Serial No. 29183 18KAPHA (4 Part) 748 Book No. :- 1 Deed No. 27683

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000 पाँच हज़ार रुपये

Rs.5000 FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

बिहार BIHAR 14733 12-12-13 5000 1 Lac 888693

Serial No. 29183 Deed No. 27683

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 14/12/2013 by Ashraf Alam
A Stamp Duty of Rs. 127000/- and other Fees of Rs. 20500/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. 27683 in Book No. 1, Volume No. 606 on pages from 210 to 225 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 94 / Year 2013

Date: 14/12/2013 Token No: 29844 /2013

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

SCANNED

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक- 14/12/13 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जा रहा है।

For LIMRA DEVELOPERS
PARTNER

प्रथम पक्ष

अशरफ आलम पिता स्व0 मो0 सफीरुल हक, निवासी मुहल्ला - पहाड़पुर, थाना - गर्दनीबाग, जिला - पटना, भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) के रुप में दर्शाया गया है, इसमें इनके उत्तराधिकारी, कार्यालय प्रतिनिधि एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्ष रूप से प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी से है, सम्मिलित है, इनके बीच निष्पादित किया जाता है।

तथा

रमादान कनसट्रक्शन एक पार्टनरशीप फर्म जिसका कार्यालय- मल्लु आरा मशीन, ईमारत सरिया के नजदीक, फुलवारीशरीफ, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला- पटना, द्वारा पार्टनर्स 1. मो0 शाहिल रिज़वी, वल्द मो0 क्युम, 2.मो0 मुस्तफा वल्द मो0 मुर्तजा, साकिनान - इसापुर, फुलवारीशरीफ, थाना- फुलतारीशरीफ, जिला-पटना, भारतीय नागरिक, जिसे आगे विकासकर्त्ता- द्वितीय पक्ष के रुप में दर्शाया गया है, इसमें इनके उत्तराधिकारी, कार्यालय प्रतिनिधि एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित है, इनके बीच निष्पादित किया जाता है।

संदर्भ

यह कि प्रथम पक्ष, संयुक्त रुप से इस वसीका के जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति के निर्विवाद मालिक वो स्वामी है, जिसका कुल रकवा - 18 डी0 जो मौजा- नोहसा, प्रगना वो सर्वे थाना-फुलवारीशरीफ जिला- पटना, में स्थित है, जिसका थाना नं0- 38, खाता नं0- 48, सर्वे प्लॉट नं0- 748, 766, 765 वो 764, का अंश, तौजी नं0- 5260, है। जो सब वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना है, जिसका पूर्ण विवरण इस विकास एकरारनामा के जमीमा नं0-01 में वर्णित है।

यह कि प्रथम पक्ष अपने परिवार, सम्बन्धियों, शुभचिन्तकों तथा कानुनी सलाहकारों से सय परामर्श लेकर यह तय किया है कि अपने उक्त जमीन पर, जिसका पूर्ण विवरण इस वसीका के जमीमा नं0- 01 में दर्ज है, पर एक आवासीय बहुमंजिली इमारत बनावाया जाये, इसलिए प्रथम पक्ष ने बहुमंजिली इमारत बनाने हेतु द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया तथा द्वितीय पक्ष ने भी उक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अपनी सहमति प्रदान की। भू-स्वामी प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाया कि

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

1. यह कि जमीमा नं.- 01 में वर्णित सम्पत्ति प्रथम पक्ष का अनन्य सम्पत्ति हैं जिसपर उनका पूर्ण स्वामित्व, कब्जा तथा अधिकार हैं एवम् प्रथम पेक्ष को द्वितीय पक्ष के साथ विकास एकरारनामा करने का पूर्ण हक व अधिकार हैं।

2. यह कि प्रथम पक्ष यह एकरार करते हैं कि जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति के निश्वत, उन्हें किसी भी व्यक्ति से वयबैयान, बदलैन, दान, रेहन, पट्टा तथा किसी अन्य प्रकार का हस्तांतरण विलेख का निष्पादन का पूर्णरुपेण अधिकार हैं।

3. यह कि पटना क्षेत्रीय बिकास प्राधिकरण(विघटित), आयकर विभाग, भू-हथबंधी विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्त्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया हैं।

4. यह कि जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी भी सक्षम न्यायालय में किसी तरह का वाद लम्बित नहीं हैं और न हीं अधिग्रहण आदेश निर्णय के पूर्व और पश्चात में पारित किया गया हैं, और न ही उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी तरह का व्यादेश किसी सक्षम न्यायालय द्वारा पारित किया गया हैं।

5. यह कि प्रथम पक्ष के अलावे उक्त जमीन पर किसी अन्य व्यक्ति समूह या संस्था का कोई हिस्सा, अधिकार या स्वामित्व नहीं हैं, तथा उक्त सम्पत्ति न तो संयुक्त परिवार का सम्पत्ति हैं और न ही किसी तरह का भागीदारी हैं।

6. यह कि प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति-सम्बन्धित किसी तरह का ट्रस्ट का निमार्ण नहीं किये हैं और न ही वे उक्त सम्पत्ति के बेनामीदार मालिक हैं।

क) यह कि प्रथम पक्ष विकासकर्त्ता के पक्ष में इस विलेख का निष्पादन इसलिए कर रहे हैं ताकि जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति पर द्वितीय पक्ष द्वारा एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण बिना किसी रोक टोक तथा अड़चन से किया जा सके।

यह कि दोनों पक्षों को आपसी बातचीत एवं सहमति तथा प्रथम पक्ष के द्वारा उपर्युक्त घोषणा के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तुत एकरारनामा निम्नलिखित शर्तों के अन्तर्गत प्रविष्ट हो रहे हैं :-

क) यह कि इस एकरारनामा के अनुसार प्रथम पक्ष भूस्वामित्वधारी तथा द्वितीय पक्ष भूमि विकासकर्त्ता वो निर्माणकर्त्ता के रुप में जाने जायेंगे।

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

घ) यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच आपसी समझौता के बाद द्वितीय पक्ष इस विकास एकरारनामा के जमीमा नं0- 01 पर निम्नलिखित शर्त्तों के आधार पर एक बहुमंजिला भवन बनाने के लिए तैयार हुए :-

