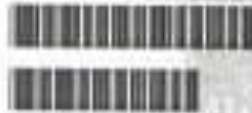




Certificate No. EAR2017E142
GRN No. 27308048



Stamp Duty Paid : ₹ 3322500
Penalty : ₹ 0

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 devendra kishan dutt and bishan dutt and ravidutt and sunil dutt and ... son of shri bedram etc



Buyer / Second Party Detail

Name: Ms s three Infrabuild llp
H.No/Floor: 2/1 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

AM

Rajdutt

756

Vishnu dutt

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

AUTH. Signatory

डॉक सर्वेची विवरण	
डॉक का नाम AGREEMENT	
तहसील/पंच-तहसील Tigaon	गांव/शहर खंडी कलां
	पंच का विवरण
	भूमि का विवरण
धन संबंधी विवरण	
राशि 11,075,000.00 रुपये	मूल म्हाप्य ड्यूटी की राशि 3,322,500.00 रुपये
E-Stamp म्हाप्य नं. ear2017el42	म्हाप्य की राशि 3,322,500.00 रुपये
रजिस्ट्रेशन फीस की राशि 15,000.00 रुपये	DFC: INGOGKO
	पेट्रिंग शुल्क 3.00 रुपये

Drafted By: R.K. Panchal Adv

Service Charge: 200.00 रुपये

यह प्रलेख आज दिनांक 19/05/2017 दिन सुक्रवार समय 1:08:00PM बजे श्री/श्रीमती/कुमारी Tanu Devi का पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री/श्रीमती/कुमारी Kahua Devi निवासी Kheru Kalan द्वारा पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किया गया।

श. रंदि की राजेश Rander

Mhys

उप/संयुक्त डीजीएन अधिकारी
Tigaon

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता

श. Tanu Devi का

AM Bheera

उपरोक्त पंजीकरण श्री/श्रीमती/कुमारी M/s SG Infotech LLP Thru Parthaj Goyal द्वारा किया है। प्रस्तुत प्रलेख के तथ्यों को दोषी पक्षों के पुनर्जांच किया। प्रलेख के अनुसार 0.00 रुपये की राशि खर्च के से संयुक्त पंजीकरण को जरा की तथा प्रलेख में वर्णित अधिम जरा की गई राशि के सेन सेन को स्वीकार किया।

राशि पंजी की पहचान श्री/श्रीमती/कुमारी N.K. Kaushik Adv पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री/श्रीमती/कुमारी निवासी FBD
श. श्री/श्रीमती/कुमारी Tanu Sharma पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री/श्रीमती/कुमारी Prathu Doyal निवासी FBD ने की।
साक्षी नं: 1 को हम पंजीकरण/अधिकारता से रूप में जानते है तथा यह साक्षी नं:2 की पहचान करता है।

दिनांक 19/05/2017

AM

उप/संयुक्त डीजीएन अधिकारी
Tigaon

यह प्रमाणित किया जाता है कि निम्नलिखित बनेका को jarnabandi.nic.in पर डाल दी गई है।

Vidhwan P...
K...
K...

Mhys
उप/संयुक्त डीजीएन अधिकारी
Tigaon



N. K. Kaushik
Advocate
Distt Court Faridabad
Revenue Department Haryana

Handwritten signature and notes: P/O ...



②

हमके श्रीमती तारा देवी विधवा किशन दत्त पुत्र आ बेदराम व राजेश, धमेन्द्र उर्फ धमेन्द्र शर्मा, देवदत्त पुत्रान स्व० श्री किशन दत्त पुत्र श्री बेदराम व बिशनदत्त, रविदत्त उर्फ रविदत्त शर्मा, सुनीलदत्त उर्फ सुनीलदत्त शर्मा, दिष्णुदत्त उर्फ दिष्णु प्रकाश पुत्रान श्री बेदराम पुत्र श्री हरिराम निवासीगण खेडीकलों उप-तहसील तिगाँव 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 में 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

राजेश

धमेन्द्र

देवदत्त

पंकज गोयल

विष्णुदत्त

शर्मा

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory



(3)

