11530

Serial No. 11480 Circle:-:Bhagalpur Book No. :- 1 Deed No. 11305

Serial No. 11480

Deed No 11305

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय भागलपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 04/10/2018 को Uday Prakash Singh Urf Uday Prakash Sinha द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 479400 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 21560 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अगुलियो के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 11305 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 180 के पृष्ठ सं0 35 से 44 तक CD 28 में आज निबंधित एवं कुल 10 पृष्ठो में सधारित किया गया ।

4/10/18

उत्तम कुमार
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– 04/10/2018 टोकन नं.. 11652 / 2018

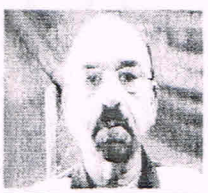
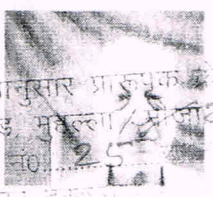
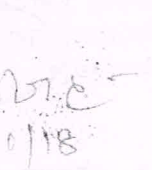
अवध किशोर शर्मा
उच्चवर्गीय लिपिक
जिला निबंधन कार्यालय
भागलपुर

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

1. लेख्यकारीगण का नाम व पता:– 1. श्री उदय प्रकाश सिंह उर्फ उदय प्रकाश सिन्हा उम्र 80 वर्ष वो 2. श्री ओम प्रकाश सिन्हा उम्र 69 वर्ष वो 3. श्री अनन्त प्रकाश सिंह उर्फ श्री अनन्त प्रकाश सिन्हा उम्र 66 वर्ष वो 4.श्री

District Registry Office,Bhagalpur

Token Number 11652 Reg. Year 2018 Serial Number 11480 Deed Number 11305

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Shiva Developers Through Suman Kumar Singh						
Executant Sig.	Anant Prakash Singh Urf Shri Anant Prakash Sinha						
Executant Sig.	Chandra Prakash Singh Urf Chandra Prakash Sinha						
Executant Sig.	Om Prakash Sinha						
Executant Sig.	Pankaj Kumar Singh						
Presented By Sig.	Uday Prakash Singh Urf Uday Prakash Sinha						
Executant Sig.	Uday Prakash Singh Urf Uday Prakash Sinha						
Identified By Sig.	Raman Kumar						

SCORE Ver.4.0 Powered by [illegible]

चन्द्र प्रकाश सिंह उर्फ चन्द्र प्रकाश सिन्हा उम्र 64 वर्ष सभी पेसरान स्व0 श्यामलाल सिन्हा व 5. पंकज कुमार सिंह उम्र 41 वर्ष पिता स्व0 कृष्ण प्रकाश सिंह साकिनान मोहल्ला राय बहादुर सुर्या प्रसाद रोड, झौवाकोठी खंजरपुर, थाना बरारी, निबंधन कार्यालय व जिला भागलपुर। मो0 9953163855.

2. लेख्यधारी का नाम एवं पता:– मेसर्स शिवा डेभलपर्स, ऑफिस डॉ0 राजेन्द्र प्रसाद रोड भागलपुर द्वारा पार्टनर श्री सुमन कुमार सिंह उम्र 38 वर्ष पेसर श्री शीतल प्रसाद सिंह साकिनान मोहल्ला– डी0 एन0 सिंह घाट रोड, दीपनगर, थाना –आदमपुर, निबंधन कार्यालय वो जिला– भागलपुर, राष्ट्रीयता– भारतीय। मो0 9430478781.

