



बिहार BIHAR 8729 27/7/15 5000/- A 289362

Serial No. 7789 Deed No. 6916

21 JUL 2015

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 31/07/2015 by Sudama Mahto. A Stamp Duty of Rs. 1181000/- and other Fees of Rs. 45575/- 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. 6916 in Book No. 1, Volume No. 164 on pages from 224 to 243 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 26 / Year 2015

Signature with Date (Prashant Kumar) Registering Officer, Patna

Date: 31/07/2015 Token No: 7932 / 2015

SCORE 3.0

SCANNED

यसका नेत्र जांचा
प्रमारी लिफ्टि

विकास एकरारनामा

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक
28.07.2015 ईस्वी को निम्नलिखित
पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता
है।



सिद्धांत महरा

28/7/2015

Gaurav Kumar

28/7/2015

Niraj Kumar
28/7/2015

For SITA CONSTRUCTION Co.
S. S. Singh
28/07/15 Partner

- (1) श्री सुदामा महतो पिता स्व० दुलार महतो,
- (2) श्री गौरव कुमार पिता श्री सुदामा महतो
- (3) श्री नीरज कुमार

सभी निवासी ग्राम-नासरीगंज मेन रोड, थाना-दानापुर, पत्रालय-दीघा, जिला-पटना, जिन्हें इस विलेख में आगे भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) के नाम से संबोधित किया गया है। (इस विलेख में स्वामी/भूस्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों से है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी के विधिक प्रतिनिधि, कानूनी वारिसान, एवं कानूनी उत्तराधिकारी, निष्पादक एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है।)

एवम्

मेसर्स सीता कन्स्ट्रक्शन, बड़ी पटनदेवी रोड, महाराजगंज, थाना-आलमगंज, पत्रालय-गुलजारबाग, पटना-800007, द्वारा साझेदार श्री शिशिर कुमार, पिता का नाम स्व० बैद्यनाथ प्रसाद, निवास स्थान महल्ला-बड़ी पटनदेवी रोड, महाराजगंज, थाना-आलमगंज, पत्रालय-गुलजारबाग, पटना-800007, जिला-पटना, जिन्हें इस विलेख में आगे विकासक/ विकासकर्ता (कमअमसवचमत) द्वितीय पक्ष कहा गया है (विकास/विकासकर्ता से अभिप्राय उनके सभी कार्यालयीय कानूनी उत्तराधिकारी एवं उनके प्राधिकृत, नामित एवं चयनित उत्तराधिकारी, निष्पादक एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है।)।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति मौजा-सिकन्दरपुर, (मिथिला कॉलोनी से दक्षिण चेंवर में), परगना-फुलवारी, थाना-दानापुर, जिला- पटना के थाना नं०-17, तौजी नं०-5814, खाता नं०-187, सर्वे प्लॉट नं०-514, (मवाजी-93.75 डिसमिल को भूस्वामी प्रथम पक्ष के माता श्रीमती बिन्दा देवी पति श्री दुलार महतो ने वसीक बिक्रय पत्र के माध्यम दिनांक-03.11.1955 ई० को रूपवान महतो पिता रामधनी महतो एवं रामधनी महतो पिता स्व० धुरखेली महतो,

For SITA CONSTRUCTIONS

Shishir Kumar
Partner

28/07/15

Gaurav Kumar

28/7/2015

Niraj Kumar
28/7/15

28/7/2015



निवासी ग्राम-दानापुर शहजादपुर, थाना-दानापुर, जिला-पटना से खरीद की जिसका वसीका नं०-7008, पुस्तक नं०-1, जिल्द नं०-....., पेज नं०-..... से तक, निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है एवं श्रीमती बिन्दा देवी ने मवाजी-31.25 डिसमिल वसीका बिक्रय-पत्र के माध्यम से दिनांक-31.03.1957 ई० को रूपलाल महतो पिता रामधनी महतो एवं रामधनी महतो पिता स्व० धुरखेली महतो, निवासी ग्राम-दानापुर शहजादपुर, थाना- दानापुर, जिला-पटना से खरीद की जिसका वसीका नं०-728, पुस्तक नं०-1, जिल्द नं०-14, पेज नं०-01 से 04 तक, निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है और खरीदारी बाद श्रीमती बिन्दा देवी उक्त दोनो किता खरीदगी भूखण्ड पर काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई अपने पीछे पति श्री दुलार महतो एवं एक पुत्र श्री सुदामा महतो को छोड़कर स्वर्गवास कर गई। समयोपरांत दुलार महतो भी अपने पुत्र सुदामा महतो को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। माता-पिता के स्वर्गवास उपरांत भूखण्ड स्वामी सं०-1 श्री सुदामा महतो बहैसियत उत्तराधिकारी के अपने मादरी खरीदगी सम्पत्ति पर अपने पुत्र भूखण्ड स्वामी सं०-2 एवं 3 के सामिल साथ काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते चले आ रहे है तथा वर्णित सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्ति से संबंधित भू-राजस्व रसीद भूखण्ड स्वामी सं०-1 श्री सुदामा महतो अपने नाम से कटवाते चले आ रहे है जिसका जमाबंदी नं०-5001/1 है।