1. यह कि भूधारी के इस एकरारनामा के जमीमा नं0- 01 में वर्णित भूमि पर द्वितीय पक्ष एक या एक से अधिक बहुमंजिला भवन का निर्माण अपने खर्च पर करेंगें और यह निर्माण एक या एक से अधिक ब्लॉकों में करेंगें जिसमें एक ब्लॉक से दूसरे ब्लॉक की दूरी पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. के नियमावली के अनुरुप होगी।
2. यह कि द्वितीय पक्ष जमीमा न0 - 1 में वर्णित जमीन के सटे दुसरे भु स्वामी से भी जमीन लेकर एक ही नक्शा पास कराकर अपार्टमेन्ट का निर्माण कर सकते हैं इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नही लेकिन जो भुस्वामी का हिस्सा होगा वह हिस्सा द्वितीय पक्ष उनके हिस्सेअनुसार उनको सुपुर्द कर देगें। सभी भूधारीगण के सहमति से कुल भूमि के विकास हेतु GROUP HOUSING SCHEME के तहत एक ही नक्शा प्रस्तावित तथा अनुमोदित किया जायेगा।
3. यह कि उपरोक्त दोंनों पक्षों की सहमति से प्रस्तावित बहुमंजिला भवन का नाम SAFIRUL HAQUE COMPLEX रखा जायेगा।
4. यह कि दोंनों पक्षों के बीच यह तय हुआ कि जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति पर जो निर्माण किया जायेगा, उस कुल निर्माण में से सात फ्लैट एंव सात पार्किंग स्पेस प्रथम पक्ष के सदस्यों को उनके जमीन के एराजी के अनुसार आवासीय फ्लैट के रुप में दिया जायेगा। जो विकासकर्ता अपने सहुलियत अनुसार उन्हें हर फ्लोर पर मिलाकर देदेगे, जो कि प्रथम पक्ष को उनके जमीन के मुल्य के एवज में प्राप्त होगा। इसी तरह कुल निर्माण का सात फ्लैट और सात कार पार्किंग स्पेस जो प्रथम पक्ष को दिया गया है उसे छोड़कर जितना फ्लैट एंव कार पार्किंग स्पेस होगा वो द्वितीय पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के निर्माण में किए जाने वाले खर्च के प्रतिफल के रुप में आवासीय फ्लैट के रुप में प्राप्त होगा तथा दोंनों पक्षों के अपने-अपने प्राप्त होने वाले फ्लैटों एंव पार्किंग स्पेस पर पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा।
5. यह कि इस बात से सभी पक्ष सहमत होते है कि विकासकर्त्ता बहुमंजिला भवज के निर्माण के लिए आवश्यक नक्शा पी0आर0डी0ए0(विघटित) के समक्ष या अन्य विभाग में निश्चित रुप से अपने(विकासकर्त्ता) हस्ताक्षर द्वारा समर्पित कर देंगें। इस संदर्भ में सभी जमीन मालिकों को पूरी जिम्मेदारी होगी कि नक्शा एक या एक से अधिक ब्लॉकों में उनका निर्माण होगा और उसके लिए एक ही नक्शा पी0आर0डी0ए0(विघटित) से पारित करवाया जायेगा

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

विकासकर्त्ता सक्षम प्राधिकरण के समक्ष नक्शा समर्पित करने में असमर्थ होंगें।

6.क यह कि विकासकर्त्ता विकास हेतु दी गई भूमि पर इस एकरारनामा के निबंधन की तिथि के बाद वो नकशा पास होने की तिथि से 5 वर्ष की अवधि के अन्दर ही उस पर निर्माण कार्य पूरा कर देंगें। यदि विकासकर्ता इस अवधि में प्रोजेक्ट को पुरा करने में असफल रहे तो भूस्वामी द्वारा छः माह की अतिरिक्त अवधि विकासकर्ता को दी जायेगी। यदि किसी अपरिहार्य कारण जिसपर की विकासकर्ता को कोई अधिकार नही है, जैसे कि हड़ताल, प्राकृतिक, आपदा, बाढ़, भूकम्प होता है तो उस हालत में भूधारी द्वारा विकासकर्त्ता को अतिरिक्त समय दिया जायेगा।

6.ख यह कि निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पुरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आवंटित हिस्से को सुपुर्द करेगे। यदि निर्धारित समय के अन्दर विकासकर्ता निर्माण कार्या पुरा नही करते है तो भूस्वामी को एकरारनामा रद्द करने का अधिकार रहेगा। इसमें विकासकर्ता को काई आपत्ति नही होगा साथ - साथ यदि एकरारनामा किसी कारणवश रद्द नही होता तो विकासकर्ता भूस्वामी को दस हजार रूपया प्रति माह हर्जाना (मुआवजा) देगे।

7. यह कि प्रस्तावित नक्शा बनाने के उपरांत तथा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) या के स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करने के पहले विकासकर्त्ता भूस्वामी को दिखाकर विकासकर्त्ता अपने हस्ताक्षर से उक्त नक्शा पी0आर0डी0ए0 (विघटित)/ के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करेंगें। नक्शा का प्रारुप बनाने तथा उसकी स्वीकृति कराने में जो भी खर्च आयेगा उसका वहन विकासकर्त्ता द्वारा किया जायेगा। भूस्वामी को इससे कोई सरोकार नहीं होगा।

8.क यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि निर्माण कार्य में अच्छे स्तर के सामानों का ही प्रयोग किया जायेगा।

8.ख यह कि दोनो पक्षों के बीच यह भी तय हुआ कि विकासकर्ता को यह भी अधिकार प्राप्त है कि वह इस प्रोजेकट को किसी भी दुसरे कम्पणी या फर्म या विकासकर्ता के साथ मिलकर पुरा कर सकते है। इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नही होगी।

9. यह कि भूधारी को भूमि तथा भूमि पर निर्माण कार्य में लगाये जाने वाले सामग्री का निरीक्षण किसी भी समय करने का पूर्ण अधिकार होगा।

10. यह कि दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से में मिले निर्मित फ्लैटों की बिक्री या आवंटन स्वतंत्रा रुप से करेंगें तथा आवश्यकता पड़ने पर एक दूसरे के द्वारा लिखित विलेख पर हस्ताक्षर कर दिया करेंगें।

11. यह कि विकासकर्त्ता के बनाए गए आवासीय फ्लैट में बिजली (ट्रान्सफरमर, इन्टरकॉम, जेनरेटर (सीमित वोल्ट,

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

जिसे विकासकर्त्ता तय करेंगे), लिफ्ट, पानी, सिवरेज, ड्रेनेज तथा पूर्ण रुप से फिनिश करने का प्रबंध विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेगा। परन्तु भूधारी दखल प्राप्ति के बाद बिजली कर, जल कर, मेंटेनेंशन चार्ज या निगम कर भूधारी अपने हिस्से का स्वयं भुगतान करेंगें।

