(B)-1

Non Judicial

Indian-Non Judicial Stamp
Haryana Government

Date : 03/05/2023

Certificate No.	U0C2023E85	*U0C2023E85*	Stamp Duty Paid : ₹ 827800 (Rs. Only)
GRN No.	102166312	*102166312*	Penalty : ₹ 0 (Rs. Zero Only)

Seller / First Party Detail

Name: Gaurav Kumar

H.No/Floor : 89 Sector/Ward : 0 LandMark : Sector 1

City/Village : Rewari District : Rewari State : Haryana

Phone: 94******58 Others : Vishavjeet, vivek rao and etc

Buyer / Second Party Detail

Name : Ms vanessa Builders and developers Private limited

H.No/Floor : 0 Sector/Ward : 0 LandMark : Ghadi bolni road

City/Village: Rewari District : Rewari State : Haryana

Phone : 94******34 Others : Through rakesh kumar director

Purpose : NON JUDICIAL STAMP PAPER FOR 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

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

Vanessa Builders and Developers Private Limited

Rajesh

सहयोग इकरारनामा (COLLABORATION AGREEMENT)

Stamp No. U0C2023E85

Date: 3-5-2023

Amount: INR 8,27,800/- calculated @ 2% of INR 4,13,90,000/- i.e. @INR 40,00,000/- Per Acre.

Area: 82 Kanal 15 Marla i.e.,10.343 Acres.

Village: Kangan Pur, Tehsil and Distt. Sirsa. Haryana-125055

यह सहयोग इकरारनामा स्थान कंगनपुर जिला सिरसा में दिंनाक 3–05–2023 को निम्न के मध्य बना व निष्पादित हुआ:–

प्रथम पक्ष मिकरान:

हम कि	1– विवेक राव	का आधार नम्बर 9424 3768 0181 PAN No: AIPPR8082E
	2– विश्वजीत	का आधार नम्बर 9013 4464 9198 PAN No: AHOPV7920R
	3– गौरव कुमार	का आधार नम्बर 3428 4977 3401 PAN No: BFDPK2619L
	4– सत्य प्रकाश यादव	का आधार नम्बर 3338 3166 7775 PAN No: AAEPY0591L
	5– सन्दीप चौधरी	का आधार नम्बर 5478 6167 8569 PAN No: ALGPC9797H
	6– राजेश गोयल	का आधार नम्बर 7780 3162 6367 PAN No: AGFPG8742G

द्वितीय पक्ष :M/S VANESSA BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED. (PAN No.AAICV5842L)

Through: Rakesh Kumar Director (Aadhar No.7549 4657 0389) (PAN No.BADPK5510M)

1–विवेक राव (Vivek Rao)पुत्र श्री अभय सिहँ यादव पुत्र श्री रंग लाल निवासी मकान नम्बर आर. 289 मॉडल टाऊन रेवाड़ी हरियाणा 123401

2–विश्वजीत (Vishavjeet)पुत्र श्री धर्मबीर पुत्र श्री हरी सिहँ निवासी मकान नम्बर 16 खलिलपुरी (179) रेवाड़ी हरियाणा–123401

3–गौरव कुमार (Gaurav Kumar)पुत्र श्री नत्थू राम यादव पुत्र श्री लाल चन्द निवासी मकान नम्बर 89 सैक्टर–1 रेवाड़ी हरियाणा 123401 – जारी पेज/2

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

प्रलेख न:1080

दिनांक 03-05-2023

डीड सबंधी विवरण

डीड का नाम COLLABORATION AGREEMENT

तहसील/सब-तहसील सिरसा

गांव/शहर कंगनपुर

धन सबंधी विवरण

राशि 41390006 रुपये

स्टाम्प ड्यूटी की राशि 827800 रुपये

स्टाम्प नं [illegible] 2023 [illegible]

स्टाम्प की राशि 827800 रुपये

रजिस्ट्रेशन फीस की राशि 50000 रुपये

EChallan [illegible]

पेस्टिंग शुल्क 0 रुपये

[illegible] योगेश मैहता एडवोकेट

[illegible]

[illegible] आज दिनांक 03-05-2023 दिन बुधवार समय [illegible] बजे श्री/श्रीमती /कुमारी [illegible] राव पुत्र अभय सिंह यादव विश्वजीत पुत्र धर्मवीर गौरव कुमार पुत्र सत्य राम यादव सत्य प्रकाश [illegible] अभय सिंह यादव राजेश चौधरी पुत्र भूप सिंह राजेश गोयल पुत्र किशन लाल गोयल निवास फतेह [illegible] द्वारा पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किया गया।

उप/सयुंक्त पंजीयन अधिकारी ([illegible])

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता

[illegible] राव विश्वजीत गौरव कुमार सत्य प्रकाश यादव [illegible] चौधरी राजेश गोयल

उपरोक्त पक्षकारों व श्री/श्रीमती /कुमारी राकेश कुमार उपरोक्त [illegible] हाजिर है। प्रस्तुत प्रलेख के तथ्यों को दोनों पक्षों ने सुनकर तथा समझकर स्वीकार किया। दोनों पक्षों की पहचान श्री/श्रीमती /कुमारीबीर सिंह पिता [illegible] निवासी गांव [illegible] तहसील पटौदी जिला गुरुग्राम व श्री/श्रीमती /कुमारी मुकेश कुमार [illegible] निवासी गांव खलीलपुरी तहसील रेवाड़ी ने की।

[illegible] को हम नम्बरदार /अधिवक्ता के रूप में जानते हैं तथा वह साक्षी [illegible] की पहचान करता है।

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Sign

4– सत्य प्रकाश यादव (Satya Prakash Yadav)पुत्र श्री अमर सिहँ यादव पुत्र श्री मेहर चन्द निवासी डा0 एस.पी.यादव हॉस्पिटल, सरकुलर रोड़ कानोड गेट वार्ड न0 11 रेवाड़ी हरियाणा 123401

5–सन्दीप चौधरी पुत्र श्री भूप सिहँ पुत्र श्री लाल चन्द निवासी मकान नम्बर 1825 अर्बन एस्टेट सैक्टर–7 करनाल रूरल पार्ट–1 करनाल हरियाणा 132001

6–राजेश गोयल पुत्र श्री किशन लाल गोयल पुत्र श्री श्रीराम निवासी फलैट न0 251 शान्ती लोक बावलरोड़ रेवाड़ी हरियाणा–123401जिसे की बाद में यहां "प्रथम पक्ष" के नाम से जाना जाऐगा एवं इसकी शर्तें इस पक्ष के अतिरिक्त इनके उत्तराधिकारियो, कानूनी वारिसों, प्रशासनिको, सम्पतिभागियों, नामितों, प्रतिनिधियों एवं इसके अधिकृताओं को भी मान्य व लागू होगी।

——प्रथम पक्ष

एवं

मैसर्स VANESSA BUILDERS AND DEVELOPERSPRIVATE LIMITED (CIN: U70109HR2022PTC101674) कम्पनी अधिनियम 1956, के तहत विधिवत निगमित एवं वैधरूप से विधमान, जिसका पंजीकृत कार्यालय c/o Rajiv Gulati S/o Madan Lal Gulati, Ghadi Bolni Road, Rewari, Rewari Haryana, India 123401बजरिये अधिकृत प्रतिनिधि राकेश कुमार, डायरैक्टर जिन्हें बोर्ड रैजूलेशन द्वारा विधिवत अधिकृत किया गया है। जिसके बाद में द्वितीय पक्ष के नाम से सन्दर्भित किया जाऐगा जो जब तक अभिव्यक्ति करेगा, जबकि इसके सन्दर्भ में या सन्दर्भ के विपरित ना हो इसके उत्तरधिकारियों, प्रशासनिको, सम्पतिभागियों, नामितों, अधिकृत प्रतिनिधिं शामिल है।

——द्वितीय पक्ष

प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को इसके बाद में व्यक्तिगत रूप में पक्ष एवं सामूहिक रूप के पक्षों के रूप में सन्दर्भित किया जा रहा है।

यह कि प्रथम पक्ष कानूनी, वास्तविक एवं पूर्णत्या मालिक व काबिज कृषि योग्य भूमिवाक्या ग्राम कंगनपुर (हदबस्त न0 0078) तह0 व जिला सिरसा भूमि जरई जमाबन्दी साल 2017–2018 जिस का विवरण इस प्रकार से है :–

