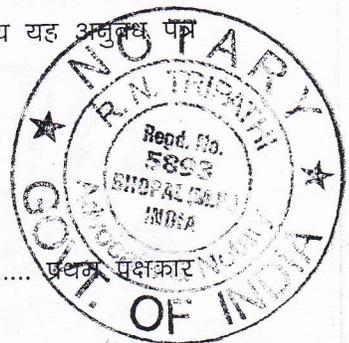
JV.Pm5

CP Singh

Gauss

PHOTO COPY ATTESTED
R.N. TRIPATHI
NOTARY BHO PAL (M.P.) INDIA

30 JUL 2011



17/6/11

20/5/11 238/1001 -

अशोक कुमार के निवासी, 120
ग्राम - (काका) भोपाल

प्लॉट वेयर

स्वातिनु बिना 105 डेवलपमेंट फार्म

① पन्नापार सिंह (जी.पी. सिंह) 302 अंश प्लॉट
140 बी. अखिर नगर भोपाल

② गोविन्द सिंह 50 अंश प्लॉट सिंह 100

अशोक कुमार के निवासी भोपाल

पन्नापार सिंह 302 अंश प्लॉट



① 302,00,000/-

गोविन्द सिंह 50 अंश प्लॉट
जिला भोपाल के उप पंजीयक कार्यालय में तारीख 26/7/2011 को म.प्र. म.प्र. 4-30 वजे प्रस्तुत किया गया।

अम पंजीयक
भोपाल

MR=302,00,000/-

ASingh



SUB REGISTRAR
BHOVAL



SUB REGISTRAR
BHOVAL

Gauram

मुद्रके शुल्क	906000
नगर निगम शुल्क
पंचायत शुल्क
रज कर
वैयक्तिक शुल्क	500-
कुल शुल्क	906500-



ASingh

(2)

अनुबंध में प्रथम पक्षकार के स्वामित्व की संपत्ति का विवरण निम्नानुसार है:-

अनुबंधित भूमि का कुल क्षेत्रफल - 3.97 हेक्टेयर
अनुबंधित भूमि का विवरण - तीन किता भूमि खसरा क्रमांक-26, रकबा-0.15 हेक्टेयर, खसरा क्रमांक-27, रकबा-3.62 हेक्टेयर, खसरा क्रमांक-39/2, रकबा-0.20 हेक्टेयर कुल रकबा-3.97 हेक्टेयर, जो कि ग्राम बगली, पटवारी हल्का नम्बर-3, विकासखण्ड-फन्दा, तहसील हुजूर, जिला भोपाल में नगर पालिक निगम की सीमाओं के बाहर स्थित है, जिसे संलग्न राजस्व नक्शे में लाल स्याही से चिन्हित की गयी है। यह नक्शा इस ज्वाइंट वेंचर अनुबंध का आवश्यक अंश है।

1 यह कि प्रथम पक्षकार अनुबंध में वर्णित संपत्ति का एकमात्र स्वत्व, स्वामी व आधिपत्यधारी की पैतृक संपत्ति है। उक्त अनुबंधित संपत्ति प्रथम पक्षकार की पारिवारिक विभाजन के उपरांत प्रथम पक्षकार के अंश की संपत्ति है। प्रथम पक्षकार के पारिवारिक विभाजन के उपरांत अनुबंधित संपत्ति न्यायालय तहसीलदार, भोपाल के आदेशानुसार नामांतरण प्रकरण क्रमांक-64/अ-6-अ, आदेश दिनांकित-22/04/2010 द्वारा प्रथम पक्षकार के नाम भूमि-स्वामी के रूप में राजस्व अभिलेख में दर्ज है। इस नामांतरण प्रकरण प्रथम पक्षकार के समस्त परिवार के सदस्यों ने अपनी सहमति के उपरांत निष्पादित किया है। इसके उपरांत राजस्व अधिकारी द्वारा प्रथम पक्षकार के पक्ष में ऋण पुस्तिका क्रमांक-104103 जारी की गई है। अतः द्वितीय पक्षकार उक्त वर्णित अनुबंधित संपत्ति पर निर्माण कार्य करना चाहता है, इस हेतु वह प्रथम पक्षकार से अनुबंध पत्र (ज्वाइंट वेंचर) निष्पादित किया जा रहा है।

