



INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh



IN-UP74812012336395X

e-Stamp

Certificate No. : IN-UP74812012336395X
Certificate Issued Date : 03-Oct-2025 11:58 AM
Account Reference : NEWIMPACC (SV)/ up14148804/ JHANSI SADAR/ UP-JHS
Unique Doc. Reference : SUBIN-UPUP1414880446818670043776X
Purchased by : JHANSI HOMES LLP
Description of Document : Article 40 Mortgage Deed
Property Description : Not Applicable
Consideration Price (Rs.) :
First Party : SECRETARY JHANSI VIKAS PRADHIKARAN
Second Party : JHANSI HOMES LLP
Stamp Duty Paid By : JHANSI HOMES LLP
Stamp Duty Amount(Rs.) : 11,000
 (Eleven Thousand only)

₹11,000



Please write or type below this line

(1)

अनुबन्ध पत्र

विकासकर्ता "झाँसी होम्स एल.एल.पी. (फेस-2)" डायरेक्टर श्री हरजीत सिंह चावला पुत्र श्री सर्वसिंह चावला नि. सर्वनगर, सी.पी. मिशन कम्पाउण्ड, झाँसी द्वारा जो इस अनुबन्ध पत्र कालोनाईजर/विकासकर्ता कहा जायेगा।

व

झाँसी विकास प्राधिकरण झाँसी जरिये उपाध्यक्ष/अधिकृत अधिकारी जिसे इस अनुबन्ध पत्र प्राधिकरण कहा जायेगा। कालोनाईजर भूमि का स्वामी, मालिक व काविज है जिसका मौजा-भोजला आराजी संख्या-607, 609 एवं 610 बैनामा एवं खतौनी की प्रति-संलग्न है।

PF 0011382241

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at www.sholestamp.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.

(2)

कॉलोनाइजर द्वारा उक्त सम्पूर्ण विवरण स्वामित्व का दस्तावेज व साईट प्लान, चौहद्दी का उल्लेख उक्त विवरण भूमि झांसी विकास प्राधिकरण की सीमा में है, इस पर उ०प्र० नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 और उपविधियां लागू होती है जो पक्षकारों पर बाध्यकारी होंगी।

कॉलोनाइजर/विकासकर्ता द्वारा उक्त भूमि का विकास एवं कालौनी बनाने हेतु प्राधिकरण में अधिनियम धारा 32 के क्रम में 14 एवं 15 के अन्तर्गत अनुमति हेतु आवेदन दिया है। प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा 8 एवं 9 से सम्बन्धित समस्त आवश्यक जांच करने के उपरान्त विकास कार्य किये जाने हेतु निम्नलिखित व्यवस्थाएँ एवं शर्तों पर वर्णित भूमि पर अनुमति दी जा रही है।

1. यह कि विकासकर्ता विकास कार्यो को अनुमोदित ले-आऊट प्लान, सर्विस प्लान, लैण्डस्केप प्लान और मानकों के अनुसार प्रस्तावित क्षेत्र के आन्तरिक विकास को विकसित करेगा।
2. यह कि विकासकर्ता विकास कार्य तथा कार्य निष्पादन के दायित्वों के निर्वहन बावत एक अनुबन्ध पत्र निष्पादित करेगा।
3. यह कि विकासकर्ता आन्तरिक विकास के कार्य यू.पी. पी.डब्लू.डी, जल निगम विभाग, उ०प्र० पावर कार्पोरेशन लि० के द्वारा तैयार किये गये इस्टीमेट तथा ले-आऊट प्लान, सर्विस तथा लैण्डस्केप प्लान के मानकों तथा नियमों के अनुसार करेगा।
4. यह कि प्लॉट के स्वामी को जल संस्थान द्वारा मांगे गये वाटर टैक्स तथा किसी भी अन्य शुल्क का एकल कनेक्शन उ०प्र० वाटर सप्लाई एण्ड सीवेज एक्ट 1975 के प्रावधान के अनुपालन में भुगतान करना होगा।
5. यह कि विकासकर्ता को स्वामित्व सम्बन्धी दस्तावेज की सत्यप्रतिलिपि अथवा फोटोस्टेट, मूल दस्तावेज के साथ सत्यापन हेतु दाखिल करनी होगी यद्यपि सत्यापन के पश्चात कॉलोनाइजर को मूलप्रति वापिस कर दी जायेगी।
6. यह कि विकासकर्ता द्वारा रु. 3,09,133.70 निरीक्षण शुल्क के बाबत जमा कर दिये गये हैं, जिस बाबत विकास कार्य अधिकृत अधिकारी की देखरेख में किये जायेंगे।
7. यह कि विकासकर्ता को आन्तरिक विकास कार्यो को ले-आऊट प्लान के अनुसार करना होगा तथा विकास कार्यो का कुल इस्टीमेट मूल्य उ०प्र० पी०डब्लू०डी०, जल निगम तथा उ०प्र० पावर कार्पोरेशन के नियमानुसार लागू होगा।
8. यह कि प्रदूषण को रोकने के लिये विकासकर्ता को पूर्व उपचार के बिना नाली में सीवरेज बहाना निषिद्ध है।

