



INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

IN-UP09484289196060W

e-Stamp



Certificate No. : IN-UP09484289196060W  
 Certificate Issued Date : 19-Dec-2024 11:45 AM  
 Account Reference : NEWIMPACC (SV)/ up14148804/ JHANSI SADAR/ UP-JHS  
 Unique Doc.: Reference : SUBIN-UPUP1414880415772164825599W  
 Purchased by : SANFRAN DEVELOPER PVT LTD  
 Description of Document : Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement  
 Property Description : LAND SIT AT MAUZA KOCHHABHANWAR,TEH AND DIST JHANSI  
 Consideration Price (Rs.) :  
 First Party : DINESH KUMAR VERMA SO TEJRAM VERMA  
 Second Party : SANFRAN DEVELOPER PVT LTD  
 Stamp Duty Paid By : SANFRAN DEVELOPER PVT LTD  
 Stamp Duty Amount(Rs.) : 1,75,000  
 (One Lakh Seventy Five Thousand only)



दिनेश कुमार



TEJRAM VERMA

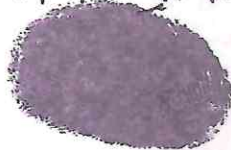
Please write or type below this line

दिनेश कुमार

COLLABORATION AGREEMENT

यह कोलेब्रेशन एग्रीमेन्ट आज दिनांक 19.12.2024 को झॉसी में निष्पादित किया गया।

दिनेश कुमार



TEJRAM VERMA



QIE 0024795864



Statutory Alert

The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at 'www.stampsamp.com' or using e-Stamp Mobile App. In case of any discrepancy in the details of this certificate and as available on the website / Mobile App, users should be on the alert of checking the signatures in on the users of the certificate.

Vertical text on the right edge: SANFRAN DEVELOPER PVT LTD, JHANSI, UP



मौजा कोछाभाँवर तह० व जिला झाँसी के खाता सं० 00718 के आराजी नं० 90 रकवा 0.7240 हे० में से रकवा 0.2414 हे० सम्पूर्ण का मूल्यांकन पेज नं० 91 वी कोड 0333 दर 1,00,00,000/-रु० प्रतिहेक्टेयर से भूमि की सरकारी मालियत 24,14,000/-रु० होती है व उक्त आराजी में एक पक्का कुआ निर्मित है जिसके 1/3 भाग की सरकारी मालियत 64,000/- रु० होती है इस प्रकार कुल सरकारी मालियत 24,78,000/-रु० से अधिक नहीं है जिस पर स्टाम्प शुल्क 1,75,000/-रु० जरिये ई-स्टाम्प नंबर IN-UP09484289196060W दिनांक 19-12-2024 के द्वारा अदा किया गया है ।

1. श्री दिनेश कुमार वर्मा पुत्र श्री तेजराम वर्मा, ब्लॉक-2, जल निगम बस्ती, झाँसी उत्तर प्रदेश 284001 (जिनकी पहचान आधार कार्ड संख्या xxxx xxxx 4139 ) से की गयी है । (प्रथम पक्ष/भूस्वामी से उनके उत्तराधिकारियों, स्थानापन्नो, विधिक प्रतिनिधियों तथा समानुदेशितो का अंतर्भाव निहित है)


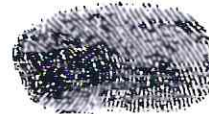
..... प्रथम पक्ष/भूस्वामी

एवं

सनफ्रान डेवलपर प्रा० लि० पंजीकृत कार्यालय A-73, सनफ्रान स्वचायर, सेक्टर -2, नियर सेक्टर-15 मेट्रो स्टेशन, नोएडा -201301 द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि / हस्ताक्षरकर्ता श्री श्यामल कुमार पॉल पुत्र श्री एम० के० पॉल (जिनकी पहचान आधार कार्ड संख्या xxxx xxxx 2137 ) से की गयी है । ( विकासकर्ता से उनके स्थानापन्नो, विधिक प्रतिनिधियों तथा समानुदेशितो का अंतर्भाव निहित है )

.....द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता

दिनेश कुमार  

आवेदन सं०: 202400860045744

विक्रय अनुबंध विलेख (कब्जा)

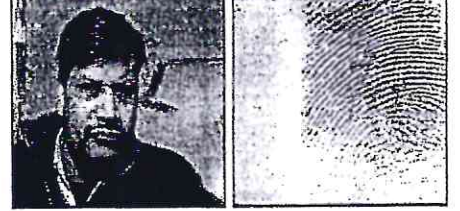
बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 16044

वर्ष: 2024

प्रतिफल- 0 स्टाम्प शुल्क- 175000 बाजारी मूल्य - 2478000 पंजीकरण शुल्क - 24780 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 80 योग : 24860