1-अ) यह कि उपरोक्त वर्णित ज्वाइंट वेंचर अनुबंधित की गयी कृषि भूमि भूस्वामी/प्रथम पक्षकार के स्वत्व, स्वामित्व एवं आधिपत्य की पैतृक भूमि है, जिससे संबंधित सभी भूमि के दस्तावेज जैसे-बही, खसरा, खतौनी, पंजीयत ज्वाइंट वेंचर पत्र एवं अक्स की छायाप्रति प्रथम पक्षकार ने द्वितीय पक्षकारगण को उपलब्ध करा दी है, जिसका अवलोकन द्वितीय पक्षकारगण ने स्वयं एवं अपने अधिवक्ता के माध्यम से करा ली है, तत्पश्चात् संतुष्ट होने के पश्चात् द्वितीय पक्षकारगण ने प्रथम पक्षकार के समक्ष प्रस्ताव रखा कि उपरोक्त वर्णित भूमि पर निर्माण कार्य करना चाहता है, जिसमें प्रथम पक्षकार सहमत हुए, तत्पश्चात् यह अनुबंध पत्र निष्पादित किया जा रहा है। जिसका विधिवत् सीमांकन व बटान दोनों पक्षकार संयुक्त रूप से मौके पर उपस्थित होकर करा सकेंगे, एवं उसी अनुसार भूमि का ज्वाइंट वेंचर मूल्य तय पाया गया है। यह कि उक्त भूमि प्रथम पक्षकार के शांतिपूर्ण आधिपत्य में चली आ रही है, जिसे ज्वाइंट वेंचर अनुबंधित करने के प्रथम पक्षकार को वैधानिक अधिकार प्राप्त हैं।

यह कि उपरोक्त वर्णित भूमि का भू-अर्जन आज दिनांक तक नहीं हुआ है और न ही कोई नोटिस इत्यादि ही भू-अर्जन कार्यालय द्वारा प्रेषित किया गया है, अर्थात् उक्त वर्णित भूमि के संबंध में किसी भी प्रकार की कोई भी कार्यवाही भू-अर्जन कार्यालय द्वारा नहीं की गयी है। और न ही उपरोक्त वर्णित भूमि के संबंध में किसी भी सरकारी व गैर सरकारी, फर्म, संगठन, संस्था इत्यादि द्वारा किसी भी प्रकार से प्लानिंग में भूमि को प्रस्तावित व अधिग्रहण व अधिग्रहित किया गया है और यदि भविष्य में अनुबंध के पूर्व की कोई भू-अर्जन एवं अधिग्रहण व प्लानिंग की कोई होती है तो उसकी सम्पूर्ण जवाबदारी व जिम्मेदारी प्रथम पक्षकार महोदय की होगी, अर्थात् वर्तमान में नगर तथा ग्राम निवेश की सम्पूर्ण स्थितियों एवं परिस्थितियों से जानकारी द्वितीय पक्षकार महोदय को प्राप्त है, तत्परिस्थिति में ज्वाइंट वेंचर की जा रही है, तत्पश्चात् उभय पक्षकार के मध्य यह अनुबंध पत्र (ज्वाइंट वेंचर) निष्पादित किया जा रहा है।

क्रमश....3...

(3)

अतः उभय पक्षकारों के मध्य यह अनुबंध पत्र परस्पर सहमति से निम्न शर्तों के आधार पर निष्पादित किया जा रहा है:-