इस अनुबन्ध प्रपत्र के उद्देश्य के बाबत जहां पर विकासकर्ता, आन्तरिक विकास, वाह्य विकास तथा विकास का अनुमानित व्यय शब्द इस डीड में उल्लिखित हुये हैं उनका निम्नलिखित अर्थ है।

(3)

- A. विकासकर्ता का अर्थ है एक व्यक्ति या कम्पनी के एसोसिएट या व्यक्तियों का समूह चाहे वह शामिल हो या न हो (एक सहकारी संस्था सहित) मालिक या अधिग्रहण चाहे खरीद के द्वारा या अन्यथा उप डिवीजन के लिये भूमि के किसी भी क्षेत्र में इमारतों के निर्माण के लिये बिक्री या पट्टे पर जैसा कि क्लोज 2 (ए) उ0प्र0 (विनियमन व इमारत पृथक्करण) नियमन 1958 में परिभाषित भवन निर्माण के लिये भूखंडों में।
- B. आन्तरिक विकास का अर्थ है सड़कों को समतल करने के पश्चात गड्ढा मुक्त करके निर्माण करना पानी की निकासी हेतु नालियां, सड़क प्रकाश, पानी की आपूर्ति, खुली जगहों के प्रावधान, पार्क मैदानों का निर्माण, सामुदायिक केन्द्रों और अन्य सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को उपलब्ध कराना जैसा कि स्वीकृत ले-आऊट तथा सर्विस प्लान में दर्शित है।
- C. वाह्य विकास का अर्थ ऐसे कार्यों से है जो कि कॉलोनी की सीमाओं के अन्दर तथा बाहर सन्तोषजनक रूप से पूर्ण किये जाने हैं ताकि कालोनी का आन्तरिक विकास हो सके।

विकास का इस्टीमेटेड मूल्य का अर्थ में निहित है आन्तरिक विकास कार्य का मूल्य जो कि 2,50,00,000.00 रूपया है, शासनादेश के क्रम में विक्रय योग्य कुल भूमि का 20% आन्तरिक विकास शुल्क के मद में भूखण्ड संख्या- 55 से 70 एवं 91 से 106 कुल क्षेत्रफल 3751.22 वर्गमी0 है, जिसको मानचित्र में लाल हैचर्ड रंग से दर्शाया गया है।

