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

Fee Sr. No. : 2013003650   Dated : 10/05/2013
Presenter Name : DEVI DAYAL   Face Value : 0
Presenter Address : MILKPUR GURJAR TEH. TIJARA
Document Type : Agreement of Developer
Claimant Name : SHILPKAR HOUSING PVT. LTD. THU. AJAY JINDAL, 801 T.NO-12 ORCHID PETAL GURGAON HR
Document S.No. : 2013003658   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	: 68230
Surcharge on Stamp Duty	: 6840		
Late Fee u/s 25-34	: 0		

TOTAL : 125370

Amount Rs. One Lakh Twenty Five Thousand Three Hundred Seventy only

Cashier   Sub Registrar, BHIWADI

भिवाड़ी (अलवर) राज.

उपकोषाधिकारी

30 APR 2013

तिजारा (अलवर)

विकास समझौता करार (Collaboration Agreement)

यह विकास समझौता करार जिसे आगे करार कहा जायेगा आज दिनांक 05.05.2013 को निम्नांकित पार्टियों के मध्य निम्नानुसार सम्पादित हो रहा है :–

देवीदयाल उम्र करीब 52 वर्ष पुत्र श्री हुकमचन्द जाति गुर्जर निवासी ग्राम मिलकपुर गुर्जर पोस्ट खिजूरीवास, (नगरीय क्षैत्र, भिवाडी) तह0 तिजारा जिला अलवर (राजस्थान) व श्री मामन उम्र करीब 50 वर्ष पुत्र श्री रामस्वरुप जाति अहीर निवासी ग्राम थडा पोस्ट सीथल, (नगरीय क्षैत्र, भिवाडी) तह0 तिजारा जिला अलवर (राजस्थान) जिन्हे आगे सयुक्त रुप से प्रथम पक्षकार सम्बोधित किया जायेगा।

एवम्

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 आधिपत्य एवंम् स्वामित्व की आवासीय उपयोग की गैर मुमकीन आबादी भूमि **ख0न0 225 रकबा 0.2500 हैक्टेयर भूमि** वाके ग्राम धवा पटेवार हल्का सीथल, भूमि अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र भिवाड़ी, तहसील तिजारा, जिला अलवर में स्थित है जिसमें प्रथम पक्षकारो का 1/2–1/2 हिस्सा संयुक्त रुप से है। जिस भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ भू उपयोग परिवर्तन करवा रखा है जिसका इन्द्राज राजस्व रिकोर्ड जमाबन्दी सम्वत 2067–2070 में दर्ज है और उक्त आवासीय उपयोग की अनुमति अभी प्रभावी है उक्त भूमि 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।

3. इस प्रकार है कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को उक्त वर्णित भूमि खसरा नं. 225 रकबा 0.25 हैक्टयर उक्त ग्रुप हाउसिंग विकासित 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 45 प्रतिशत भाग प्रथम पक्ष को उपलब्ध करायेगा एवंम् शेष 55 प्रतिशत भाग द्वितीय पक्षकार अपने हिस्से में रखेगा अर्थात् द्वितीय पक्ष उक्त भूमि को कुल एफ.ए.आर. शेयरिंग रेसो के आधार पर विकसित करेगा और प्रथम पक्ष व द्वितीय पक्ष का शेयर/अंश 45:55 रहेगा। यह स्पष्ट किया जाता है की उक्त 45 प्रतिशत भाग की गणना कुल प्रोजेक्ट भूमि (जिसमें उक्त वर्णित खसरा नं. 225 व अन्य समीपवर्ती भूमीयों खसरा नं. 214, 215, 216, 217, 218, 302, 304) को शामिल कर कुल प्राप्त एफ.ए.आर. में कुल प्रोजेक्ट भूमि का भाग देकर प्राप्त दर से की जायेगी।

4. 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।

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

लगातार ....3.....

