756

Non Judicial

Indian-Non Judicial Stamp
Haryana Government

Date : 18/05/2017

Certificate No. EAR2017E142

GRN No. 27308048

Stamp Duty Paid : ₹ 3322500
(Rs. Only)

Penalty : ₹ 0
(Rs. Zero Only)

Seller / First Party Detail

Name: Tara Devi

H.No/Floor : Xx Sector/Ward : Xx LandMark : Kheri kalan

City/Village : Tigaon District : Faridabad State : Haryana

Phone: 9871197697 Others : Rajesh and dharmender sharma and devdutt son of kishan dutt and bishan dutt and ravidutt and sunil dutt and ...tt son of shri bedram etc

Buyer / Second Party Detail

Name : Ms s three Infrabuild llp

H.No/Floor : 2f/1 Sector/Ward : 12 LandMark : Ozone center

City/Village: Faridabad District : Faridabad State : Haryana

Phone : 9811435624 Others : Ms s three infrabuild llp etc

Purpose : COLLABORATION AGREEMENT

The authenticity of this document can be verified by scanning this QrCode Through smart phone or on the website https://egrashry.nic.in

756

अनुबन्ध इकरारनामा

यह अनुबन्ध इकरारनामा दिनांक 19 मई 2017 सब रजिस्ट्रार तिगांव फरीदाबाद में निम्नांकित के बीच निष्पादित और पंजीकृत हुआ।

तारा देवी

राजेश

Ravidutt

Bishandutt

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

प्रलेख न: 756

दिनाँक 19/05/2017

डीड सबंधी विवरण

डीड का नाम AGREEMENT

तहसील/सब-तहसील Tigaon गांव/शहर खेडी कलां

भवन का विवरण

भूमि का विवरण

धन सबंधी विवरण

राशि 11,075,000.00 रुपये

कुल स्टाम्प डयूटी की राशि 3,322,500.00 रुपये

E-Stamp स्टाम्प न. ear2017e142 स्टाम्प की राशि 3,322,500.00 रुपये DFC: INJGOGKO

रजिस्ट्रेशन फीस की राशि 15,000.00 रुपये

पेस्टिंग शुल्क 3.00 रुपये

Drafted By: R.K. Panchal Adv

Service Charge: 200.00 रुपये

यह प्रलेख आज दिनाँक 19/05/2017 दिन शुक्रवार समय 1:08:00PM बजे श्री/श्रीमती/कुमारी Tara Devi etc पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री/श्रीमती/कुमारी Kishan Dutt निवासी Kheri Kalan द्वारा पँजीकरण हेतु प्रस्तुत किया गया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता

श्री Tara Devi etc

उप/सयुंक्त पँजीयन अधिकारी

Tigaon

उपरोक्त पेशकर्ता व श्री/श्रीमती/कुमारी M/s S3 infrabuild LLP Thru Pankaj Goyal दावेदार हाजिर है। प्रस्तुत प्रलेख के तथ्यो को दोनों पक्षों ने सुनकर स्वीकार किया। प्रलेख के अनुसार 0.00 रूपये की राशि दावेदार ने मेरे समक्ष पेशकर्ता को अदा की तथा प्रलेख मे वर्णित अग्रिम अदा की गई राशि के लेन देन को स्वीकार किया।

दोनो पक्षो की पहचान श्री/श्रीमती/कुमारी N.K. kaushik Adv पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री/श्रीमती/कुमारी निवासी FBD व श्री/श्रीमती/कुमारी Tarun Sharma पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री/श्रीमती/कुमारी Prabhu Dayal निवासी FBD ने की।

साक्षी न: 1 को हम नम्बरदार/अधिवक्ता के रूप में जानते है तथा वह साक्षी न:2 की पहचान करता है।

दिनाँक 19/05/2017

उप/ सयुंक्त पँजीयन अधिकारी

Tigaon

यह प्रमाणित किया जाता हे कि पंजीकृत वसीका की सत्य प्रति Jamabandi.nic.in पर डाल दी गई है ।

उप / सयुंक्त पँजीयन अधिकारी

Tigaon

THE JOINT SUB REGISTRAR TIGAON

N. K. Kaushik
Advocate
Distt. Court, Faridabad

तरुण शर्मा S/o प्रभु दयाल शर्मा
R/o अलवर राजस्थान

हमके श्रीमती तारा देवी विधवा किशन दत्त पुत्र श्रा बेदराम व राजेश, धमेन्द्र उर्फ धमेन्द्र शर्मा, देवदत्त पुत्रान स्व0 श्री किशन दत्त पुत्र श्री बेदराम व बिशनदत्त, रविदत्त उर्फ रविदत्त शर्मा, सुनीलदत्त उर्फ सुनीलदत्त शर्मा, विष्णुदत्त उर्फ विष्णु प्रकाश पुत्रान श्री बेदराम पुत्र श्री हरीराम निवासीगण खेडीकलॉ उप–तहसील तिगॉव जिला फरीदाबाद हरियाणा (जिन्हें बाद में भूमि मालिक कहा गया है) जोकि इस इकरारनामा में जहाँ कही भूमि मालिक शब्द का प्रयोग किया गया है वहाँ भूमि मालिक खुद व उनके उत्तराधिकारी कानूनी प्रतिनिधि एवं हस्तान्तरीगण शामिल है।

......प्रथम पक्ष

व

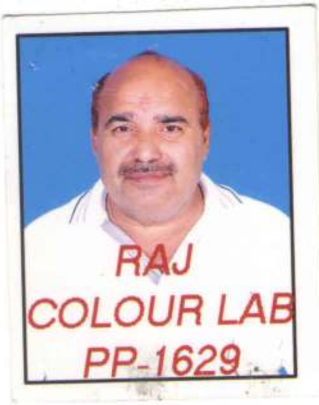
M/s S3 Infrabuild LLP, 2F/1-3, Ozone Center, Sector-12, Faridabad, Haryana जो सीमित देयता भागीदारी अधिनियम, 2008 के तहत रजिस्टर्डशुदा है बजरिये अधिकृत हस्ताक्षरी श्री पंकज गोयल पुत्र श्री विश्वा कुमार गोयल (जिसे बाद मे डवलपर कम्पनी कहा गया है) जोकि इस इकरारनामा में जहाँ कही भी डवलपर कम्पनी शब्द का प्रयोग किया गया है वहाँ डवलपर कम्पनी खुद व उसके उत्तराधिकारी कानूनी प्रतिनिधि एवं हस्तान्तरीगण शामिल है।

