REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT
OFFICE OF THE SUB REGISTRAR
BHIWADI
(Rule 75 & 131)
FEE RECEIPT

Fee Sr. No. : 2013003609 Dated : 09/05/2013
Presenter Name : KISHAN LAL Face Value : 0
Presenter Address : THADA TEH. TIJARA
Document Type : Agreement of Developer
Claimant Name : SHILPKAR HOUSING PVT. LTD. THU. AJAY JINDAL,, 901 TOWER-12 ORCHID PETAL SEC-49 GURGAON HR
Document S.No. : 2013003615 Stamp Value : 100

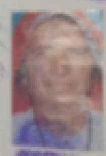
Ordinary Registration Fee	: 50000	Commission Fee	: 0
Copy/Scanning/Inspection Fee	: 300	Custody Fee	: 0
Fee for Memorandom u/s 64-67	: 0	Miscellaneous Fee	: 0
Certified Copying Fee u/s 57	: 0	Stamp Duty Cash	: 231400
Surcharge on Stamp Duty	: 23150		
Late Fee u/s 25-34	: 0		

TOTAL : 304850

Amount Rs. Three Lakh Four Thousand Eight Hundred Fifty only

Cashier

Sub Registrar, BHIWADI



विकास समझौता करार (Collaboration Agreement)

यह विकास समझौता करार जिसे आगे करार कहा जायेगा आज दिनांक 08.05.2013 को निम्नांकित पार्टियों के मध्य निम्नानुसार सम्पादित हो रहा है :–

किशन लाल, निहाल, सुमेर पुत्रान गणपत, सन्दीप कुमार, मनोज कुमार पुत्रान बल्ला व वेदप्रकाश, रमेश चन्द्र पुत्रान प्रभाती लाल व अनिल कुमार, प्रदीप कुमार पुत्रान अभय सिंह व रामरती देवी बेवा अभय सिंह व बाबू लाल, बिल्लू राम पुत्रान प्यारे लाल व छोटे लाल पुत्र फूसा व सज्जन सिंह पुत्र कुडा राम व वैजयन्ती बेवा बलवन्त सिंह व कमला पत्नि प्रभाति लाल व लाला राम पुत्र अनुप सिंह व विधा देवी पत्नि लाला राम व रामकलों पत्नि निहाल सिंह व कमलेश पत्नि सुमेर सिंह व इतवरी पत्नि किशन लाल जाति अहीरान निवासी ग्राम थड़ा, पोस्ट सीथल, (नगरीय क्षैत्र, भिवाडी) तह0 तिजारा जिला अलवर (राजस्थान) जिन्हे आगे संयुक्त रुप से प्रथम पक्षकार सम्बोधित किया जायेगा।

एवम

मैसर्स शिल्पकार हाऊसिंग प्रा0 लि0, या इसकी सहयोगी संस्था पंजीकृत पता – 9, एडमोनटन मॉल, भू–तल, द ब्रिस्टल होटल, गुडगॉव (हरि0) – 122002 जरिये निदेशक श्री अजय जिंदल पुत्र स्वर्गीय श्री पुरूषोत्तम गुप्ता जिसे आगे द्वितीय पक्षकार सम्बोधित किया जायेगा।

लगातार...2

उप पंजीयक, भिवाड़ी

इस प्रकार है कि प्रथम पक्षकार के संयुक्त कब्जाकाश्त खातेदारी की मुताबिक जमाबन्दी सम्वत 2067 कृषि भूमि आराजी **ख0न0 302, रकबा 0.97 हैक्टेयर, खसरा नं० 304 रकबा 0.25 हैक्टेयर कुल किता 2 रकबा 1.22 हैक्टेयर जो कि** वाके ग्राम थडा पटवार हल्का सीथल, भूमि अभिलेख निरीक्षण क्षेत्र भिवाड़ी, तहसील तिजारा, जिला अलवर में स्थित है जिसमे खसरा नं० 302 रकबा 0.97 हैक्टेयर व 304 रकबा 0.25 हैक्टेयर में प्रथम पक्षकार किशन लाल पुत्र गणपत की 6.1 एयर व निहाल पुत्र गणपत की 6.1 एयर व सुमेर पुत्र गणपत की 6.1 एयर व सन्दीप कुमार पुत्र बल्ला की 3.05 एयर व मनोज कुमार पुत्र बल्ला की 3.05 एयर व वेदप्रकाश पुत्र प्रभाती लाल की 8.133 एयर व रमेश चन्द्र पुत्र प्रभाती लाल की 3.05 एयर व अनिल कुमार पुत्र अभय सिंह की 3.387 एयर व प्रदीप कुमार पुत्र अभय सिंह की 3.387 एयर व रामरती देवी बेवा अभय सिंह की 0.846 एयर व बाबू लाल पुत्र प्यारे लाल की 7.624 एयर व बिल्लू राम पुत्र प्यारे लाल की 7.624 एयर व छोटे लाल पुत्र फूसा की 5.09 एयर व सज्जन सिंह पुत्र कुडाराम की 15.25 एयर व वैजयन्ती बेवा बलवन्त सिंह की 3.05 एयर व कमला पत्नि प्रभाति लाल की 3.05 एयर व लाला राम पुत्र अनुप सिंह की 20.333 एयर व विधा देवी पत्नि लालाराम की 7.625 एयर व रामकलॉ पत्नि निहाल सिंह की 3.05 एयर व कमलेश पत्नि सुमेर सिंह की 3.05 एयर व इतवरी पत्नि किशन लाल की 3.05 एयर का हिस्सा संयुक्त रुप से है। जिनके नाम व हिस्से इन्द्राज राजस्व रिकोर्ड जमाबन्दी सम्वत 2067–2070 में दर्ज है उक्त भुमि को आगे सम्बन्धित भूमि सम्बोधित किया जायेगा, राजस्व रिकोर्ड जमाबन्दी प्रथम पक्षकारान के नाम का अंकन हो रखा है। उक्त जमाबन्दी की प्रमाणित प्रति दिनांक 04.05.2013 उक्त करार के साथ सलंग्न मार्का ए जो की उक्त करार का हिस्सा है।