3. लेख्य प्रकार:–डेभलपमेंट एग्रीमेंट दस्तावेज।
4. लेख्य मूल्य :– मो0 2,39,20,000/–दो करोड उनचालीस लाख बीस हजार रुपया है। GRADE II RESIDENTIAL
5. सम्पत्ति विवरण:–

मवाजी अराजी 8000(आठ हजार) वर्गफीट, याने 18.4 (अठारह दशमलव चार) डीसमल जमीन परती वो खाली व किस्म आवासीय, **मोहल्ला– झोवाकोठी (खंजरपुर)**, वर्तमान नगर निगम वार्ड नं0 –25, नगरपालिका सर्वे वार्ड नं0 –3,होल्डिंग नं0–10, अंचल–जगदीशपुर, थाना– बरारी, अन्तर्गत **राय बहादुर सुर्या प्रसाद रोड**, नगर निगम वो शहर वो जिला भागलपुर में अवस्थित है। उक्त जायदाद की नगर पालिका **सर्वे खाता नं0 252 (दो सौ बावन), खेसरा 257 क, ख,ग,घ, च छ ज झ ट,ठ,ड,ढ़,ण,त (दो सौ सनतावन क, ख,ग,घ, च छ ज झ ट,ठ,ड,ढ़,ण,त)** अंश अंदर जमींदारी बिहार सरकार के है। उक्त जमीन पर मालगुजारी लगान एवं शेष अंचल **जमाबंदी सं0 252** पर निर्धारित वो भुगतेय है।

खाता खेसरा रकवा व चौहददी निम्नांकित है:–

खाता	खेसरा	रकवा	उत्तर	दक्षिण	पुरब	पश्चिम
252 (दो सौ बावन),	257(दो सौ सनतावन क, ख,ग,घ, च छ ज झ ट,ठ,ड,ढ़, ण,त)	8000 वर्गफीट	बिहार सरकार का क्वार्टर	नीज लेख्यकारी	रोड	गंगोत्री अपार्टमेंट

संदर्भः–

यह कि उपरोक्त खाना नं0–5 वाली जायदाद लेख्यकारीगण खाना नं0–1 की अपनी पैतृक मरौसी व नीजि स्वत्व अंश व दखल कब्जे वाली व खतियानी है । इस प्रकार उपरोक्त अधिकार के आलोक में लेख्यकारी प्रथम पक्ष खाना न0 1 को खाना नं0–5 वाली जमीन की बहुमंजिला भवन का निर्माण हेतु एकरारनामा करने का अधिकार निर्विवाद स्वतंत्र वो कानून के अनुरूप है।

यह है कि फिलवक्त लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष ने अपनी खाना नं0 5 वाली जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय भवन बनाने की निर्णय किए लेकिन समय व पुंजी के अभाव में लेख्यकारी खाना नं0 2 द्वितीय पक्ष मेसर्स शिवा डेभलपर्स, ऑफिस डॉ0 राजेन्द्र प्रसाद रोड भागलपुर द्वारा पार्टनर पार्टनर श्री सुमन कुमार सिह से इस बिषय पर विचार विर्मश किया एवं द्वितीय पक्ष जो कि खुद बिल्डर हैं और लेख्यकारी प्रथम पक्ष की जमीन पर निम्नांकित एकरारनामा वो शर्तो के आधार पर बहुमंजिला भवन बनाने की अपनी सहमति वो स्वीकृति दे दिए।