...........द्वितीय पक्ष

तारा देवी

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory



(i) यह कि प्रथम पक्ष अपनी भूमि जिसका विवरण जमाबन्दी साल 2004–2005 गांव खेडीकलॉ उप–तहसील तिगांव, जिला फरीदाबाद हरियाणा में स्थित अराजी खेवट नं0 248/211 खतौनी नं0 321 मु0नं0 44 कीला 6/2/2(6-10), 7(8-0), 8(7-13), 13(7-13), 14(8-0), 15/1(6-10) किता 6 कुल रकबा 44 कनाल 06 मरले यानि 5.5375 के हम भूमि मालिकान श्रीमती तारा देवी विधवा किशन दत्त पुत्र श्री बेदराम 4/35 भाग व राजेश, धमेन्द्र उर्फ धमेन्द्र शर्मा, देवदत्त पुत्रान स्व0 श्री किशन दत्त पुत्र श्री बेदराम 3/35 समभाग व बिशनदत्त, रविदत्त उर्फ रविदत्त शर्मा, सुनीलदत्त उर्फ सुनीलदत्त शर्मा, विष्णुदत्त उर्फ विष्णु प्रकाश पुत्रान श्री बेदराम पुत्र श्री हरीराम 4/5 समभाग बरूवे तकसीम नं0 6409 मंजूरशुदा दिनांक 7/08/2005 व दस्तबदारी नं0 6455 मंजूरशुदा दिनांक 13/09/2005 द्वारा मालिक व काबिज हैं। और यह भूमि इकटठी है जोकि 44 कनाल 06 मरला है यह कि उपरोक्त मालिकों के सिवाय किसी और व्यक्ति का इस भूमि में कोई हक व वास्ता नही है कुल सालम रकबा 44 कनाल 6 मरला यानि 5.5375 एकड (जिसे बाद में उक्त भूमि कहा गया हैं)

(ii) यह कि उपरोक्त भूमि, भूमि मालिको कि दादालाई जमीन है और उन्हें उक्त जमीन अपने पूर्वजो से विरासत मे मिली है

(iii) यह कि उपरोक्त भूमि के मालिक उपरोक्त भूमि पर हरियाणा सरकार द्वारा घोषित अर्फोडेवल हाउसिंग स्कीम दिनांक 19 अगस्त, 2013 के तहत जिसमे **(Subsidy Available under PMAY-2015)** रिहायशी भवन/व्यवसायिक कम्पलेक्स आदि का प्रोजेक्ट बनाना चाहते हैं

तारा देवी
राजेश

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

(5)

जबकि उनको उपरोक्त भूमि को विकसित किये जाने बारे में कोई भी अनुभव ना है इस लिहाज से भूमि मालिक ने डवलपर कम्पनी को यह पेशकश की है जैसा कि भूमि मालिक जानते है कि डवलपर कम्पनी इस व्यवसाय में पूर्णतः अनुभव रखती है और इस क्षेत्र में जानी–मानी कम्पनी है और सभी किस्म की जरूरतें उनके पास उपलब्ध हैं ।

(iv) यह कि भूमि मालिक उपरोक्त भूमि के पूर्ण रूप से मालिक व काबिज है भूमि मालिक को इस भूमि को विकसित करने व डवलपर कम्पनी के साथ अनुबन्ध इकरारनामा करने का पूरा हक हासिल है। यह कि भूमि मालिक को यह अनुबन्ध इकरारनामा स्वयं करने का हक है।

(v) यह हैं कि भूमि मालिक संयुक्त व व्यक्तिगत तौर पर डवलपर कम्पनी को यह विश्वास दिलाते हैं कि उपरोक्त सम्पूर्ण भूमि सभी प्रकार से जैसे व्यादेश, शुल्क, दान, कर्जा, रहन, भार, कुर्की दायित्व किरायेदारी, अनाधिकृत, कब्जा, दावे, वाद–विवाद आदि से मुक्त है । यह कि भूमि मालिक को उपरोक्त भूमि की बाबत किसी भी विभाग से कोई सूचना या नोटिस नहीं मिला है और ना हि भूमि मालिक ने उपरोक्त भूमि की बाबत किसी भी प्रकार का कोई अनुबन्ध किसी भी व्यक्ति से किया है तथा भूमि मालिक यह भी वचन देते है कि इस अनुबन्ध के तहत व इसकी शर्तो के अनुसार उपरोक्त भूमि को प्रस्तावित प्रोजेक्ट के दौरान या इसके बाद पूर्ण होने तक और उसके बाद भी हर प्रकार के भार से पाक–साफ व बिक्री की सूरत में रखेगें।

(vi) यह हैं कि डवलपर कम्पनी भूमि मालिको के द्वारा उपरोक्त दिये गये अभ्यावेदन विश्वास व आश्वासन पर भरोसा करते हुये भूमि मालिक की उपरोक्त भूमि 44 कनाल 06 मरला यानि 5.5375

तारा देवी

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

(5)

एकड भूमि को सभी प्रकार के लाईसेन्स, परमीशन आदि प्राप्त करके रिहायशी भवन/व्यवसायिक कम्पलेक्स/प्लाटेड कालोनी आदि का प्रोजेक्ट के रूप में विकसित करने के लिए तैयार है। (जिसे आगे प्रस्तावित प्रोजेक्ट कहा गया है)

अतः दोनो फरीकैनों के बीच यह अनुबन्ध इकरारनामा निम्नलिखित शर्तो के तहत करार पाया है:–