1. इस प्रकार है कि यह कि प्रथम पक्षकार अपनी उक्त आराजी पर विकास करने के इच्छुक है। परन्तु अन्य परिस्थितियों व अनुभव के कारण उक्त जमीन पर विकास करने में असमर्थ है। इसलिए प्रथम पक्षकार द्वारा यह सहयोग विकास करार (Collaboration Agreement) उक्त भूमि को विकसित करने, आवासीय ग्रुप हाऊसिंग के लिए द्वितीय पक्षकार को सहमति देता है।

2. इस प्रकार है कि यह कि द्वितीय पक्षकार कम्पनी के निदेशक को इस तरह की आवासीय, व्यवसायिक और भिन्न–भिन्न आवासीय योजनाओं के विकास व विपणन के व्यवसाय का अनुभव है और उक्त योजना विकसित करने में सक्षम है द्वितीय पक्षकार भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के तहत एक निगमित कम्पनी है जो की एक विधिक व्यक्ति है और कम्पनी के निदेशक मण्डल ने यह करार करने हेतु कम्पनी के निदेशक बोर्ड की बैठक दिनांक 15.02.2013 में उक्त आशय का संकल्प लेते हुए श्री अजय जिंदल जो की उक्त कम्पनी के निदेशक है को इस प्रयोजनार्थ अधिकृत किया है। द्वितीय पक्षकार ने प्रथम पक्षकार द्वारा कथित तथ्यों पर पूर्ण विश्वास कर सम्बन्धित भूमि हेतु यह करार किया है।

लगातार...3

उप पंजीयक भिवाड़ी

आज दिनांक 9 माह May सन् 2013 को 14:54 बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री KISHAN LAL पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री GANPAT
उम्र 70 वर्ष, जाति AHIR व्यवसाय FARMER
निवासी THADA TEH. TIJARA
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता   हस्ताक्षर उप पंजीयक, BHIWADI
(2013003615)
(Agreement of Developer)

रसीद नं0 2013003609 दिनांक 09/05/2013
पंजीयन शुल्क रू0 50000/-
प्रतिलिपि शुल्क रू0 300/-
पृष्ठांकन शुल्क रू0 0/-
अन्य शुल्क रू0 23150/-
कमी स्टाम्प शुल्क रू0 231400/-
कुल योग रू0 304850/-

(2013003615)   उप पंजीयक, BHIWADI
(Agreement of Developer)

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि इस विक्रय पत्र की मालियत रूपये 23149500 मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक राशि 231400 पर कमी पंजीयन शुल्क रूपये 50000 कुल रूपये 304850 जरिये रसीद संख्या 2013003609 दिनांक 09/05/2013 में जमा किये गये है।
अतः दस्तावेज को रूपये 231500 के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

(2013003615)   उप पंजीयक, BHIWADI
(Agreement of Developer)

3. इस प्रकार है कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को उक्त वर्णित भूमि खसरा न0 302, रकबा 0.97 हेक्टेयर, खसरा न0 304 रकबा 0.25 हेक्टेयर कुल किता 2 रकबा 1.22 हेक्टेयर उक्त ग्रुप हाउसिंग विकसित करने के लिये द्वितीय पक्षकार को उपलब्ध करायेगा एवंम् द्वितीय पक्ष बतौर प्रतिफल उक्त भूमि को विकसित कर उक्त भूमि पर कुल प्राप्त एफ.ए.आर. का 37 प्रतिशत भाग, प्रथम पक्ष को उपलब्ध करायेगा एवंम् शेष भाग द्वितीय पक्षकार अपने हिस्से में रखेगा अर्थात द्वितीय पक्ष उक्त भूमि को कुल एफ.ए.आर. शेयरिंग रेसो के आधार पर विकसित करेगा और यह स्पष्ट किया जाता है की उक्त 37 प्रतिशत भाग की गणना कुल प्रोजेक्ट भूमि (जिसमें उक्त वर्णित खसरा नं. 215, 216, 217, 218 व अन्य समीपवर्ती भूमियाँ खसरा नं. 302, 304, 214, 225) को शामिल कर कुल प्राप्त एफ.ए.आर. में कुल प्रोजेक्ट भूमि का भाग देकर प्राप्त दर से की जायेगी।

4. और विकासकर्ता द्वारा बतौर सिक्योरिटी 20 लाख रूपये प्रति बीघा (जो कि रू0 80,000 प्रति एयर) की दर से प्रथम पक्ष को उनके हिस्से अनुसार निम्न प्रकार अदा की जायेगी :-

क) उक्त एग्रीमेन्ट / करार के निष्पादन के वक्त 1 लाख रूपये प्रति बीघा (जो कि रू0 4,000 प्रति एयर) की दर से।

ख) 90 ए की कार्यवाही व नक्शे स्वीकृत होने के बाद 19 लाख रूपये प्रति बीघा (जो कि रू0 76,000 प्रति एयर) की दर से ।

5. यदि उक्त भूमि पर किसी प्रकार का कोई कमर्शियल कॉम्पलेक्स का विकास एंव निर्माण होता है तो उक्त भूमि पर प्राप्त कमर्शियल एफ.ए.आर का रेशों प्रथम एंव द्वितीय पक्ष के बीच 50:50 प्रतिशत रहेगा।