उप पंजीयक, भिवाड़ी

आज दिनांक 10 माह May सन् 2013 को 14:12 बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री DEVI DAYAL पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री HUKAM CHAND
उम्र 52 वर्ष, जाति GURJAR व्यवसाय BUSINESS
निवासी MILKPUR GURJAR TEH. TIJARA
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता हस्ताक्षर उप पंजीयक, BHIWADI
(2013003658)
(Agreement of Developer)

रसीद नं0 2013003650 दिनांक 10/05/2013
पंजीयन शुल्क रू0 50000/-
प्रतिलिपि शुल्क रू0 300/-
पृष्ठांकन शुल्क रू0 0/-
अन्य शुल्क रू0 6840/-
कमी स्टाम्प शुल्क रू0 68230/-
कुल योग रू0 125370/-

(2013003658) उप पंजीयक, BHIWADI
(Agreement of Developer)

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र
प्रमाणित किया जाता है कि इस विकय पत्र
की मालियत रूपये 6832600
मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक
राशि 68230 पर कमी पंजीयन शुल्क
रूपये 50000 कुल रूपये 125370
जरिये रसीद संख्या 2013003650 दिनांक 10/05/2013
में जमा किये गये है।
अतः दस्तावेज को रूपये 68330
के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

(2013003658) उप पंजीयक, BHIWADI
(Agreement of Developer)

6. 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

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

8. 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।

9. 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।

उप पंजीयक, भिवाड़ी

6. 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। एवंम् भू उपयोग परिवर्तन कानूनों, नगरिय नियमों, भवन विनियम, भू राजस्व अधिनियम व सिलिंग एक्ट के अन्तर्गत वर्जित श्रेणी के अन्तर्गत नही आती है

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

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

9. 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 अनुषंघिक 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..........

उपपंजीयक, भिवाड़ी

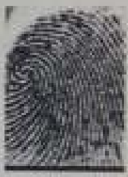
हस्ताक्षर फोटो अंगूठा

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)
1-DEVI DAYAL/HUKAM CHAND
Age 52, Caste-GURJAR
Ocu.-BUSINESS
R/O-MILKPUR GURJAR TEH. TIJARA

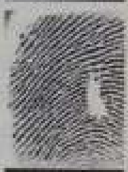
2-MAMAN /RAM SWAROOP
Age 50, Caste-AHIR
Ocu.-BUSINESS
R/O-THADA TEH. TIJARA

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

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान
1. श्री/श्रीमती/सुश्री HIMMAT YADAV
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री K.S. YADAV उम्र 31 वर्ष
जाति AHIR व्यवसाय BUSINESS
निवासी 4/7 LANTANA STREET VATIKA CITY SEC-49 GURGAON



2. श्री/श्रीमती/सुश्री ANIL KUMAR
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री DHARAM VIR उम्र 38 वर्ष
जाति AHIR व्यवसाय SERVICE
निवासी 318 DW-NIRVANA COUNTRY GURGAON ने की है जिनके



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

(2013003658) उप पंजीयक, BHIWADI
(Agreement of Developer)

आज दिनांक 10/06/2013 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 408
में पृष्ठ संख्या 14 क्रम संख्या 2013002414 पर
पंजिबद्व किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1378
के पृष्ठ संख्या 121 से 132 पर
चस्पा किया गया।

(2013003658) उप पंजीयक, BHIWADI
(Agreement of Developer)

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 सकेंगे। इस हेतु द्वितीय पक्षकार व इसके नामित व्यक्ति अलग–अलग एजेन्सियों को नियुक्त कर सकेंगे जिन्हें भी उक्त भूमि पर आवागमन और कार्य करने की पूर्ण स्वतन्त्रता 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 55 प्रतिशत 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। बचे हुए 45 प्रतिशत भाग पर प्रथम पक्षकार का खरीद–फरोख्त करना, रहन रखना, लीज लाईसेन्स पर देना या अन्य प्रकार से अन्तरित करने का अधिकार रहेगा।

G. यह स्पष्ट कर दिया गया है कि दूसरी पार्टी इसी तरह की अन्य भूमि को चर्चित उक्त भूमि के साथ शामिल कर सकेगी, 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 एवम करार अन्तिम चरण में है, यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाता है की द्वितीय पक्ष अन्य समीप वर्ती भूमियों के बिल्डींग 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. यह है कि प्रथम पक्षकार घोषणा करता है उक्त करार में वर्णित उक्त भूमि आवासिय रुपान्तरित है

I. द्वितीय पक्षकार को उक्त भूमि पर फलैटों को बेचने का अधिकार 90ए के अनुमोदन होने के बाद होगा।

J. 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 शीघ्रता से 90ए के लिये आवेदन कर 90ए की स्वीकृती द्वितीय पक्षकार करायेगा ताकि शीघ्रता से उक्त भूमि अन्य भूमियों के साथ क्लब कर विकसित की जा सके।

लगातार ......6.........