श्री सनप्रान डेवलपर प्रा०लि० द्वारा  
श्यामल कुमार पॉल अधिकृत पदाधिकारी/ प्रतिनिधि,  
पुत्र श्री एम०के० पॉल  
व्यवसाय : नौकरी  
निवासी: 15-सी तिलक नगर सिमरावारी वीएचईएल झॉसी



श्री, सनप्रान डेवलपर प्रा०लि० द्वारा

श्यामल कुमार पॉल अधिकृत पदाधिकारी/  
प्रतिनिधि

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 19/12/2024 एवं  
02:58:23 PM बजे  
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

संजय गुप्ता (प्रभारी)  
उप निबंधक/अदर प्रथम  
झॉसी  
19/12/2024

अरुण कुमार यादव  
निबंधक लिपिक  
19/12/2024



प्रिंट करें

यह कि प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण की भूमि स्थित मौजा कोछाभाँवर तह व जिला झाँसी ( जिसका पूर्ण विवरण अनुसूची "अ" में वर्णित है तथा जिसे आगे इस अनुबंध पत्र में भूमि कहा जायेगा ) का स्वामी है । उक्त भूमि संक्रमणीय भूमिधरी काश्त की है व हर प्रकार के वाद व विवाद से पाक साफ है किसी भी व्यक्ति वित्तीय संस्था या बैंक आदि के पक्ष में बंधक आदि नहीं है भूमि के विक्रय के बावत कोई अनुबंध पत्र निष्पादित व पंजीकृत नहीं किया गया है न ही भूमि के बावत भारत के किसी भी मा० न्यायालय में कोई विवाद लंबित है । प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण घोषित करता है कि झाँसी नगर निगम एवं झाँसी विकास प्राधिकरण, झाँसी या महामारी अधिनियम या किसी अन्य कानून / अधिनियम / विधि / दिशानिर्देश / आदेशों के तहत जारी अधिग्रहण या मांग का कोई नोटिस उन्हें या उनकी ओर से किसी को नहीं दिया गया है। प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण एतद्वारा घोषणा करते हैं कि वर्तमान में उक्त संपत्ति या उसके किसी हिस्से के संबंध में अधिग्रहण या सेट-बैंक के लिये सरकार द्वारा कोई नोटिस या मांग नहीं दी गई है और जहां तक उन्हें जानकारी है, ऐसी कोई मांग या अधिग्रहण या मांग नहीं की गई है ।

यह कि विकासकर्ता आवासीय योजनाओ की विकासकर्ता कम्पनी है जिन्होंने महानगर झाँसी व अन्य शहरो में भी कई कॉलोनियों का सफलता पूर्वक विकास किया है । इसलिए उभय पक्ष उक्त भूमि को आवासीय कॉलोनी के रूप में विकास करने हेतु इस अनुबंध पत्र के पूर्ण स्वरूप को अंगीकृत कर आपस में सहमत है ।

चौहद्दी -

पूरब - आराजी नं० 91, 92, व 93

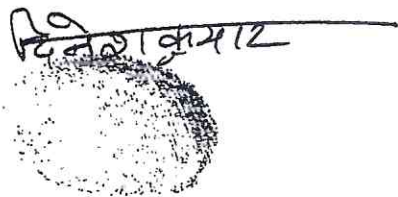
पश्चिम - आराजी नं० 89/1

उत्तर - आराजी नं० 95

दक्षिण - चकरोड

अतः यह अनुबंध पत्र निम्न शर्तों का साक्षी है :-

यह कि प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण की उक्त भूमि निकटवर्ती ग्रामीण आबादी से 200 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है ।





आवेदन सं०: 202400860045744

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 16044

वर्ष: 2024

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमुन व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता: 1

श्री दिनेश कुमार वर्मा, पुत्र श्री तेजराम वर्मा

निवासी: ब्लॉक-2 जल निगम बस्ती झाँसी

व्यवसाय: अन्य

दिनेश कुमार

क्रेता: 1



श्री सनम्रगन डेवलपर प्रा०लि० के द्वारा श्यामल कुमार पॉल, पुत्र श्री एम०के० पॉल

निवासी: 15-सी तिलक नगर सिमरावारी वीएचईएल झाँसी

व्यवसाय: नौकरी

Handwritten signature of the seller.



ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान

पहचानकर्ता : 1

श्री हरी शंकर पाल, पुत्र श्री मातादीन पाल

निवासी: 80 बूढा झाँसी

व्यवसाय: अन्य

Handwritten signature of the seller.