1. यह अनुबन्ध इकरारनामा उपरोक्त भूमि 44 कनाल 06 मरले यानि 5.5375 एकड् को रिहायशी भवन/ व्यवसायिक कम्पलेक्स आदि का प्रोजेक्ट के रूप में विकसित करने के लिए किया जा रहा है। अर्थात् डवलपर कम्पनी उपरोक्त भूमि को इस अनुबन्ध इकरारनामा के तहत निर्धारित तरीके से सभी प्रकार के लाईसैंस/परमीशन इत्यादि प्राप्त करके विकसित करेगी और डवलपर कम्पनी प्रस्तावित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित कार्य जैसे भवन र्निमाण ,सडक, सीवर, पानी, बिजली, आदि की व्यवस्था भी करेगी ।

2. यह कि भूमि मालिक यह मजूंर करते हैं और उनका यह दायित्व है कि वे सभी डवलपर कम्पनी के कहने पर यदि उपरोक्त भूमि के राजस्व रिकार्ड में किसी भी प्रकार की कोई दुरूस्ती आदि करवानी है तो वे इस अनुबन्ध के पंजीकृत होने के 15 दिन के अन्दर अन्दर करवा कर डवलपर कम्पनी को सौप देगें।

3. यह कि भूमि मालिक ने उपरोक्त भूमि का खाली व शान्ति पूर्वक कब्जा पूर्णतः भौतिक कब्जा डवलपर कम्पनी को दे दिया है और डवलपर कम्पनी की इस भूमि में रिहायशी भवन/ व्यवसायिक कम्पलेक्स/प्लाटेड कालोनी आदि का प्रोजेक्ट इत्यादि के बाबत सरकार से लाईसैंस आदि की

तारा देवी
राजेश

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

मन्जूरी लेकर विकसित करने की जिम्मेदारी होगी। यह कि उपरोक्त भूमि का पूर्ण रूप से विकास डवलपर कम्पनी द्वारा अपने खर्चे व अपने विवेक पर करना करार पाया है और भूमि मालिक किसी भी किस्म का कोई खर्चा भूमि को विकसित करने के लिए नही करेगें।

4. यह कि डपलपर कम्पनी भूमि में डायरेक्टर जर्नल टाऊन एण्ड कन्ट्री प्लानिंग चण्डीगढ हरियाणा (डी.टी.सी.पी.) व अन्य विभागो की इजाजत के अनुरूप भवन निर्माण, रोड, सीवर इलैक्ट्रीफिकेशन जल आपूर्ति इत्यादि कार्य करने की जिम्मेदार है और सम्बन्धित नियमों व कानूनो के तहत विकास कार्य में डवलपर कम्पनी सम्पूर्ण खर्चा अपने पास से लगायेगी । यह कि सभी सम्बन्धित व उचित इजाजत/मन्जूरी जो डी.टी.सी.पी. व अन्य सम्बन्धित विभागों से लेनी अनिवार्य है वह डवलपर कम्पनी उपरोक्त भूमि की बाबत अपने खर्चो पर लेगी और इस काम के लिये भूमि मालिक से जो भी सम्बन्धित प्लान/पेपर या अन्य दस्तावेज हलफनामा अण्डरटेकिंग इत्यादि की आवश्यकता होगी उन सब को भूमि मालिक हस्ताक्षरित निष्पादित व पंजीकृत करने के लिए जिम्मेवार होंगे और इसके अलावा जो भी सहायता भूमि मालिक से डवलपर कम्पनी को बाबत मन्जूरी व इजाजत जरूरत पडेगी। वह सब भूमि मालिक देने के पाबन्द रहेगें। यह कि भूमि मालिक सभी दस्तावेज, पत्र व अण्डरटेकिंग आदि जिन कागजातों की भूमि को विकसित किये जाने के सम्बन्ध में आवश्यकता होगी उन सभी कागजातों को भूमि मालिक हस्ताक्षर निष्पादित व पंजीकृत करने के लिए बाध्य होंगे। यह कि उक्त भूमि में लाईसैंस आदि लेने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी डवलपर कम्पनी की है और इसके लिए पूरा खर्चा जो भी लाईसेन्स परमिशन मन्जूरी व इजाजत

तारा देवी

राजेश

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

लेने में (डी.टी.सी.पी.) हरियाणा चण्डीगढ या अन्य किसी भी विभाग में लगेगा वह डवलपर कम्पनी वहन करेगी ।

5. यह कि भूमि मालिक इस अनुबन्ध के अनुसार उपरोक्त भूमि को विकसित करने के लिए सभी प्रकार के लाईसेन्स, परमिशन आदि प्राप्त करने के लिए उक्त भूमि मे भवन निर्माण आदि उसको विकसित करने के लिए और भविष्य में सम्पूर्ण विकसित एरिया का इस अनुबन्ध में दी गई शर्तो के अनुसार बेचने आदि सभी कार्यो के लिए व सभी प्रकार के दस्तावेजो को हस्ताक्षर करने के लिए डवलपर कम्पनी को एक अखन्डनीय मुखतारनामा खास देगें जोकि डवलपर कम्पनी के नोमिनी श्री **श्री संदीप अग्रवाल पुत्र श्री दयाचन्द अग्रवाल निवासी ज्ञान दाल मील, बाईपास रोड, होडल, तह0 होडल, जिला पलवल (121106), हरियाणा** के हक में हस्ताक्षरित निष्पादित व पंजीकृत होगा जिसमें डवलपर कम्पनी के नोमिनी को यह हक होगा कि वह अपनी शक्तियों को हस्तान्तरित भी कर सकेगा यदि बाद मे डवलपर कम्पनी को जरूरत पडती है तो वह भूमि मालिको से दूसरा मुख्तयारनामा खास किसी और व्यक्ति के नाम करवा सकते है परन्तु उससे पहले पुराना मुख्यतारनामा खास कैसिल करवाना होगा।

6. (क) यह है कि डवलपर कम्पनी भूमि मालिक को इस अनुबन्ध की पूर्ति के लिए कुल रूपये 20,00,000/– (बीस लाख रूपये) प्रति एकड की दर से देगी जो रकम कुल भूमि 44 कनाल 6 मरले यानि 5.5375 एकड के अनुसार कुल रूपये 1,10,75,000/– (एक करोड दस लाख पिच्चतर हजार रूपये) बनती है। जिसका भुगतान इस अनुबन्ध के निस्पादन व पजीकंरण के समय दे रही है जिसका विवरण निम्न है :–