3. यह कि प्रथम पक्षकार द्वारा उक्त वर्णित अनुबंधित संपत्ति के संबंध में उसने किसी भी अन्य व्यक्ति/संस्था/कंपनी, वित्तीय संस्थान इत्यादि के साथ कोई अनुबंध पत्र, मुख्तारनामा, समझौता पत्र, बचनबद्धता, घोषणा आदि निष्पादित नहीं किया है और ना ही अनुबंधित संपत्ति गिरवी, बंधक रखकर उसके पेटे कोई कर्ज इत्यादि लिया है।
4. यह कि प्रथम पक्षकार द्वारा उक्त वर्णित अनुबंधित संपत्ति पर किसी भी व्यक्ति की जमानत नहीं ली है, और ना ही किसी भी न्यायालय या कार्यालय इत्यादि में कोई वाद, विवाद लम्बित है। प्रथम पक्षकार यह घोषणा करता है कि अनुबंधित संपत्ति भार रहित होकर पूर्णतः पाक व साफ है।
5. यह कि द्वितीय पक्षकार ने भूमि पर निर्माण के संबंध में ज्वाइंट वेंचर करने का प्रस्ताव प्रथम पक्षकार के समक्ष रखा, द्वितीय पक्षकार संपत्ति पर निर्माण करने का इच्छुक है, इस कार्य हेतु प्रथम पक्षकार द्वारा प्रस्ताव स्वीकार किया गया। इस अनुबंध पत्र में वर्णित समस्त प्रक्रिया को पूर्ण करने के लिये उभय पक्षकार (जिसमें दोनों पक्षों के उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं उसमें हित रखने वाले समस्त व्यक्ति सम्मिलित हैं) दायित्वाधीन रहेंगे।
06. यह कि द्वितीय पक्षकार को उक्त वर्णित अनुबंधित संपत्ति पर निर्माण करने के उद्देश्य से समस्त अनुज्ञा व अनुमतियां शासकीय/अर्द्धशासकीय कार्यालयों से द्वितीय पक्षकार को स्वयं के व्यय से प्राप्त करनी है, जिनका विवरण निम्नानुसार है:-
 - (1) भूमि प्रयोजन, संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल
 - (2) व्यपवर्तन आदेश (Diversion Order), न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी, तहसील हुजूर, जिला भोपाल से आवासीय/व्यवसायिक प्रयोजन प्राप्त करना।
 - (3) विकसित की जा रही संपत्ति का ले-आउट नक्शा संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल से अनुमोदित कराना।
 - (4) विकसित की जा रही कालोनी का ग्राम पंचायत रापड़िया से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना।
 - (5) निर्माण हेतु ग्राम पंचायत रापड़िया व अनुविभागीय अधिकारी से भवन अनुज्ञा पत्र।
 - (6) अन्य आवश्यक अनुमतियां जिनकी निर्माण हेतु आवश्यकता हो भी प्राप्त करना।
08. यह कि ज्वाइंट वेंचर के चरण क्रमांक (5) में वर्णित समस्त अनुमतियां/अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु प्रथम पक्षकार द्वितीय पक्षकार को सम्पूर्ण दस्तावेजों को हस्ताक्षरित करेगा एवं आवश्यकतानुसार उपस्थित होगा।
7. यह कि प्रथम पक्षकार के सहयोग व सहमति द्वितीय पक्षकार द्वारा समस्त आवश्यक अनुमतियां प्राप्त करने के पश्चात् द्वितीय पक्षकार उक्त अनुबंधित संपत्ति पर निर्माण कार्य प्रारंभ करेगा और बाह्य विकास कार्य जैसे-सीमेंट रोड, बाउण्ड्री बॉल, सीवेज लाईन, बाह्य विद्युतीकरण, पार्क डेवलपमेंट, मुख्य प्रवेश द्वार, सम्पवेल, सेप्टिक टैंक एवं आवासीय/व्यवसायिक प्रकोष्ठों के "निर्माण कार्य" को पूर्ण करने में आने वाले व्यय का दायित्व द्वितीय पक्षकार का होगा।
8. यह कि उक्त निर्माणाधीन आवासीय/व्यवसायिक प्रकोष्ठों की उन्नत किस्म की डिजाईन द्वितीय पक्षकार बनवायेगा जिसमें होने वाले व्यय के भुगतान का दायित्व द्वितीय पक्षकार का होगा।
9. यह कि उभय पक्षकारगणों के मध्य इस अनुबंध के अनुसार यह तय किया गया है कि प्रथम पक्षकार अपने स्वामित्व की उक्त वर्णित संपत्ति पर द्वितीय पक्षकार द्वारा निर्माण किये जाने की अनुमति प्रदान करता है और उभय पक्षकारगण की परस्पर सहमति से द्वितीय पक्षकार उक्त वर्णित संपत्ति पर अपने व्यय से निर्माण करेगा। द्वितीय पक्षकार निर्मित संपत्ति का ज्वाइंट वेंचर मूल्य तय करेगा।

cf.singh

Gaur

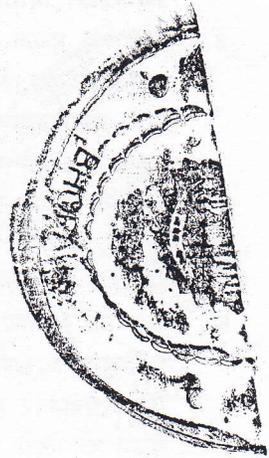
Shri



Handwritten signature



SUB REGISTRAR
BHOPAL



इस दस्तावेज के निष्पादक
31211-05-2011 के अंगुठि का
निराग का जीज दिनांक 26/7/2011
को लिया गया