पहचानकर्ता : 2



श्री भरत भुवाकी मिश्रिय, पुत्र श्री रमाशंकर पाण्डेय

निवासी: एम 09 कानपुर ग्वालियर-वाई फास मार्ग झाँसी

व्यवसाय: अन्य



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

संजय गुप्ता (सभारी)

उप निबंधक सदन प्रथम

झाँसी

19/12/2024

अरुण कुमार यादव

निबंधक लिपिक झाँसी

19/12/2024

प्रिंट करें

## 1. मूल अनुबंध

(i) विकासकर्ता इस अनुबंध पत्र में उक्त भूमि को आवासीय कॉलोनी या अन्य किसी रूप में विकसित करने हेतु जो कि उक्त भूमि के विकास के लिए सर्वोत्तम योजना है तथा जिसका तलपट मानचित्र झाँसी विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत हो सके, के अनुसार विकसित करने हेतु इस अनुबंध पत्र में शामिल हो रहे है।

(ii) प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण की उक्त भूमि अनुसूची (अ) में दी गई झाँसी महायोजना के अंतर्गत है।

(iii) प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण विकासकर्ता के साथ उक्त भूमि के वैधानिक विकास हेतु सहमत है।

(iv) अल्पआय वर्ग / निर्बल आय वर्ग के भवनों के विकास में आच्छादित क्षेत्रफल उभय पक्ष अपनी अपनी अनुपातिक हिस्सेदारी के अनुपात में वहन करेंगे।

## 2. अनुमति लाइसेंस व स्वीकृत आदि

विकासकर्ता उपरोक्त योजना के कार्य को रूप देने के लिए व आवश्यक नक्सा / ड्रॉइंग एवं डिजाइन, विकास करने हेतु वर्तमान समय में प्रचलित सुसंगत विधि के अनुसार सक्षम है व योजना के लिए आवश्यक लाइसेन्स स्वीकृति अनुमति चाहिए होगी जिसकी प्राप्त करने की जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। उपरोक्त योजना के लिए सभी जरूरी जिम्मेदारी विकासकर्ता के द्वारा निर्वहन की जाएगी जिसका सम्पूर्ण व्यय व लागत जो भी होगी, वह विकासकर्ता वहन करेगा।

## 3. प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण की जिम्मेदारियाँ

(i) प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण यह वचन देता है कि वह उक्त भूमि संक्रमणीय भूमिधरी जो कि झाँसी की महायोजना के अंतर्गत है और उक्त भूमि हर प्रकार के बंधन से मुक्त है व किसी भी प्रकार की देनदारी व किसी भी प्रकार के पूर्व अनुबंध व किसी भी प्रकार का क्लेम उक्त भूमि से सम्बन्ध में नहीं हैं, ताकि उक्त भूमि व उस पर बनी योजना (PROJECT) के किसी भी हिस्से को बेचने में कोई रुकावट उत्पन्न ना हो और विकासकर्ता को भी परेशानी ना हो, उक्त भूमि को हर प्रकार से पाक व साफ रखने का दायित्व प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण का ही होगा।







(ii) प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण हर प्रकार से प्रत्येक कागजातो, दस्तावेजों आदि को तैयार कराने में व उसका निष्पादन करने के लिए विकासकर्ता द्वारा बताये गए समय व तिथि/दिवस पर सदैव व्यक्तिगत तौर पर सहायता व सहयोग विकासकर्ता के साथ करेगा, जिससे विकास योजना को कार्य रूप दिया जा सके। इन सबके लिए प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण वचनबद्ध है।

(iii) प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण हर समय विकासकर्ता को सहयोग देने के लिए स्वयं विकासकर्ता द्वारा बताये गए समय व तिथि/दिवस पर मौजूद व उपलब्ध रहेगा, प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण इस बात की पूरी जिम्मेदारी लेता है कि उक्त जमीन सभी तरह के भार/भारों से मुक्त है, इस पर कोई भी क्लेम/दावा नहीं है, उक्त भूमि का कब्जा पूरी तरह से प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण के पास है, इससे सम्बन्धित किसी भी तरह का इकरारनामा / समझौता / पावर ऑफ अटॉर्नी/अनुबन्ध किसी अन्य व्यक्ति / संस्था से नहीं है, और प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण के पास उक्त भूमि का सम्पूर्ण मालिकाना हक व कब्जा है कि वह उक्त भूमि के लिए विकासकर्ता को यह अनुबंध पत्र कर सके।

(iv) प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण, विकासकर्ता को उपरोक्तभूमि को विकास करने में व्यक्तिगत रूप से सहयोग व समर्थन देगा व स्वयं मौजूद रहेगा, जिससे कि इस योजना को सफलतापूर्वक क्रियान्वित करके पूरा किया जा सके।