(i) यह कि प्रथम पक्ष अपनी भूमि जिसका विवरण जमाबन्दी साल 2004-2005 गांव खेडीकलों उप-तहसील तिगांव, जिला फरीदाबाद हरियाणा में स्थित अराजी खेवट नं० 248/211 खतौनी नं० 321 मु०नं० 44 कौला 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 08 मरले यानि 5.5375 के हम भूमि मालिकान श्रीमती तारा देवी विघवा किशन दत्त पुत्र श्री बेदराम 4/35 भाग व राजेश, धमेन्द्र उर्फ धमेन्द्र शर्मा, देवदत्त पुत्रान स्व० श्री किशन दत्त पुत्र श्री बेदराम 3/35 सम्भाग व विशनदत्त, रविदत्त उर्फ रविदत्त शर्मा, सुनीलदत्त उर्फ सुनीलदत्त शर्मा, विष्णुदत्त उर्फ विष्णु प्रकाश पुत्रान श्री बेदराम पुत्र श्री हरीराम 4/5 सम्भाग बरुवे तकसीम नं० 6409 मंजूरशुदा दिनांक 7/08/2005 व दस्तबदारी नं० 6455 मंजूरशुदा दिनांक 13/09/2005 द्वारा मालिक व काबिज हैं। और यह भूमि इकट्ठी है जोकि 44 कनाल 08 मरला है यह कि उपरोक्त मालिकों के सिवाय किसी और व्यक्ति का इस भूमि में कोई हक व वास्ता नहीं है कुल सालम रकबा 44 कनाल 6 मरला यानि 5.5375 एकड (जिसे बाद में उक्त भूमि कहा गया है)

(ii) यह कि उपरोक्त भूमि, भूमि मालिकों के दावालाई जमीन है और उन्हें उक्त जमीन अपने पूर्वजों से विरासत में मिली है

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

तारा देवी
राजेश

AM

Ranchoet

Sharma

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

(D)

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 है ।

(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 है कि भूमि मालिक संयुक्त व व्यक्तिगत तौर पर डवलपर कम्पनी को यह विश्वास दिलाते है 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 शर्तों 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 बिकी की सूरत में रखेंगे।

(VI) यह है 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

अजमेर

AM

Devdutt

@3kccc

Vishal Mittal

Pharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

(5)

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

अतः दोनों फ्रीकैनों के बीच यह अनुबन्ध इकरारनामा निम्नलिखित शर्तों के तहत करार पाया है:-

1. यह अनुबन्ध इकरारनामा उपरोक्त भूमि 44 कनाल 06 मरले यानि 5.5375 एकड़ 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 लाईसेन्स/परमीशन इत्यादि प्राप्त करके विकसित करेगी और डवलपर कम्पनी प्रस्तावित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित कार्य जैसे भवन निर्माण, सड़क, सीवर, पानी, बिजली, आदि की व्यवस्था भी करेगी।

2. यह कि भूमि मालिक यह मजूर 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 दुरुस्ती आदि करवानी है तो वे इस अनुबन्ध के पंजीकृत होने के 15 दिन के अन्दर अन्दर करवा कर डवलपर कम्पनी को सौंप देंगे।

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/प्लॉटेड कालोनी आदि का प्रोजेक्ट इत्यादि के बाबत सरकार से लाईसेन्स आदि की

नारा देवी

वाजेर









Sharm

For S3 INFRABUILD LLP


Auth. Signatory

①

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

4. यह कि डवलपर कम्पनी भूमि में डायरेक्टर जर्नल टाऊन एण्ड कन्ट्री प्लानिंग चण्डीगढ़ हरियाणा (डी.टी.सी.पी.) व अन्य विभागों की इजाजत के अनुरूप भवन निर्माण, रोड, सीवर इलैक्ट्रीफिकेशन जल आपूर्ति इत्यादि कार्य करने की जिम्मेदार है और सम्बन्धित नियमों व कानूनों 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 खर्चों 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 जिम्मेदार होंगे और इसके अलावा जो भी सहायता भूमि मालिक से डवलपर कम्पनी को बाबत मन्जूरी व इजाजत जरूरत पड़ेगी। वह सब भूमि मालिक देने के पाबन्द रहेंगे। 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 लाईसेंस आदि लेने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी डवलपर कम्पनी की है और इसके लिए पूरा खर्चा जो भी लाईसेन्स परमिशन मन्जूरी व इजाजत