6. यह कि प्रथम पक्षकार वर्तमान में उक्त वर्णित भूमि के सम्पुर्ण हिस्से के स्वामी खातेदार है और अन्य कोई सहखातेदार नही है।

7. यह कि प्रथम पक्षकार का उक्त भूमि पर पूर्ण स्वामित्व व अधिपत्य है। उक्त आराजी सभी प्रकार के प्रकार का प्रभारों, रहन बय, अटेचमेन्ट, कुर्की, दावा समायोजन ब्याज दायित्व मुकदमा बाजी आदि से मुक्त है। यानि हर प्रकार के भार व प्रभार से पाक साफ है। उक्त आराजी मास्टर प्लान 2031 के अनुसार किसी भी प्रकार के कानूनों से बंधक नहीं है। एवम् भू उपयोग परिवर्तन कानूनों, नगरिय नियमों, भवन विनियम, भू राजस्व अधिनियम व सिलिंग एक्ट के अन्तर्गत वर्जित श्रेणी के अन्तर्गत नही आती है

लगातार ....4....

Pradeep Kumar

(लालाराम) (किशन लाल) (रूपदेवा) (इतवारी) उप पंजीयक, भिवाड़ी (भिवादेवी) (कमला) (रामफूल) (बाबूलाल)

मनोज कुमार Anil किशनराम रामरती छोटेलाल

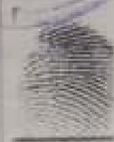
हस्ताक्षर फोटो अंगूठा

उक्त श्री / श्रीमती / सुश्री (Executant)

1-KISHAN LAL/GANPAT
Age:70, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

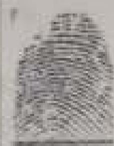
2-NIHAL/GANPAT
Age:62, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

निहाल



3-SUMER/GANPAT
Age:58, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

सुमेर



4-SANDEEP KUMAR/BALLA
Age:30, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

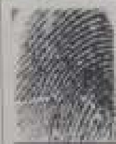
5-MANOJ KUMAR/BALLA
Age:26, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

मनोजकुमार

6-VED PRAKASH/PRABHATI LAL
Age:32, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

वेदप्रकाश

7-RAMESH CHAND/PRABHATI LAL
Age:44, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

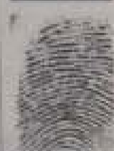


8-ANIL KUMAR/ABHAY SINGH
Age:34, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

Anil

9-PRADEEP KUMAR/ABHAY SINGH
Age:32, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

Pradeep Kumar



10-RAM RATI DEVI/ABHAY SINGH
Age:56, Caste-AHIR
Ocu.-HW
R/O-THADA TEH. TIJARA

रामरती

उप पंजीयक,तिजारा

8. यह कि उक्त भूमि संयुक्त हिन्दू परिवार/हिन्दू अविभाजित परिवार/ नाबालिग व शेयर से मुक्त है।

9. यह कि उक्त सहयोग विकास करार (Collaboration Agreement) में आवश्यकता होने पर द्वितीय पक्षकार द्वारा किसी अन्य संस्था उपक्रम पक्षकार को भी शामिल किया जा सकता है उसमें प्रथम पक्षकारों को कोई एतराज नही होगा।

10. यह कि प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार के मध्य यह तय पाया गया है कि:–

A. कि प्रथम पक्षकार सम्बन्धित भूमि का आवासीय व व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग करने हेतु द्वितीय पक्षकार को उक्त भूमि में विकास हेतु समस्त अधिकार देगा और इस सम्बन्ध में द्वितीय पक्षकार द्वारा नामित व्यक्तियों के हक में पावर ऑफ अटॉर्नी विकास हेतु समस्त हक–हकूकातों के लिये विधिनुरूप निष्पादित कर पंजीयन करायेगा।

B. यह कि प्रथम पक्षकार करार के प्रयोजनार्थ द्वितीय पक्षकार व इसके नामित व्यक्तियों को सम्बन्धित भूमि में प्रविष्ट होने, आने–जाने, नाप–जोख कराने, सर्वे कराने इस हेतु सम्बन्धित एजेन्सियां नियुक्त करने के समस्त अधिकार देता है एवं उक्त करार के निष्पादित होने के तुरन्त बाद द्वितीय पक्षकार व उसके नामित व्यक्ति उक्त वर्णित समस्त क्रिया कलाप शुरु कर सकेगें।

C. यह कि प्रथम पक्षकार करार के प्रयोजनार्थ द्वितीय पक्षकार व इसके नामित व्यक्तियों को सम्बन्धित भूमि के विकास हेतु नक्शे बनवाने, भूमि का उपयोग सम्परिवर्तित करवाने, स्थानीय निकाय, नगर विकास न्यास, भिवाडी अथवा अन्य सक्षम संस्था से नक्शों का अनुमोदन करवाने एवं इससे सम्बन्धित अनुषंगिक अन्य समस्त कार्य स्वयं या अपने एजेन्ट के माध्यम से करवाने का अधिकार देता है और यह भी संकल्प लेता है कि यथानुसार आवश्यकता पड़ने पर वो स्वयं भी तत्सम्बन्धित सरकारी एजेन्सी, स्थानीय निकाय के समक्ष उपस्थित रहेगा और उक्त कार्य सम्पादन सम्पूर्ण सहयोग करेगा।