(v) प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण उक्त भूमि का पावर ऑफ अटॉर्नी विकासकर्ता के हक में दे रहा है जिससे कि विकासकर्ता उक्त भूमि का सुचारु रूप से विकास कर पाए और भिन्न-भिन्न विभागों से जरूरत के मुताबिक अनुमति प्राप्त करे, जैसे कि शहरी विकास विभाग, जल विभाग, विद्युत् बोर्ड, नगर निगम व अन्य विभागों आदि। विकासकर्ता के हिस्से वाले एरिया / रकवा का आबंटन /विक्रयनामा, किरायानामा खरीदने व किराये पर लेने वाली इच्छुक पार्टियों से इकरारनामा / अनुबन्ध करने के बाबत प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण, विकासकर्ता के हक में पावर ऑफ अटॉर्नी / अधिकार पत्र दे रहा है। जिससे की किसी भी सम्बन्धित रजिस्ट्रार, सब रजिस्ट्रार के सामने पेश होकर विक्रय पत्र, किरायानामा, लाईसेंसडीड, पंजीकृत कर सके। इसके लिए प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण, विकासकर्ता के हक में यह निष्पादित कर रहा है।

दिनेश कुमार



*[Handwritten signature]*





(vi) यह कि विकासकर्ता को हर प्रकार के पत्राचार की प्रतिया उपरोक्त के सम्बन्ध में स्वीकृति/ अनुमति आदि सम्बंधित विभाग से भिन्न-भिन्न कागजात बनवाने निष्पादित करवाने के लिए प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण समय-समय पर हर प्रकार से व्यक्तिगत रूप से सहायता करेगा, जिससे इस अनुबंध का क्रियान्वयन हो सके।

(vii) यह कि प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण विकासकर्ता को बिना किसी रुकावट के कार्य करने के लिए विकासकर्ता के कार्यरत कर्मचारी एवं अन्य क्रेता/क्रेताओं व विकसित भूमि पर कार्य को देखने वाले व्यक्ति/व्यक्तियों को किसी भी प्रकार की रुकावट व अड़चन उत्पन्न नहीं करेगा व विकास कार्य आदि में रुकावट उत्पन्न ना हो और मौके पर कार्यालय स्थापित करने व उसको निर्मित करने में व्यक्तिगत रूप से सहयोग करेगा, जिससे की इस अनुबंध का अनुपालन हो सके।

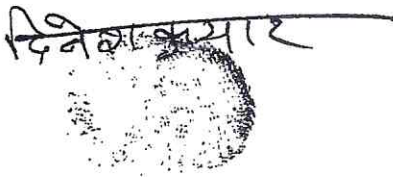
(viii) यह कि विकास कार्य में सामग्री/सामग्रियों को क्रय करने अथवा आर्किटेक्ट, सलाहकार, सेवा प्रदाता आदि को नियुक्त करने व अन्य यंत्रों व सेवाओं की जो भी आवश्यकता होगी, वह सभी विकासकर्ता के द्वारा ही व्यय व क्रय व नियुक्तियाँ की जायेगी।

#### 4. विकास के लिए सुपरविजन

यह कि विकासकर्ता को यह भी हक हासिल होगा कि वह उपरोक्त भूमि में किसी भी भाग को बिना किसी रुकावट के इस अनुबंध की नियम व उपनियम अनुसार विकास कार्य करें। प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण अगर चाहे तो बिना किसी रुकावट पैदा किये वह विकास कार्य की प्रगति के निरीक्षण के लिए कार्यस्थल / आवासीय योजना पर स्वयं जा सकता है।

#### 5. विकासकर्ता का दायित्व

(i) यह कि विशेष तौर पर सहमति प्रकट की गई है कि विकासकर्ता अपनी कार्य योजना के मुताबिक व सरकारी व विभागीय नियमों व बाईलॉज के मुताबिक विकास करेगा। आवासीय / व्यावसायिक प्रोजेक्ट के अनुसार जो नियम लागू होंगे सक्षम प्राधिकरण के निर्णय अनुसार विकसित करेगा।







(ii) यह कि विकास कार्य में ये अनुमान लगाया गया है कि सभी तरह की अनुमतिया प्राप्त होने के पश्चात्, लगभग रेरा के अनुसार 5+3 ( रेरा रजिस्ट्रेशन से ) वर्ष में पूर्ण किया जायेगा ।

(iii) यह कि किसी तरह की रुकावटें या अड़चन आती हैं तो उस पर आपसी सहमति से निवारण किया जायेगा और आवश्यकता व मौजूदा हालात के अनुसार परिस्थिति के बारे में निर्णय किया जा सकता है ।

(iv) यह कि प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण विकासकर्ता को उपरोक्त संपत्ति की सुरक्षा हेतु बाउन्ड्रीवाल बनवाने के लिए (चारों दिशाओं में कांटे की तार लगाना व सिक्योरिटी स्टाफ के द्वारा सुरक्षित करना जिससे की संपत्ति सुरक्षित रहे) आज के दिन से उक्त भूमि पर सम्पूर्ण नियंत्रण देता है ।

(v) यह कि विकासकर्ता आर्किटेक्ट व अन्य कार्य करने वाले को नियुक्त करने व उनसे कार्य करवाने व विकास कार्य से सम्बन्धित डिजाईन आदि बनवाने व हर प्रकार से उक्त भूमि का अधिकतम उपयोग आवासीय व व्यवसायिक परियोजना बनाने में करेगा ।