1. यह कि यदि आन्तरिक प्रस्तावित विकास कार्यों के सापेक्ष विक्रय योग्य भूमि के मूल्य का 20 प्रतिशत विकासकर्ता द्वारा 3751.22 वर्गमी0 भूमि प्राधिकरण के पक्ष में बंधक किया गया है।
2. यह कि उक्त भूखण्ड जो आन्तरिक विकास कार्यों के लिये बन्धक प्राधिकरण के पास में है वह साइट पर विकासकर्ता द्वारा ले-आऊट प्लान में निहित शर्तों के अनुरूप किये गये आन्तरिक कार्य के अनुपालन में प्राधिकरण के सम्बन्धित अधिकारी की आख्या पर अवमुक्त की जावेगी।
3. यह कि यदि आन्तरिक कार्यवाद में किये जाने हैं उस स्थिति में विकासकर्ता प्रत्येक प्लॉट धारक के विक्रय विलेख में इस आशय का क्लोज डालेगा कि प्लॉट धारक को उसे आवंटित किये गये प्लॉट के विकास का अनुपातिक मूल्य प्राधिकरण द्वारा मांगे जाने पर अदा करेगा।
4. यह कि विकासकर्ता विकास कार्य संलग्न ले-आऊट प्लान, लैण्डस्केप प्लान तथा इस्टीमेट में दिये गये मानकों जो इस डीड के साथ संलग्न है तथा प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया है के अनुरूप कार्य करेगा तथा उक्त कार्य योग्य तथा लाइसेंस धारक, आर्कीटेक्ट/इंजीनियर/टाऊन प्लानर की देखरेख में किया जावेगा जो इस आशय का प्रमाण पत्र निर्धारित प्रपत्र (इस डीड का संलग्नक ई) पर जारी करेगा जो कोलोनाइजर को विकास हेतु अनुमति दिये जाने हेतु प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा।

(4)

5. यह कि विकासकर्ता प्राधिकरण को विकास कार्य शुरू करने के दिनांक के बाबत निर्धारित प्रपत्र जो इस डीड का संलग्नक "एफ" है पर सूचित करेगा तथा हर हालत में कार्य डीड के क्रियान्वित होने के 60 दिन के अन्दर प्रारम्भ करना होगा।
6. यह कि विकासकर्ता पार्क सड़क खुली जगह, फुटपाथ नालियां आदि के स्वामित्व को सम्बन्धित विभाग/प्राधिकरण के पक्ष में बिना कोई प्रतिफल लिये हस्तान्तरित करेगा।
7. कॉलोनी में सीवेज प्रणाली का प्राविधान करना होगा तथा एस.टी.पी. का निर्माण करना अनिवार्य होगा, किसी भी स्थिति में विकासकर्ता को ओवरफ्लो सीधे खुली नाली में करने की अनुमति नहीं दी जावेगी।
8. यह कि विकासकर्ता को अनुबन्ध प्रपत्र पर हस्ताक्षर करने के दिनांक से पांच वर्ष के अन्दर विकास कार्य करना होगा।
9. यह कि विकासकर्ता को पूर्ण किये गये विकास कार्यों, खरीदे गये सामान, दिये गये आर्डर, जेडीए झांसी का सम्पूर्ण इस्टीमेटड लागत के सापेक्ष विकास कार्यों पर किया गया व्यय का मासिक विवरण मांगने पर प्रस्तुत करना होगा।
10. यह कि विकासकर्ता को (कार्य शिड्यूल के अनुसार किये गये सम्पूर्ण विकास कार्य) योग्य आर्कीटेक्ट/इंजीनियर/टाऊन प्लानर जिसकी देखरेख में कार्य किया गया, द्वारा इस आशय का प्रमाणपत्र प्रस्तुत करना होगा कि कार्य को ले-आऊट प्लान, सर्विस प्लान, लैण्डस्केप प्लान तथा इस्टीमेट के अनुरूप किया गया है। उक्त कार्य, शिड्यूल के अनुसार पांच वर्ष के अन्दर किया गया है।
11. यह कि विकासकर्ता बिना प्राधिकरण की पूर्व अनुमति के इस अनुबन्ध के अन्यथा के बाबत किसी भी प्रकार का लाभ लेने का अधिकारी नहीं होगा।
12. यह कि विकासकर्ता द्वारा विक्रय, लीज, गिफ्ट अथवा अन्य किसी प्रकार से कालोनी के प्लॉट को हस्तान्तरित करने के समय जिसमें विकास की अनुमति दी गयी है उस स्थिति में विकासकर्ता को विक्रय प्रपत्र में प्राधिकरण द्वारा इस सम्बन्ध में निर्धारित नियम व शर्तों का उल्लेख करना आवश्यक होगा, जिससे क्रेता प्राधिकरण के नियमों को पालन करने हेतु बाध्य रहे।
13. यह कि विकासकर्ता को प्लॉट में आन्तरिक विकास कार्य जिसके सम्बन्ध में अनुमति प्रदान की गयी है अनुमति के अनुरूप तथा अनुबन्ध के समय प्रस्तुत किये गये इस्टीमेट के मूल्य के सापेक्ष कार्य करना होगा।
14. यह कि इस अनुबन्ध प्रपत्र के अनुसार प्राधिकरण को प्राप्त होने वाली धनराशि बिना किसी विद्वेस भावना के विधिक रूप से विकासकर्ता से भूराजस्व की भांति वसूल कर ली जावेगी।
15. यह कि प्राधिकरण विकासकर्ता से पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त होने के पश्चात विकासकर्ता को कब्जे बाबत प्रमाणपत्र जारी करेगा तत्पश्चात यह माना जायेगा कि सार्वजनिक उपयोग की सेवायें प्राधिकरण द्वारा ले ली गयी हैं।