D. यह कि प्रथम पक्षकार करार के प्रयोजनार्थ द्वितीय पक्षकार व उसके नामित व्यक्तियों को भारत सरकार, राज्य सरकार उनके सहयोगी मंत्रालय, विभाग इत्यादी से वर्तमान व भविष्य में लागु नियम, अधिनियमों

अध्यादेशों के अनुसार उक्त भूमि को विकसित करने के लिये/निर्माण सम्बन्धी, भिन्न–भिन्न प्रावधानों के तहत अनुज्ञा प्राप्त करने का अधिकार देता है और यह भी अधिकार देता है कि द्वितीय पक्षकार यह कार्य स्वयं के स्तर पर या अपने अधिकृत प्रतिनिधि या एजेन्सी के माध्यम से करा सकेगा।

लगातार 5

(किशनलाल) (लालाराम) (कमलेश) (रामकला) (कमला) (बाबूलाल)

उप पंजीयक, भिवाडी

हस्ताक्षर फोटो अंगूठा

11-BABU LAL/PYARE LAL
Age:40, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

12-BILLU RAM/PYARE LAL
Age:38, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

13-CHOTE LAL /PHUSA
Age:56, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

14-SAJJAN/KUDA
Age:37, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

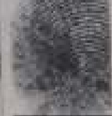
15-VAIJAYANTI/BALWANT SINGH
Age:48, Caste-AHIR
Ocu.-HW
R/O-THADA TEH. TIJARA

16-KAMLA/PRABHATI LAL
Age:62, Caste-AHIR
Ocu.-HW
R/O-THADA TEH. TIJARA

17-LALA RAM/ANUP SINGH
Age:72, Caste-AHIR
Ocu.-FARMER
R/O-THADA TEH. TIJARA

ने लेख्यपत्र Agreement of Developer
को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान
1. श्री/श्रीमती/सुश्री GOVIND
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री ROSHAN उम्र 33 वर्ष
जाति AHIR व्यवसाय BUSINESS
निवासी QG-3 KONARK OASIS BHIWADI



2. श्री/श्रीमती/सुश्री KARAN SINGH
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री LALA RAM उम्र 52 वर्ष
जाति AHIR व्यवसाय FARMER
निवासी THADA TEH. TIJARA ने की है जिनके

समस्त हस्ताक्षर एंव अगूंठा के निशान मेरे समक्ष लिये गयें हैं।

(2013003615)
(Agreement of Developer)

उप पंजीयक, BHIWADI

आज दिनांक 09/05/2013 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 407
में पृष्ठ संख्या 184 क्रम संख्या 2013002384 पर
पंजिबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1377

E. यह कि प्रथम पक्षकार द्वितीय पक्षकार व इसके नामित व्यक्ति को अधिकार देता है कि वो उपरोक्तानुसार वर्णित प्रक्रिया पूर्ण होने के पश्चात् और उसके पूर्व भी विकास के लिये आवश्यक निर्माण करा सकेंगें। इस हेतु द्वितीय पक्षकार व इसके नामित व्यक्ति अलग–अलग एजेन्सियों को नियुक्त कर सकेंगें जिन्हें भी उक्त भूमि पर आवागमन और कार्य करने की पूर्ण स्वतंत्रता उस हद तक प्राप्त होगी जिस हद तक द्वितीय पक्षकार का उक्त व्यक्ति या एजेंसी के साथ अनुबंध है। प्रथम पक्षकार यह संकल्प भी लेता है कि वो करार के प्रयोजनार्थ कराये जाने वाले विकास कार्यों अर्थात् भूमि समतल करवाना, नल–बिजली–पानी की व्यवस्था का प्रावधान करना, सम्बन्धित सरकारी निकायों से कनेक्शन लेना, राज्य सरकार, यू.आई.टी., भारत सरकार इत्यादि से निर्माण हेतु वांछित अनुज्ञायें प्राप्त करना, वास्तविक निर्माण कार्य, अन्य विकास कार्य करना इत्याद–इत्यादि में कभी भी कोई अवरोध उत्पन्न नहीं करेगा बल्कि हर स्तर पर करार प्रयोजनार्थ विकास की कार्यवाही में सक्रिय सहयोग प्रदान करेगा।

F. यह कि पक्षकारों के मध्य यह भी तय पाया गया कि अनुज्ञप्त एफ.ए.आर. पर निर्मित भवन/भवनों के सम्पूर्ण क्षेत्रफल में से 37 प्रतिशत भाग पर प्रथम पक्षकार का खरीद–फरोख्त करना, रहन रखना, लीज लाईसेन्स पर देना या अन्य प्रकार से अन्तरित करने का अधिकार रहेगा एवं शेष बचा हुआ भाग को बेचना, खरीदना, रहन रखना, लीज लाईसेन्स पर देना या अन्य प्रकार से अन्तरित करने का सम्पूर्ण अधिकार द्वितीय पक्षकार को प्राप्त है और रहेगा।

G. यह स्पष्ट कर दिया गया है कि दूसरी पार्टी इसी तरह की अन्य भूमि को चर्वित उक्त भूमि के साथ शामिल कर सकेंगी, और प्रथम पक्ष को भलीभाँती जानकारी है की आवासिय ग्रुप हाऊसिंग/टाउनशीप के लिये नियमानुसार अधिक भूमि की आवश्यकता होगी और द्वितीय पक्ष उक्त भूमि के आसपास अन्य भूमियों को विकसित करने का अन्य भूमिधारीयों/खातेदारों से उक्त प्रकार के करार कर रहा है एवंम् करार अन्तिम चरण में है, यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाता है की द्वितीय पक्ष अन्य समीप वर्ती भूमियों के बिल्डीग प्लॉन, नक्शे यू0आई0टी के नियमानुसार उक्त करार में वर्णित भूमि के साथ क्लब कर संयुक्त रुप से पास करवा सकेगा इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नही होगी।