(vi) यह कि विकासकर्ता द्वारा विकसित क्षेत्र को विक्रय कर उससे प्राप्त राशि (यदि राजस्व हिस्सेदारी पर सहमति बनती है तो) को आपसी सहमती वाले प्रतिशत में उसका विभाजन करके प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण के हक् में आने वाली राशि को उनके प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण के बैंक खाते में जमा करवा देगा । विक्रय मूल्य को मार्केट की परिस्थिति के अनुसार तय किया जायेगा । बिक्री की जिम्मेदारी विकासकर्ता की ही होगी ।

(vii) यह कि यदि विकासकर्ता का ही हिस्सा बेचा जाता है तो सम्पूर्ण राशि सिर्फ विकासकर्ता के खाते में जमा होगी । और यदि भूस्वामी का ही हिस्सा बेचा है तो, सम्पूर्ण राशी सिर्फ भूस्वामी के खाते में जमा की जायेगी ।

(viii) यह कि विकासकर्ता अनुबंध / इकरारनामा व अन्य प्रकार के प्रबंधन हेतु किसी भी व्यक्ति सप्लायर व एसोसिएटस के साथ सम्मिलित होकर उक्त योजना का विकास कार्य अपनी लागत पर करेगा ।

दिनेश कुमार



82





(ix) यह कि विकासकर्ता हर प्रकार के कागजात, दस्तावेज जो आवश्यक होंगे, उपरोक्त योजना के विकास हेतु अपनी लागत पर तैयार करेगा।

(x) यह कि विकासकर्ता राज्य सरकार व अन्य सक्षम प्राधिकरण से किसी भी प्रकार की संस्तुति या पूर्णता प्रमाणपत्र एवं स्वीकृति / अनुमति स्वयं या अपने एसोसिएट्स या थर्ड पार्टी एजेंसी, सेवा प्रदाता के माध्यम से सम्बंधित विभाग से प्राप्त करेगा।

(xi) यह कि विकासकर्ता उक्त योजना पर कार्य करने हेतु अपने कर्मचारियों व अधिकारियों को स्वयं नियुक्त करेगा एवं उनसे प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से कार्य सम्पन्न करवायेगा और मौके पर विकासकर्ता के अधिकारी/ कर्मचारी मौजूद रहेंगे, जिनके वेतन व अन्य देनदारी स्वयं विकासकर्ता अदा करेगा और हर प्रकार की श्रम व अन्य कानूनों का पालन करेगा।

(xii) यह कि प्रबंधन, बिक्री, बुकिंग, किरायानामा, लीज, विक्रय व प्रगति प्रोजेक्ट की हर प्रकार से एकमात्र जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी और हर प्रकार की मेन्टेनेन्स व रख रखाव की जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। उस पर होने वाला खर्च और उस खर्च की वसूली विकासकर्ता करेगा, यानि कि आवण्टियों व कब्जाधारियों से धनराशि वसूल करने की जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण का विकसित हिस्सा बाकी ग्राहकों, आवण्टियों, कब्जाधारियों के बराबर माना जायेगा और यह प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण की जिम्मेदारी होगी की हर सूरत में विकासकर्ता की बिक्री व मार्केटिंग पॉलिसीज व फ़ैसिलिटी मैनेजमेंट पोलिसी के अन्तर्गत रहेंगे और उनकी हर शर्तें लागू रहेंगी और वह प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण या उनके द्वारा ट्रांसफरी पक्ष को बिना किसी शर्त के ज्यों की त्यों मान्य रहेगी।

(xiii) यह कि हर प्रकार के सरकारी खर्चा जैसे की ई०डी०सी० व आई०डी०सी० जो विकास के लिए खर्च किये जायेंगे वह विकासकर्ता द्वारा उनके हिस्से के अनुसार उपयोग किये जाने वाले क्रेता / अलौटी / कब्जाधारो से लेने का वह हकदार होगा। प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण के हिस्से में आने वाले विकसित क्षेत्र का ई०डी०सी० व आई०डी०सी० व अन्य करो को विकासकर्ता, प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण ग्राहकों / आवंटीयों से प्राप्त कर सकेगा।

दिनेश कुमार



82





(xiv) यह कि प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण वचन देता हैं कि वह किसी भी समय भविष्य में विक्रय / नामान्तरण व अलोटमेंट व उपहार रूप में किसी विकसित क्षेत्र को स्वयं देता है तो ई०डी०सी० व आई०डी०सी० व अन्य खर्चे उस विकसित क्षेत्र के विकासकर्ता के हक में ब्याज सहित देने होंगे ।