12. यह कि भवन का निर्माण के समय विकासकर्त्ता द्वारा निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड लगाने और जरुरत के अनुसार समाचार पत्रों में निर्माण से संबंधित विज्ञापन देगें जिसका पूर्ण खर्च विकासकर्त्ता द्वारा किया जायेगा।
13. यह कि विकासकर्त्ता गार्ड की रहने की व्यवस्था प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में करेंगें।
14. यह कि विकासकर्त्ता अच्छे कम्पनी (कोणे, ओटिस या समकक्ष) द्वारा निर्मित लिफ्ट प्रस्तावित भवन में अपने खर्चे से लगायेंगें। विकासकर्त्ता भवन निर्माण के बाद एवं दखल कब्जा देने के पूर्व लिफ्ट एवं अच्छे कम्पनी द्वारा निर्मित जेनरेटर (साइलेंसर युक्त CANOPY), अपने खर्च से प्रस्तावित भवन में लगायेंगें, जिससे कि भवन के कॉमन एरिया में बिजली, लिफ्ट, पानी की सुविधा प्रदान हो सके।
15. यह कि बिजली मीटर, मेंनटेनेन्स डिपोजिट, ट्रॉसफर्मर एवं अन्य शुल्क जो विकासकर्त्ता के द्वारा निर्धारित किए जायेंगें वो भूस्वामी के फ्लैटों पर भी लागू होंगें।
16. यह कि निर्मित भवन में दखल कब्जा देने के पूर्व विकासकर्त्ता निश्चित रुप से फ्लैटों, कार पार्किंग एवं सभी चीजों कि व्यवस्था एकरारनामा के अनुसार पूरा कर देंगें।
17. यह कि निर्माण कार्य के समय किसी भी प्रकार का कोई दुर्घटना या अप्रिय घटना घटित होती है तो उसकी सारी जवाबदेही विकासकर्त्ता पर होगी।
18. यह कि पूरा निर्माण विकासकर्त्ता पी0आर0डी0ए0(विघटित) के द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुकूल करेंगें।
19. यह कि इस निर्माण के लिए आर्किटेक्ट, इंजीनियर या अन्य निर्माण के लिए जरुरत अनुसार आदमी की नियुक्ति विकासकर्त्ता अपने व्यय पर करेंगें।
20. यह कि प्रस्तुत विकास कार्य एकरारनामा दोनों पक्षों के बीच किसी तरह की साझेदारी या भागीदारी नहीं समझी जायेगी।
21. यह कि भूस्वामी तथा विकासकर्त्ता तथा उनके नाम निर्देशित व्यक्ति दोनों को समान रुपेण उनके आवंटित हिस्से पर अविभाज्य अधिकार होगा।
22. यह कि भविष्य में भूस्वामी के भूमि के स्वामित्व से सबंधी किसी तरह का वाद या दोष उत्पन्न होता है तो विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि उक्त दोष का निपटारा द्वितीय पक्ष(विकासकर्त्ता) भूस्वामी की ओर से करेंगें।

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुकूल करेंगे।

22. यह कि इस निर्माण के लिए आर्किटेक्ट, इंजीनियर या अन्य निर्माण के लिए जरुरत अनुसार आदमी की नियुक्ति विकासकर्त्ता अपने व्यय पर करेंगें।

23. यह कि प्रस्तुत विकास कार्य एकरारनामा दोनों पक्षों के बीच किसी तरह की साझेदारी या भागीदारी नहीं समझी जायेगी।

24. यह कि भूस्वामी तथा विकासकर्त्ता तथा उनके नाम निर्देशित व्यक्ति दोनों को समान रुपेण उनके आवंटित हिस्से पर अविभाज्य अधिकार होगा।

25. यह कि विकास के लिए दिये गये वर्णित भूमि या उसके किसी भाग को भूस्वामी रेहन, पट्टा तथा अन्य किसी तरह का ऋण-भार का इस निर्माण एकरारनामा के लंबित या बीच में किया जाता है तो इस एकरारनामा का उल्लंघन माना जायेगा।

26. यह कि भूस्वामी अपने जमीन के कुल 18 डी0 एराजी के ऐवज में मिले सात फ्लैट एंव सात कार पर्किंग स्पेस के निर्माण के पूर्ण स्वामी होगें तथा उन्हें पूर्ण अधिकार होगा कि वह किसी भी व्यक्ति या संस्था के पक्ष में अपने आवंटित हिस्से या फ्लैट के बिक्री हेतु बैयब्याना या बैयला कलामी का निष्पादन कर सकते है, तथा उनसे जरसम्मन भी प्राप्त कर सकते है इसमें विकासकर्त्ता को कोई आपत्ति नहीं होगी।

27. यह कि विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के निर्माण के लिए किसी भी वित्तीय संस्थान से निर्माण हेतु अपने प्राप्त होने वाले हिस्से को बंधक रख, ऋण प्राप्त कर सकते है, और उस ऋण के भुगतान की पूर्ण जवाबदेही विकासकर्त्ता पर होगा।

28. यह कि अगर कोई व्यक्ति(खरीदार) प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में कोई विशेष फ्लैट खरीदने के लिए किसी प्रकार का ऋण किसी बैंक या वित्तीय संस्थान से लेता हैं तो उसकी अदायगी का पूर्ण जिम्मेदारी उस व्यक्ति(खरीदार) पर होगी तथा विकासकर्त्ता या भूस्वामी को उससे कोई सरोकार नहीं रहेगा। लेकिन उक्त खरीदार उक्त ऋण की अदायगी व प्रतिभूति के रुप में उक्त फ्लैट को बैंक या अन्य वित्तीय संस्थान के पक्ष में बंधक कर सकते है।

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

जमीमा नं. - 1

(प्रथम पक्ष द्वारा धारित कुल भूमि का विवरण)

कुल रकवा - 18 डी0 जो मौजा- नोहसा, प्रगना वो सर्वे थाना-फुलवारीशरीफ जिला- पटना, में स्थित है, जिसका थाना नं0- 38, खाता नं0- 48, सर्वे प्लॉट नं0- 748, 766, 765 वो 764 का अंश, तौजी नं0- 5260, है। जो सब जो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना है, वो चौहद्दी आगे दर्ज है-

खाता न0	सर्वे प्लौट न0	रक्वा
48	766	2.25 डी0

चौहद्दी

उत्तर :- रेयाज़ वो भाईगण

दक्षिण :- नीज पाटीदार

पुरब :- पार्ट प्लौट हाजा

पश्चिम :- सर्वे प्लौट न0 - 765 का अंश

खाता न0	सर्वे प्लौट न0	रक्वा
48	765	3.5 डी0

चौहद्दी

उत्तर :- रेयाज़ वो भाईगण

दक्षिण :- नीज पाटीदार

पुरब :- सर्वे प्लौट न0 - 766 का अंश

पश्चिम :- सर्वे प्लौट न0 - 764 का अंश

For LIMRA DEVELOPERS
PARTNER

48 764 8 डी0

चौहद्दी

उत्तर :- रेयाज़ वो भाईगण
दक्षिण :- नीज पाटीदार
पुरब :- सर्वे प्लौट न0 - 765 का अंश
पश्चिम :- समिति प्लौट

खाता न0	सर्वे प्लौट न0	रक्वा
48	748	4.25 डी0

Sunitha

चौहद्दी

उत्तर :- मजहरूल हक
दक्षिण :- मोहम्मद शर्फउद्दीन
पुरब :- सहायक सड़क
पश्चिम :- मो0 शर्फउद्दीन