तारा देवी
राजेन्द्र

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

नाम	चैक नं.	दिनांक	रूपये
(i) तारा देवी	00102	19/05/2017	10,31,142/–
(ii) राजेश	000200	12/04/2017	05,51,000/–
(iii) धमेन्द्र उर्फ धमेन्द्र शर्मा	000103	19/05/2017	03,16,429/–
(iv) देवदत्त	000104	19/05/2017	03,16,429/–
(v) बिशन दत्त	000197	12/04/2017	5,51,000/–
	378042	02/05/2017	5,00,000/–
	000105	19/05/2017	11,64,000/–
(vi) रविदत्त उर्फ रविदत्त शर्मा	000199	12/04/2017	5,51,000/–
	378040	02/05/2017	5,00,000/–
	000106	19/05/2017	11,64,000/–
(vii) सुनीलदत्त उर्फ सुनीलदत्त शर्मा	378041	02/05/2017	10,00,000/–
	000107	19/05/2017	12,15,000/–
(vii) विष्णूदत्त उर्फ विष्णू प्रकाश	000198	12/04/2017	5,51,000/–
	378030	2/05/2017	10,00,000/–
	000108	19/05/2017	6,64,000/–

उपरोक्त सभी चैक करूर वैश्या बैंक फरीदाबाद पर देय है और भूमि मालिक उपरोक्त चैको को वसूल पाना स्वीकार करते हैं।

तारा देवी

राजेश

Devdutt

Vishnu Dutt

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

7. यह तय है की डवलपर कम्पनी इस अनुबन्ध के निष्पादन के दिन से उचित लाईसेन्स परमिशन इत्यादि की प्राप्ति की कार्यवाही शुरू करेगी डवलपर कम्पनी उपयुक्त लाईसेन्स आदि अप्लाई करने के कम से कम 8 माहा व अधिकतम 12 महीनों के अन्दर उपयुक्त लाईसेन्स आदि अपने सम्पूर्ण प्रयासों से प्राप्त करेगी और यदि उपयुक्त लाईसेन्स आदि के लिए समय सीमा बढ़ाने की आवश्यकता पड़ती है तो डवलपर कम्पनी और भूमि मालिक आपसी सहमति से वह समय सीमा जरूरत के मुताबिक बढा सकते है।

8. यह कि डवलपर कम्पनी उपरोक्त भूमि पर प्रस्तावित प्रोजेक्ट को विकसित करने के लिए 48 महीने में जोकि सक्षम विभाग द्वारा प्रस्तावित प्रोजेक्ट की मन्जूरी से प्रारम्भ होंगे सारे प्रयत्न करेगी तथा जो असमान परिस्थितियों के समय को छोडकर डवलपर कम्पनी की युक्ति संगत नियन्त्रण में हो सकेगा उपरोक्त निर्धारित समय को दोनो पक्षों की आपसी सहमति से और परिस्थितियों के अनुसार बढाया जा सकेगा।

9. यह कि डवलपर कम्पनी का यह दायित्व होगा कि वह प्रस्तावित प्रोजेक्ट की बाबत सभी प्रकार के plan व Drawing Etc. हरियाणा सरकार Town & Country Planning Department व अन्य Competent Authority के Rules व By- Laws के अनुसार बनाये व पास करवाये, इसका स्मपूर्ण दायित्व डवलपर कम्पनी का होगा ऐसे किसी भी Plan के लिए डवलपर कम्पनी पूर्णतया स्वतन्त्र होगी।

10. यह कि डवलपर कम्पनी उक्त भूमि को विकसित करने के उदेश्य से आवश्यकता अनुसार व सरकार की वर्तमान नितियों के अनुसार कोई भी स्कीम बना सकती है और उसमे जरूरत पडने पर बदलाव भी करने के लिए पूर्णतया स्वतन्त्र होगी।

11. यह कि डवलपर कम्पनी का यह भी दायित्व होगा कि वह प्रस्तावित प्रोजेक्ट में भवन निर्माण में गुणवता का ध्यान रखे और सरकार द्वारा तय सभी भवन निर्माण व अन्य विकास कार्यो मे तय

तारा देवी

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

मापदन्डो का पालन करे। प्रस्तावित प्रोजेक्ट मे भवन निर्माण व अन्य विकास कार्यो में उपयोग होने वाली सामग्री मे किसी भी कमी के लिए भूमि मालिक की कोई जिम्मेदारी नही होगी।

12. यह कि प्रास्तावित प्रोजेक्ट में भवन निर्माण व अन्य विकास कार्यो के लिए नियुक्त कर्मचारियों व ठेकेदारो के सम्पूर्ण भुगतानो के लिए डवलपर कम्पनी की जिम्मेदारी होगी और इस कार्य मे नियुक्त सभी मजदूरो,कर्मचारियो व ठेकेदारो से सम्बन्धित सरकार के तय नियम व कानूनो को पूर्णतया पालन करने की जिम्मेदारी डवलपर कम्पनी की होगी इससे भूमि मालिक का कोई लेना देना नही होगा।

13. यह कि भूमि मालिक इस बात से सहमत रजामंद व पाबन्द है कि यदि उपरोक्त भूमि व इसका कोई हिस्सा मलकियत में कोई नुक्स के कारण व अन्य किसी भी कारण वश कम या खो जाता है तो ऐसी स्थिति मे उतने हिस्से से उपरोक्त भूमि यानि 5.5375 एकड जो इस अनुबन्ध में लिखी गई है वह अनुपातिक रूप मे कम हो जायेगी और उसी अनुपात मे भूमि मालिक के हिस्से की राशि भी कम हो जायेगी और यदि डवलपर कम्पनी को या प्रस्तावित प्रोजेक्ट के दूसरे खरीददारो को इस तरह से कोई नुकसान होता है तो भूमि मालिक ऐसे सम्पूर्ण नुकसान का भुगतान करने के जिम्मेदार होगें अर्थात भूमि मालिक इस प्रस्तावित प्रोजेक्ट के खरीददारों को ऐसे सम्पूर्ण नुकसान की क्षतिपूर्ति करेगें या ऐसे नुकसान की सम्पूर्ण राशि भूमि मालिक के हिस्से से काटने का डवलपर कम्पनी को पूर्ण हक होगा इसमे भूमि मालिक को कोई एतराज नही होगा।