(xv) यह कि प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण को इसमें कोई एतराज नहीं होगा कि विकासकर्ता उपरोक्त अपने हिस्से को बनाये व इसके लिये अपने हिस्से में आने वाले विकसित क्षेत्र को गिरवी रखे और वित्तीय संस्थान से धन की व्यवस्था करें और जो सिक्योरिटी व प्राथमिक सिक्योरिटी आदि आवश्यक हो उपरोक्त ऋण के सम्बन्ध में वह स्वयं देगा और इसकी सभी खर्चे विकासकर्ता को देने होंगे । प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण इसमें विकासकर्ता का सम्पूर्ण सहयोग देगा ।

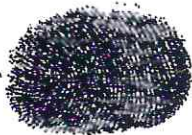
#### 6. पुनः जो सहमति बनी है, वह इस प्रकार है

(i) यह कि किसी प्रकार का परिवर्तन, संशोधन, व अन्य प्रकार से रेक्टिफिकेशन व आवश्यकता अनुसार कोई अनुमति / सम्पूर्णता प्रमाण पत्र लेने हेतु कोई अतिरिक्त वैकल्पिक रेक्टिफिकेशन की जाती है, तो उन सबका व्यय विकासकर्ता करेगा ।

(ii) यह कि इस विकास योजना को कार्य योग्य रूप देने में विकासकर्ता अगर किसी प्रकार का रकवा संपत्ति में समायोजित करता है, अगर किसी प्रकार की लागत खर्चों में बढ़ोतरी होती है तो उसको करने की जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी । समायोजित रकवा / क्षेत्र खरीदने व उसके विकास का खर्च, विकासकर्ता करेगा और उससे मिलने वाली आय व विकसित क्षेत्र एकमात्र विकासकर्ता की होगी । अगर प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण उसमें सम्मिलित होना चाहे तो यह उसका हक होगा की उस सूरत में रकवा / क्षेत्र खरीदकर इसी प्रोजेक्ट में शामिल करना प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण की जिम्मेदारी होगी व उसके विकास का खर्च विकासकर्ता का होगा और उससे प्राप्त विकसित क्षेत्र को इसी अनुबंध की शर्तों के अनुसार उभय पक्ष की हिस्सेदारी होगी ।

(iii) यह कि हर प्रकार के चार्ज / खर्चे व बाहरी खर्चे जो कि बिजली पानी, आदि व विकास हेतु जो इस योजना में खर्च होंगे वह एकमात्र रूप से विकासकर्ता को खर्च करने होंगे ।

दिनेश कुमार



82



10

11

12

(iv) यह कि विकास कार्य का खर्चा उसकी पूर्णतः जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी ।

(v) यह कि विकासकर्ता एकमात्र ही इस प्रोजेक्ट की सेल्स व मार्केटिंग करेगा । प्रोजेक्ट पूरा होने पर अगर कोई भूमि का विकसित हिस्सा बिना विक्रय के रह जाता है तो उस विकसित हिस्से का आवण्टन दोनों पक्षों के हिस्से में डलेगा ।

(vi) यह कि मेंटेनन्स जमा राशि विकासकर्ता के पास अलग से जमा होगी वह सारे खर्चे मेंटेनन्स पर इस योजना में विकासकर्ता के द्वारा किये जायेंगे जो कि विकासकर्ता ग्राहकों, आवण्टियो, कब्जाधारियों आदि से प्राप्त करेगा । यह शर्त प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण के हिस्से में आने वाली विकसित क्षेत्र पर भी लागू होगी ।

## 7. स्वामित्व का परिरक्षण

यह कि प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण पुनः स्पष्ट करता है कि वह उक्त भूमि का अनन्य स्वामी है और उसके पास उक्त भूमि का स्पष्ट और अंतरण करने योग्य सम्पूर्ण अधिकार है । प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण पुनः प्रस्तुत करता है , स्पष्ट करता है और उद्घोषित करता है कि उक्त भूमि हर प्रकार के वाद, अध्यासन , विवाद , शास्ति , अधिग्रहण , प्रतिग्रहण जो भी हो से मुक्त है ।

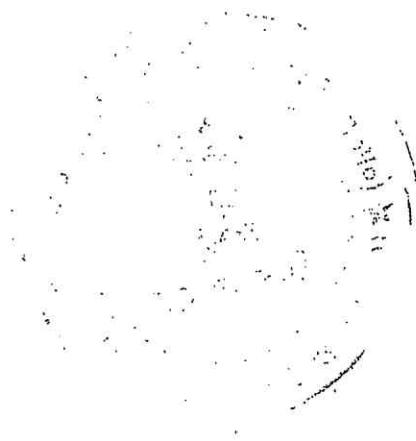
यह कि प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण, विकासकर्ता को सभी प्रकार के व्यवधान अवधान से क्षति रहित रहने का वचन देता है और यह भी वचन देता है कि इस अनुबंध पत्र के पूर्ण होने के पहले वह उक्त भूमि को किसी के पक्ष में विकृत करके अंतरित करके , बंधक करके , किराये पर देकर , पट्टे पर देकर या अन्य कोई भार उत्पन्न नहीं करेगा , प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण , विकासकर्ता को क्षति विहीन रखने का वचन देता है और किसी भी प्रकार की क्षति जो किसी अन्य पक्ष के दावे या भूमि के स्वामित्वधिकार में कमी के कारण प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण के किसी कृत्य या अकृत्य के कारण होती है की क्षति पूर्ति का वचन देता है ।

दिनेश कुमार



Handwritten signature.