जमीन का मुल्य मो0 - 63,00,000/-(तिरसठ लाख रूपया) मात्र।

अतः उक्त दोनो पक्षों ने इस लेख्य पत्र के सारे संदर्भ को पढ़कर वो पढ़वाकर, सुन समझकर यह विकास एकरारनामा (डिब्लेपमेंट एग्रीमेन्ट) लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह

1. Md Mahtab Khan
Md Sadruddin Khan
Isapur Phulwarisharif
Patna 14-12-1213

2. Md. Parvez Alam.
S/o. Israil Khan.
Isapur Phulwar Sharif
Patna. 14/12/13.

मो. इशरफ़ील
14/12/13
भूस्वामी का हस्ताक्षर

14/12/13
भू विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

14/12/13

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

अकिट्रेक्चरल विवरण

1.फाउन्डेशन – आर0सी0सी0 पायलिंग स्ट्रक्श्चर डिजाईन के अनुसार
2.स्ट्रक्श्चर्स – आर0सी0सी0 सीमेन्ट स्ट्रक्श्चर
3.सिविल वर्क – ब्रीक्स सीमेन्ट मोटर के साथ
4.छत – आर0सी0सी0
5.पफर्स – ग्रे मोजाईक टाईल्स
6.प्लास्टर – सीमेन्ट मोर्टर दिवार (1:6)
7.दरवाजा – हाईउड लकड़ी का चौखट 32 मि0मी0 पफैक्ट्री से निर्मित कल्स खिड़की शीशा डोर पैनल प्राईमर सहित
8.खिड़की – हाईउड लकड़ी का फ्रेम एंव शीशा लगाकर/लकड़ी का खिड़की शीशे लगाकर
9.रसोईघर – ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक तथा दिवाल में तीन फीट कलेएलेन्ड टाईल्स (डायनिंग रूम में वास बेसिन)
10.बाथरूम – दिवाल में पाँच फीट ग्लेज्ड डाईल्स तथा साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का रपफेद फिटिंग, सभी बाथरूम में गर्म पानी का कनेक्शन का व्यवस्था।
11.विधुत वायरिंग –कैन्सिलड पी0बी0सी0 कैन्डियुत वायरिंग सहित स्टैण्ड क्वालिटी का स्वीच के साथ डिजाईन के अनुसार
12.दिवाल – अंन्दर के सभी दिवार तथा सिलिंग प्लास्टर सीमेन्ट वेस पेन्ट।
13.टी0भी0 प्वाईट – ड्राइंग रूम
14.टेलीफोन प्वाईट – सभी फ्लैटो में एक प्वाईट।
15.सिवरेज – डिजाईन के अनुसार
16.सीमेन्ट – बिरला 53 ग्रेड
17.ईट – एक नम्बर का
18.सरिया – आई0एस0आई युक्त

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

14/12/13

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

14/12/13

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

अतः उक्त दोनो पक्षों ने इस लेख्य पत्रा के सारे संदर्भ को पढ़कर वो पढ़वाकर, सुन समझकर यह विकास एकरारनामा (डिब्लेपमेंट एग्रीमेन्ट) लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह Md Mahtab Khan
Md Sadruddin Khan

1. Isapur Phulwarisharif Patna 14-12-2013

भूस्वामी का हस्ताक्षर

2. Md. Parvez Alam.
S/o - Israil Khan.
Isapur Phulwari Sharif Patna 14/12/13.

भू विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

Endorsement of Certificate of ...

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 127000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 500**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 14250**

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		TOTAL-		20000

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

LLR + Proc Fee		Service Ch
LLR	0	
Proc.Fee	0	500
Total	0	

Registering

Date: 14/12/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 14th December 2013 by Ashraf Alam S/ Md. Safirul Haque by profession Others. Status - Executant

14/12/13

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:14/12/2013** **Registering**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Mahtav Alam Khan' ag '32' Sex 'M', 'S/O-Sadruddin Khan', resident of 'Ishopur,phulwari Sharif,patna'.), whose Names, Photograph Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering

Date : 14/12/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 606 on pages on 210 -225 , for the year 2 stored in CD volume No. CD-94 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering

Date : 14/12/2013

Token No. : 29844 Year : 2013 S.No. : 29183 SCORE Ver.3.0 Deed No . :

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

Serial No. 22004 Book No. :- 1 Deed No. 21082

Serial No. 22004 Deed No. 21082

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 30/07/2013 by Md. Nezamuddin
A stamp duty of Rs. 89260/- and other fees of Rs. 20454/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. 21082 in Book No. 1, Volume No. 462 on pages from 181 to 196 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 71 / Year 2013

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Date: 30/07/2013 Token No: 22523 /2013

SCANNED

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक- 30/7/2013 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जा रहा है।

For LIMRA DEVELOPERS
PARTNER

प्रथम पक्ष

1.**मो० नेजामउद्दीन** | पिता
2.**मो० इसराईल** | स्व0 मो0 सफीरूल हक,
3.**इशरत जहॉ** पति स्व0 सरफुद्दीन,
4.**जुबैदा खातुन** पति स्व0 इसराईल,
सभी निवासी महल्ला - पहाड़पुर, थाना - गर्दनीबाग, जिला - पटना, भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) के रुप में दर्शाया गया है, इसमें इनके उत्तराधिकारी, कार्यालय प्रतिनिधि एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी जिनका सम्बन्धा प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्ष रूप से प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी से है, सम्मिलित है, इनके बीच निष्पादित किया जाता है।

तथा

रमादान **कनसट्रक्शन** एक पाटर्नरशीप फर्म जिसका कार्यालय- मल्लु आरा मशीन इमसत शरिया के नज़दीक, मिनहाज नगर, एन0एच098, खगौल रोड, फुलवारीशरीफ, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला- पटना, द्वारा पार्टनर मो0 शाहिल रिज़वी, वल्द मो0 क्युम, निवासी इसापुर, फुलवारीशरीफ, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना, भारतीय नागरिक, जिसे आगे **विकासकर्त्ता-द्वितीय पक्ष** के रुप में दर्शाया गया है, इसमें इनके उत्तराधिकारी, कार्यालय प्रतिनिधि एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित है, इनके बीच निष्पादित किया जाता है।

संदर्भ

यह कि प्रथम पक्ष, संयुक्त रुप से इस वसीका के जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति के निर्विवाद मालिक वो स्वामी है, जिसका कुल रकवा - 12.75 डी0 जो मौजा- नोहसा, प्रगना वो सर्वे थाना-फुलवारी शरीफ जिला-पटना, में स्थित है, जिसका थाना नं0- 38, खाता नं0- 48, सर्वे प्लॉट नं0- 748, का अंश, तौजी नं0- 5260, है। जो सब वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना है, जिसका पूर्ण विवरण इस विकास एकरारनामा के जमीमा नं0-01 में वर्णित है।