14. यह कि डवलपर कम्पनी व भूमि मालिक उपरोक्त भूमि को लाईसेन्स व परमिशन की शर्तो के अनुसार व सरकार के सभी **Rules** व **By-Laws** के अनुसार भवन निर्माण व पूर्ण रूप से विकसित करने के पश्चात विकसित एरिया को बेचने से जो राशि उपलब्ध होगी उस राशि में निम्न आधार पर अपने अपने हिस्से के हकदार होगें :-

For S3 INFRABUILD LLP

Auth Signatory

(11)

(क) भूमि मालिक द्वारा उपरोक्त भूमि को इस प्रस्तावित प्रोजेक्ट को विकसित करने के लिए डवलपर कम्पनी को दिया है और डवलपर कम्पनी इस प्रस्तावित प्रोजेक्ट में अपने खर्च पर भवन निर्माण करेगी व अन्य विकास कार्य करेगी व सभी प्रकार की मंजूरी व इजाजत का खर्चा करेगी तथा उसके बाद विकसित एरिया को बेचने से जो राशि प्राप्त होगी उस में भूमि मालिको का 29 प्रतिशत हिस्सा होगा और डवलपर कम्पनी का 71 प्रतिशत हिस्सा होगा अर्थात प्रस्तावित प्रोजेक्ट में विकसित **Carpet Area** एरिया को बेचने से जो भी विक्रय राशि प्राप्त होगी वह सम्पूर्ण राशि भूमि मालिक व डवलपर कम्पनी में 29:71 के अनुपात में बॉटी जायेगी।

(ख) यह तय है कि यदि डवलपर कम्पनी प्रस्तावित प्रोजेक्ट को लाईसेन्स आदि लेने में उपरोक्त भूमि यानि 5.5375 एकड के अलावा कोई भूमि जोडती है तो ऐसी भूमि या उसके विकसित एरिये मे भूमि मालिको का कोई हक,किलेम या मतलब नही होगा अर्थात भूमि मालिको को केवल अपनी भूमि की बाबत अनुपातिक विक्रय राशि का हिस्सा प्राप्त होगा।

(ग) यह तय है कि ऐसी कार्यवाही के लिए जो भी कागजातो को हस्ताक्षर करने की जरूरत होगी ऐसे सभी कागजातो पर भूमि मालिक डवलपर कम्पनी के कहने पर हस्ताक्षर व निष्पादित करने के लिए वचनबद्ध है।

15 यह तय है कि बाहय विकास शुल्क(**External Development Charges**) व आधारभूत संरचना विकास शुल्क (**Infrastructure Development Charges**) वर्तमान व भविष्य में उनमे होने वाली वृद्धि तथा इस पर लगने वाले सम्पूर्ण ब्याज इत्यादि सम्पूर्ण रूप में डवलपर कम्पनी भुगतान और वहन करेंगी।

For S3 INFRABUILD LLP

Auth Signatory

(12)

16 यह कि जब डवलपर कम्पनी उक्त भूमि को विकसित करने की बाबत सभी प्रकार के लाईसेंन्स /परमिशन आदि प्राप्त कर लेगी और लाईसेंन्स /परमिशन आदि की सभी शर्तो का अनुपालन करेगी तब डवलपर कम्पनी को इस अनुबन्घ की तय शर्तो के अनुसार भूमि मालिको द्वारा नियुक्त मुख्तारखास के द्वारा डवलपर कम्पनी को यह हक होगा की वह उक्त सर्म्पूण भूमि या किसी हिस्से का या लाईसेंन्स /परमिशन के तहत विकसित हिस्से की बाबत किसी प्रकार का इकरारनामा व बैयनामा अपने हक में या अपनी नामित कम्पनी या व्यक्ति के हक में या प्रस्तावित खरीदारो के हक में करने का पुर्ण अधिकार होगा। यह अधिकार डवलपर कम्पनी भूमि मालिको को विकसित ऐरिये के बेचने से प्राप्त राशि के अनुपात में यानि जितने विकसित ऐरिये का भूमि मालिको को अपना हिस्सा प्राप्त हो जायेगा उतने हिस्से का बैयनामा आदि का अधिकार डवलपर कम्पनी को इस अनुबन्ध के तहत नियुक्त मुख्तारखास के द्वारा करने का होगा।

17. यह कि भूमि मालिको का यह पूर्ण कर्तव्य व दायित्व है और सभी भूमि मालिक पूर्णतया वचनबद्ध हैं कि वे इस अनुबन्ध की शर्तो के अनुसार व सम्बधित विभागों द्वारा जारी लाईसेन्स व अन्य परमिशन आदि की शर्तो अनुसार उक्त सम्पूर्ण भूमि पर या उसके किसी भाग या हिस्से पर भवन निर्माण व अन्य विकास कार्य पूर्ण होने पर वे ऐसे विकसित एरिया Carpet Area का मालिकाना हक डवलपर कम्पनी या उसके नामित व्यक्तियों या प्रस्तावित खरीदारो और आवंटियो के नाम सम्बन्धित सब–रजिस्ट्रर कार्यालय में स्वंय प्रस्तुत होकर या अपने द्धारा नामित व्यक्ति द्धारा हस्तानतरण करेगे।

18. यह कि भूमि मालिक इस अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार जो लिखित है इस बात से सहमत है कि भूमि मालिक इस अनुबन्ध के निष्पादन के दिन उपरोक्त भूमि का वास्तविक, भौतिक, खाली तथा शान्तिपूर्वक कब्जा डवलपर कम्पनी को देगा जिसमें उसको प्रयोग करने की सारी शक्ति अखण्डनीय होगी तथा जो उपरोक्त भूमि को विकसित करने के लिए जरूरी है। अर्थात भूमि

तारा देवी
राजेन्द्र
Devdutt

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP
Auth Signatory

मालिक को या उनके वारसान आदि को इस अनुबन्ध की पूर्ति या उसके बाद उपरोक्त भूमि का कब्जा मांगनें का या उसमें किसी भी रूप में अवरोध डालने का हक ना होगा।