तारा देवी
वाजेर
AMS
Dandev



ROM
Vohra

Tharun

For S3 INFRABUILD LLP


Auth. Signatory

लेने में (डी.टी.सी.पी.) हरियाणा चण्डीगढ़ या अन्य किसी भी विभाग में लगेगा यह 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 में भवन निर्माण आदि उसको विकसित करने के लिए और भविष्य में सम्पूर्ण विकसित एरिया का इस अनुबन्ध में दी गई शर्तों के अनुसार बेचने आदि सभी कार्यों के लिए व सभी प्रकार के दस्तावेजों को हस्ताक्षर करने के लिए डवलपर कम्पनी को एक अखण्डनीय मुखतारनामा खास देंगे जोकि डवलपर कम्पनी के नोमिनी श्री श्री संदीप अग्रवाल पुत्र श्री दयाधन्द 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 में डवलपर कम्पनी को जरूरत पडती है तो वह भूमि मालिको से दूसरा मुखतारनामा खास किसी और व्यक्ति के नाम करवा सकते है परन्तु उससे पहले पुराना मुख्यतारनामा खास कंसिल करवाना होगा।

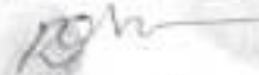
6. (क) यह है कि डवलपर कम्पनी भूमि मालिक को इस अनुबन्ध की पूर्ति के लिए कुल रूपये 20,00,000/- (बीस लाख रूपये) प्रति एकड की दर से देगी जो रकम कुल भूमि 44 कनाल 6 मरले यानि 5.5375 एकड के अनुसार कुल रूपये 1,10,75,000/- (एक करोड दस लाख पित्चत्तर हजार रूपये) बनती है। जिसका भुगतान इस अनुबन्ध के निर्यादन व पंजीकरण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

श्री रा देवी
राजेन्द्र













For S3 INFRABUILD LLP



Auth. Signatory

नाम	चैक नं.	दिनांक	रुपये
(i) तारा देवी	00102	19/05/2017	10,31,142/-
(ii) राजेश	000200	12/04/2017	05,51,000/-
(iii) घनेन्द्र उर्फ घनेन्द्र शर्मा	000103	19/05/2017	03,16,429/-
(iv) देवदत्त	000104	19/05/2017	03,16,429/-
(v) विशन 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
[Signature]
[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

For S3 INFRABUILD LLP

[Signature]
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 पडती है तो डवलपर कम्पनी और भूमि मालिक आपसी सहमति से वह समय सीमा जरूरत के मुताबिक बढ़ा 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 बढ़ाया 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 सम्पूर्ण 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 कार्यों में तय

11/2/24 की
वाजेर

AMS

Product

11/2/24

11/2/24

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auff. Signatory

मापदण्डों का पालन करे। प्रस्तावित प्रोजेक्ट में भवन निर्माण व अन्य विकास कार्यों में उपयोग होने वाली सामग्री में किसी भी कमी के लिए भूमि मालिक की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