यह कि प्रथम पक्ष अपने परिवार, सम्बन्धियों, शुभचिन्तकों तथा कानुनी सलाहकारों से राय परामर्श लेकर यह तय किया है कि अपने उक्त जमीन पर, जिसका पूर्ण विवरण इस वसीका के जमीमा नं0- 01 में दर्ज है, पर एक आवासीय बहुमंजिली इमारत बनावाया जाये, इसलिए

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

प्रथम पक्ष ने बहुमंजिली इमारत बनाने हेतु द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया तथा द्वितीय पक्ष ने भी उक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अपनी सहमति प्रदान की। भू-स्वामी प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाया कि

1. यह कि जमीमा नं.- 01 में वर्णित सम्पत्ति प्रथम पक्ष का अनन्य सम्पत्ति हैं जिसपर उनका पूर्ण स्वामित्व, कब्जा तथा अधिकार हैं एवम् प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष के साथ विकास एकरारनामा करने का पूर्ण हक व अधिकार हैं।
2. यह कि प्रथम पक्ष यह एकरार करते हैं कि जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति के निश्वत, उन्हें किसी भी व्यक्ति से वयबैयान, बदलैन, दान, रेहन, पट्टा तथा किसी अन्य प्रकार का हस्तांतरण विलेख का निष्पादन का पूर्णरुपेण अधिकार हैं।
3. यह कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण(विघटित), आयकर विभाग, भू-हथबंधी विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्त्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया हैं।
4. यह कि जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी भी सक्षम न्यायालय में किसी तरह का वाद लम्बित नहीं हैं और न हीं अधिग्रहण आदेश निर्णय के पूर्व और पश्चात में पारित किया गया हैं, और न ही उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी तरह का व्यादेश किसी सक्षम न्यायालय द्वारा पारित किया गया हैं।
5. यह कि प्रथम पक्ष के अलावे उक्त जमीन पर किसी अन्य व्यक्ति समूह या संस्था का कोई हिस्सा, अधिकार या स्वामित्व नहीं हैं, तथा उक्त सम्पत्ति न तो संयुक्त परिवार का सम्पत्ति हैं और न ही किसी तरह का भागीदारी हैं।
6. यह कि प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति-सम्बन्धित किसी तरह का ट्रस्ट का निमार्ण नहीं किये हैं और न ही वे उक्त सम्पत्ति के बेनामीदार मालिक हैं।

क) यह कि प्रथम पक्ष विकासकर्त्ता के पक्ष में इस विलेख का निष्पादन इसलिए कर रहे हैं ताकि जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति पर द्वितीय पक्ष द्वारा एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण बिना किसी रोक टोक तथा अड़चन से किया जा सके।

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

यह कि दोनों पक्षों को आपसी बातचीत एवं सहमति तथा प्रथम पक्ष के द्वारा उपर्युक्त घोषणा के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तुत एकरारनामा निम्नलिखित शर्तों के अन्तर्गत प्रविष्ट हो रहे हैं :-

क) यह कि इस एकरारनामा के अनुसार प्रथम पक्ष भूस्वामित्वधारी तथा द्वितीय पक्ष भूमि विकासकर्त्ता वो निर्माणकर्त्ता के रुप में जाने जायेंगें।

ख) यह कि प्रथम पक्ष द्वारा धारित सम्पत्ति जमीमा नं0- 01 में वर्णित है।

ग) यह कि इस एकरारनामे के द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते है और जिसका नाम पता एवं अन्य जानकारी ऊपर वर्णित है।

घ) यह कि उपरोक्त भूमि आवासोय भूमि के रुप में परिवर्तीत हो गयी है तथा भूधारी ने अपने भूमि पर बहुमंजिला मकान का निर्माण करने का विचार किया और इस विकास कार्य को किसी विकासकर्त्ता के द्वारा किये जाने का प्रचार व प्रसार किया। द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते है अत: प्रथम पक्ष के सदस्यगण ने द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया और उनकी भूमि पर एक बहुमंजिला भवन निर्माण करने का आग्रह किया।

ङ) यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच आपसी समझौता के बाद द्वितीय पक्ष इस विकास एकरारनामा के जमीमा नं0- 01 पर निम्नलिखित शर्त्तों के आधार पर एक बहुमंजिला भवन बनाने के लिए तैयार हुए :-

1. यह कि भूधारी के इस एकरारनामा के जमीमा नं0- 01 में वर्णित भूमि पर द्वितीय पक्ष एक या एक से अधिक बहुमंजिला भवन का निर्माण अपने खर्च पर करेंगें और यह निर्माण एक या एक से अधिक ब्लॉकों में करेंगें जिसमें एक ब्लॉक से दूसरे ब्लॉक की दूरी पी.आर. डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. के नियमावली के अनुरुप होगी।
2. सभी भूधारीगण के सहमति से कुल भूमि के विकास हेतु GROUP HOUSING SCHEME के तहत एक ही नक्शा प्रस्तावित तथा अनुमोदित किया जायेगा।
3. यह कि उपरोक्त दोंनों पक्षों की सहमति से प्रस्तावित बहुमंजिला भवन का नाम SAFIRUL HAQUE COMPLEX रखा जायेगा।
4. यह कि दोंनों पक्षों के बीच यह तय हुआ कि जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति पर जो निर्माण किया जायेगा, उस कुल निर्माण में से

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

छः फ्लैट एंव छः पार्किंग स्पेस प्रथम पक्ष के सदस्यों को उनके जमीन के एराजी के अनुसार आवासीय फ्लैट के रुप में दिया जायेगा जो विकासकर्ता अपने सहुलियत अनुसार उन्हें हर फ्लौर पर मिलाकर देदेगे, जो कि प्रथम पक्ष को उनके जमीन के मुल्य के एवज में प्राप्त होगा। जो प्रथम पक्ष अपने मिले फ्लैट को मुसलीम शरीयत के अनुसार आपस में बॉट लेगे उसमें विकासकर्ता का कोई लेना देना नही होगा। इसी तरह कुल निर्माण का छः फ्लैट और छः कार पार्किंग स्पेस जो प्रथम पक्ष को दिया गया है उसे छोड़कर जितना फ्लैट एंव कार पर्किंग स्पेस होगा वो द्वितीय पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के निर्माण में किए जाने वाले खर्च के प्रतिफल के रुप में आवासीय फ्लैट के रुप में प्राप्त होगा तथा दोंनों पक्षों के अपने-अपने प्राप्त होने वाले फ्लैटों एंव पार्किंग स्पेस पर पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा।