19. यह कि डवलपर कम्पनी को हक होगा कि वह प्रस्तावित प्रोजेक्ट की बाबत किसी व्यक्ति प्रोपराइटरशिप फर्म साझेदारी फर्म कम्पनी या कम्पनियो के समूहो के साथ प्रस्ताव करे या किसी निरीक्षक इन्जीनियर ठेकेदार व उप ठेकेदार कर्मचारी या इस प्रकार के परा–श्रमिक नियुक्त करे जोकि प्रस्तावित प्रोजेक्ट की तैयारी तामीर विकास या उचित मन्जूरी के लिए आवश्यक हो अपनी जिम्मेवारी व अपने खर्चे पर करेगी तथा न्यूनतम देय राशि तनख्वाह व्यवसायिक फीस व अन्य खर्चे जोकि कर्मचारी व अन्य व्यक्ति से जो प्रस्ताव बाबत होंगे वह सम्पूर्ण जिम्मेवारी डवलपर कम्पनी की होगी भूमि मालिक इसमे किसी प्रकार की कोई रूकावट नही डालेगें।

20. यह कि डवलपर कम्पनी भूमि मालिक के नाम पर व उसके विहाफ पर Attorney के द्वारा केन्द्रीय/राज्य सरकार के अन्तर्गत ऐसे कार्यालयों में जिसमें उपरोक्त भूमि पर प्रस्तावित प्रोजेक्ट विकसित करने बारे मंजूरी की आवश्यकता है वहां पर दरखास्त लगायेगी। जो कि मुनिसिपल प्लान व अन्य उचित विभाग के तहत लागू होगा। डवलपर कम्पनी को यह हक हासिल होगा कि उपरोक्त प्लान बावत अपनी जरूरत के मुताबिक अन्य कोई बदलाव/नवीनीकरण जो भी आवश्यक हो वह कर सकती है इसमें भूमि मालिको को कोई आपति या एतराज नही होगा।

21. यह कि सभी प्रकार के टैक्स कर व अन्य भुगतान जो राजस्व विभाग या अन्य विभाग को देय है इस अनुबन्ध के निष्पादन के पहले के है वे सभी भूमि मालिक वहन करेगे तथा जो इस अनुबन्ध के निष्पादन के बाद के हैं और जब तक इस प्रोजेक्ट का सम्पूर्ण विकास नही हो जाता तब तक उनको वहन करने की सारी जिम्मेवारी डवलपर कम्पनी की होगी ।

तारा देवी

राजेन्द्र

Randutt

Vishnu Dutt

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

(14)

22. यह कि भूमि मालिक उपरोक्त भूमि में प्रस्तावित प्रोजेक्ट के विकास व तामीर या उस बाबत के किसी दस्तावेज के निष्पादन व पंजीकरण मे किसी भी प्रकार का विलम्ब नहीं करेंगे और अपनी तरफ से पूर्ण सहयोग करेगें।

23. यह कि भूमि मालिक सभी दस्तावेज इकरारनामा विश्वास पत्र आदी जो भी जरूरी हैं डवलपर कम्पनी के हक में हस्ताक्षरित, निष्पादित व रजिस्ट्रर्ड करने के वचनबद्ध रहेगें डवलपर कम्पनी को हमेशा इस बात का हक होगा कि वह किसी भी समय प्रस्तावित प्रोजेक्ट की बाबत किसी भी व्यक्ति को उपरोक्त भूमि मे विकसित एरिया के किसी भी भाग का इकरारनामा करे, बेचे और इनसे सम्बन्धित सभी कागजातो पर हस्ताक्षर करे इसमे भूमि मालिको को कोई वास्ता या एतराज नही होगा।

24. यह कि यदि किसी भी प्रकार का दावा माँग या कर दायित्व व किसी अन्य कोर्ट का आदेश भूमि मालिक के खिलाफ पाया जाता है तो अनुबन्ध की इस शर्त के मुताबिक उस सूरत में विकास कार्य या निर्माण या इस अनुबन्ध की अन्य बातो पर इनको पूरा होने से पहले या बाद मे भूमि मालिक या अन्य द्वारा किसी भी सूरत में हस्तक्षेप या रूकावट ना डाली जायेगी । यदि ऐसा होता है तो ऐसे सभी नुकसान की पूर्ति भूमि मालिक के हिस्से से की जाएगी।

25. यह कि डवलपर कम्पनी को यह हक होगा कि वह इस अनुबन्ध के तहत अपने अधिकारो को किसी और व्यक्ति या कम्पनी आदि के नाम हस्तान्तरित कर सके इसमे भूमि मालिको को कोई एतराज नही होगा।

26. यह कि सभी प्रकार के भुगतान स्टाम्प पेपर खरीदने व उनको पंजीकृत कराने के लिये या अन्य दस्तावेज जो इस अनुबन्ध की पूर्ति के लिए जरूरी होंगे ऐसे सभी खर्चे डवलपर कम्पनी द्वारा देय होंगे ।

तारा देवी

राजेश

Devdutt

Vishnu Dutt

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

(15)

27. यह कि दोनो पक्षकार व्यक्तिगत रूप से इस अनुबन्ध की शर्तो के अनुसार विकसित एरिया को बेचने से प्राप्त विक्रय राशि मे अपने हिस्से की राशि पर आयकर तथा दूसरे कर दायित्वो के लिए उत्तरदायी होंगें ।

28. यह कि विकसित एरिया में बयनामा व दूसरे तब्दील मलकियत के कागजात की बाबत स्टाम्प पेपर बगैरा डवलपर कम्पनी या प्रस्तावित खरीददारो ने लगाने का इकरार पाया है विकसित एरिये को बेचेने की एवज में पैसे वसूल करने का हक सिर्फ डवलपर कम्पनी को होगा व और यह तय है इस पैसे पर भूमि मालिक का हक इस अनुबन्ध कि शर्तो अनुसार होगा।