12. यह कि प्रस्तावित प्रोजेक्ट में भवन निर्माण व अन्य विकास कार्यों के लिए नियुक्त कर्मचारियों व ठेकेदारों के सम्पूर्ण भुगतानों के लिए डवलपर कम्पनी की जिम्मेदारी होगी और इस कार्य में नियुक्त सभी मजदूरों, कर्मचारियों व ठेकेदारों से सम्बन्धित सरकार के तय नियम व कानूनों को पूर्णतया पालन करने की जिम्मेदारी डवलपर कम्पनी की होगी इससे भूमि मालिक का कोई लेना देना नहीं 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 नुकस के कारण व अन्य किसी भी कारण वश कम या खो जाता है तो ऐसी स्थिति में उतने हिस्से से उपरोक्त भूमि यानि 5.5375 एकड़ जो इस अनुबन्ध में लिखी गई है वह अनुपातिक रूप में कम हो जायेगी और उसी अनुपात में भूमि मालिक के हिस्से की राशि भी कम हो जायेगी और यदि डवलपर कम्पनी को या प्रस्तावित प्रोजेक्ट के दूसरे खरीददारों को इस तरह से कोई नुकसान होता है तो भूमि मालिक ऐसे सम्पूर्ण नुकसान का भुगतान करने के जिम्मेदार होंगे अर्थात् भूमि मालिक इस प्रस्तावित प्रोजेक्ट के खरीददारों को ऐसे सम्पूर्ण नुकसान की क्षतिपूर्ति करेंगे या ऐसे नुकसान की सम्पूर्ण राशि भूमि मालिक के हिस्से से काटने का डवलपर कम्पनी को पूर्ण हक होगा इसमें भूमि मालिक को कोई एतराज नहीं होगा।

14. यह कि डवलपर कम्पनी व भूमि मालिक उपरोक्त भूमि को लाईसेन्स व परमिशन की शर्तों 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 होंगे :-

शारदा देवी

राजेश

AM

Sanjay

Office

RS

Vidha Park

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auth Signatory

(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 मालिकों 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 बाँटी 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 जोड़ती है तो ऐसी भूमि या उसके विकसित एरिये में भूमि मालिकों का कोई हक,किलेम या मतलब नहीं होगा अर्थात भूमि मालिकों को केवल अपनी भूमि की बाबत अनुपातिक विक्रय राशि का हिस्सा प्राप्त होगा।

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

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

हरिदीप्ती

राजेन्द्र

AM

Dandawat

Shree

RO

Vishal

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Signature

16 यह कि जब डवलपर कम्पनी उक्त भूमि को विकसित करने की बाबत सभी प्रकार के लाईसेन्स /परमिशन आदि प्राप्त कर लेगी और लाईसेन्स /परमिशन आदि की सभी शर्तों का अनुपालन करेगी तब डवलपर कम्पनी को इस अनुबन्ध की तय शर्तों के अनुसार भूमि मालिको द्वारा नियुक्त मुख्तारखास के द्वारा डवलपर कम्पनी को यह हक होगा की वह उक्त सम्पूर्ण भूमि या किसी हिस्से का या लाईसेन्स /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 शर्तों के अनुसार व सम्बन्धित विभागों द्वारा जारी लाईसेन्स व अन्य परमिशन आदि की शर्तों 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-रजिस्ट्रार कार्यालय में स्वयं प्रस्तुत होकर या अपने द्वारा नामित व्यक्ति द्वारा हस्तान्तरण 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 जरुरी है। अर्थात भूमि

नारायणी
राजेश
[Signature]
Devedat



[Signature]
[Signature]
Sharma



For S3 INFRABUILD LLI

[Signature]
Auth. Kinatory

मालिक को या उनके वारसान आदि को इस अनुबन्ध की पूर्ति या उसके बाद उपरोक्त भूमि का कब्जा मांगने 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 कम्पनियों के समूहों 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 खर्च पर करेगी तथा न्यूनतम देय राशि तनखाह व्यवसायिक फीस व अन्य खर्च जोकि कर्मचारी व अन्य व्यक्ति से जो प्रस्ताव बाबत होंगे वह सम्पूर्ण जिम्मेवारी डवलपर कम्पनी की होगी भूमि मालिक इसमें किसी प्रकार की कोई रुकावट नहीं डालेगा।

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 बाबत अपनी जरूरत के मुताबिक अन्य कोई बदलाव/नवीनीकरण जो भी आवश्यक हो वह कर सकती है इसमें भूमि मालिको को कोई आपत्ति या एतराज नहीं 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 नहीं हो जाता तब तक उनको वहन करने की सारी जिम्मेवारी डवलपर कम्पनी की होगी।