H. द्वितीय पक्षकार को उक्त भूमि पर विकसित फ्लैट्स, दुकान, आफिस स्पेस इत्यादि को बेचने का अधिकार 90ए के अनुमोदन होने के बाद होगा।

I. प्रथम पक्षकार आज के बाद उक्त भूमि को किसी को भी गिरवी, बिकी या कोलोबेरेशन एग्रीमेन्ट नही करेगा। उक्त इकरारनामा हस्ताक्षरित होने के द्वितीय पक्ष अन्य समीपवर्ती भूमियों को यथासम्भव शीध्रता से 90ए के लिये आवेदन कर 90ए की स्वीकृती द्वितीय पक्षकार करायेगा ताकि शीध्रता से उक्त भूमि अन्य भूमियों के साथ क्लब कर विकसित की जा सके।

लगातार 6

आज दिनांक 09/05/2013 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 407
में पृष्ठ संख्या 184 क्रम संख्या 2013002384 पर
पंजिबद्व किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1377
के पृष्ठ संख्या 320 से 337 पर
चस्पा किया गया।

(2013003615) उप पंजीयक, BHIWADI
(Agreement of Developer)

(18) श्रीमति विद्यादेवी W/o श्री लालाराम
उम्र 70 वर्ष
19 – श्रीमति राजबाला W/o निहालसिंह उम्र 60 वर्ष
20 – श्रीमति कमलेश W/o सुमेरसिंह उम्र 53 वर्ष
21 – श्रीमति इतवरी W/o किशन लाल उम्र 66 वर्ष
ने उक्त दस्तावेज का निष्पादन करना स्वीकार
किया उक्त निष्पादकों को उक्त गवाहों ने पहचाना

उप पंजीयक, भिवाड़ी

J. दोनों पक्षकारों के मध्य यह भी तय पाया गया कि भविष्य में यदि राज्य सरकार या किसी कोर्ट के आदेश से उक्त वर्णित भूमि का कोई अंश प्रथम पक्ष के स्वामित्व व अधिपत्य से निकल जायेगा तो इस निकले हुये हिस्से को कम कर शेष भूमि के हिसाब से प्रथम पक्ष के हिस्से के एफ.ए.आर. की गणना की जायेगी।

K. यह है कि अगर प्रथम पक्षकार उक्त किये गये करार से पीछे हटता है, तो द्वितीय पक्षकार को उचित कानूनी कार्यवाही करके भौतिक या आर्थिक रूप से अपना अधिकार प्राप्त करने के स्वतन्त्र रहेगा ।

L. यह है कि उक्त करार में वर्णित भूमि के विकास, लाईसेंस, भू–उपयोग परिवर्तन, नक्शे स्वीकृत कराने, टाउनशिप, ग्रुप हाउसिंग के लिए आवश्यक सभी प्रकार की अनुमति, स्वीकृति इत्यादि के एवज में जमा की जाने वाली सिक्योरिटी डिपोजिट विकासकर्ता द्वारा ही सम्बन्धि विभाग / संस्था में जमा की जायेगी व कार्य पूरा होने पर उक्त सिक्योरिटी डिपोजिट को वापिस प्राप्त करने का एकमात्र अधिकार विकासकर्ता का ही होगा, भूस्वामी / खातेदार उक्त सिक्योरिटी डिपोजिट जमा कराने व वापिस प्राप्त करने में विकासकर्ता को पूर्ण सहयोग करेगा।

M. यह कि यदि विकासकर्ता उक्त अनुबन्ध करार को अपने निजि कारणवश निरस्त करता है या उक्त वर्णीत समय अवधि सीमा में विकासकर्ता अपने निजि कारणवश से विकास कराने में असक्षम हुआ तो अमानत राशि भू–स्वामी जब्त कर सकता है।

N. यह है कि उक्त सहयोग विकास करार के संबंध मे न्यायिक क्षेत्राधिकार, अलवर जिला होगा।

लगातार 7

उप पंजीयक, भिवाड़ी

विकास समझौते की मुख्य शर्तें

निम्न शर्तें परियोजना के विकास के लिए विकास अनुबन्ध, शर्तों एवं समझौतों के निष्पादन होने तक, परियोजना के विकास होने व विकास कार्य पूर्ण होने तक वैध रहेगी। दोनों पक्ष विकास अनुबन्ध निष्पादन होने पर निम्न मुख्य शर्तों से कानूनी रूप से बाध्य होगें।