29. यह तय है कि डवलपर कम्पनी ने उपरोक्त भूमि पर इस प्रोजेक्ट को विकसित करने के लिए सभी उचित परमीशन, लाईसैंस इत्यादि की कार्यवाही करेगी और सभी कार्यवाही में अपनी ओर से खर्च करेगी और इस प्रोजेक्ट के विकास पर भी खर्च करेगी इसलिए भूमि मालिक व उसके किसी उतराधिकारी व अन्य किसी को भी यह हक नहीं होगा कि वह इस अनुबन्ध को कैंसल करने या वापिस करने की मांग करें या इस अनुबन्ध की शर्तों से मुकर जाएं। यदि ऐसा होता है तो इन परिस्थितियों में डवलपर कम्पनी को यह पूर्ण हक होगा कि वह इस अनुबन्ध को सम्बन्धित न्यायालय के द्वारा पूरा करवाये और यह भी तय है कि इस कार्यवाही में होने वाले सम्पूर्ण खर्च को भूमि मालिक से वसूल किया जाएगा।

30. यह कि डवलपर कम्पनी को हक होगा कि वह अपने नाम पर तथा अपने भुगतान पर प्रस्तावित प्रोजेक्ट बाबत पम्पैलेट वाउ्चर पब्लिकेशन न्यूज पेपर या मैगजीन में या अपने साईन बोर्ड द्वारा या अन्य किसी तरीके से विज्ञापन देगी और डवलपर कम्पनी जैसा ठीक समझे वैसा प्रस्तावित प्रोजेक्ट बाबत जहाँ भूमि है वहाँ पर या अन्य किसी दूसरी जगह पर प्रस्तावित खरीददारो को आमन्त्रित कर सकती है ।

तारा देवी

राजेन्द्र

Vishnu Dutt

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

31. यह कि दोनो पक्ष इस पर सहमत है कि **LOI** जारी करने के लिए उक्त कोलोब्रेशन एग्रीमेन्ट मे निम्न शर्ते लागू है।

(a) डवलपर कम्पनी पूर्ण रूप से **LOI** के अर्न्तगत मिलने वाले लाइसेंन्स/परमिशन आदि के सभी नियम व शर्तो को और उसके अर्न्तगत वर्णित **Rules-1976** में वर्णित सभी नियम व शर्तो का लाइसेंन्स के पश्चात् **Final Completion Certificate** मिलने तक या **DGTCP Haryana** के आदेश द्वारा सभी दायित्वो से मुक्त होने के बाद दोनो मे से किसी भी स्टेज जो पहले आजाए उस तक डवलपर कम्पनी पूर्ण रूप से सभी शर्तो व नियमो का पालन करने के लिए बाध्य होगी।

(b) दोनो पक्ष पूर्ण रूप से सहमत है कि उक्त कोलोब्रेशन एग्रीमेन्ट पूर्ण रूप से अपरिर्वतनिय है तथा उसकी किसी भी शर्त मे बदलाव के लिए **Directorate of Town & Country Planning, Haryana, Chandigarh** से पहले स्वीकृती लेगें।

32. यह कि भूमि मालिक उपरोक्त भूमि के सारे असल दस्तावेज इस अनुबन्ध के निष्पादन के समय डवलपर कम्पनी को सौप देगें तथा डवलपर कम्पनी उन सभी दस्तावेजो को अपने कब्जे में लेकर पूर्ण रूप से सुरक्षित रखेगी। यह है कि डवलपर कम्पनी को यह हक होगा कि वह अपनी मर्जी से इस प्रोजेक्ट का नाम अपने नाम पर रखे इसमें भूमि मालिक को कोई ऐतराज नहीं होगा।

33. यह कि डवलपर कम्पनी की भांति भूमि मालिक भी प्रस्तावित प्रोजेक्ट बाबत लाईसेन्स लेने के नियम व शर्ते तथा डी0टी0सी0पी0के सभी नियम व शर्तो को मानने के लिए बाध्य होगें इससे सम्बन्धित सभी कमियाँ या सुधार के खर्चे डवलपर कम्पनी के द्वारा देय होंगे इस बारे में भूमि मालिक उत्तरदायी नही होगें।

For S3 INFRABUILD

Auth. Signatory

(17)

34. यह है कि इस अनुबन्ध की यह शर्ते होगी कि भूमि मालिक को डवलपर कम्पनी के किसी भी कार्य मे दखलनदाजी करने का हक नही होगा।

35. यह है कि डवलपर कम्पनी को यह हक होगा कि वह उपरोक्त भूमि पर प्रस्तावित प्रोजेक्ट की बाबत सभी प्रकार कि उचित लाईसेन्स,परमिशन आदि प्राप्त करने के बाद किसी भी सरकारी बैक या गैर सरकारी संस्था से भावी खरीदारो व आवंटियो को उनकी Unit पर ऋण प्राप्त करने के लिए दोनो पक्ष प्रस्तावित प्रोजेक्ट को पास करवायगें और इसमे जो भी कागजातो पर भूमि मालिक के हस्ताक्षर की आवश्यकता होगी उस पर भूमि मालिक हस्ताक्षर करेगें और इस कार्यवाही में डवलपर कम्पनी के साथ पूर्ण सहयोग करेगें।

36. यह है कि भूमि मालिक उक्त भूमि की बावत लाईसेन्स आदि अप्लाई करने के लिए कोलोब्रेशन अनुबन्ध, मुख्तयारखास, अन्डरटेकिंग, शपथ पत्र, N.O.C., प्रार्थना पत्र आदि सभी प्रकार के कागजों पर हस्ताक्षर करके उन्हें निष्पादित व पंजीकृत करवायेंगे और उसके अलावा भविष्य में किसी प्रकार के कोई कागजात की आवश्यकता पड़ने पर सभी भूमि मालिक डवलपर कम्पनी के कहने पर ऐसे कागजातो को निष्पादित व पंजीकृत करवाने के लिए बाध्य होगें।

37. यह कि दोनो पक्ष इससे सहमत हैं कि यदि इस अनुबन्ध में कोई शर्त गैर – कानूनी पाई जाती है तो वह बाध्य नही होगी और ऐसी किसी भी शर्त को दोनो पक्ष आपसी सहमती से परिवर्तित कर लेगें।