1. यह कि प्रथम पक्ष जमीन मालिक भू–स्वामी और द्वितीय पक्ष विल्डर जाने जायेगें और हैं।
2. यह कि खाना नं0 5 वाली जमीन पर बनने वाली बहुमंजिला भवन का नाम दोनों पक्षों की सामुहिक निर्णय से **श्यामश्री अपार्टमेंट** तय हुआ है ।
3. यह कि बहुमंजिला भवन में जमीन लेख्यकारी प्रथम पक्ष की होगी और बहुमंजिला भवन को बनाने से लेकर निर्माण पर खर्च वो निर्माण से संबंधित सभी सरकारी व गैरसरकारी खर्च की जिम्मेवारी लेख्यधारी द्वितीय पक्ष की होगी।
4. यह कि बहुमंजिला भवन पार्किंग बेसमेंट के अलावे G+4 तल्ला का होगा अथवा नगर निगम वो सम्बन्धित संस्था से पारित नक्सा के आधार पर फ्लोर का निर्माण होगा।
5. बहुमंजिला भवन के सबसे उपरी खुला छत उसमें रहने वाले वो उक्त अपार्टमेंट के खरीददार के लिए कॉमन होगा।
6. यह कि लेख्यधारी द्वितीय पक्ष आर्किटेक्ट वो असैनिक अभियंता से भवन का नक्सा बनवाकर वो उस पर लेख्यकारी प्रथम पक्ष से सहमति लेकर एवं भागलपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकार से नक्सा पास करवाकर निर्माण कार्य नक्सा पारित की तिथि से 36 माह एवं उसके अतिरिक्त छः माह के भीतर मकान पूर्णरूप से तैयार कर लेंगे व कम से कम लेख्यकारी के हिस्से का फ्लैट व पार्किंग 44 प्रतिशत तैयार कर निश्चित रूप से लेख्यकारी को सुपूर्द कर देंगे साथ ही अनुपातिक अविभाजित अंश जमीन भी 44 प्रतिशत जमीन मालिक का होगा । ऐसा संभव नही होने पर डेभलपर मो0 10,000/– दस हजार रुपया सालाना जमीन मालिक देंगे वशर्ते जमीन में कोई विवाद उभरकर सामने न आये। साथ ही विल्डर द्वितीय पक्ष का फ्लैट

व पार्किंग 56 प्रतिशत एवं अनुपातिक अविभाजित अंश जमीन भी 56 प्रतिशत होगा।

7. बहुमंजिली इमारत निर्माण में सामग्री बेहतर(I.S.I Mark) लगाये जायेगें साथ ही सारा खर्च लेख्यधारी द्वितीय पक्ष करेगें एवं लेख्यधारी द्वितीय पक्ष अपने हिस्से की 56 प्रतिशत निर्माण की बिक्री, जरब्याना, बंधक, लीज, दान वगैरह का, व अपने पक्ष एवं हित में साथ ही अपने द्वारा जरब्याना किए गए दिगर लोगों के नाम निबंधन अपने मर्जी से वो अपने हष्ताक्षर से निबंधन कार्यालय, भागलपुर वो अन्य सरकारी वो गैर सरकारी संस्थाओं व प्रतिष्ठानों में स्वयं करेंगे वो स्वयं अपने हष्ताक्षर से उक्त जायदाद से संबंधित खरीददार व लोगों के नाम चिरकुट व जरुरी कागजात निर्गत करेंगे। इसमें लेख्यकारी प्रथम पक्ष को काई ऐतराज नही होगा।
8. यह कि भवन की कॉमन एरिया कॉमन सुबिधा, सिढी, लिफ्ट, जेनरेटर बिजली इत्यादि की बनाना वो व्यवस्था करना लेख्यधारी द्वितीय पक्ष अपने खर्च से करेगें और कोई भी पक्षकार वो उनके खरीददार उसका अतिक्रमण एवं दुरुपयोग नहीं करेगें एवं और न ही फ्लैट के बाहरी भाग(दीवाल) की संरचना में किसी प्रकार का परिवर्तन करेगें।
9. यह कि लेख्यकारी प्रथम पक्ष निर्माण संबंधी कार्य में अपना आवश्यक हस्ताक्षर लेख्यधारी द्वितीय पक्ष के द्वारा प्रस्तुत कागजात पर अभिलंब कर देगें वो साथ ही भवन निर्माण प्रक्रिया व सामग्री का निरीक्षण समय–समय पर करेगें साथ ही उचित और आवश्यक सुझाव भी लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को देगें जो निरीक्षक इंजीनियर के तकनीक से भिन्न और अव्यवहारिक वो गलत नहीं हो। लेख्यकारी प्रथम पक्ष खाना न0 5 वाली जमीन से संबंधित मूल कागजात आवश्यकता पड़ने पर लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे ताकि निर्माण कार्य में बाधा व अनावश्यक विलम्ब न हो।
10. लेख्यधारी द्वितीय पक्ष निर्माणाधीन भवन के अपने अंश भाग 56 प्रतिशत की विक्री हेतु जरव्याना कर सकते हैं व जरब्याना राशि प्राप्त कर सकते हैं व उसकी बिक्री कर कीमत स्वयं प्राप्त करेंगे। जो सिर्फ अधिकार द्वितीय पक्ष की होगी प्रथम पक्ष को उसके किसी भी लाभ हानी से कोई मतलव नहीं रहेगा।
11. लेख्यधारी द्वितीय पक्ष खाना नं0 5 वाली जायदाद पर अपने 56 प्रतिशत अंश पर जब तक भवन का निर्माण पूर्ण नहीं होगा सरकारी वो गैर सरकारी कर्ज अपने जवावदेही पर लेंगें जिससे कि खाना नं0 5 वाली सम्पत्ति जमीन को कोई नुकसान न पहुँचे और वह भार लेख्यकारी प्रथम पक्ष सहन व वहन नहीं करेगें।
12. लेख्यकारी प्रथम पक्ष वो लेख्यधारी द्वितीय पक्ष अपने अपने निर्मित अंश फ्लैट की विक्री वो किसी भी प्रकार का हस्तांतरण मार्गेज, लीज इस एकरारनामे के अनुसार स्वतंत्र रूप से अपने अपने हस्ताक्षर से करेगें इसमें कोई पक्ष किसी का विरोध नहीं करेगें और न ही विरोध मान्य होगा।