(5)

16. यह कि इस अनुबन्ध प्रपत्र पर देय स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क तथा अन्य दस्तावेज अनुबन्ध प्रपत्र के बाबत जो विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये, विकासकर्ता द्वारा देय होगा।
17. यह कि किसी भी प्रश्न, विवाद या इस अनुबन्ध पत्र अनुबन्ध से उत्पन्न किसी विवाद होने की स्थिति में उसे प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के द्वारा नामांकित किसी व्यक्ति को मध्यस्थता के सन्दर्भ में भेजा जायेगा तथा यह आपत्ति भी नहीं की जा सकती कि मध्यस्थ एक सरकारी कर्मचारी है और उसे ऐसे मामले को देखना है जो सरकार से ही सम्बन्धित है और उसकी विशेष विचारधारा मामले के सम्बन्ध में हो सकती है। मध्यस्थ द्वारा किया गया अधिनिर्णय अन्तिम होगा तथा पक्षकारों पर बाध्यकारी होगा। मध्यस्थ समय समय पर पक्षकारों की सहमति से सुनवाई का समय बढ़ा सकता है। मध्यस्था कार्यवाही पर मध्यस्थ अधिनियम 1940 के प्राविधान लागू होंगे।
18. यह कि विकासकर्ता तथा प्राधिकरण शब्द जो पूर्व में उल्लिखित किये गये हैं, में विकासकर्ता में उसके उत्तराधिकारी निहित होंगे तथा प्राधिकरण में जो भी अधिकृत प्राधिकारी होगा वह निहित होगा।
19. यह कि विकासकर्ता द्वारा सभी आन्तरिक कार्य पीडब्लूडी, जल निगम, विद्युत बोर्ड के नियमों के अनुरूप करने होंगे तथा विकासकर्ता द्वारा सम्बन्धित विभाग को सौंपने होंगे।

इसके अतिरिक्त निम्न शर्तें/कार्यवाही विकासकर्ता को मान्य होंगी :-

1. प्रस्तावित स्थल की बाहरी सीमाओं पर सुरक्षा की दृष्टि से वाउण्ड्रीवाल का निर्माण करना होगा एवं रेरा में रजिस्ट्रेशन कराना होगा।
2. निर्धारित समय के अन्दर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016) के अनुसार वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
3. रेनवाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।
4. समस्त विकास कार्य पूर्ण हो जाने के उपरान्त विकासकर्ता को प्राधिकरण से सम्पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।
5. सम्बन्धित विभागों से प्राप्त कर प्रस्तुत किये गये अनापत्ति प्रमाणपत्रों में उल्लिखित शर्तों का पालन करने का दायित्व विकासकर्ता का होगा।

(6)