1– जिसमें भूमि खेवट नम्बर 380 मिन (ऑन लाईन अनुसार 380/2) खतौनी नम्बर 457 मुरबा नम्बर 40 किला नम्बर 11/2 (4–9) 20/1 (2–18) किते–2 रक्बा 7 कनाल 7 मरले मलकियती प्रथम पक्ष मिकर नम्बर 1 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 2 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 3 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 4 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 5 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 6 की 169/745 भाग ।

जारी पेज/3

Rajesh

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

2– व भूमि खेवट नम्बर 541 मिन (ऑन लाईन अनुसार 541/1) खतौनी नम्बर 630 मिन मुरबा नम्बर 30 किला नम्बर 21 (8–0) 22 (8–0) किते–2 रक्बा 16 कनाल 0 मरले मलकियतीप्रथम पक्ष मिकर नम्बर 1 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 2 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 3 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 4 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 5 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 6 की 169/745 भाग ।

3– व भूमि खेवट नम्बर 547 खतौनी नम्बर 636 मुरबा नम्बर 39 किला नम्बर 5/2 रक्बा 0 कनाल 7 मरले मलकियतीप्रथम पक्ष मिकर नम्बर 1 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 2 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 3 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 4 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 5 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 6 की 169/745 भाग ।

4– व भूमि खेवट नम्बर 548/1 खतौनी नम्बर 637 मिन (ऑन लाईन अनुसार 548/3) मुरबा नम्बर 31 किला नम्बर 25/2/3 (7–13) मुरबा नम्बर 39 किला नम्बर 15/1/1 (1–9) 5/1/2 (0–3) 5/3/2 (6–12) 6/1 (0–16) 6/3 (6–17) मुरबा नम्बर 40 किला नम्बर 1 (8–0) 10 (8–0) 11/1 (3–11) 2 (8–0) किते– 10 रक्बा 51 कनाल 01मलकियती प्रथम पक्ष मिकर नम्बर 1 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 2 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 3 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 4 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 5 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 6 की 169/745 भाग ।

5– व भूमि खेवट नम्बर 623 खतौनी नम्बर 727 सालम खेवट किते–2 रक्बा 7 कनाल 13 मरले (यानि विवरण अनुसार मुरबा नम्बर 39 किला नम्बर 15/1/2 (3–0) 15/2 (4–13) किते–2 रक्बा 7 कनाल 13 मरले)मलकियती प्रथम पक्ष मिकर नम्बर 1 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 2 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 3 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 4 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 5 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 6 की 169/745 भाग ।

6– व भूमि खेवट नम्बर 676 खतौनी नम्बर 780 मुरबा नम्बर 39 किला नम्बर 6/2 रक्बा 0 कनाल 7 मरले मलकियती प्रथम पक्ष मिकर नम्बर 1 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 2 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 3 की 144/745 भाग, मिकर नम्बर 4 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 5 की 72/745 भाग व मिकर नम्बर 6 की 169/745 भाग ।

कुल 82 कनाल 15 मरले वाका रकबा मौजा कंगनपुर, तहसील व जिला सिरसा, हरियाणा का बरूवे इन्तकाल बैय नम्बर 5968 मंजूर शुदा दिनांक 28–4–2023 (जमाबन्दी साल 2017–2018) के अनुसार व फर्द बदरात की रूह से कुआं, नलकूप आदि के पुर्ण रूप से मालिक वा काबिज है। इसके बाद इसे "कोलोब्रोरेशन भूमि/कोलोब्रोरेशन रकबा/उपरोक्त भूमि" के रूप में संदर्भित किया जाता है। यह कि उपरोक्त मालिकों के पास उपरोक्त भूमि का खाली एवं शान्तिपूर्ण कब्जा भी है।

–जारी पेज/4

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

1. यह है कि द्वितीय पक्ष ग्राम कंगनपुर, तहसील व जिला सिरसा, हरियाणा में जमीन की सहयोग इकरारनामा (COLLABORATION AGREEMENT)उसमें

आवॉसीय कालोनी का विकास कर रही है। द्वितीय पक्ष के विकास कार्य को देखने व समझने के बाद प्रथम पक्षगण जो कि उपर वण्रित रकबें का मालिक व काबिज है ने अपनी इच्छा जाहिर की है तथा सहयोग इकरारनामा की शर्तो मे पाबन्द होकर वह अपनी जमीन का हाल सरकल रेट व मार्किट रेट से अत्याधिक उपर एक आकर्षित मूल्य प्राप्त करके बिकी करने के इच्छुक है तथा आपसी विचार विर्मश के बाद इस बात पर सहमत है कि वे द्वितीय पक्ष से इस मौजूदा सहयोग इकरारनामा की शर्तो के अनुसार अपनी जमीन को 4 वर्ष की अवधि में विकसित होने के बाद लेने के सहमत है।

2. यह उपरोक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि ता हाल हर किस्म के भार से पाक व साफ है। इस पर कोई सरकारी या गैर सरकारी कर्जा ना लिया हुआ है ना ही किसी सरपल्स में है। यह रकबा एक्वायर शुदा नहीं है ना ही उपरोक्त रकबा की बाबत आज तक एक्वायर का कोई नोटिस प्राप्त हुआ है। उपरोक्त रकबा की बाबत आज से पहले अन्य किसी व्यक्ति से कोई रहन, बैय, पटटा डिग्री, हिब्बा, कोई इकरारनामा, रहननामा, बैयनामा, पटटानामा, हिब्बानामा तबादला नामा आदि ना किया हुआ है। ना ही कोई दस्तावेज तहरीर किया हुआ है ना ही उपरोक्त रकबा की बाबत कोई केस किसी भी अदालत में विचारधीन है यानि की हर किस्म के भार से पाक व साफ है। अब हम कालोब्रेशनकर्ता को घर खर्च व तरक्की दीगर जायदाद वगैरा के लिए रूप्यों की जरूरत है इसलिए आज अपने होश व हवाश में बिना किसी दबाव के अपनी मर्जी व खुशी से उपरोक्त रकबा का सहयोग इकरारनामा करार पाया हैं।

3. यह कि द्वितीय पक्ष सरकार के सम्बन्धित अधिकारियों से भूमि उपयोग के रूपातन्रण को प्राप्त करने के लिए प्रशासनिक कानूनों, हरियाणा अर्बन डवलपैमेन्ट एण्ड रैगुलेशन, ऑफ अर्बन एरिया एक्ट एवं नियम व डायरेक्टर जरनल टाऊन एण्ड कन्ट्री प्लानिंग, हरियाणा सरकार के आदेशों सरकुलर, व अध्यादेषों एवं प्रकियाओं के बारे में पूरी तरह से अवगत है एवं आर्थिक रूप एवं तकनीकी रूप से सक्षम है और उक्त भूमि पर हरियाणा राज्य के सम्बन्धित प्रधिकरण/विभाग द्वारा उपरोक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर उपयोग के लिए लाईसैन्स/परिवर्तन की शर्तो के अनुसार विकास कार्य करने में सक्षम है।

4. यह कि द्वितीय पक्ष को यह अधिकार होगा कि मलकियत व कब्जें के बारे में अपनी जॉच पिछले 30 साल के राजस्व रिकार्ड, कोर्ट का रिकार्डस व चकबन्दी विभाग के रिकार्ड से तसदीक करेगा और यदि मलकियत व कब्जें के सवाल पर कोई त्रुटि पाई जाती है तो उस त्रुटि को प्रथम पक्ष के द्वारा ठीक कराया जाऐगा। तथा द्वितीय पक्ष को ठीक कराने के बाद इसकी जानकारी देगा और ऐसी स्थिति में इस कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट की म्याद बढ़ी हुई मानी जावेगा