Handwritten signature

① *Handwritten signature*
② *Handwritten signature*

(4)

उभय पक्षकार के मध्य ज्वाइंट वेंचर मूल्य या निर्मित आवासीय/व्यवसायिक प्रकोष्ठों का 35-65 के अनुपात में विभाजन किया जायेगा अर्थात् नीचे दर्शाये गये विवरण के अनुसार-

पक्षकार का विवरण

श्री अशोक कुमार पुत्र श्री किशन
स्वास्तिक बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स

पक्षकारों का अंश

35 प्रतिशत
65 प्रतिशत

10. यह कि उभय पक्षकारगण के मध्य परस्पर सहमति से चरण क्रमांक 9 में व्यक्त अनुपात का विभाजन आवासीय/व्यवसायिक प्रकोष्ठों की कुल संख्या व क्रमांक संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल से अनुमोदित ले-आउट के प्राप्त होने के उपरांत किया जायेगा। जिसमें प्रथम पक्षकार के 35 प्रतिशत व द्वितीय पक्षकार के 65 प्रतिशत आवासीय/व्यवसायिक प्रकोष्ठों को पृथक पृथक स्याही से चिन्हित किया जायेगा। जिस पर उभय पक्षकार अपने हस्ताक्षर कर सहमति व्यक्त करेंगे। यह हस्ताक्षरित अनुमोदित ले-आउट इस ज्वाइंट वेंचर का आवश्यक अंग होगा।

यह कि प्रथम पक्षकार यह घोषणा करता है कि उक्त अनुबंधित संपत्ति पर निर्माण किये जाने वाले आवासीय/व्यवसायिक प्रकोष्ठों का संपूर्ण निर्माण आज अनुबंधित दिनांक से 42 (बयालिस) माह की समयवधि में पूर्ण करेगा। विलंब की परिस्थिति में 3 (तीन) माह की समयवधि अतिरिक्त होगी अर्थात् कुल समयवधि 45 (पैंतालिस) माह अधिकतम होगी।

यह कि प्रथम पक्षकार, द्वितीय पक्षकार के पक्ष में इस भूमि के संबंध में यह अनुबंध पत्र (ज्वाइंट वेंचर) निष्पादित किया जा रहा है, इसे उप-पंजीयक कार्यालय, भोपाल में पंजीबद्ध कराया जायेगा और आवासीय/व्यवसायिक प्रकोष्ठों को ज्वाइंट वेंचर हेतु प्रचार प्रसार में आने वाला वास्तविक व्यय, मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क होगा, उसका भुगतान में होने वाला व्यय द्वितीय पक्षकार द्वारा वहन किया गया जाएगा।

13. यह कि उक्त विकसित आवासीय/व्यवसायिक प्रकोष्ठों के ज्वाइंट वेंचर-पत्र के पंजीयन में प्रथम पक्षकार बतौर भूमि स्वामी एवं द्वितीय पक्षकार डेवलपर के रूप में संयुक्त रूप से हस्ताक्षर करेंगे। यह क्रम आगे भी इसी प्रकार जारी रहेगा।

14. यह कि अनुबंधित संपत्ति पर निर्माण किये गये आवासीय/व्यवसायिक प्रकोष्ठों के इच्छुक क्रेता पक्षकारों अथवा उसके वित्तीय संस्थान/बैंक से ऋण प्राप्ति की प्रक्रिया के दौरान बैंकर्स/बैंकर्स द्वारा नियुक्त अधिवक्ता को मूल दस्तावेजों का अवलोकन कराने हेतु प्रथम पक्षकार सदैव तत्पर रहेगा।

15. यह कि भवन निर्माण करने के पूर्व इस भूमि पर किसी भी प्रकार की कोई शासकीय, अशासकीय बकाया एवं अन्य कोई देनदारियां हुई तो उसके लिये प्रथम पक्षकार जिम्मेदार रहेंगे। साथ ही कोई भी शासकीय अडचन जैसे-तहसील विभाग आदि से निर्माण के संबंध में आती है तो उसके समाधान हेतु प्रथम पक्षकार द्वितीय पक्षकार का पूर्ण रूप से सहयोग करेगा। इन व्यवधानों के निराकरण हेतु न्यायालय/शासकीय, अर्द्धशासकीय कार्यालय में होने वाले व्यय का दायित्व द्वितीय पक्षकार का होगा।