38. यह कि दोनो पक्ष सहमत हैं कि यदि इस अनुबन्ध की कोई शर्त भविष्य में व्यावहारिक नही होती है या किसी शर्त को दोनो पक्ष बदलना चाहते हैं तो दोनो पक्ष ऐसी किसी भी शर्त में आपसी

तारा देवी

राजेन्द्र

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

(18)

सहमति से बदलाव कर सकते है या आपसी सहमति से कोई भी नई शर्त इस अनुबन्ध में जोड सकते हैं।

39. यह कि यह अनुबन्ध इकरारानामा भूमि मालिक व डवलपर कम्पनी के मध्य किसी भी प्रकार से साझेदारी सम्बन्ध को स्थापित नही करता और ना ही करेगा ।

40. यह तय है कि दोनो पक्ष पूर्ण रूप से इस अनुबन्ध की सभी शर्तों को अपने अपने प्रयासो व सहयोग से पूरा करेंगे और एक दूसरे को पूरा सहयोग देते हुए इस अनुबन्ध को पूर्ण करेगें।

41. यह कि यदि कोई प्रश्न व विवाद बाबत कोलोब्रेशन इकरारनामा व उसकी व्याख्या की बाबत उत्पन्न होता है तो दोनो फरीकेन आपसी सहमति से निपटाने के पाबन्द रहेगें और यदि ऐसा सम्भव ना हो तो उस सूरत में उपरोक्त विवाद को किसी निष्पक्ष मध्यस्थ की मार्फत निपटाया जावेगा जो कि डवलपर कम्पनी का वाईस प्रेसिडेट/ जरनल मैनेजर होगा यह भी तय है इसकी कार्यवाही Arbitration and Reconcillation Act 1996 और उसमें हुऐ बदलावो के तहत होगी जिसका कार्यालय फरीदाबाद में होगा यदि जरूरत हुई तो कोर्ट के माध्यम से और जिसके लिए फरीदाबाद व चण्डीगढ की कोर्टस को क्षेत्राधिकार होना करार पाया है ।

42. यह है कि यदि डवलपर कम्पनी का प्रोजेक्ट पास नही होता है या परमिशन व लाइसैन्स नही मिलता है तो भूमि मालिकान को हक होगा की वह प्राप्त की गई रकम को जब्त कर ले व मुख्यतारखास और कोलोब्रशन एग्रीमेन्ट निरस्त कर दे। डवलपर कम्पनी को इस पर कोई एतराज ना होगा व डवलपर कम्पनी इस बाबत कही भी किसी भी अदालत मे वाद दायर नही कर सकती है।

तारा देवी

राजेन्द्र

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

43. यह कि इस अनुबन्ध के निष्पादन व रजिस्ट्रेशन में होने वाला सभी खर्चा व स्टाम्प पेपर आदि डवलपर कम्पनी ने वहन किया है।

For S3 INFRABUILD

Auth. Signatory

तिथि :–

S3 Infrabuild LLP

स्थान : फरीदाबाद

(डवलपर कम्पनी)

(भूमि मालिकान)

(i) तारा देवी

(ii) राजेश

(iii) धमेन्द्र उर्फ धमेन्द्र शर्मा

(iv) देवदत्त

(v) बिशन दत्त **उर्फ बिशन दत्त शर्मा**

(vi) रविदत्त **उर्फ रवि दत्त शर्मा**

(vii) सुनिलदत्त उर्फ सुनीलदत्त शर्मा

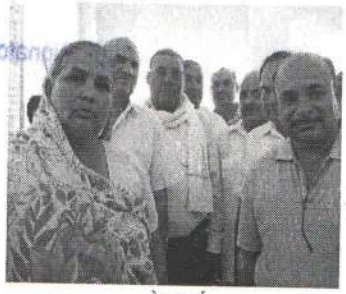
(viii) विष्णूदत्त उर्फ विष्णू प्रकाश

1. गवाह

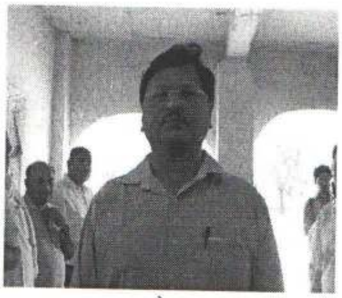
N. K. Kaushik
Advocate
Distt. Court, Faridabad

2. गवाह

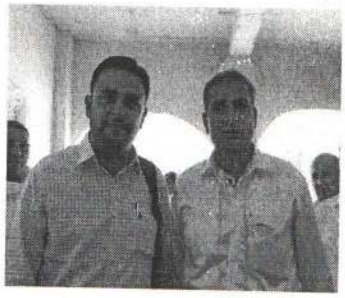
Reg. No.	Reg. Year	Book No.
756	2017-2018	1



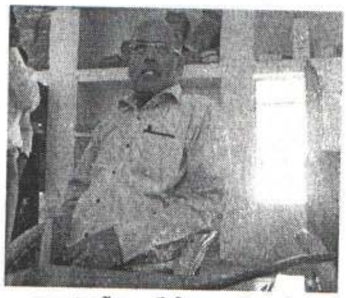
पेशकर्ता



दावेदार



गवाह



उप /सर्युक्त पँजीयन अधिकारी

पेशकर्ता	Tara Devi etc
	For S3 INFRABUILD LLP
दावेदार	M/s S3 infrabuild LLP Thru
	Auth. Signatory
गवाह	N.K. Kataria Adv
गवाह	Tarun Sharma

प्रमाण-पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि यह प्रलेख कमांक 756 आज दिनाँक 19/05/2017 को बही नः 1 जिल्द नः 0 के पृष्ठ नः 189 पर पँजीकृत किया गया तथा इसकी एक प्रति अतिरिक्त बही सख्या 1 जिल्द नः 22 के पृष्ठ सख्या 40 से 42 पर चिपकाई गयी। यह भी प्रमाणित किया जाता है कि इस दस्तावेज के प्रस्तुतकर्ता और गवाहो ने अपने हस्ताक्षर/निशान अंगुठा मेरे सामने किये है ।

दिनाँक 19/05/2017

उप / सर्युक्त पँजीयन अधिकारी

Tigaon