–जारी पेज/5

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

5. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को घोषित किया है कि उपरोक्त कोलाब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि को आवसीय, वाणिज्य, संस्थागत, रिहायशी आवासी, प्लॉटेड, आई0टी या किसी अन्य उपयोग के रूप में मौजूदा नितियों, मापदण्डों नियमों या हरियाणा राज्य के प्राधिकरण के उप नियमों के अनुसार एवं व्यवसायिक रूप से प्राधिकरण के उप नियमों के अनुसार एवं व्यवसायिक रूप से आवासीय/वाणिज्य/आईटी पार्क या किसी अन्य अचल सम्पत्ति परियोजना में विकसित होने में सक्षम है और उक्त भूमि के उपयोग को व्यवसायिक रूप से परिवर्तित करने के लिए द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया है। प्रथम पक्ष ने आगे कहा है कि राज्य के सम्बन्धित प्राधिकारी विभाग वा प्रशाशनिक कानूनों हरियाणा अर्बन डवलपैमेन्ट एण्ड कन्ट्री प्लानिंग, हरियाणा सरकार के आदेशों सरकुलर, व अध्यादेशों एवं प्रकियाओं के बारे द्वारा दी जा सकने वाली भूमि उपयोग के लाईसैन्स / रूपान्तरण की शर्तों के अनुसार उक्त उपरोक्त परियोजना के विकास और निर्माण के कार्यों को पूरा करने के लिए प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष पारस्पिरिक रूप से निम्न नियम और शर्तों पर सहमत हुए है :–

अब दोनों पक्ष निम्न शर्तों पर पूर्णत्या सहमति बनाते हुए यह घोषित करते है कि :–

(क) यह सहयोग इकरारनामा कोलोब्रोरेशन एग्रीमेंट इरिवोकेबल (Irrivocable) है

द्वितीय पक्ष जिम्मेवारी (Responsbility)

(ख) यह कि कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि के सम्बन्ध में प्राप्त की जाने वाली विभिन्न स्वीकृतीयों और लाईसैन्सो के अनुपालन में किसी भी कीमत, व्यय, अनुपालन देय, शुल्क, चार्जस बैंक गारन्टी और/या इस सम्बन्ध मे और पूरी वित्तीय लागत, खर्च, फीस या किसी अन्य व्यय के लिए भुगतान के लिए जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी। यह कि योजनाओं और अन्य सभी वैधानिक एवं अन्य शुल्को और/या मांगो को वास्तुकार की फीस व अन्य खर्चे और शुल्क, जोकि योजनाओं के निर्माण, विकास, विपणन और इच्छित परियोजनाओं को पूरा करने के लिए आवश्यक पूरी लागत एवं खर्चा केवल और आवश्यक रूप से द्वितीय पक्ष वहन करेगा।

1. यह कि प्रथम द्वितीय पक्ष को अधिकार देता है कि द्वितीय पक्ष को उपरोक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि को विकसित करने का व निर्माण करने का व बेचने का व रहने का व बेचकर अपने नाम पर पैसे लेने का पूर्णरूप से हक होगा व उस परियोजना के लिए द्वितीय पक्ष को विकास, निर्माण, बेचने के बाबत किसी भी प्रकार की अनुमति, अनापत्तियों, सहमति एवं अनुमोदन लाने के लिए

जारी––पेज/6

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

सम्बन्धित अधिकारियों या उचित परियोजना सक्षम प्राधिकारी मौजूदा नियमों व शर्तों के अनुसार उक्त भूमि पर कोई भी परियोजना बाबत मन्जूरियां लाने के लिए अनुमति प्रदान करते है। प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को उपरोक्त भूमि कुल रकबा तादादी 82 कनाल एंवम 15 मरला का जमीन का पूरा कब्जा मौके पर आज इस सहयोग इकरारनामा (कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट) की तारीख को दे दिया है।

2. यह कि द्वितीय पक्ष मौजा कंगनपुर, तहसील व जिला सिरसा जमीन पर प्लोटेड/रिहायशी/वाणिज्यिक कालोनी का विकास कर रही है द्वितीय पक्ष के विकास कार्य को देखने व समझने के उपरान्त प्रथम पक्ष जो कि उपर वर्णित रकबें का मालिक व काबिज है ने अपनी इच्छा जाहिर की तथा वह अपनी जमीन की बिकी मूल्य को हाल सरकल रेट व मार्किट रेट से अत्याधिक उपर प्राप्त करने के इच्छुक है तथा आपसी विचार विर्मश के बाद इस बात पर सहमत है कि वे द्वितीय पक्ष से यह आविसिय एवं वाणिज्य प्लाट इस मौजूदा सहयोग इकरारनामा की शर्तों के अनुसार अपनी जमीन के विकसित हिस्से को 4 साल की अवधि में विकसित होने के बाद लेने के सहमत है।
3. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को घोषणा करता है एवं आश्वासन देता है कि कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पूरी तरह से अतिकमणों, निषेधज्ञाओं, भारों, उपहारों, देनदारियों, कुर्की, दायित्वों, किरायेदारी, अनाधिकृत कब्जाधारियों, दावों, पूर्व समझौतों, अटोर्नी, तीसरे पक्ष के अधिकारों और हितों एवं किसी भी प्रकार के विवादों से पूर्णत्या मुक्त है। प्रथम पक्ष को उक्त भूमि के सम्बन्ध में किसी भी प्राधिकरण से कोई नोटिस नही मिला है। प्रथम पक्ष आगे सहमत है और उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि को सभी अतिकमणों, निषेधज्ञाओं, भारों, उपहारों, देनदारियों, कुर्की, दायित्वों, किरायेदारी, अनाधिकृत कब्जाधारियों, दावों, पूर्व समझौतों, अटोर्नी, तीसरे पक्ष के अधिकारों और हितों एवं किसी भी प्रकार के विवादों से मुक्त रखने का उपकम करता है और उपरोक्त रकबा को पूरी तरह भार मुक्त एवं बिकी योग्य रखेगा।
4. यह कि इस सहयोग इकरारनामा की बुनियाद इस तहरीर पर आधारित है कि द्वितीय पक्ष इस रकबे का हरियाणा अर्बन डवलपैमैन्ट एवं रैगुलेशन ऑफ अर्बन एरियाज एक्ट नियमानुसार लाईसैन्स अप्लाई करके लाईसैन्स प्राप्त करेगा तथा इस सहयोग इकरारनामा की शर्तों को दोनों पक्ष पूर्ण करेंगे।
5. यह कि कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि के सम्बन्ध में प्राप्त की जाने वाली विभिन्न स्वीकृतीयों और लाईसैन्सो के अनुपालन में किसी भी कीमत, व्यय, अनुपालन देय, शुल्क, चार्जस बैंक गारन्टी और/या इस सम्बन्ध मे और पूरी वित्तीय

जारी---पेज/7

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

लागत, खर्च, फीस या किसी अन्य व्यय के लिए भुगतान के लिए जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी। यह कि योजनाओं और अन्य सभी वैधानिक एवं अन्य शुल्को और/या मांगो को वास्तुकार की फीस व अन्य खर्चे और शुल्क, जोकि योजनाओं के निर्माण, विकास, विपणन और इच्छित परियोजनाओं को पूरा करने के लिए आवश्यक पूरी लागत एवं खर्चा केवल और आवश्यक रूप से द्वितीय पक्ष वहन करेगा।

6. यह कि उपरोक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष के बीच आराजी तादादी 82 कनाल 15 मरला जिसकी तफसील अनैक्चर ए में दर्ज है। पर दीनदयाल जन आवास योजना के तहत अफोरडेबल हाउसिंग प्लोटिड कॉलोनी को हरियाणा डवलपमेन्ट एण्ड रेगुलेशन ऑफ अर्बन एरियाज एक्ट, 1975 और उसमें सम्मिलित रूल्स के तहत बनाने की बाबत किया जा रहा है जिसको निर्माण कार्य से लेकर डी0 टी0 सी0 पी0 हरियाणा चण्डीगढ से फाईनल कम्पलीशन सर्टीफिकेट तक की जिम्मेवारी द्वितिय पक्ष की रहेगी।

7. यह कि पक्षकारों ने इस बात पर सहमति व्यक्त की है कि द्वितीय पक्ष द्वारा दी गई निम्नलिखित सुरक्षा जमा राशि रिफेंडेबल होगी जिसका भुगतान प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को टाउनशिप का विकाश करने के बाद मे रिफंड करेगा।

6.1 द्वितीय पक्ष 1,00,000/– (एक लाख केवल) प्रति एकड़ के हिसाब से 82 कनाला 15 मरला (रक्बा 10.343 एकड) कुल भूमि पर कुल राशि मुबलिग 10,35,000/– (दस लाख पैत्तीस हजार रूपये केवल) का भुगतान कर दिया है। जो इस प्रकार है।

कम सं.	नाम	भूमि का हिस्सा	बैंक का नाम	दिंनाक	बजरिये चैक/डी डी/नकद	राशि
1	विवेक राव	2 एकड़	आई.डी.बी. आई	3–5–2023	051836	2,00,000/–
2	विश्वजीत	2 एकड़	आई.डी.बी. आई	3–5–2023	051837	2,00,000/–
3	गौरव कुमार	2 एकड़	आई.डी.बी. आई	3–5–2023	051838	2,00,000/–
4	सत्य प्रकाश यादव	1 एकड़	आई.डी.बी. आई	3–5–2023	051839	1,00,000/–
5	सन्दीप चौधरी	1 एकड़	आई.डी.बी. आई	3–5–2023	051840	1,00,000/–
6	राजेश गोयल	2.343 एकड़	आई.डी.बी. आई.	3–5–2023	051841	2,35,000/–

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authoriz...