16. यह कि यदि भविष्य में उक्त संपत्ति स्वत्व, स्वामी व आधिपत्यधारी के संबंध में कोई विवाद या आपत्ति सामने आती है और इस कारण से निर्मित होने वाली संपत्ति को इच्छुक क्रेता क्रय नहीं कर पाते हैं, ऐसी स्थिति में स्वामित्व/टाइटल संबंधी त्रुटि का निराकरण प्रथम पक्षकार अपने स्तर पर करवायेंगे और यदि किसी दस्तावेज का पंजीयन कराना आवश्यक हुआ तो उसे कराने की जवाबदारी प्रथम पक्षकार की ही रहेगी तथा इसमें होने वाले व्यय के लिये भी प्रथम पक्षकार जिम्मेदार रहेगा।

18. यह कि आज इस अनुबंध निष्पादन के पश्चात् ही प्रथम पक्षकार ने उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर भूमि विकसित, अनुमति व वैधानिक औपचारिकताओं के उपरांत निर्माण कार्य करने के अधिकारी होगा, अर्थात् भवन निर्माण का कार्य सुचारू रूप से बगैर किसी व्यवधान के कर सकें तथा उनके द्वारा स्वच्छ वातावरण में निर्माण कार्य करवा सकें, किन्तु प्रथम पक्षकार के पक्ष में अदा की जाने वाली सम्पूर्ण राशि के भुगतान के उपरांत ही भूमि के स्वत्व व आधिपत्य को द्वितीय पक्षकार के पक्ष में व भावी क्रेताओं के पक्ष में हस्तांतरित माना जावेगा।

क्रमश....5...

epsingh

Gyan



(5)