1.	भू-स्वामी	**किशन लाल, निहाल, सुमेर पुत्रान गणपत, सन्दीप कुमार, मनोज कुमार पुत्रान बल्ला व वेदप्रकाश, रमेश चन्द्र पुत्रान प्रभाती लाल व अनिल कुमार, प्रदीप कुमार पुत्रान अभय सिंह व रामरती देवी बेवा अभय सिंह व बाबू लाल, बिल्लू राम पुत्रान प्यारे लाल व छोटे लाल पुत्र फूसा व सज्जन सिंह पुत्र कुडा राम व वैजयन्ती बेवा बलवन्त सिंह व कमला पत्नि प्रभाति लाल व लाला राम पुत्र अनुप सिंह व विधा देवी पत्नि लाला राम व रामकलॉ पत्नि निहाल सिंह व कमलेश पत्नि सुमेर सिंह व इतवरी पत्नि किशन लाल जाति अहीरान निवासी ग्राम थडा, पोस्ट सीथल, (नगरीय क्षेत्र, भिवाडी) तह0 तिजारा जिला अलवर (राजस्थान)**
2.	विकासकर्ता	**मैसर्स शिल्पकार हाऊसिंग प्रा0 लि0, या इसकी सहयोगी संस्था पंजीकृत पता – 9, एडमोनटन मॉल, भू-तल, द ब्रिस्टल होटल, गुडगॉव (हरि0) – 122002 जरिये निदेशक श्री अजय जिंदल पुत्र स्वर्गीय श्री पुरूषोत्तम गुप्ता**
3.	प्रोजेक्ट का प्रकार व उद्देश्य	आवासिय ग्रुप हाऊसिंग एवम् टाउनशीप योजना का विकास।
4.	परियोजना भूमि	प्रथम पक्षकार के संयुक्त कब्जाकाश्त खातेदारी की मुताबिक जमाबन्दी सम्वत 2067 कृषि भूमि आराजी **ख0न0 302,रकबा 0.97 हैक्टेयर, खसरा नं० 304 रकबा 0.25 हैक्टेयर कुल किता 2 रकबा 1.22 हैक्टेयर जो कि** वाके ग्राम थडा पटवार हल्का सीथल, भूमि अभिलेख निरीक्षण क्षेत्र भिवाडी, तहसील तिजारा, जिला अलवर में स्थित है जिसमे खसरा नं० 302 रकबा 0.97 हैक्टेयर व 304 रकबा 0.25 हैक्टेयर में प्रथम पक्षकार किशन लाल पुत्र गणपत की 6.1 एयर व निहाल पुत्र गणपत की 6.1 एयर व सुमेर पुत्र गणपत की 6.1 एयर व सन्दीप कुमार पुत्र बल्ला की 3.05 एयर व मनोज कुमार पुत्र बल्ला की 3.05 एयर व वेदप्रकाश पुत्र प्रभाती लाल की 8.133 एयर व रमेश चन्द्र पुत्र प्रभाती लाल की 3.05 एयर व

उप पंजीयक, भिवाडी

Pradeep Kumar वैजयन्ती निहाल रामरती
मनोजकुमार
सुमेर
छोटे लाल
बिल्लूराम
(किशनलाल) (कमलेश) (रामकली) (विधादेवी)
(लालाराम) (इतवरी) (कमला) (बाबूलाल)

		अनिल कुमार पुत्र अभय सिंह की 3.387 एयर व प्रदीप कुमार पुत्र अभय सिंह की 3.387 एयर व रामरती देवी बेवा अभय सिंह की 0.846 एयर व बाबू लाल पुत्र प्यारे लाल की 7.624 एयर व बिल्लू राम पुत्र प्यारे लाल की 7.624 एयर व छोटे लाल पुत्र फूसा की 5.09 एयर व सज्जन सिंह पुत्र कुडाराम की 15.25 एयर व वैजयन्ती बेवा बलवन्त सिंह की 3.05 एयर व कमला पत्नि प्रभाति लाल की 3.05 एयर व लाला राम पुत्र अनुप सिंह की 20.333 एयर व विधा देवी पत्नि लालाराम की 7.625 एयर व रामकलों पत्नि निहाल सिंह की 3.05 एयर व कमलेश पत्नि सुमेर सिंह की 3.05 एयर व इतवरी पत्नि किशन लाल की 3.05 एयर का हिस्सा संयुक्त रुप से है। जिनके नाम व हिस्से इन्द्राज राजस्व रिकोर्ड जमाबन्दी सम्वत 2067–2070 में दर्ज है उक्त भुमि को आगे सम्बन्धित भूमि सम्बोधित किया जायेगा, राजस्व रिकोर्ड जमाबन्दी प्रथम पक्षकारान के नाम का अंकन हो रखा है। उक्त जमाबन्दी की प्रमाणित प्रति दिनांक 04.05.2013 उक्त करार के साथ सलंग्न मार्का ए जो की उक्त करार का हिस्सा है।
5.	परियोजना की विशेषताएं	परियोजना का विकास अच्छे मापदण्डो पर विकासकर्ता द्वारा किया जावेगा। मानचित्र बनाये जाने का समस्त कार्य विकासकर्ता द्वारा किया जावेगा।
6.	भूमि का स्वामित्व	1. भू–स्वामी ने विकासकर्ता को यह अवगत कराया है कि परियोजना भूमि के स्वामित्व में किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं है। परियोजना भूमि पर किसी भी प्रकार का कोई दायित्व, देय राशि, विवाद अधिग्रहण, रहन नहीं है। 2. भू–स्वामी ने बताया गया है कि भूमि हर प्रकार से बन्धनमुक्त है। 3. जब भी किसी संस्था/अधिकारी को आवश्यकता होगी तो भू–स्वामी, विकासकर्ता को मूल दस्तावेज उपलब्ध करायेगा। 4. भू–स्वामी ने विकासकर्ता को यह अवगत कराया है कि भू–स्वामी ने भूमि के संबंध में इस अनुबन्ध से पूर्व परियोजना भूमि के स्वामित्व, परियोजना के विकास के संबंध में किसी प्रकार का