13. यह कि अगर लेख्यकारी वो लेख्यधारी के बीच किसी प्रकार का कोई विवाद होता हैं तो उसका निपटारा आपस में बैठकर कर लेंगे।

14. यह कि अगर निर्माण अवधि में वगलगीर से कोई विवाद खड़ा होता है तो उसको अपने सुझ–बुझ से लेख्यकारी जमीन मालिक निपटायेगें उसमें लेख्यधारी भी कानुनी वो सामाजिक सहयोग करेंगे ।

15. यह कि अर्पाटमेंट पूर्ण होने पर उसका मेंटेनेन्स कार्य सोसायटी बनाकर प्रथम पक्ष व प्रथम पक्ष के खरीददार व द्वितीय पक्ष व द्वितीय पक्ष के खरीददार या फिर उक्त अपार्टमेंट में रहने वाले आपस में मिलकर व अपने सहयोग से करेंगे । अर्पाटमेंट के मेंटीनेन्स व रख रखाव में जो भी खर्च आयेगा वो सारा खर्च अर्पाटमेंट के सभी खरीददारों (रहनेवालों) को वर्गफीट के हिसाव से बहन करना पड़ेगा,या फिर मेंटेनेन्स कार्य विल्डर द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे वो उस पर आने वाले खर्च का निर्धारण विल्डर करेंगे एवं उक्त अपार्टमेंट में रहने वाले से वसुल करेंगे। यह लेख्यकारीगण वो लेख्यधारी के बीच तय हुआ है।

16. यह कि लेख्यकारी प्रथम पक्ष खाना नं0 1 इस डेभलपमेंट एग्रीमेंट दस्तावेज में यह घोषणा करते हैं कि खाना नं0 5 वाली जमीन विलकुल निर्विवाद है, और हम लेख्यकारी के पूर्ण स्वत्व वो दखल कब्जे वाली जायदाद है, उस पर किसी प्रकार का कर्ज भार नहीं है। उसे रेहन, सट्टा, पट्टा वो बंधक पर किसी सरकारी वो गैर सरकारी वित्तीय संस्थाओ और प्रबंधनो में नहीं रखा गया है और न हीं उक्त जमीन की विक्री की गई है और नहीं किसी अन्य के हाथ व नाम विक्री हेतू जरव्याना किया गया है और न ही किसी अन्य को उक्त जमीन से संबंधित किसी भी कार्य के लिए पावर दिया गया है और न ही इस दस्तावेज के लेख्यधारी के अलावे किसी दिगर को दिया जायेगा।

17. खाना नं0 5 वाली जमीन सिलिंग प्रक्षेत्र से मुक्त है साथ ही किसी भी प्रकार के ट्रष्ट के अन्तर्गत नही है और न उक्त जमीन किसी प्रकार की अदालती कार्रवाई में है, न ही बंदोवस्ती की जमीन है।