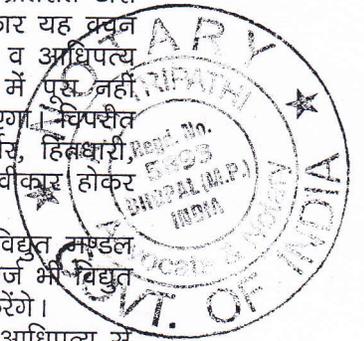
19. यह कि द्वितीय पक्षकार द्वारा प्रथम पक्षकार को प्रतिभूति राशि के रूप में राशि 1,00,01,000/- (एक करोड़ एक लाख रुपये मात्र) तय पाया गया है, जिसमें आज दिनांक को 50,01,000/- (पचास लाख एक हजार रुपये) निम्नानुसार अदा किये जा रहे हैं:-
1. 1,01,000/- रुपये, चेक क्रमांक-692539, दिनांक-26/01/2011 एवं
 2. 4,00,000/- रुपये चेक क्रमांक-382701, दिनांक-04/02/2011 एवं
 3. 4,00,000/- रुपये चेक क्रमांक-382702, दिनांक-08/02/2011 तीनों चेक भारतीय स्टेट बैंक शाखा अरेरा हिल्स भोपाल द्वारा एवं
 4. 5,00,000/- रुपये चेक क्रमांक-649705, दिनांक-15/03/2011 एवं
 5. 5,00,000/- रुपये चेक क्रमांक-649706, दिनांक-18/03/2011 दोनों चेक देना बैंक शाखा एम.पी. नगर भोपाल द्वारा एवं
 6. 5,00,000/- रुपये चेक क्रमांक-649708, दिनांक-10/04/2011 चेक भारतीय स्टेट बैंक शाखा अरेरा हिल्स भोपाल द्वारा एवं
 7. 5,00,000/- रुपये चेक क्रमांक-012626, दिनांक-10/04/2011 I.C.I.CI. बैंक लिमिटेड शाखा बैराखड़ भोपाल द्वारा एवं
 8. 5,00,000/- रुपये चेक क्रमांक-382709, दिनांक-20/04/2011 भारतीय स्टेट बैंक शाखा अरेरा हिल्स भोपाल द्वारा एवं
 9. 5,00,000/- रुपये चेक क्रमांक-649710, दिनांक-23/04/2011 देना बैंक शाखा एम.पी. नगर भोपाल द्वारा एवं
 10. 5,00,000/- रुपये चेक क्रमांक-382715, दिनांक-26/04/2011 भारतीय स्टेट बैंक शाखा अरेरा हिल्स भोपाल द्वारा एवं
 11. 5,00,000/- रुपये चेक क्रमांक-649711, दिनांक-30/04/2011 देना बैंक शाखा एम.पी. नगर भोपाल द्वारा प्राप्त कर लिये हैं, जिसकी प्राप्ति की अभिस्वीकृति प्रथम पक्षकार इस अनुबंध पत्र पर हस्ताक्षर कर व्यक्त करता है। जिसका समायोजन प्रथम पक्षकार को प्राप्ति होने वाले सम्पूर्ण भुगतान की अंतिम अदायगी में समायोजित किया जाएगा। एवं
 12. इस प्रतिभूति राशि के अतिरिक्त द्वितीय पक्षकार प्रथम पक्षकार को राशि-50,00,000/- (पचास लाख रुपये मात्र) का भुगतान दिनांक-18/05/2011 तक अनिवार्य रूप से करेगा।
 20. यह कि यदि द्वितीय पक्षकार द्वारा अनुबंधित सम्पत्ति में से प्रथम पक्षकार के 35 प्रतिशत अंश का निर्माण अनुबंधित समयावधि में पूर्ण कर आधिपत्य सौंप देता है, तो प्रथम पक्षकार यह व्यक्त देता है कि वह द्वितीय पक्षकार के अंश के 65 प्रतिशत भूखण्डों का स्वत्व, स्वामित्व व आधिपत्य प्रदान करेगा, किन्तु उक्त 35 प्रतिशत अंश का निर्माण कार्य निर्धारित समयावधि में पूरा नहीं किया जाता है तो होने वाले नुकसान को प्रतिभूति राशि में समायोजित किया जाएगा। विपरीत परिस्थिति में प्रथम पक्षकार द्वारा लिया गया निर्णय द्वितीय पक्षकार व उनके पार्टनर्स, हिन्धारी, उत्तराधिकारी, कर्मचारी, कर्मकार, मुख्यारआम हितदायी, भागीदारों को मान्य व स्वीकार होकर बंधनकारी होगा, जिसमें द्वितीय पक्षकार सहमत हैं।
 21. यह कि इस नवनिर्मित होने वाले आवासीय कालोनी में लाईट कनेक्शन मध्यप्रदेश विद्युत मण्डल से प्राप्त करना होगा और जिसके अंतर्गत मीटर्स भी शामिल रहेंगे। साथ ही सिस्टम चार्ज भी विद्युत मण्डल में देय होगा। इस कार्य में जो भी व्यय होगा वह द्वितीय पक्षकार वहन करेंगे।
 22. यह कि उभय पक्षकारगण द्वारा इच्छुक क्रेताओं से निर्मित की जाने वाली संपत्ति के आधिपत्य से तीन साल तक का बाहरी एवं भीतरी मेंटीनेंस का चार्ज पृथक से लिया जाएगा, जिसे द्वितीय पक्षकार द्वारा संचालित किया जाएगा, जिससे निर्मित की जा रही कॉलोनी का मेंटीनेंस किया जाएगा, इच्छुक क्रेताओं से प्राप्त की जाने वाली मेंटीनेंस की राशि उभय पक्षकार द्वारा पृथक से तय की जावेगी एवं इस नवनिर्मित होने वाली संपत्ति में द्वितीय पक्षकार के द्वारा पानी हेतु बोरिंग कराकर मोटर लगाई जायेगी, जिससे सभी इच्छुक क्रेताओं को पानी उपलब्ध कराया जावेगा इस कार्य में होने वाला व्यय द्वितीय पक्षकार वहन करेगा, किन्तु प्राकृतिक कारणों से बोरिंग का पानी कम हो जाता है या बोरिंग सूख जाता है तो उसके लिए प्रथम पक्षकार जिम्मेदार नहीं होगा।
 22. यह कि उपरोक्त परिसर जो भविष्य में पूर्ण निर्मित होगा और उसके अन्तर्गत जो आवासीय भवन दोनों पक्षकारों को प्राप्त होंगे उनके ज्वाइंट वेंचर से संबंधित जो भी राशि प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार को क्रमशः प्राप्त होगी उससे संबंधित आयकर अधिनियम अधिनियम के प्रावधानों का पालन दोनों पक्षकार स्वयं करेंगे अर्थात् आयकर के भुगतान की जिम्मेदारी दोनों पक्षकारों की अपने-अपने हिस्से से संबंधित रहेगी।

JV.PmS

psingh

Gawn

क्रमश....6...