उप पंजीयक, भिवाड़ी

		कोई भी विवाद स्टे दावा होने कि स्थिति में भू–स्वामी खुद अपने खर्च व लागत पर उस विवाद को हल करेगो व इसके अलावा परियोजना के किसी भी स्तर पर अगर उक्त भूमि का निष्पादन, स्वामित्व में त्रुटि होने के कारण निरस्त हो जाता है तो भू–स्वामी कि दुरूस्त कराने की जिम्मेवारी होगी।
7.	पट्टा व मानचित्र अनुमोदन	1. पट्टा व मानचित्र अनुमोदन का समस्त कार्य विकासकर्ता को निष्पादित करना होगा। 2. इस भूमि का पट्टा प्राप्त करने में जो भी खर्चा होगा वह खर्चा विकासकर्ता को वहन करना होगा। 3. मानचित्र बनवाने व अनुमोदन करवाने में जो भी खर्चा होगा वह सभी विकासकर्ता को वहन करना होगा। 4. फलैट्स के निर्माण करने व बाह्य विकास में जो भी राशि व्यय होगी वह विकासकर्ता को वहन करनी होगी।
10.	परियोजना का नाम	परियोजना का प्रचार विकासकर्ता के ब्रांड के अर्न्तगत होगा एवं परियोजना का नाम विकासकर्ता द्वारा तय किया जायेगा।
11.	परियोजना अवधि	1. परियोजना का निर्माण परियोजना के मानचित्र अनुमोदन तिथि से 3 वर्ष की अवधि में पूर्ण किया जावेगा। 2. परियोजना निर्माण की अवधि 1 वर्ष तक बढ़ाई जा सकेगी। 3. उक्त सभी समयावधियों किसी भी प्रकार अपरिहार्य कारण, सरकारी निर्णय के कारण परिवर्तित हो सकती है तथा उक्त अपरिहार्य कारण, सरकारी निर्णय की स्थिति में परियोजना के निर्माण की अवधि तदनुसार बढ़ाई जा सकती हैं।
12.	कार्य निष्पादन हेतु	1. भू–स्वामी विकासकर्ता को एक मुख्यतारनामा परियोजना –स्थल पर सभी कार्य करन हेतु, भवन मानचित्र तैयार करने हेतु, उनकी स्वीकृति प्राप्त करने हेतु, परियोजना स्थल का राज्य सरकार अथवा नगर विकास न्यास से पट्टा प्राप्त करने हेतु व इस परियोजना से संबंधित सभी कार्य करने हेतु देगा। 2. भू–स्वामी विकासकर्ता के हिस्से के फलैट्स का बेचने का

		अनुबन्ध, उसको परिवर्तित करने अनुबन्ध, अनुबन्ध निरस्त करने, उसका त्रिपक्षीय विक्रय– पत्र निष्पादित करने हेतु मुख्तयारनामा देगा। 3. विकासकर्ता परियोजना विकसित करने हेतु किसी भी प्रकार के वित्तीय संस्थान से भूमि को गिरवी रखकर लोन प्राप्त नहीं कर सकेगा किन्तु परियोजना पर बनने वाले फलैट्स इत्यादि के आवंटियों द्वारा किसी भी वित्तीय संस्थान से ऋण प्राप्त करने हेतु परियोजना भूमि की अनापत्ति सभी फलैट धारको को/वित्तीय संस्थान को देगा।
13.	अन्य आय	परियोजना स्थल पर किसी भी प्रकार के होर्डिंग लगाने से कोई आय होगी तो वह आय भूस्वामी व विकासकर्ता को अनुपातिक बांटी जावेगी।
14.	कर	1. भूस्वामी व विकासकर्ता अपने अपने आयकर स्वंय वहन करेंगें। 2. दिनांक 08/05/2013 से पहले परियोजना भूमि से सम्बन्धित सारे करों का भुगतान, भूस्वामी द्वारा किया जायेगा। 3. अगर कोई सेवाकर दिनांक 08/05/2013 तक भूस्वामी के हिस्सा पर देय होगा तो उसका भुगतान स्वंय भूस्वामी द्वारा किया जायेगा।
15.	सोसायटी	परियोजना के रखरखाव हेतु एक सोसायटी का गठन किया जायेगा, जिसे विकासकर्ता द्वारा नियंत्रित किया जायेगा। सभी फलैट धारको से यदि एक मुश्त राशि परियोजना स्थल के रख–रखाव, पॉवर बैकअप, क्लब हाउस सदस्यता आदि हेतु ली जायेगी तो वह राशि विकासकर्ता द्वारा नामित संस्था के पास रहेगी। भूस्वामी के हिस्से फ्लैट्स, प्लाट, दुकान, आफिस स्पेस इत्यादि धारको को भी यह राशि देनी होगी।
16.	होर्डिंग	विकासकर्ता को परियोजना स्थल पर इस अनुबन्ध हस्ताक्षर के तुरन्त बाद होर्डिंग लगाने का अधिकार होगा तथा वह परियोजना की उपयुक्त तरीके से विपणन कर सकेगा।