### 8. कब्जा दिए जाने के सम्बन्ध में

यह कि मौके पर उक्त भूमि का कब्जा विकासकर्ता को इस अनुबंध के अनुपालन में हस्ताक्षर होने के साथ ही कब्जा दे दिया गया और विकासकर्ता उक्त भूमि से सम्बन्धित हर प्रकार के परीक्षण करवाये और जो निरीक्षण टेस्ट व मौका की एनालिसिस नापतोल व उसके अन्दर किसी प्रकार की संरचना आदि की जानी हैं, उसका सुचारु रूप से कब्जा विकास हेतु विकासकर्ता के पास होना आवश्यक हैं। ताकि, इस योजना को सही रूप में समय अवधि के दौरान लाइसेंस आदि स्वीकृतिया प्राप्त करके इस योजना को अनुबंध के अनुसार सम्पूर्ण किया जा सके जो कि कब्जा उक्त भूमि का विकासकर्ता के पास रहेगा।

### 9. समय अवधि का संचालन व उसकी आपूर्ति का समय निर्धारण

यह कि इस योजना को विकास कार्य करने में रेरा के अनुसार 5+3 वर्ष ( रेरा रजिस्ट्रेशन से ) का अनुमान किया गया है, जिस दिन से भौतिक कब्जा रूप में विकासकर्ता को दिया गया है या वह तारीख जिस तारीख को सम्बन्धित प्राधिकरण से सभी अनुमति प्राप्त की गयी है।

### 10. Refundable / Adjustable - सिक््योरिटी डिपोजिट

यह कि विकासकर्ता द्वारा 5,000,00 /— ( पांच लाख रूपये ) प्रथम पक्ष/भूस्वामी के पास जमा कर रहा है, जो कि 5,000,00 /— ( पांच लाख रूपये ) जरिये चेक संख्या 006344 I.C.I.C.I बैंक शाखा सीपरी बाजार झाँसी के द्वारा भूस्वामी ने प्राप्त कर लिया है, REFUNDABLE SECURITY DEPOSIT, FINAL LAYOUT R.E.R.A. में SUBMIT करते समय भूस्वामी ADJUST करेगा या REFUND करेगा।

### 11. हिस्सेदारी

विकसित प्लॉट की हिस्सेदारी पक्षों में इस प्रकार होगी:-

1. सनफ्रान डेवलपर प्रा०लि० (विकासकर्ता)	85	प्रतिशत
2. श्री दिनेश कुमार वर्मा (भूस्वामी)	15	प्रतिशत

( यह कि उक्त हिस्सेदारी के अनुपात को परिस्थिति अनुसार उभय पक्ष आपसी सहमति से यथा संभव बदलाव भी कर सकते हैं। )

दिनेश कुमार





(iii) यह कि विकासकर्ता विकास कार्य जो उसके द्वारा स्वयं या किसी ठेकेदार द्वारा किया / कराया जायेगा कि गुणवत्ता के लिए उत्तरदायी होगा और प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण को विकास कार्य में हुई किसी कमी की वजह से होने वाली क्षति की क्षतिपूर्ति हेतु उत्तरदायी होगा।

(iv) यह कि विकासकर्ता को पूर्ण अधिकार है कि वह साझेदार, ठेकेदार या उप ठेकेदार रखे विकास कार्यों को इस अनुबंध पत्र के अंतर्गत पूर्ण करने के लिए।

(v) यह कि प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण विकासकर्ता के आग्रह पर एक सप्ताह के अंदर हर प्रकार के दस्तावेज, शपथ पत्र, पत्र, प्रार्थना पत्र आदि जो विकास और इस अनुबंध पत्र के अनुपालन हेतु आवश्यक होंगे, को हस्ताक्षर करके विकासकर्ता को सौंप देगा।

(vi) यह कि प्रथम पक्ष/भूस्वामीगण उक्त योजना पर हो रहे किसी भी प्रकार के विकास कार्य में हस्तक्षेप या अवरोध उत्पन्न नहीं करेगा।