(6)

23. यह कि उभय पक्षकार के मध्य इस अनुबंध पत्र (ज्वाइंट वेंचर) से संबंधित कोई विवाद उत्पन्न होता है तो ऐसे विवाद के निराकरण का क्षेत्राधिकार जिला भोपाल होगा।

24. यह कि उपरोक्तानुसार राशि प्राप्त करने के साथ ही प्रथम पक्षकार ने द्वितीय पक्षकार को उक्त भूमि पर कार्य करने की अनुमति दे दी है किन्तु इस भूमि पर आवश्यक सभी संबंधित अनुमति शासकीय विभाग से प्राप्त करना है और उक्त अनुमति प्राप्त करने में जो भी व्यय होगा वह समस्त द्वितीय पक्षकार के द्वारा वहन किया जायेगा, किन्तु इसमें जहां-जहां भी प्रथम पक्षकार के सहयोग की आवश्यकता होगी तो वह वांछित सहयोग (आर्थिक सहयोग छोड़कर) देने के लिए प्रथम पक्षकार वचनबद्ध है।

25. यह कि उक्त सम्पूर्ण कार्य की समाप्ति के उपरांत भारत सरकार या राज्य सरकार उपक्रम, विभाग, निगम के दिशा निर्देशों की पूर्ति करते हुए संबंधित विभाग में अदा की जानी वाली टैक्स, कर को राशि का भुगतान द्वितीय पक्षकार द्वारा करके, कार्य समाप्ति का प्रमाण पत्र प्रथम पक्षकार को सौंपने के लिए वचनबद्ध रहेगा, किसी भी प्रकार के विभाग, उपक्रम या निगम के बकाये के संबंध में यह प्रकरण इत्यादि-इत्यादि के संबंध में सम्पूर्ण जवाबदारी व जिम्मेदारी दीवानी व फौजदारी द्वितीय पक्षकार की होगी।

26. यह कि दोनों पक्षकारों इस अनुबंध की शर्तों के पालन किये जाने के लिये प्रतिबंधित होंगे और यदि किसी भी पक्षकार द्वारा इस अनुबंध की शर्तों के पालन किये जाने में टाल मटोल अथवा चूक की तो पीड़ित पक्षकार को यह हक होगा की वह विरोधी पक्षकार से इस अनुबंध का विशिष्ट पालन आर्बिटर से करवा लेवे तथा उस परिस्थिति में की गयी किसी भी प्रकार की आपत्ति निराधार एवं शून्यवत् होगी।

27. यह कि जो उपरोक्तानुसार अनुबंध-पत्र (ज्वाइंट वेंचर) आज दिनांक को दोनों पक्षकारों के मध्य निष्पादित किया जा रहा है इसकी तमाम शर्तें दोनों पक्षकारों पर तथा उनके वारिसानों, उत्तराधिकारियों, संतानों, दायभागियों, हितेषियों, भागीदारों आदि पर भी बंधनकारी हैं तथा लागू रहेंगी।

अतः उपरोक्तानुसार यह अनुबंध-पत्र (ज्वाइंट वेंचर) आज दिनांक को दोनों पक्षकारों के मध्य स्वेच्छा से बगैर किसी दबाव के पूर्ण होश हवास में दो गवाहों के समक्ष एक-दूसरे के पक्ष में निष्पादित किया गया कि प्रमाण रहे और वक्त जरूरत काम आये। दिनांक:-26/07/2011

साक्षीगण-

1. Amit Patidar
S/o. Shri. Girind patidar
Vill - Bagli Masrod
Bhopal

2. Babul Babul Kumar Jain
S/o. Shri. A.K. Jain
H-113, Incha Nagar
Bhopal.

प्रथम पक्षकार

द्वितीय पक्षकार

C.P. Singh

Gaur

PHOTO COPY ATTESTED
R.N. Tripathi
R. N. TRIPATHI
NOTARY-BHOPAL (M.P.) INDIA

3 0 JUL 2011