8—यह कि सहयोग इकरारनामा (कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट) के निष्पादन के साथ प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को उपरोक्त रकबा तादादी 82 कनाल 15 मरला उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि और इसके साथ इस पर मौजूद कुआं, नलकूप आदि का वास्तविक खाली और शांतिपूर्ण भौतिक कब्जा हस्तांतरित कर दिया है। प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष के हक में उपरोक्त रकबा को विकसित करने के लिए व विकसित प्लाटों तथा दुकानों तथा मकानों तथा वाणिज्यिक स्पेस को बेचने के लिए हक व हकूक की एवेज में निम्नलिखित शर्तों का अनुपालन करने के लिए सहमत हे प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष इस सहयोग इकरारनामा समय सीमा समाप्त होने पर निम्न शर्तों की पालना के पाबंद रहेंगे :—

(क) यह कि प्रथम पक्ष टाउन शिप प्रोजेक्ट में स्वीकृत कुल आवासिय विकसित एरिया में से 45 प्रतिशत कुल आवासिय विकशित ऐरिया के हिसाब से विकसित प्लाट पर मालिकाना अधिकार होगा व बाकी तमाम विकसित आवासिय 55 प्रतिशत भाग पर द्वितीय पक्ष का मालिकाना अधिकार होगा।

(ख) यह कि प्रथम पक्ष टाउन शिप प्रोजेक्ट में स्वीकृत कुल वाणिज्य दुकाने (प्लाटटिड) एरिया पर द्वितीय पक्ष का पूर्णतः अधिकार होगा जिसमे टाउन शिप प्रोजेक्ट में स्वीकृत कुल वाणिज्य दुकाने (प्लाटटिड) एरिया प्रथम पक्ष की कोई हिस्सेदारी / मालिकाना अधिकार नही होगा

9— यह कि दीनदयाल जन आवास योजना के तहत अफोरडेबल हाउसिंग प्लोटिड कॉलोनी प्रोजेक्ट निर्माण होने के बाद रख—रखाव द्वितीय पक्ष या तो स्वयं करेगा या मेन्टीनेन्स ऐजेन्सी के माध्यम से कराएगा व मेन्टीनेन्स ऐजेन्सी नियुक्त करने का अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा। प्रथम पक्ष का प्लाटिड हिस्सा द्वितीय पक्ष द्वारा विकसित कर मौका कब्जा कराने के बाद जिसमें जो भी खर्चा मेन्टीनेन्ससम्बन्धित व अन्य खर्चे वहन करेगा अर्थात प्रथम पक्ष अपने हिस्से में आये रिहायशी /वाणिजयिक प्लाटों का स्वयं वहन करेगा या जिनका प्रथम पक्ष द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को अपना हिस्सा बेचा गया है वह व्यक्ति वहन करेगा।

10 —यह कि उक्त टाउन शिप के इकारारनामा सम्बन्धित प्रलेख, बैयनामा सम्बन्धित प्रलेख तैयार करने का पुर्णत्या अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा।

11— यह कि उक्त टाउन शिप में टाउन शिप प्रबन्धन द्वारा (द्वितीय पक्ष) किसी तरह की टाउन शिप सम्बन्धित नियम व कानून बनाए जाएगे उसका पुर्णतया अधिकार द्वितीय पक्ष का होगा।

जारी पेज / 9

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

12-यह कि द्वितीय पक्ष को दीनदयाल जन आवास योजना के तहत अफोरडेबल हाउसिंग प्लोटिड कॉलोनी प्रोजेक्ट के निम्नलिखित बातों को तय करने का एकमात्र अधिकार होगा :-

ए. कॉलोनी का ब्रान्ड नेम
बी. कॉलोनी निर्माण के सभी अधिकार
सी. ठेकेदार की नियुक्ति
डी. आर्किटेक्ट की नियुक्ति
ई. कॉलोनी के डिजाईन का अधिकार द्वितीय पक्ष का होगा।

13-यह कि द्वितीय पक्ष को यह अधिकार होगा कि वह कॉलोनी के डिजाईन को कितनी बार भी बदलाव करके अपने हिसाब से बदलकर अप्रूव करवा सकता है।

14-यह कि अगर एग्रीमेन्ट में शामिल जमीन पर किसी प्रकार की कोई कच्ची या पक्की तामिरात है तो उसको गिराने का पूरा अधिकारा द्वितीय पक्ष के पास है।

15-यह कि प्रथम पक्ष अपने हिस्से में आये प्लाटों को बेचता है तो उसका सारा डाटा कम्पलीशन सर्टीफिकेट मिलने तक देने का पाबन्द रहेगा ताकि द्वितीय पक्ष मासिक/तिमाही/सालाना रिर्टन की जो कम्पलाईन्स है उसको पूरा कर सके और रेरा सर्टीफिकेट की कम्पलाईन्स को भी पूरा कर सके और रेरा रजिस्ट्रेशन सर्टीफिकेट के तहत द्वितीय पक्ष एक कॉमन एस्को खाता खुलवाकर मैन्टेन करेगा जिसमें तमाम विकसित प्लाटो की कलैक्शन की जायेगी और अगर एस्को एकाउन्ट मे प्रथम पक्ष के हिस्से की कोई रकम आती है तो द्वितीय पक्ष 15 दिन के अन्दर-अन्दर प्रथम पक्ष के हिस्से में आई रकम को उस कॉमन एस्को खाता से प्रथम पक्ष के खाता में ट्रांसफर करेगा।

16-यह कि यह कोलोब्रोशन एग्रीमेन्ट इरिवोकेबल स्थिर (Irrivocable) है ओर प्रथम पक्ष या उसके उत्तराधिकारी किसी भी सूरत में इस को कोलोब्रोशन एग्रीमेन्ट को निरस्त नहीं कर सकते और अगर इस प्रकार का कोई कार्य प्रथम पक्ष करता है तो द्वितीय पक्ष को बाई कोर्ट ऑफ लॉ दावा दखलयाबी के तहत इस कोलोब्रोशन एग्रीमैन्ट एग्जीक्यूट कराने का तमाम हक व हकूक हासिल है और उसके तमाम हर्जे व खर्चे का जिम्मेवार भी प्रथम पक्ष होगा।

17-यह कि अगर प्रथम पक्ष को इस जमीन की डवलपमैन्ट पर की गई जमा राशि का कोई <u>रिफण्ड/फीस/एडवांस</u> वगैरा आता है तो प्रथम पक्ष व सभी <u>रिफण्ड/फीस/एडवांस</u> वगैरा को 15 दिन के अन्दर-अन्दर देने का पाबन्द रहेगा।

18-यह कि द्वितीय पक्ष टाउन शिप विकसित करने व प्रथम पक्ष को मौका कब्जा कराने के उपरान्त अपने हिस्से में आई जमीन को स्वयं या किसी भी तृतीय पार्टी के जरिये बेचने का व किराये पर देने का हक होगा और इसके लिए जो भी दस्तातेज लिखने होंगे वो वह