उप पंजीयक, भिवाड़ी

K. 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 उस निकले हुये हिस्से को कम कर शेष भूमि के हिसाब से प्रथम पक्ष के हिस्से के एफ.ए.आर. की गणना की जायेगी।

L. 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 ।

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

लगातार ....7..........

उप पंजीयक, भिवाड़ी

विकास समझौते की मुख्य शर्ते

निम्न शर्ते परियोजना के विकास के लिए विकास अनुबन्ध, शर्तो 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 शर्तो से कानूनी रूप से बाध्य होगें।

1.	भू–स्वामी	**देवीदयाल उम्र करीब 52 वर्ष पुत्र श्री हुकमचन्द जाति गुर्जर निवासी ग्राम मिलकपुर गुर्जर पोस्ट खिजूरीवास, (नगरीय क्षैत्र, भिवाडी) तह0 तिजारा जिला अलवर (राजस्थान) व श्री मामन उम्र करीब 50 वर्ष पुत्र श्री रामस्वरुप जाति अहीर निवासी ग्राम थडा पोस्ट सीथल, (नगरीय क्षैत्र, 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	आवासीय ग्रुप हाउसिंग योजना का विकास।
4.	परियोजना भूमि	1. गैर मुमकीन आबादी भूमि **ख0न0 225 रकबा 0.2500 हैक्टेयर भूमि** वाके ग्राम थडा पटवार हल्का सीथल, भूमि अभिलेख निरीक्षण क्षेत्र भिवाडी, तहसील तिजारा, जिला अलवर में स्थित है जिसमे प्रथम पक्षकारों का 1/2–1/2 हिस्सा संयुक्त रुप से है। जिस भूमि को आवासीय प्ररियोजनार्थ भू उपयोग परिवर्तन करवा रखा है जिसका इन्द्राज राजस्व रिकोर्ड जमाबन्दी सम्वत 2067–2070 में दर्ज है और उक्त आवासीय उपयोग की अनुमति अभी प्रभावी 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।

मामनसिंह

उप पंजीयक, भिवाड़ी

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 नही है। परियोजना भूमि पर किसी भी प्रकार का कोई दायित्व, देय राशि, विवाद अधिग्रहण, रहन नही 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 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 भूस्वामी की सहमति से बढाई जा सकती हैं।

उप पंजीयक, भिवाड़ी

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 संबधित 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 मुखत्यारनामा 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 धारकों 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 करेगें। 2. दिनांक 05/05/2013 से पहले भूमि से सम्बन्धित सारे करों का भुगतान, भूस्वामी द्वारा किया जायेगा। 3. अगर कोई सेवाकर दिनांक 05/05/2013 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 धारकों 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 फलैट धारकों 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 का उपयुक्त तरीके से विपणन कर सकेगा।
17.	अन्य शर्तें	1. यदि किसी भी कारण के अलावा किसी अन्य 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 पुनः लौटाएगा। विकासकर्ता द्वारा उस समय तक किये गये किसी भी कार्य को कोई मेहनताना नहीं दिया जायेगा।

उप पंजीयक, सिवाड़ी

		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 संबंधित 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। एवंम् द्वितीय पक्ष की बेचान दर से कम दर पर अपने हिस्से का बेचान नही करेगा। 7. यदि भूस्वामी अपने हिस्से के फलेटो का बेचान विकासकर्ता के माध्यम से करना चाहता हैं तो पोजेशन के बाद विकासकर्ता पहले भूस्वामी के हिस्से के फलेटो का बेचान करेगा।
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 नही किया जा सकेगा।
20.	विवाद समाधान	अगर दोनों पक्षों के बीच कोई भी विवाद या मतभेद उत्पन्न होता है तो उसका हल मध्यस्थता के माध्यम से किया जायेगा। दोनों पक्षों की सहमति से एकमात्र मध्यस्थ नियुक्त किया जायेगा और मध्यस्थत का फैसला व निर्णय दोनो पक्षकारों को मान्य व बंधनकारी होगा।

उप पंजीयक, भिवाड़ी

21.	क्षेत्राधिकार	यह अनुबन्ध व विकास–अनुबन्ध जयपुर 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

द्वितीय पक्षकार

गवाह न0

1. Dr. Himmat yadav. S/O Sh. K.S yadav. 4/A Lantana Street Vatika City, Gurgao.

2. ....

उप पंजीयक, निवाड़ी