12	अन्य शर्ते	1. यदि किसी भी कारणवश भूमि पर उक्त परियोजना विकसित नही हो पाई तो विकासकर्ता द्वारा दी गई अमानत राशि व अन्य खर्च बगैर ब्याज के भूस्वामी विकासकर्ता को वापस लौटाएगा। विकासकर्ता द्वारा उस समय तक किये गये किसी भी कार्य का कोई मेहनताना नही दिया जायेगा। 2. इस अनुबन्ध को भूस्वामी द्वारा विकासकर्ता को परियोजना भूमि पर परियोजना के विकास हेतु प्रवेश करने का लाईसेन्स माना जायेगा तथा विकासकर्ता परियोजना भूमि पर किसी भी प्रकार विकास कार्य करने के लिए स्वतंत्र होगा व उस भूमि का लाईसेन्सधारी होगा। 3. परियोजना की अवधि में भूस्वामी निर्माण कार्य में परियोजना स्थल पर किसी भी प्रकार की कोई बाधा नही पहुचायेगा। यदि भूस्वामी का कोई इससे सम्बन्धित बिन्दु है तो विकासकर्ता से बात कर उसका हल निकालेगा फिर भी निर्माण से संबधित अंतिम निर्णय विकासकर्ता का ही होगा। 4. भूस्वामी यदि अपने हिस्से के फलैट्स में किसी प्रकार के मापदण्डो में परिवर्तन चाहेगा तो वे मापदण्ड उसे निर्माण कार्य चालू होते समय ही विकासकर्ता को बताने होगें व उसमें लग रही अधिकारी का भू-स्वामी द्वारा विकासकर्ता को भुगतान करना होगा। 5. विकास अनुबन्ध व मुखत्यारनामा के निष्पादन व पंजीकरण का खर्च विकासकर्ता द्वारा वहन किया जावेगा। 6. यदि प्रथम पक्ष अपने हिस्से को किसी दुसरे के माध्यम से बेचान करेगा तो प्राथमिकता द्वितीय पक्ष को देगा। एवंम द्वितीय पक्ष की बेचान दर से कम दर पर अपने हिस्से का बेचान नही करेगा। 7. यदि भूस्वामी अपने हिस्से के फलैटों का बेचान विकासकर्ता के माध्यम से करना चाहता है तो पोजेशन के बाद विकासकर्ता भूस्वामी के हिस्से के फलैटों का बेचान उचित कमीशन प्राप्त कर बेचान करेगा।

उप पंजीयक, नि...

18.	भू–स्वामी के प्रतिनिधि	विकास अनुबन्ध के निष्पादन के पश्चात् भू–स्वामी अपने मे से किसी एक को प्रतिनिधि के रूप में निमित करेगें तथा उस प्रतिनिधि को परियोजना के विकास के संबंध में सभी निर्णय लेने का संपूर्ण अधिकार होगा व प्रतिनिधि के द्वारा लिये गये सभी निर्णय बाकी भू–स्वामी पर बाध्य होगें।
19.	अखण्डनीय	भू–स्वामी द्वारा किसी भी आधार पर अनुबन्ध खण्डनीय नहीं किया जा सकेगा।
20.	विवाद समाधान	अगर दोनो पक्षों के बीच कोई भी विवाद या मतभेद उत्पन होता है तो उसका हल मध्यस्थता के माध्यम से किया जाएगा। दोनो पक्षों कि सहमति से एकमात्र मध्यस्थ नियुक्त किया जाएगा और मध्यस्थ का फैसला व निर्णय दोनो पक्षकारों को मान्य व बन्धनकारी होगा।
21.	क्षेत्राधिकार	यह अनुबन्ध व विकास–अनुबन्ध **अलवर** के न्यायालयों के क्षेत्राधिकार के अधीन किया जायेगा।

यह कि यह करार दोनों पक्षकारों के मध्य स्थिर बुद्धि, स्वस्थ चित्त, पूर्ण होशो–हवास और बिना किसी दबाव या दुराव छिपाव के राजी–राजी सम्पादित किया गया है जिससे दोनों पक्षकार, उनके नामित व्यक्ति, उत्तराधिकारी, एजेन्ट, सर्वेन्ट बाध्य रहेंगें। ईश्वर साक्षी है।

For SHILPKAR HOUSING PVT. LTD.

DIRECTOR

प्रथम पक्षकार

किशन लाल :

(किशन लाल)

निहाल : निहाल

सुमेर : सुमेर

(विद्या देवी)

द्वितीय पक्षकार

मैसर्स शिल्पकार हाऊसिंग प्रा0 लि0,
निदेशक श्री अजय जिंदल

उप पंजीयक, भिवाड़ी

सन्दीप कुमार

मनोज कुमार : मनोज कुमार

वेदप्रकाश वेदप्रकाश

रमेश चन्द्र :

अनिल कुमार

प्रदीप कुमार Pradeep Kumar

बाबूलाल

बिल्लू राम बिल्लू राम

छोटे लाल छोटे लाल

सज्जन सिंह सज्जन सिंह

वैजयन्ती वैजयन्ती

कमला

लालाराम (लालाराम)

विधा देवी (विधा देवी)

रामकलों

उप पंजीयक, भिवाड़ी

लगातार...14

कमलेश

इतवरी

रामरती देवी रामरती

गवाह न0 कमी इतवरी

1. Sh. Govind Singh s/o Lt. Roshan Lal
Q.4-3, ~~V.P.O Thada~~
Konark Vatika
Bhiwadi

Govind Singh

2. Karna s/o Sh. Lalaram
V.P.O - Thada
Teh. Tijara Dist. Alwar

लगातार...15

उप पंजीयक, भिवाड़ी

अनुसूचि – 1

सम्पत्ति का ब्यौरा

कृषि भूमि का विस्तृत विवरण

मुताबिक जमाबन्दी राजस्व रिकार्ड सम्वत **2067-2070**

खाता नं० .	खसरा नं०	खसरे का कुल क्षेत्रफल (हैक्टेयर)	खातेदार निष्पादक का हिस्सा	खातेदार निष्पादक का कुल खसरे के क्षेत्रफल में हिस्सा (हैक्टेयर)	अवस्थति / ग्राम / तहसील / उप खण्ड / जिला / नगरपालिका क्षेत्र इत्यादि
45	302	0.9700	सम्पूर्ण	0.9700	ग्राम थड़ा
45	304	0.2500	सम्पूर्ण	0.2500	पटवार हल्का – सीथल
					भू. अभि.नि. क्षेत्र – भिवाड़ी
					तहसील तिजारा
					जिला अलवर
					राज्य राजस्थान
					भारत
	कुल	**1.2200**		**1.2200**	

उप पंजीयक, भिवाड़ी