For Vanessa Builders and Developers Private Limited
Authorized Signatory

लिखकर दे सकेगा और इसके लिए द्वितीय पक्ष को कही भी प्रथम पक्ष की जरूरत होगी तो प्रथम पक्ष हर जगह हस्ताक्षर करने का पाबन्द रहेगा।

19—यह कि द्वितीय पक्ष टाउन शिप मे विकसित आवासिय प्लाट व दुकानो का मुल्य निर्धारण अपने अनुसार तय करेगा जिसमें प्रथम पक्ष का कोई व्यवधान नही होगा।

20—यह कि प्रथम पक्ष उक्त टाउन शिप मे आवासिय प्लाट जो प्रथम पक्ष के हिस्से मे विकसित भाग आएगा उसको प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष द्वारा निर्धारित मुल्य से नीचे नही बैय करेगा।

21—यह कि प्रथम पक्ष अपने हिस्से के अवासिय प्लाटो को बजार मे बेचता हे तो खरीदने की पहली प्राथमिकता द्वितीय पक्ष को होगी अगर द्वितीय पक्ष खरीदने से मना करता है तो प्रथम पक्ष अपनी मर्जी से किसी व्यक्ति या संस्था से बैय कर सकता है।

22—यह है कि उक्त टाउन शिप मे पिछे जमीन बढाना, टाउन शिप का एक्सटेन्शन करना अथवा विस्तार करने का पुर्ण अधिकार द्वितीय पक्ष का को होगा जिसमे प्रथम पक्ष का कोई व्यवधान नही होगा और ना ही कोई अधिकार होगा।

23—यह कि द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा की टाउन शिप हेतु प्रबन्धन व्यवस्थाए बनाए या कमेटी बनाए और प्रबन्धन द्वारा व्यवस्थाओं को संचलित करे, मुल्य निर्धारण करे, मार्केटिंग करे विकास करे व मेन्टीनेन्स सम्बन्धित ऐजेन्सी नियुक्त करे, यह निर्णय केवल द्वितीय पक्ष ही ले सकेगा प्रथम पक्ष का कोई व्यवधान नही होगा।

24—यह है कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष या उसके कर्मचारी के पक्ष मे अन्य दस्तातेज जैसे एम और यू.मुखत्यान नामा आदि तहरीर कराने के पाबन्द रहेंगे ताकि द्वितीय पक्ष सम्बन्धित इजाजत सहमति अनापति प्रमाण पत्र और जमीन को विकसित करते व अपने हिस्से मे आई जमीन को बैय करने में जो भी दस्तावेज चाहिए होंगे उनको भी देने के प्रथम पक्ष पाबन्द रहेंगे।

25—यह कि उक्त अनुबन्ध अथवा इकरारनामा के तहत विकसित आवसिय प्लाट दोनो पक्षों अर्थात प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष के तय अनुपात मे भी जगह पर हिस्सा आपसी सहमति से तय होगा अर्थात टाउन शिप में कार्नर या पार्क या किसी अन्य पी एल सी वाली जगह पर तय अनुपात मे दोनो पक्षो को हिस्सा मिलेगा।

26—यह है कि द्वितीय पक्ष के द्वारा अपनी खरीदी हुई किला नं0 मुस्तिल नं0 मे प्रथम पक्ष का कोई भी विकसित प्लाटो का हिस्सा लेने का अधिकार नही होगा।

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

27–यह है कि द्वितीय पक्ष को हक होगा की उसके हिस्से में आई विकसित भूमि को बैय करने के लिए बुकिंग/ब्याना राशि/जैरे बेय लेवे जिसमे प्रथम पक्ष को कोई एतराज ना होगा।

28–यह कि उपरोक्त ईकरारनामा की ऑरिजनल प्रति द्वितीय पक्ष के पास रहेगी व फोटोकॉपी प्रथम पक्ष के पास रहेगीं।

29–अगर डी टी सी पी हरियाणा द्वारा दीनदयाल जन आवास योजना को बंद किया जाता है तो उस अवस्था मे द्वितीय पक्ष सामान्य आवासीय कॉलोनी विकसित करने हेतु स्वतंत्र होगा जिसमे प्रथम पक्ष का व्याधान नही होगा।

30–यह कि प्रथम पक्ष के हिस्से आए हुए प्लाटों का मेन्टीनेन्स राशि देने हेतु प्रथम पक्ष बाध्य होगा।

31–यह कि दोनों पक्ष उपरोक्त गारन्टीड विकसित रिहायशी प्लाटों का संख्या प्रथम पक्ष को सूचित करेगा व उन रिहायशी प्लाटों का अतिक्रमण तथा अनाधिकृत कब्जों से बचाऐगा। उपरोक्त गारन्टीड विकसित रिहायशी प्लाट का चयन रिहायशी प्लान की स्वीकृति होने पर किया जाऐगा स्वीकृत लेआउट प्लान के अनुसार कोलोब्रोशन मे चिन्हित मुसतील और किला नम्बरान में ही जो भी अनुपात मे विकसित हिस्सा आवासीय/वाणिज्य प्रथम पक्ष के हिस्से मे आएगा उसी हिस्से के अनुपात मे कोलोब्रोशन के सभी नम्बरों मे चिनहित कर हिस्सा दिया जाऐगा। जिस अनुपात मे प्रथम पक्ष का हिस्सा बनता है उसी अनुपात में कार्नर फेस/पार्क फेस और अन्य पी एल सी के अनुसार हिस्सा दिया जाऐगा यह सब आवसीय/वाणिज्य प्लाटो चिन्हित व निर्धारण करने का अधिकार पूर्णत द्वितीय पक्ष का होगा।

32 यह कि प्रथम पक्ष की अकस्मात मृत्यु होने पर प्रथम पक्ष के सभी वारिस इस सहयोग इकरारनामा (कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट) की शर्तों के बाध्य रहेंगे व बिना किसी एतराज के सारी /पूर्ण कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि व गारन्टीड विकसित रिहायशी प्लाट व उपरोक्त रकबा द्वितीय पक्ष या उसके नामितों के हक में हस्तांरित करने के बाध्य होंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष या उसके नामितों के हक में एक अदद वसीयत करेगा जिसमें इस सहयोग इकरारनामा (कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट) का हवाला देगा व प्रथम पक्ष के सभी वारिस इस सहयोग इकरारनामा (कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट) व वसीयत की शर्तों के पाबंद रहेंगे।

33 यह कि प्रथम पक्ष को उपरोक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि को विकसित करने के बारे के सारे ज्ञान अनुभव, वित्तीय संसाधन व तकनीकी क्षमता नहीं है। इसलिए प्रथम पक्ष को इस इकरारनामा (कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट) के अन्तर्गत द्वितीय पक्ष को उपरोक्त रकबा को विकसित करने के सारे हक हकूक हस्तांतरित कर रहा है। प्रथम पक्ष को प्लाटों को बेचने का भी कोई अनुभव ना होने के कारण प्रथम

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

पक्ष ने द्वितीय पक्ष को गारन्टीड विकसित रिहायशी प्लाट बेचने के हक व हकूक दिये है।

34 यह कि प्रथम पक्ष अपने सभी वारिसानों से इस सहयोग इकरारनामा का पुष्टिकरण और अनापत्ति प्रमाण पत्र लेगा और द्वितीय पक्ष को देगा। प्रथम पक्ष इस पुष्टिकरण के पाबंद रहेंगे।

35 यह कि प्रथम पक्ष तथा उसके वारिसान इस सहयोग इकरारनामा के इण्डियन कान्ट्रेक्ट एक्ट से सैक्शन 202 के अनुसार पाबन्द रहेंगे।

36 यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह वचन देता है कि वह उनके सभी वारिसानों के हिस्से की रकम उन्हें सौंप देगा या उनके बैंक खाते में जमा कर देगा। द्वितीय पक्ष की इस बारे में कोई जिम्मेदारी/देनदारी नही रहेगी।

37 यह कि प्रथम पक्ष के गारन्टिड विकसित रिहायशी प्लाट को छोड़कर द्वितीय पक्ष को बाकी सभी एरिया की बुकिंग, करने का व बेचने का व रहन करने का व बेचकर पैसे लेने का व रसीद, कनवेन्स डीड, या किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में हस्तांतरित व निष्पादन करने का पूर्ण अधिकार होगा। जिसमें प्रथम पक्ष कोई हस्तक्षेप नहीं करेगा।