(vii) यह कि यह अनुबंध पत्र उभय पक्ष के मध्य पूर्ण अनुबंध पत्र है।

(viii) यह कि भविष्य में यदि उभय पक्ष आवश्यक या उचित समझते हैं तो वह इस अनुबंध पत्र के शर्तों को बदल सकते हैं संशोधित कर सकते हैं लेकिन ऐसे बदलाव या संशोधन के लिए उभय पक्ष की लिखित सहमति आवश्यक होगी।

(ix) यह कि इस कोलेब्रेशन एग्रीमेंट का निबंधन कार्यालय में निबंधन भी कराया जायेगा जो कि परियोजना का रेरा में पंजीकरण हेतु आवश्यक है।

(x) यह कि भूस्वामीगण विकासकर्ता को इस अनुबंध पत्र के माध्यम से यह अधिकार देता है, कि विकासकर्ता अपनी आवश्यकतानुसार उक्त भूमि को किसी भी वित्तीय संस्थान में संपत्ति के मूल विलेख को जमा कर धनराशि/ऋण प्राप्त कर सकता है।

#### 14. सहमति नोटिस

यह कि सभी आपसी नोटिस प्रत्येक पक्ष को उपरोक्त दिए गये पते पर भेजने होंगे।

~~दिनेश कुमार~~



*[Handwritten signature]*



### 15. पंचाट हेतु

यह कि इस अनुबंध में किसी प्रकार के विवाद के सम्बन्ध में विवाद को आर्बिट्रेटर के हवाले किया जायेगा। आर्बिट्रेटर की नियुक्ति विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा। आर्बिट्रेटर के द्वारा पारित अंतरिम अथवा अंतिम आदेश दोनों पक्षों पर बाध्यकारी होगा। आर्बिट्रेशन का स्थान नई दिल्ली होगा एवं आर्बिट्रेशन की कार्यवाही इंग्लिश (अंग्रेजी) भाषा में होगी एवं आर्बिट्रेशन की कार्यवाही भारतीय आर्बिट्रेशन अधिनियम के अनुसार होगी।

अतः उभय पक्षों ने पढ़कर, सुन व समझकर पूर्ण होशों हवास में बिना किसी दबाव के ये अनुबन्ध विलेख निष्पादित कर दिया कि प्रमाण रहे व समय पर काम आवे।

संलग्नक ( 1 ) अनुसूची -अ

दिनेश कुमार



संलग्नक प्रलेखक निष्पादक, स्थापित है।  
 श्री/श्रीमती दिनेश कुमार वर्मा पुत्र  
 श्री/श्रीमती रमा शंकर वर्मा पुत्र  
 जिला नगर  
 जिला नगर द्वारा प्रस्तुत है।



दिनांक :- 19.12.2024

प्रारूपकर्ता :- लवकुश शर्मा दस्तावेज लेखक तहसील झाँसी

टाईपकर्ता :- मोहसिन, झाँसी M.P.

लवकुश शर्मा

गवाह -1 श्री भरत भुवाल पाण्डेय पुत्र श्री रमा शंकर पाण्डेय, एम-09, कानपुर ग्वालियर बायपास मार्ग, सनफ्रान अशोक सिटी शहर मेरी झाँसी 284128 (जिनकी पहचान आधार कार्ड संख्या xxxx xxxx 7443 से की गयी है।)

Bhandari

गवाह -2 श्री हरी शंकर पाल पुत्र श्री मातादीन पल 80 बुढा झाँसी 284002 (जिनकी पहचान आधार कार्ड संख्या xxxx xxxx 7256 से की गयी है।)

लवकुश शर्मा



B. Bhandari



लवकुश शर्मा

दस्तावेज लेखक

जिला नगर झाँसी अनु० सं०-8

11-03-2025 तक विधायक

नई पते... 100/1/19424

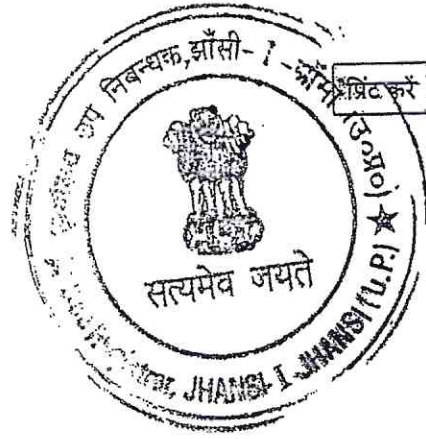
लवकुश शर्मा

आवेदन सं०: 202400860045744

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 11233 के पृष्ठ 115 से 136 तक क्रमांक 16044 पर दिनांक  
19/12/2024 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

संजय गुप्ता (प्रभारी)  
उप निबंधक : सदर प्रथम  
झांसी  
19/12/2024



## अनुसूची- अ

Land Details		
Mauja Kochhabhanwar, Tankori road Tehsil & Distt-Jhansi		
S.NO.	GATA NOS.	AREA (In Hect.)
1	90	0.2414
Total Land		0.2414

किनेश कुमार



*[Handwritten Signature]*