5. यह कि इस बात से सभी पक्ष सहमत होते है कि विकासकर्त्ता बहुमंजिला भवन के निर्माण के लिए आवश्यक नक्शा पी0आर0डी0ए0(विघटित) के समक्ष या अन्य विभाग में निश्चित रुप से अपने(विकासकर्त्ता) हस्ताक्षर द्वारा समर्पित कर देंगें। इस संदर्भ में सभी जमीन मालिकों को पूरी जिम्मेदारी होगी कि नक्शा के लिए आवश्यक सभी जमीन के कागजात इस विकास एकरारनामा के निष्पादन एवं निबंधन के समय विकासकर्त्ता को उपलब्ध करा देंगें। अगर जमीन मालिक ऐसा न कर सके तो विकासकर्त्ता उक्त जमीन से संबंधित कागजात उपलब्ध करने हेतु उचित प्रयास करेंगें तथा इसके लिए सभी तरह के खर्च जमीन मालिकों के द्वारा वहन किया जायेगा। तथा जमीन के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् ही नक्शा पारितार्थ हेतु पी0आर0डी0ए0(विघटित) के समक्ष उपस्थित किया जायगा। इस संदर्भ में यह उल्लेख करना आवश्यक है कि विकासकर्त्ता सभी भूस्वामीगण के भूमि को सामुहिक रुप से विकास करेंगें तथा एक या एक से अधिक ब्लॉकों में उनका निर्माण होगा और उसके लिए एक ही नक्शा पी0आर0डी0ए0(विघटित) से पारित करवाया जायेगा अगर कोई एक भूधारी अपनी जमीन के कागजात विकासकर्त्ता को उपलब्ध कराने में विलंब करते हैं तो ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता सक्षम प्राधिकरण के समक्ष नक्शा समर्पित करने में असमर्थ होंगें।

6.क यह कि विकासकर्त्ता विकास हेतु दी गई भूमि पर इस एकरारनामा के निबंधन की तिथि के बाद वो नकशा पास होने की तिथि से 4 वर्ष

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

की अवधि के अन्दर ही उस पर निर्माण कार्य पूरा कर देंगें। यदि विकासकर्ता इस अवधि में प्रोजेक्ट को पुरा करने में असफल रहे तो भू-स्वामी द्वारा छः माह की अतिरिक्त अवधि विकासकर्ता को दी जायेगी। यदि किसी अपरिहार्य कारण जिसपर की विकासकर्ता को कोई अधिकार नही है, जैसे कि हड़ताल, प्राकृतिक, आपदा, बाढ़, भूकम्प, युद्ध या किसी कानूनी अड़चन या किसी भी न्यायालय द्वारा दिए गए निर्देश के कारण भवन का पूर्ण निर्माण समय पर नहीं होता है तो उस हालत में भूधारी द्वारा विकासकर्त्ता को अतिरिक्त समय दिया जायेगा।

6.ख यह कि निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पुरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आवंटित हिस्से को सुपुर्द करेगे। यदि निर्धारित समय के अन्दर विकासकर्ता निर्माण कार्य पुरा नही करते है तो भू- स्वामी को एकरारनामा रद्द करने का अधिकार रहेगा। इसमें विकासकर्ता को काई आपत्ति नही होगा साथ - साथ यदि एकरारनामा किसी कारणवश रद्द नही होता तो विकासकर्ता भू - स्वामी को दस हजार रूपया प्रति माह हर्जाना (मुआवजा) देगे।

7. यह कि प्रस्तावित नक्शा बनाने के उपरांत तथा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) या के स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करने के पहले विकासकर्त्ता भूस्वामी को दिखाकर विकासकर्त्ता अपने हस्ताक्षर से उक्त नक्शा पी0आर0डी0ए0 (विघटित)/ के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करेंगें। नक्शा का प्रारुप बनाने तथा उसकी स्वीकृति कराने में जो भी खर्च आयेगा उसका वहन विकासकर्त्ता द्वारा किया जायेगा। भूस्वामी को इससे कोई सरोकार नहीं होगा।

8.क यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि निर्माण कार्य में अच्छे स्तर के सामानों का ही प्रयोग किया जायेगा।

8.ख यह कि दोनो पक्षों के बीच यह भी तय हुआ कि विकासकर्ता को यह भी अधिकार प्राप्त है कि वह इस प्रोजेकट को किसी भी दुसरे कम्पणी या फर्म या विकासकर्ता के साथ मिलकर पुरा कर सकते है। इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नही होगी।

9. यह कि भूधारी को भूमि तथा भूमि पर निर्माण कार्य में लगाये जाने वाले सामग्री का निरीक्षण किसी भी समय करने का पूर्ण अधिकार होगा।

10. यह कि अगर नक्शे का प्रारुप में किसी तरह का परिवर्त्तन या फेर बदल पी0आर0डी0ए0(विघटित) के नियमानुसार किया जाता है तो

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

विकासकर्त्ता उस परिवर्त्तन या फेर-बदल करने के लिए पूर्ण स्वतंत्र होंगें।

11. यह कि दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से में मिले निर्मित फ्लैटों की बिक्री या आवंटन स्वतंत्र रुप से करेंगें तथा आवश्यकता पड़ने पर एक दूसरे के द्वारा लिखित विलेख पर हस्ताक्षर कर दिया करेंगें।

12. यह कि विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के निर्माण के लिए किसी भी वित्तीय संस्थान से निर्माण हेतु ऋण प्राप्त कर सकते है, परन्तु उस ऋण के भुगतान की पूर्ण जवाबदेही विकासकर्त्ता पर होगा। भूधारी द्वारा निर्माण के लिए दी गयी भूमि विकासकर्त्ता द्वारा उक्त वित्तीय संस्थान को बंधक नहीं किया जायेगा।

13. यह कि विकासकर्त्ता के बनाए गए आवासीय फ्लैट में बिजली (ट्रान्सफरमर, इन्टरकॉम, जेनरेटर (सीमित वोल्ट, जिसे विकासकर्त्ता तय करेंगें), लिफ्ट, पानी, सिवरेज, ड्रेनेज तथा पूर्ण रुप से फिनिश करने का प्रबंध विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेगा। परन्तु भूधारी दखल प्राप्ति के बाद बिजली कर, जल कर, मेंटेनेंशन चार्ज या निगम कर भूधारी अपने हिस्से का स्वयं भुगतान करेंगें।

14. यह कि भवन का निर्माण के समय विकासकर्त्ता द्वारा निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड लगाने और जरुरत के अनुसार समाचार पत्रों में निर्माण से संबंधित विज्ञापन देगें जिसका पूर्ण खर्च विकासकर्त्ता द्वारा किया जायेगा।

15. यह कि भूधारी ने यह विश्वास दिलाया है कि भूमि विकास के लिए दी गयी भूमि में भूधारी को छोड़कर अन्य किसी का कोई स्वामित्व या अधिकार नहीं हैं, और यह भूमि हर तरह से स्वत्वदोष या नुक्स हकियत से पाक वो साफ है।