नारायणी

राजेन्द्र

MS

Ranajit

Sharma

Raj

Vishnu Dutt

Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

Auth. Signatory

Auth. Signatory

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

23. यह कि भूमि मालिक सभी दस्तावेज इकरारनामा विश्वास पत्र आदी जो भी जरूरी हैं डवलपर कम्पनी के हक में हस्ताक्षरित, निष्पादित व रजिस्टर्ड करने के वचनबद्ध रहेंगे डवलपर कम्पनी को हमेशा इस बात का हक होगा कि वह किसी भी समय प्रस्तावित प्रोजेक्ट की बाबत किसी भी व्यक्ति को उपरोक्त भूमि में विकसित एरिया के किसी भी भाग का इकरारनामा करे, बेचे और इनसे सम्बन्धित सभी कागजातों पर हस्ताक्षर करे इसमें भूमि मालिकों को कोई वास्ता या एतराज नहीं 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 बातों पर इनको पूरा होने से पहले या बाद में 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 अधिकारों को किसी और व्यक्ति या कम्पनी आदि के नाम हस्तान्तरित कर सके इसमें भूमि मालिकों को कोई एतराज नहीं 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 खर्च डवलपर कम्पनी द्वारा देय होंगे।

हरिदेवी
राजेन्द्र
[Signature]
Dandot

[Signature]
Vishal Dutt
[Signature]

For S3 INFRABUILD LLP

[Signature]
Auth. Signatory

27. यह कि दोनों पक्षकार व्यक्तिगत रूप से इस अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार विकसित एरिया को बेचने से प्राप्त विक्रय राशि में अपने हिस्से की राशि पर आयकर तथा दूसरे कर दायित्वों के लिए उत्तरदायी होंगे।

28. यह कि विकसित एरिया में बयनामा व दूसरे तब्दील मलकियत के कागजात की बाबत स्टाम्प पेपर बगैरा डवलपर कम्पनी या प्रस्तावित खरीददारों ने लगाने का इकरार पाया है विकसित एरिये को बेचने 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 शर्तों अनुसार होगा।

29. यह तय है कि डवलपर कम्पनी ने उपरोक्त भूमि पर इस प्रोजेक्ट को विकसित करने के लिए सभी उचित परमीशन, लाईसेंस 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 उत्तराधिकारी 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 फ्लैट वाचर 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 खरीददारों को आमन्त्रित कर सकती है।

तारि देवी

राजेन्द्र

AM

Product

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Vishva Puri

[Handwritten signature]
Sharma

For S3 INFRABUILD LLP

[Handwritten signature]
Auth. Signatory

31. यह कि दोनों पक्ष इस पर सहमत हैं कि LOI ⁽¹⁶⁾ जारी करने के लिए उक्त कोलोब्रेशन एग्रीमेन्ट में निम्न शर्तें लागू हैं।

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

(b) दोनों पक्ष पूर्ण रूप से सहमत हैं कि उक्त कोलोब्रेशन एग्रीमेन्ट पूर्ण रूप से अपरिवर्तनीय है तथा उसकी किसी भी शर्त में बदलाव के लिए Directorate of Town & Country Planning, Haryana, Chandigarh से पहले स्वीकृती लेंगे।

32. यह कि भूमि मालिक उपरोक्त भूमि के सारे असल दस्तावेज इस अनुबन्ध के निष्पादन के समय डवलपर कम्पनी को सौंप देंगे तथा डवलपर कम्पनी उन सभी दस्तावेजों 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 लाइसेन्स लेने के नियम व शर्तें तथा डी0टी0सी0पी0के सभी नियम व शर्तों को मानने के लिए बाध्य होंगे इससे सम्बन्धित सभी कमियाँ या सुधार के खर्च डवलपर कम्पनी के द्वारा देय होंगे इस बारे में भूमि मालिक उत्तरदायी नहीं होंगे।

11/2/2024
राजेन्द्र
[Signature]
[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