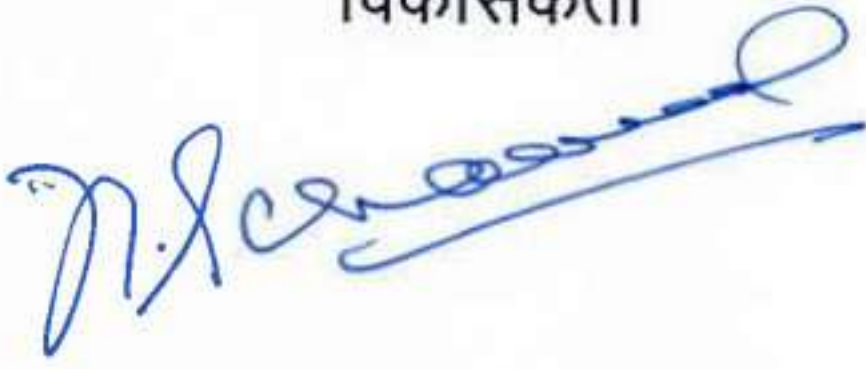
6. समय-समय पर शासन द्वारा निर्गत किये गये आदेशों तथा निर्धारित की गयी नीतियों का पालन करने का उत्तरदायित्व विकासकर्ता का होगा।

1-विकासकर्ता का नाम व पता- "झाँसी होम्स एल.एल.पी. (फेस-2)" डायरेक्टर श्री हरजीत सिंह चावला पुत्र श्री सर्वसिंह चावला नि. सर्वनगर, सी.पी. मिशन कम्पाउण्ड, झाँसी।

2-सचिव वास्ते झाँसी विकास प्राधिकरण द्वारा यह डीड निम्नलिखित दिनांक एवं वर्ष पर हस्ताक्षर की गयी।

यह अनुबन्ध पत्र आज दिनांक को कॉलोनाईजर एवं प्राधिकरण के मध्य लिखा गया एवं हस्ताक्षर किये गये,

हस्ताक्षर वास्ते
विकासकर्ता



हस्ताक्षर वास्ते
झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी

गवाह

देवाशंकर तिवारी

1.



2.

गवाह

1. 
Nimish Kumar

2.





(8)

हम जो कि मौजा-भोजला आराजी संख्या-607, 609 एवं 610 के स्वामी व अधिपति है चूंकि अनुबन्ध को पूरा करने के लिये जो प्रतिभूतियां नगद रूप से या बैंक गारंटी के रूप में हमें विकास प्राधिकरण झांसी के पक्ष में दाखिल करनी थी, वह हमारे पास नहीं है। शासनादेश के अनुसार विक्रय योग्य भूमि का 20% प्रतिशत क्षेत्रफल कालोनी के विकसित एरिया के आन्तरिक विकास कार्य का मूल्य जो कि 2,50,00,000.00 रुपया है, शासनादेश के क्रम में विक्रय योग्य कुल भूमि का 20% आन्तरिक विकास शुल्क के मद में भूखण्ड संख्या- 55 से 70 एवं 91 से 106 कुल क्षेत्रफल 3751.22 वर्गमी० है०, जिसको मानचित्र में लाल हैचर्ड रंग से दर्शाया गया है। जो लाल हैचर्ड रंग से दर्शित है के सम्पूर्ण क्षेत्रफल को झांसी विकास प्राधिकरण झांसी के पक्ष में बन्धक रखते है, और यह प्रतिज्ञा करते है कि जब तक हमारे द्वारा कालोनी का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता तथा झांसी विकास प्राधिकरण, झांसी द्वारा हमारे बंधक भूखण्डों को अवमुक्त नहीं किया जाता, हम उक्त कालोनी का उक्त हिस्सा न किसी को बेचेंगे न रहन करेंगे और न किसी अन्य प्रकार से हस्तान्तरित करेंगे।

अगर हम मानको के अनुसार समय सीमा में विकास कार्य पूर्ण नहीं कर पाते तो विकास प्राधिकरण झांसी को हक होगा कि बंधक भूखण्डों को बेचकर, नीलाम कराकर विकास कार्य पूर्ण करा लें। विकासकर्ता/विकासकर्ता कम्पनी को किसी प्रकार की कोई आपत्ति इस सम्बन्ध में न होगी।



सचिव

कालोनाईजर