16. यह कि विकासकर्त्ता गार्ड की रहने की व्यवस्था प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में करेंगें।

17. यह कि विकासकर्त्ता अच्छे कम्पनी (कोणे, ओटिस या समकक्ष) द्वारा निर्मित लिफ्ट प्रस्तावित भवन में अपने खर्चे से लगायेंगें। विकासकर्त्ता भवन निर्माण के बाद एवं दखल कब्जा देने के पूर्व लिफ्ट एवं अच्छे कम्पनी द्वारा निर्मित जेनरेटर (साइलेंसर युक्त CANOPY), अपने खर्च से प्रस्तावित भवन में लगायेंगें, जिससे कि भवन के कॉमन एरिया में बिजली, लिफ्ट, पानी की सुविधा प्रदान हो सके।

For LIMRA DEVELOPERS
PARTNER

18. यह कि बिजली मीटर, मेंनटेनेन्स डिपोजिट, ट्रॉसफर्मर एवं अन्य शुल्क जो विकासकर्त्ता के द्वारा निर्धारित किए जायेगें वो भूस्वामी के फ्लैटों पर भी लागू होंगें।
19. यह कि निर्मित भवन में दखल कब्जा देने के पूर्व विकासकर्त्ता निश्चित रुप से फ्लैटों, कार पार्किग एवं सभी चीजों कि व्यवस्था एकरारनामा के अनुसार पूरा कर देंगें।
20. यह कि निर्माण कार्य के समय किसी भी प्रकार का कोई दुर्घटना या अप्रिय घटना घटित होती है तो उसकी सारी जवाबदेही विकासकर्त्ता पर होगी।
21. यह कि पूरा निर्माण विकासकर्त्ता पी0आर0डी0ए0(विघटित) के द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुकूल करेंगें।
22. यह कि इस निर्माण के लिए आर्किटेक्ट, इंजीनियर या अन्य निर्माण के लिए जरुरत अनुसार आदमी की नियुक्ति विकासकर्त्ता अपने व्यय पर करेंगें।
23. यह कि प्रस्तुत विकास कार्य एकरारनामा दोनों पक्षों के बीच किसी तरह की साझेदारी या भागीदारी नहीं समझी जायेगी।
24. यह कि भूस्वामी तथा विकासकर्त्ता तथा उनके नाम निर्देशित व्यक्ति दोनों को समान रुपेण उनके आवंटित हिस्से पर अविभाज्य अधिकार होगा।
25. यह कि विकास के लिए दिये गये वर्णित भूमि या उसके किसी भाग को भूस्वामी रेहन, पट्टा तथा अन्य किसी तरह का ऋण-भार का इस निर्माण एकरारनामा के लंबित या बीच में किया जाता है तो इस एकरारनामा का उल्लंघन माना जायेगा।
26. यह कि भूस्वामी अपने जमीन के कुल 12.75 डी0 एराजी के ऐवज में मिले छः फ्लैट एंव छः कार पर्किंग स्पेस के निर्माण के पूर्ण स्वामी होगें तथा उन्हें पूर्ण अधिकार होगा कि वह किसी भी व्यक्ति या संस्था के पक्ष में अपने आवंटित हिस्से या फ्लैट के बिक्री हेतु बैयब्याना या बैयला कलामी का निष्पादन कर सकते है, तथा उनसे जरसम्मन भी प्राप्त कर सकते है इसमें विकासकर्त्ता को कोई आपत्ति नहीं होगी।
27. यह कि विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के निर्माण के लिए किसी भी वित्तीय संस्थान से निर्माण हेतु अपने प्राप्त होने वाले हिस्से

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

को बंधक रख, ऋण प्राप्त कर सकते है, और उस ऋण के भुगतान की पूर्ण जवाबदेही विकासकर्त्ता पर होगा।

28. यह कि अगर कोई व्यक्ति(खरीदार) प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में कोई विशेष फ्लैट खरीदने के लिए किसी प्रकार का ऋण किसी बैंक या वित्तीय संस्थान से लेता हैं तो उसकी अदायगी का पूर्ण जिम्मेदारी उस व्यक्ति(खरीदार) पर होगी तथा विकासकर्त्ता या भूस्वामी को उससे कोई सरोकार नहीं रहेगा। लेकिन उक्त खरीदार उक्त ऋण की अदायगी व प्रतिभूति के रुप में उक्त फ्लैट को बैंक या अन्य वित्तीय संस्थान के पक्ष में बंधक कर सकते है।

29. यह कि भविष्य में भूस्वामी के भूमि के स्वामित्व से सबंधी किसी तरह का वाद या दोष उत्पन्न होता है तो विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि उक्त दोष का निपटारा द्वितीय पक्ष(विकासकर्त्ता) भूस्वामी की ओर से करेगें।

30 यह कि बहुमंजिला इमारत के कॉमन स्पेश पर सभी पक्षों एवं उनके नाम निर्देशित व्यक्ति तथा उसमें रहने वाले सभी व्यक्तियों का समान अधिकार होगा तथा उसका उपयोग सभी व्यक्ति समान रुप से करेंगें। उस कॉमन एरिया या स्पेस पर किसी भी पक्ष का कोई विशेष अधिकार नहीं होगा तथा कोई भी पक्ष या व्यक्ति उस कॉमन स्पेस या एरिया पर किसी तरह का निर्माण नहीं करेंगें और न ही उसे किसी पक्ष या व्यक्ति द्वारा बेचा जायेगा।

31 यह कि भूस्वामी अगर अपने आवंटित हिस्से जो आगे बताया गया है उसमे या कोई भी फ्लैट मालिक, इस विकास एकरारनामा के अतिरिक्त, किसी तरह का अतिरिक्त कार्य करवाना चाहते हैं, तो उस अतिरिक्त कार्य के लिए उन्हें उसका खर्च अलग से विकासकर्त्ता को देना होगा।

32. यह कि विकासकर्त्ता पी0आर0डी0ए0(विघटित) के नक्शे से अलग हटकर कोई निर्माण कार्य करते है जो पी0आर0डी0ए0(विघटित) के नजर में विचलन समझा जाता है और उस अतिरिक्त निर्माण के लिए पी0आर0डी0ए0(विघटित) द्वारा किसी तरह का अर्थदण्ड या जुर्माना लगाया जाता है तो उसका भुगतान की जबाबदेही विकासकर्त्ता की होगी।

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

33. यह कि हस्तान्तरण विलेख तथा बैयला कलामी के निष्पादन में जो भी स्टाम्प डियूटी, तथा कोर्ट फी लगेगा उसका पूर्ण भुगतान फ्लैट के खरीदार के द्वारा ही किया जायेगा।