38 यह कि प्रथम पक्ष इस बात से सहमत है और स्वीकार करते है किसी रियल इस्टेट प्रोजेक्ट के विकास के लिए मंजूरी और इज्जाजत के प्राप्त करने के समय, उक्त (कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट) भूमि में से कुछ भू–भाग हरियाणा सरकार के नियमों एवं नितियों के अनुसार सक्षम अधिकारियों द्वारा आत्मसम्पर्ण करने के लिए कहा जा सका है। इस अधिनियम के लिए प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को ऐसे भूमि पार्सल को सक्षम प्रधिकारी के समक्ष नियमों के अनुसार जो भू–भाग को सम्पर्ण करने को कहा जाऐगा वह समर्पण करने के लिए प्रथम पक्ष बिना शर्त अपरिर्वतनीय अनुमति देते है एवं उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि के बचा हुआ भू–भाग पर विकास के लिए लाईसैन्स प्राप्त करने का हक देते है।

39 यह कि उपरोक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि का भौतिक कब्जा द्वितीय पक्ष द्वारा परियोजना या परियोजनाओं के विकास, विपणन, बिकी और निर्माण के कार्य को करने के लिए प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को सौंप दिया गया है जैसा कि उपर्युक्त अधिकारियों द्वारा अनुमोदित किया जा सकता है, जिससे कि राज्य के प्राधिकरण/विभाग के प्रचलित मानदण्ड़ो, विधियों, नियमों, नीतियों, और उप–नियमों द्वारा द्वितीय पक्ष को परियोजना को अमल में लाने के लिए अनुमति प्रदान की जा सकें। उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर परियोजना य परियोजनाओं का विकास द्वितीय पक्ष द्वारा बिना किसी हस्तक्षेप या प्रथम पक्ष या उनके कानूनी उत्तराधिकारियों के आपत्ति के बिना अपने विवके से किया जाऐगा।

40 यह कि प्रथम पक्ष सहमत है कि प्रथम पक्ष इस समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार जो कि यहां लिखी गई है, द्वितीय पक्ष को उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि के खाली, भौतिक एवं शान्तिपूर्ण कब्जें के पूर्ण निपटान के लिए एवं उक्त

For Vanessa Builders and Developers Privat

Authorized Sig

कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर प्रस्तावित परियोजना एवं परियोजनाओं के विकास निर्माण और पूर्णता के लिए मालिक में निहित सभी शक्तियों एवं अधिकारिता द्वितीय पक्ष में अखंडनीय निहित सभी शक्तियों एवं अधिकारिता द्वितीय पक्ष में अखंडनीय निहित कर दिया है। यह प्रथम पक्ष की जिम्मेदारी होगी कि पूरे रकबा की दीवार/सहयोग इकरारनामा (कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट) के अन्दर करार कर दें और दीवार/तारबन्दी का पूर्ण खर्चा द्वितीय पक्ष स्वयं वहन करेगा।

41 यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के नाम पर प्राधिकरणों, सरकारी या अन्यथा राज्य एवं केन्द्र और/या ऐसे अन्य प्राधिकरणों से जो लागू व हरियाणा अर्बन डवलपैमेन्ट एण्ड् रैगुलेशन ऑफ अर्बन एरिया एक्ट एवं नियम व डायरेक्टर जरनल टाउन एण्ड् कन्ट्री प्लानिंग, हरियाणा सरकार के आदेशों सरकुलर, व अध्यादेशों एवं प्रक्रियाओं के बारे द्वारा दी जा सकने वाली भूमि उपयोग के लाईसैन्स/रूपान्तरण की शर्तों के अनुसार व जोनल म्यूनिसिपिल योजनाओं के अनुसार उपरोक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर परियोजनाओं के निर्माण के लिए अपेक्षित अनुमति के लिए आवेदन करेगा और मन्जूरियां लाऐगा। यह कि द्वितीय पक्ष को किसी भी तरह के बदलाव, परिवर्तन संशोधन, विलोपन और/या योजनाओं के डिजाईन में परिर्वतन करने का हक होगा।

42 यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष द्वारा दिये गए प्रार्थना पत्र, आवेदन व शपथ पत्र, अपने हस्ताक्षर बिना किसी आपत्ति व देरी के उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर किसी भी प्रयोजना के बाबत लाईसैन्स या रूपातंरण लाने के लिए मन्जूरी के लिए करेगा। प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को पूर्णरूप से अपनी सारी शक्तियां (मुखत्यारनामा आम/) के रूप में प्रदान किया है जो अटल और अपरिवर्तनीय है जिससे की द्वितीय पक्ष उपरोक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर व किसी भी प्रकार की परियोजना का लाईसैन्स या रूपान्तरण लाने का हक होगा। प्रथम पक्ष (मुखत्यारनामा आम एवं मुखत्यारनामा खास/) या उन शक्तियों को जो द्वितीय पक्ष को इस सहयोग इकरारनामा (कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट) के तहत प्रथम पक्ष दे रहा है कभी भी वापिस या निरस्त नही करेगा। प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष हरियाणा के और सरकार सहित सभी मंचो और कार्यालयों में मालिक का प्रतिनिधित्व करने के लिए नामांकित व्यक्तियों/सम्पतिधारकों के पक्ष में मुखत्यारनामा की शक्तियों को निष्पादित करने के लिए सहमत है जैसा कि सभी अनापत्ति प्रमाण पत्र, लाईसैन्स, अनुमोदन, अनूमतियां, प्राप्त करने के परियोजनों के विकास के लिए आवश्यक हो सकता है और उपयुक्त अधिकारियों से परियोजना के विकास, विपणन और बिक्री के लिए अनुमतियॉं लेने मे कोई आपत्ति नहीं है।

43 यह कि द्वितीय पक्ष उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि के विकास निर्माण, मार्किटिंग, बिकी या परियोजना को पूरा करने के लिए सभी समक्ष अधिकारियों को अपेक्षित अनुमति मन्जूरी और अनुमोदन स्वयं की लागत, व्यय और संसाधनो से लाऐगा व उसके लिए प्रथम पक्ष किसी भी कागजात, दस्तावेज, शपथ पत्र व हस्ताक्षर करने के लिए यदि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को कहेगा तो प्रथम पक्ष बिना

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorised Signatory

किसी देरी व शर्तें के हस्ताक्षर करेगा अन्यथा द्वितीय पक्ष परियोजना को समय सीमा के भीतर पूर्ण ना करने के लिए बाध्य नहीं रहेगा।

44 यह कि प्रथम पक्ष हरियाणा रियल एस्टेट रैगुलेटरी अथोरिटी के नियम एक्ट और रूल्स का पालन करेगा तथा द्वितीय पक्ष को सारे हक व हकूक व अखित्यारात देने के पाबन्द रहेंगे। यह कि भूमि उपयोग का लाईसैन्स/रूपान्तरण प्राप्त करने की जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी एवं डायरेक्टर जरनल टाउन एण्ड़ कन्ट्री प्लानिंग, हरियाणा चण्ड़ीगढ और अन्य सम्बन्धित अधिकारियों एवं दूसरी सम्बन्धित प्राधिकरणों से अपेक्षित अनुमति मन्जूरी और अनुमोदन प्राप्त करने में सभी लागते और व्यय आदि सभी द्वितीय पक्ष द्वारा वहन एवं भुगतान किये जाऐंगे। बाहरी विकास शुल्क आंतरिक विकास शुल्क के भुगतान के लिए बैंक गारन्टी आदि द्वितीय पक्ष द्वारा अपने स्वयं के स्त्रोतो से प्रथम पक्ष से किसी भी प्रभार या दायित्व का दावा किए बिना प्रदान किया जाऐगा।

45 यह कि पक्षकारो ने सहमति व्यक्त की है कि उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर अधिकतम के निर्माण की अनुमति के लिए भवन योजनाएं दायर की जाऐगी एवं उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर अधिकतम स्वीकार्य एफएआर द्वारा लाईसैन्स की शर्तों के अनुसार प्राप्त किया जाऐगा।