For S3 INFRA

[Signature]
Auth. Signatory

34. यह है कि इस अनुबन्ध की यह शर्त होगी कि भूमि मालिक को डवलपर कम्पनी के किसी भी कार्य में दखलनदाजी करने का हक नहीं 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 बैंक या गैर सरकारी संस्था से भावी खरीदारों व आवंटियों को उनकी Unit पर ऋण प्राप्त करने के लिए दोनों पक्ष प्रस्तावित प्रोजेक्ट को पास करवायेंगे और इसमें जो भी कागजातों पर भूमि मालिक के हस्ताक्षर की आवश्यकता होगी उस पर भूमि मालिक हस्ताक्षर करेंगे और इस कार्यवाही में डवलपर कम्पनी के साथ पूर्ण सहयोग करेंगे।

36. यह है कि भूमि मालिक उक्त भूमि की बाबत 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 कागजातों को निष्पादित व पंजीकृत करवाने के लिए बाध्य होंगे।

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

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

नारा देवी

राजेश

AMS

Devi

Sharma

Vishal

Sharma

For S3 INFRABUILD-LLP

[Signature]

Auth. Signatory

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

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

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

41. यह कि यदि कोई प्रश्न व विवाद बाबत कोलोब्रेशन इकरारनामा व उसकी व्याख्या की बाबत उत्पन्न होता है तो दोनों फरीकेन आपसी सहमति से निपटाने के पाबन्द रहेंगे और यदि ऐसा सम्भव ना हो तो उस सूरत में उपरोक्त विवाद को किसी निष्पक्ष मध्यस्थ की मार्फत निपटारा जावेगा जो कि डवलपर कम्पनी का वाईस प्रेसिडेंट/ जर्नल मैनेजर होगा यह भी तय है इसकी कार्यवाही **Arbitration and Reconciliation Act 1996** और उसमें हुए बदलावों के तहत होगी जिसका कार्यालय फरीदाबाद में होगा यदि जरूरत हुई तो कोर्ट के माध्यम से और जिसके लिए फरीदाबाद व चण्डीगढ़ की कोर्टस को क्षेत्राधिकार होना करार पाया है।


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

तीर देवी

राजेन्द्र


Rajendra





Sharmila

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

तिथि :-

स्थान : फरीदाबाद

(भूमि मालिकान)

S3 Infrabuild LLP

(डवलपर कम्पनी)

(i) लारा देवी

लारा देवी

(ii) राजेश

राजेश

(iii) धमेन्द्र उर्फ धमेन्द्र शर्मा

धमेन्द्र शर्मा

(iv) देवदत्त

देवदत्त

(v) विशन दत्त उर्फ विशन दत्त शर्मा

विशन दत्त शर्मा

(vi) रविदत्त उर्फ रवि दत्त शर्मा

रविदत्त शर्मा

(vii) सुनिलदत्त उर्फ सुनीलदत्त शर्मा

सुनिलदत्त शर्मा

(viii) विष्णुदत्त उर्फ विष्णु प्रकाश

विष्णु प्रकाश

1. गवाह

N. K. K. Advocate
Distt. Court, Faridabad

2. गवाह

रविन्द्र शर्मा
S/o. कल्याण शर्मा
H/o. गणेश शर्मा

Witnessed by

R. K. K. Advocate
Faridabad



संसाधन



संसाधन



संसाधन



उप-संयोजक (वित्त) अधिकारी

नाम	Tata Devi :- रमेशदेवी शर्मा
पता	For S3 INFRABUILD LLP
व्यक्ति	M/s S3 Infrabuild LLP Tiro
व्यक्ति	Sanjay
व्यक्ति	Tarun Sharma

प्रमाण-पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि यह प्रमाणित करके 756 आर.सी.एफ. 19/05/2017 को जारी है। दिनांक 20.05.17 के मुद्रा नं. 189 का प्रमाणित किया गया तथा इसकी एक प्रति अधिकाधिक जारी प्रेषित। दिनांक 22 के मुद्रा नं. 40 से 42 पर प्रमाणित जारी। यह भी प्रमाणित किया जाता है कि इन प्रमाणित के प्रमाणितकर्ता और प्रमाणित न करने प्रमाणित/प्रमाणित अंगुलि से प्रमाणित किया है।

दिनांक 19/05/2017

उप-संयोजक (वित्त) अधिकारी
Tigson