34. यह कि इस विकास एकरारनामा के प्रथम पक्ष के अलावे अगर कोई अन्य व्यक्ति या समूह, द्वितीय पक्ष के द्वारा या साथ मिलकर उक्त जमीन पर विकास कार्य करवाना चाहें, तो प्रथम पक्ष को इस पर किसी तरह की आपत्ति नहीं होगी।

यह कि अगर प्रथम पक्ष के अलावे दूसरे जमीन मालिक द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने जमीन को विकास करवाना चाहते है तो उस स्थिति में द्वितीय पक्ष उक्त सभी जमीनों को सम्मिलित कर GROUP HOUSHING SCHEME के तहत उक्त जमीन का विकास करेंगें।

35. यह कि बहुमंजिला इमारत के निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष द्वारा एक ऑनर एसोसियेशन/सोसायटी का गठन किया जायेगा तथा उस बहुमंजिला इमारत के हर फ्लैट धारक तथा भूस्वामी तथा उनके नामित व्यक्ति भी, उस निकाय के सदस्य होगें तथा उस ऑनर एसोसियेशन के कार्य संचालन के लिए एक नियमावली, उपविधि का निर्धारण किया जायेगा जो सभी सदस्यगण पर मान्य होगा। उक्त निकाय के गठन में जो भी खर्च होगा वह सभी निकाय के सदस्य द्वारा देय होगा। उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के रख-रखाव के लिये निकाय समय-समय पर शुल्क का निर्धारण करेंगें जो कि हर सदस्यगण को समय अवधि के अंदर देना होगा तथा उक्त शुल्क के द्वारा भवन का रखरखाव समिति के द्वारा किया जायेगा। अगर कोई सदस्य निर्धारित शुल्क समय सीमा के अंदर अदाय नहीं करते है तो उक्त निकाय को संबंधित सदस्य पर उचित कानूनी कार्रवाई करने का पूर्ण हक व अधिकार होगा।

36. यह कि भविष्य में दोनों पक्षों(भूस्वामी और विकासकर्त्ता) के बीच कोई मतभेद या विवाद उत्पन्न हो जाता है तो वैसे हालत में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा INDIAN ARBITRATION AND CONCILIATION ACT, 1996 या विधि में वर्णित प्रावधानों के अनुसार किया जायेगा जो संबंधित न्यायालय के कार्यक्षेत्र में होगा।

For LIMRA DEVELOPERS

PARTNER

जमीमा नं. - 1

(प्रथम पक्ष द्वारा धारित कुल भूमि का विवरण)

कुल रकबा - 12.75 डी0 जो मौजा- नोहसा, प्रगना वो सर्वे थाना-फुलवारी शरीफ जिला- पटना, में स्थित है, जिसका थाना नं0- 38, खाता नं0- 48, सर्वे प्लॉट नं0- 748 का अंश, तौजी नं0- 5260, है। जो सब वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना है, वो चौहद्दी आगे दर्ज है-

चौहद्दी

उत्तर-	मजहरूल हक
दक्षिण-	मोहम्मद शर्फउद्दीन
पुरब-	सहायक सड़क
पश्चिम-	मो0 शर्फउद्दीन

जमीन का मुल्य मो0 - 44,63,000/-रू।

अतः उक्त दोनो पक्षों ने इस लेख्य पत्र के सारे संदर्भ को पढ़कर वो पढ़वाकर, सुन समझकर यह विकास एकरारनामा (डेब्लेपमेंट एग्रीमेन्ट) लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह

1. Shabana Parveen
S/o Sham ud - Late md Saeed
c/o Koushal Nagar of Polo Road
2. Mugi Kaam Patandra-1
30/7/13

भूस्वामी का हस्ताक्षर
30/07/13

30/7/13

भू विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
MD SAMIR RIZWI
30/7/13

For LIMRA DEVELOPERS
Rahman
PARTNER

अकिटेक्वरल विवरण

1फाउन्डेशन - आर0सी0सी0 पायलिंग स्ट्रक्श्चर डिजाईन के अनुसार
2.स्ट्रक्श्चरल - आर0सी0सी0 सीमेन्ट स्ट्रक्श्चर
3.सिविल वर्क - ब्रीक्स सीमेन्ट मोटर के साथ
4.छत - आर0सी0सी0
5.फर्स - ग्रे मोजाईक टाईल्स
6.प्लास्टर - सीमेन्ट मोर्टर दिवार (1:6)
7.दरवाजा - हाईउड लकड़ी का चौखट 32 मि0मी0 फैक्ट्री से निर्मित कल्स खिड़की शीशा डोर पैनल प्राईमर सहित
8.खिड़की - हाईउड लकड़ी का फ्रेम एंव शीशा लगाकर/लकड़ी का खिड़की शीशे लगाकर
9.रसोईघर - ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक तथा दिवाल में तीन फीट कलेएलेज्ड टाईल्स (डायनिंग रूम में वास बेसिंन)
10.बाथरूम - दिवाल में पॉच फीट ग्लेज्ड डाईल्स तथा साथ ही जल आपुर्ति फिटिग नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का रफेद फिटिंग, सभी बाथरूम में गर्म पानी का कनेक्शन का व्यवस्था।
11.विधुत वायरिंग -कैन्सिलड पी0बी0सी0 कैन्डियुत वायरिंग सहित स्टैण्ड क्वालिटी का स्वीच के साथ डिजाईन के अनुसार
12.दिवाल - अन्दर के सभी दिवार तथा सिलिंग प्लास्टर सीमेन्ट वेस पेन्ट।
13.टी0भी0 प्वाईट - ड्राइंग रूम
14.टेलीफोन प्वाईट - सभी फ्लैटो में एक प्वाईट।
15.सिवरेज - डिजाईन के अनुसार
16.सीमेन्ट - बिरला 53 ग्रेड
17.ईट - एक नम्बर का
18.सरिया - आई0एस0आई युक्त

जमीन मालिक का हस्ताक्षर
30/07/13

30/07/13

30/7/13

30/7/13

विकासकर्ता का हस्ताक्षर 30-7-2013

MD. SAHIL RIZVI
30/7/13.

For LIMRA DEVELOPERS
PARTNER

...e under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...ct, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...tamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 89260/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 109714/-

Registration Fee

FEE PAID											
	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	54	
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			
									TOTAL-	20054	

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	400
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20454

Registering Offic
Pat

Date: 30/07/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 30th July 2013 by Md. Nezamuddin S/O Late M Safirul Haque by profession Others. Status - Executant

30/07/13

Registering Offi
Pat

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:30/07/2013**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Md. Gulam Sarwar' age '26' Sex 'M', 'Md. Shamsuddin', resident of 'Khalilpura,phulwari,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Offi
Pa

Date : 30/07/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 462 on pages on 181 -196 , for the year 2013 stored in CD volume No. CD-71 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Offi
Pa

Date : 30/07/2013

Token No. : 22523 **Year : 2013** **S.No. : 22004** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 2108**

For LIMRA DEVELOPERS

Rahman

PARTNER