46 यह कि द्वितीय पक्ष निर्माण करने के लिए धन जुटाने/वित्तिय साहयता के लिए उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि को पूर्ण या टुकड़ो मे और /या उपरोक्त भूमि पर भार उत्पन्न करने का पूरी तरह से हकदार, सशक्त एवं अधिकृत होगा। द्वितीय पक्ष अपने स्वयं के अधिकारों में भी अपने पक्ष में जारी मुखत्त्यारनामा के आधार पर निहित शक्तियों के आधार पर उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट बनाने का हकदार होगा।

47 यह कि प्रथम पक्ष वर्तमान या भविष्य में किसी भी समय उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर परियोजना के विकास और निर्माण के कार्य को पूरा करने या पूरा करने के साथ किसी भी तरीके से हस्क्षेप या बाधा नहीं डालेंगे।

48 यह कि द्वितीय पक्ष किसी प्रोपराईटरशिप कन्सर्न, साझेदारी फर्म, समूह या आर्किटेक्ट और ऐसे अन्य मजूदरों के साथ उक्त भूमि पर परियोजनों को विकसित करने, बढावा देने, निर्माण करने और पूरा करने के लिए अपनी लागत खर्च और जिम्मेदारियों पर अनुबन्ध करेगा। किसी भी व्यक्ति को सलंग्न करने, रोजगार देने और/या अनुबन्ध करने के लिए मजदूरी, वेतन, पेशेवर, शुल्क और अन्य सभी खर्चो का भुगतान द्वितीय पक्ष की जिम्मेदारी होगी।

49. यह कि इस सहयोग इकरारनामा की तारीख तक उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि के सम्बन्ध में सभी दरों, उपकरो, करो और मांगो के कारण और राजस्व या किसी अन्य प्राधिकारी का देय, प्रथम पक्ष की अन्य जिम्मेदारी/देयता होगी, इस तिथि के बाद इसकी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।

50. यह कि प्रथम पक्ष और/या इसके नामितों का अलग-2 दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने, निष्पादित करने एवं आवेदन करने के लिए कागजात एवं अन्य

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

सम्बन्धित कागजातों के लिए विभिन्न अधिकारियों से अनुमति, अनुमोदन एवं मन्जूरी प्राप्त करने के लिए उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर परियोजनों के विकास, निर्माण और पूरा करने के उददेश्य से किये जाने की आवश्यकता हो और इस तरह से कृत्यों, कर्मो एवं कार्यो को करने के लिए एवं उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर बने हुए विकसित सभी एरिया की बुकिंग, एग्रीमैन्ट करने का व बेचने का व रहन करने का व बेचकर पैसे लेने का रसीद, कनवेन्स डीड़ या किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में हस्तांतरित व निष्पादन करने का एवं बिकी विलेख रजिस्टर या ऐसे अन्य हस्तांतरण का पूर्ण अधिकार है एवं इस प्रकार के कार्य, विलेखों एवं कार्यो को करने के लिए प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को अपना अटोर्नी बना दिया है। द्वितीय पक्ष को अपने नाम से व अपने हस्ताक्षरों के तहत किसी भी प्रकार की स्वीकृति देने का हक होगा। द्वितीय पक्ष को यह अधिकार होगा की वो विकसित प्लाटो को बेचे, रहन रखे अपने नाम पर विकय राशि प्राप्त करे, सेल डीड करवाये, खरीददार को कब्जा दे, इसमें प्रथम पक्ष को कोई ऐतराज नही होगा।

51. यह कि प्रथम पक्ष ने यह प्रण लिया है कि यह सभी दस्तावेजों समझौतों और आश्वासनों को निष्पादित करेगा जो द्वितीय पक्ष के पक्ष में आवश्यक और अपेक्षित हो सकते है द्वितीय पक्ष के पक्ष उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर विकसित की जाने वाली परियोजना के पहले या बाद में किसी भी हिस्से या अननिर्मित या निर्मित क्षेत्रों के लिए बातचीत करने व सभी एरिया की बुकिंग, एग्रीमैन्ट करने का व बेचने का व रहन करने का व बेचकर पैसे लेने का व रसीद, कनवेन्स डीड, या किसी तीसरें पक्ष के पक्ष में हस्तांतरित व निष्पादन करने का एवं बिकी विलेख रजिस्टर या ऐसे अन्य हस्तांतरण का पूर्ण अधिकार है स्थानान्तरित करने के लिए पूरी तरह से समझ होंगे और अपने स्वयं के नाम पर ऐसे सभी दस्तावेजों से नकद, चैक भुगतान, आदेश, ड्राफट आदि स्वीकार करने और अपने और अपने नाम पर इस तरह के सभी भुगतानों के लिए रसीदें आदि जारी करने में पूर्णत्या समक्ष होगें।

52. यह है कि यदि भविष्य में कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि के किसी भाग को सरकार द्वारा अधिग्रहण किया जाता है तो उस सूरत में द्वितीय पक्ष भू–अधिग्रहण की अवार्ड की रकम, इनहंसमेन्ट की रकम, तथा सरकार द्वारा दी जाने वाली तमाम रकम का हकदार होगा तथा रकम प्राप्त करने के लिए तमाम आवश्यक दस्तावंज सरकारी कार्यालय में जमा करवाने का जिम्मेवार रहेगा। यह कि प्रथम पक्ष सहमति देता है, घोषित करता है व आश्वासन देता है कि भूमि के स्वामित्व में दोष के कारण कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि के किसी भी हिस्से में कोई नुकसान होने की कोई सम्भावना नहीं है और यदि किसी स्थिति में किसी भी कारण से किसी भी हिस्से को खो दिया जाता है तो प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को क्षतिपूर्ति करेगा सिवाये इसके कि हरियाणा

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

सरकार द्वारा अधिग्रहण कर लिया गया हो, जब द्वितीय पक्ष राज्य सरकार या उसके किसी भी अधिकारी से सीधे मुआवजा प्राप्त करने का हकदार होगा और इस सन्दर्भ से प्रथम पक्ष यहां द्वितीय पक्ष एवं/अथवा इसके किसी नामितों कार्यवाहकों को सरकार से मुआवजा प्राप्त करने के लिए आवश्वयक सभी कार्य/विलेखों/चीजों करने के लिए अधिकृत करता है। यदि प्रथम पक्ष मुआवजा प्राप्त कर लेता है तो द्वितीय पक्ष उसे प्रथम पक्ष की दी जाने वाली राशि में समायोजित करने का अधिकार होगा।

53. यह कि किसी स्थिति में उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि या उसका कोई भाग जिसे मालिक द्वारा अपना घोषित किया गया है, वह कम हो जाता है या प्रथम पक्ष के अधिकार में किसी भी दोष के कारण वांछित है या प्रथम पक्ष के अधिकार को उसी या किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्त्व के रूप में हस्तांतरित करने का दावा करता है, प्रथम पक्ष द्वारा या देय किसी भी कारण से प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष द्वारा सभी क्षति, नुकसान और लागत के लिए द्वितीय पक्ष के प्रति उत्तरदायी होगा। तदानुसार प्रथम पक्ष और/या उसके नामांकितों को सभी दावों और खर्चों को उपरोक्त खातों पर जिसे भुगतान करने के लिए द्वितीय पक्ष और/या उसे नामांकित व्यक्ति उत्तरदायी हो सकते है, के प्रति हानिरहित रखने के लिए सहमत है।

54. यह कि इस सहयोग इकरारनामा के बाद प्रथम पक्ष किसी अन्य पक्ष के हित में उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि से सम्बन्धित ना कोई इकरारनामा करेगा ना ही कोई गिरवी, रहन, बैय, पट्टनामा, तबादला व अन्य किसी भी तरीके से ट्रांसफर नहीं करेंगे।

55. यह कि इस समझौते एवं इस समझौते से सम्बन्धित अन्यसभी कागजात से सम्बन्धित सभी मोंहरो की लागत, एनग्रेसिंग एवं पंजीकरण की खर्चा द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किया जाऐगा।