18. उभय पक्षकारों के बीच यह भी तय हुआ है कि दोनों पक्षकार अपने अपने अश प्रतिशत क्रमशः 44 वो 56 पर बने वो बनने वाले फ्लैट एवं पार्किंग का एक लिखित अनिबंधित बटबारा कर लेंगे जो इस दस्तावेज का पार्ट माना जायेगा।

उपरोक्त बयान उभय पक्षो ने अपने अपने समक्ष लिखवाकर, पढ़कर वो पढ़वाकर वो समझ बुझकर बिना किसी दबाव, भय वो धमकी के बहकावे वो फुसलावे के गवाहन के समक्ष अपने अपने हस्ताक्षर से इस डेभलपमेंट एग्रीमेंट दस्तावेज को अपने हष्ताक्षर से निबंधन कार्यालय, भागलपुर में दाखिल तामिल वा निबंधित कर दिया ताकि वक्त विशेष पर काम आवे।

लेख्यकारीगण प्रथमपक्षकार

Udai Prakash Singh
04/10/18

लेख्यधारी विल्डर

04/10/18

Niranjan Kumar Singh
04/10/18

प्रारूपक

(1)

Raman Kumar
S/O - Udai Prakash Singh
Jhauri Kothi P.S-Barari
Bhagalpur 04/10/18

(2) Rakesh Kumar
S/O Udai Prakash Singh
Jhauri Kothi P.S Barari
Bhagalpur
04/10/18

AMENITIES

- Structure :- Earthquake and Fire resistance structure according to latest code brick work in mortar ratio of 1:6.
- Vitrified floors tiles in side of each room including Kitchen (except Toilets), Toilets shall have antiskid ceramic flooring.
- Flat main door- Branded and durable flush door (ISI).
- Internal door - flush door with primer finish.
- Aluminum open able windows with Black/Clear glass.
- All standard white sanitary wares of standard make. All sanitary fittings chromium plated of standard make, 7 ft. height of high-lighter ceramic tiles in bathroom only.
- Green Granite/Marble with counter top in kitchen and 2 ft wall tiles. Provision for water supply point.
- Concealed copper wiring with suitable placing of lights and power points in all rooms. T.V., Intercom point and Air Condition Point in one room only.
- Manual door lifts of standard make for 6 passengers.
- Generator & Transformer Service



T.NO - 11652 / D - 4.10.18.

आदेशानुसार प्रारूपक क्रेता, एवं विक्रेता द्वारा, दिखाये गये भूखण्ड, मुहल्ला / मौजा झोंगाकोठी (खेशरूपा) वार्ड नं0 25 टी0नं0 10 अन्तर्गत राय बहादुर धूर्या प्र0 रोड रोड का दस्तावेज में वर्णित [illegible] के अनुरूप स्थल जाँच किया गया / जाँचोपरान्त [illegible] पर परती [illegible] मकान / दीवार [illegible] / खपड़ा पोश निर्मित है, जो व्यवसायिक / आवासीय / विकासशील प्रथम / द्वितीय श्रेणी की है।

हस्ताक्षर 4/10/18

Sunil Kumar Sinha
04/10/2018

Endorsement of Certificate of Admissibility

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. 479400/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 500960/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	21000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	560
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21560

Registering Officer
Bhagalpur

Date: 04/10/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Bhagalpur on Thursday, 04th October 2018 by Uday Prakash Singh Urf Uday Prakash Sinha Shayam Lal Sinha by profession Others. Status - Executant

Udai Prakash Singh

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:04/10/2018

Registering Officer
Bhagalpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Raman Kumar' age '30' Sex 'M', 'Uday Prakash Singh', resident of 'Jhawa Kothi,bari Khanjarpur,bhagalpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 04/10/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bhagalpur in Book 1 Volume No. 180 on pages on 35 -44, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-28 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 04/10/2018

Token No. : 11652 Year : 2018 S.No. : 11480 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11305