56. यह कि इस समझौते के तहत सहमति के परियोजना की बिक्री से प्राप्त आय में अपने सम्बन्धित शेयरों के लिए आयकर एवं अन्य वित्तीय देनदारियों के सम्बन्ध में दोनों पक्ष व्यक्तिगण रूप से उत्तरदायी होगें।

57. यह कि परियोजना के निर्माण के बाद बिक्री, विलेख, या ऐसे अन्य दस्तावेज जो विकसित/निर्मित सम्पति के हस्तांतरण को प्रभावित करते है, को द्वितीय पक्ष और/या उसके नामांकित व्यक्ति या इच्छुक खरीददार के नाम से निष्पादित और विधिवत रूप से पंजीकृत किया जाऐगा, जैसा कि द्वितीय पक्ष द्वारा वांछित हो सकता है और प्रथम पक्ष ऐसे सभी दस्तावेजों को जरूरत होने पर बिना किसी एतराज के हस्ताक्षर करेगा। द्वितीय पक्ष किसी भी बिक्री, विलेख या ऐसे अन्य दस्तावेज जो विकसित/निर्मित सम्पति के हस्तांतरण को प्रभावित करते है के तीसरे पक्ष के हक में निष्पादित या विधिवत पॉवर ऑफ अटोर्नी के आधार पर सम्पति के हस्ताक्षर करने, निष्पादित करने और पंजीकृत करने के लिए स्वतंत्र होगा। स्टाम्प डयूटी और हस्तांतरण के कार्यो के

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

निष्पादित और पंजीकरण पर अन्य खर्च, हालांकि पूरी तरह से द्वितीय पक्ष द्वारा या खरीददार(रो) द्वारा वहन किया जाऐगा। द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपने स्वयं के नाम पर देय राशि स्वीकार करें और रसीद जारी करे।

58. यह कि द्वितीय पक्ष अपनी लागत पर परियोजना का विज्ञापन करने का ब्रोशर वितरित करने, अखबारों, पत्रिका में विज्ञापन प्रकाशित करने और/या साईन–बोर्ड, नियॉन– संकेत या विज्ञापन के ऐसे अन्य तरीके, जैसा कि द्वितीय पक्ष ठीक समझ कर सकता है। द्वितीय पक्ष उक्त परियोजना को HRERA में रजिस्टर्ड कराएगा व सभी जरूरी दस्तावेज स्वयं साईन करके जमा कराएगा।
59. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि पर या अन्य स्थानों पर, किसी भी तरीके से सम्भावित खरीददार/ग्राहकों को साईट पर आमंत्रित करने का हकदार होगा।
60. यह कि प्रथम पक्ष के नाम उक्त कोलोब्रोरेशन एग्रीमैन्ट भूमि से सम्बन्धित सभी मूल कागजात, शीर्षक दस्तावेज द्वितीय पक्ष की सुरक्षित जगह में रखे जा रहें है और द्वितीय पक्ष इसका उपयोग जमीन के विकास, ऋण इत्यादि के लिए कर सकता है।
61. यह कि प्रथम पक्ष लाईसैन्स के सभी नियमों और शर्तों का पालन करने के लिए बाध्य होगा और विकसित किये जाने वाले प्रोजेक्ट के सम्बन्ध मे हरियाणा अर्बन डवलपैमेन्ट एण्ड़ रैगुलेशन ऑफ अर्बन एरिया एक्ट एवं नियम व डायेक्टर जनरल टाउन एण्ड़ कन्ट्री प्लानिंग, हरियाणा सरकार के आदेशों सरकुलर, व अध्यादेशों एवं प्रकियाओं के बारे द्वारा दी जा सकने वाली भूमि उपयोग के लाईसैन्स /रूपान्तरण की शर्तों के अनुसार नियमों और शर्तों का पालन करेगा। सुधार यौगिकीकरण या सुधार के सभी खर्च केवल द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किये जाऐंगे और इस सम्बन्ध में प्रथम पक्ष की कोई देयता नहीं होगी।
62. यह कि पिछली सभी वचनबद्धताएं, समझौते एम0ओ0यू0 इत्यादि लिखित हो या मौखिक यदि कोई हो वह सब निरस्त मानी जाऐगी और उनकी जगह वर्तमान सहयोग इकारारनामा की शर्तों और पक्षों के बीच दर्ज की गई बातें मान्य समझी जाऐगी।
63. यह कि प्रथम पक्ष सहमत है कि द्वितीय पक्ष इस सहयोग इकरारनामा में उल्लिखित परियोजना के विकास और निर्माण में किसी भी देरी के लिए उत्तरदायी नहीं होगा, प्रथम पक्ष सहमत हैं कि यदि इस तरह की देरी किसी अप्रत्याशित घटना/प्राकृतिक आपदा अर्थात फोर्स मैज्योर के कारण हुई है या होगी। तो इस सहयोग इकरारनामा की म्याद बढी हुई मानी जायेगी तथा उस स्थिति मे द्वितीय पक्ष इसकी शर्तों की पालना का पाबंद नहीं रहेगा।

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory

"अप्रत्याशित घटना/प्राकृतिक आपदा" का अर्थ है, किसी भी घटना या घटनाओं या परिस्थितियों के संयोजन से है जो पक्षकारों के नियंत्रण से बाहर है जैसे कि:—

(क) भगवान के कार्य अर्थात आग लगना, सूखा पड़ना, बाढ़ आना, भूकंप, महामारी, प्राकृतिक आपदा या मृत्यु या अपंगता;

(ख) विस्फोट या दुर्घटना या हवाई दुर्घटना या जहाज का टकराना;

(ग) युद्ध दंगे या नागरिक हंगामा में और विद्रोह;

(घ) सरकारी या प्राधिकरण से आदेश, निर्देश, अधिसूचनाएं आदि जो किसी भी पक्ष को उसके दायित्वों का निर्वहन करने से रोकते है;

(ड़) किसी सरकारी प्राधिकरण से स्वीकृति प्राप्त नही होना जिसके लिये द्वितीय पक्ष का कोई कृत्य, गलती या चूक जिम्मेदार नहीं है;

(च) किसी अदालत/न्यायाधिकरण/प्राधिकरणोंआदि द्वारानिर्माण/विकास कार्य पर प्रतिबंध लगाना

(छ) सरकार की नीतियों में बदलाव होना जो परियोजना के विकास को अलाभकारी बनाता है

हालांकि अप्रत्याशित घटना/प्राकृतिक आपदा घटित होने के मामले में द्वितीय पक्ष इस समझौते के तहत अपने दायित्वों को प्रभावी ढंग से निष्पादित करने में असमर्थ हो जाता है और इस सहयोग इकरारनामा में उल्लेखानुसार परियोजना के विकास असंभत हो जाता है, ऐसी स्थिति में द्वितीय पक्ष द्वारा परियोजना के पूरा होने का समय ऐसी अवधि तक बढ़ाया जाएगा, जिसके दौरान अप्रत्याशित घटना/प्राकृतिक आपदा जारी रहती है।

64. यह कि इस सहयोग इकरारनामा की शर्तों से सम्बन्धित कोई भी प्रश्न या विवाद उत्पन्न होने की स्थिति मे या इस सहयोग इकरारनाभा के किसी भाग की व्याख्या या दायरे के सम्बन्ध में विवाद उत्पन्न होने की स्थिति में उक्त विवाद को दोनों पक्षों द्वारा सौहार्दपूर्वक माध्यम से निपटाने की कोशिश की जाऐगी वा सौहार्दपूर्वक माध्यम से विवाद सफल ना होने की स्थिति में उक्त विवाद को एक ही मध्यस्थत जिसे मध्यस्थता और सुलह अधिनियम 1996 या उसके किसी भी वैधानिक संशोधन अनुसार दोनों पक्षों की सहमति से नियुक्त किया जायेगा। मध्यस्थ के आदेश दोनों पक्षों को मान्य होने तथा मध्यस्थता की भाषा हिन्दी/अंग्रेजी होगी । यदि किसी माध्यम या मध्यस्था में किसी विवाद का निपटारा नहीं होता है तो उस सुरत में न्यायलय सिरसा में ही इस तरह के विवाद का निपटारा और निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र होगा तथा स्थान/सीट सिरसा होगी।

---जारी पेज----19

For Vanessa Builders and Developers Private Limited

Authorized Signatory