यह कि थाना नं०-17, तौजी नं०-5855, खाता नं०-207, सर्वे प्लॉट नं०-516, मवाजी-02 धुर 10 धुरकी को भूखण्ड स्वामी सं०-3 श्री नीरज कुमार ने वसीका बिक्रय पत्र के माध्यम से दिनांक-23.07.2015 ई० को श्री विजय मेहता पिता स्व० ढोढ़ा महतो, निवासी ग्राम-नासरीगंज, थाना-दानापुर, जिला-पटना द्वारा अधिकृत मोख्तार श्री सुदामा महतो पिता दुलार महतो, निवासी ग्राम-नासरीगंज, थाना-दानापुर, जिला-पटना से खरीद किये है जिसका वसीका

For SITA CONSTRUCTIONS

Shishir Kumar
Partner
28/07/15

Gaurav Kumar

28/7/2015

सुदामा महतो

28/7/2015

Nishu Kumar
28/7/2015



नं0-7817, बुक नं0-1, टोकन नं0-8026, क्रम सं0-7975/वर्ष-2015, निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है और खरीदारी तिथि से भूखण्ड स्वामी सं0-3 अपने खरीदगी सम्पति पर शांति पूर्वक काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते चले आते है।

इसतरह भूखण्ड स्वामी को अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

यह कि प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी का अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर किसी प्रकार का ऋणभार एवं न्यायालय द्वारा उक्त सम्पति की कुर्की का आदेश नहीं है। उक्त वर्णित सम्पति वाद-विवाद, ऋणभार, कानूनी अड़चन वगैरह से बिल्कुल मुक्त है तथा प्रथम पक्ष वर्णित भूखण्ड से संबंधित किसी तरह का हस्तांतरण दस्तावेज, दान-पत्र, एकरारनामा किसी अन्य के नाम से नहीं किये है।

यह कि प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी इस विलेख में वर्णित सम्पति पर बहुमंजिलीय इमारत (अपार्टमेन्ट) बनाने हेतु इच्छुक है इस अभिप्राय को प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) से किया और द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता, प्रथम पक्ष के इस अभिप्राय को स्वीकार करते हुए यह विकास एकरारनामा निम्नलिखित शर्तों पर लिखना मुनासिब समझा तथा भूखण्ड स्वामी अपने इच्छा से वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के साथ-साथ वर्णित भूखण्ड पर एक बहुमंजिलीय इमारत एवं आधुनिक तकनिक से फ्लैटों का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उक्त पक्षों के बीच निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वस्थता के हालत में अपना-अपना मुनाफा नुकसान सौच-समझकर बिना किसी जोर-दबाव के किया जाता है वो प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) ने विकासकर्ता को विश्वास

For SITA CONSTRUCTIONS

Wishu Kumar
Partner
28/07/15

Gaurav Kumar

28/7/2015

28/7/2015

28/7/2015

Nishu Kumar
28/7/2015



दिलाया है कि प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) के अलावे कोई दूसरा हकदार, हिस्सेदार एवं साझेदार नहीं है अगर प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) के अलावा कोई दुसरा दावेदार होगा तो ऐसी हालत में प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) अपने दिगर सम्पति विकास करने हेतु विकासकर्ता को देंगे, इसमें किसी प्रकार का वर्तमान वो भविष्य में कोई उजूर वो एतराज नहीं होगा।

यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इस जमीन पर उपर्युक्त किये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटो का निर्माण करने के लिए सहमत हैं इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्ता पूर्णतः वहन करेंगे। साथ ही निर्माण सामग्री का अनुसूची-2 में दर्शाये गये अनुपात के अनुसार फ्लैटो के निर्माण में एक समान रूप से प्रयोग करेंगे। सभी फ्लैट में प्रयुक्त निर्माण सामग्री एवं निर्माण की गुणवत्ता की पूर्ण जिम्मेवारी केवल विकासकर्ता की होगी और इससे संबंधित यदि कोई विवाद उत्पन्न होता है तो इसके न्यायिक एवं अन्य किसी प्रकार के विवाद का निपटारा की जिम्मेवारी केवल विकासकर्ता की होगी।

यह कि निबंधित एकरारनामा होने के उपरांत विकासकर्ता बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु संबंधित विभाग से नक्शा स्वीकृत करायेंगे और नक्शा स्वीकृत कराने में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्ता पूर्णतः वहन करेंगे। अगर इसमें जहाँ कहीं भी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर या उपस्थिति अनिवार्य होगी तो प्रथम पक्ष अपना हस्ताक्षर करने हेतु संबंधित विभाग में उपस्थित होंगे।

यह कि वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिली इमारत का नाम दोनो पक्षो के सहमति से रखा जायेगा।

यह कि विकासकर्ता और प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) फ्लैटो, कार पार्किंगो का बंटवारा बहुमंजिली इमारत निर्माण उपरांत प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) को हिस्सा 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा

For SITA CONSTRUCTIONS

Sushil Kumar

Partner

28/07/15

Jaurav Kumar

28/7/2015

राजीव कुमार

28/7/2015

Niraj Kumar

28/7/2015



होगा जो दोनो आपस में बांट लेंगे। अगर विकासकर्ता अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर एक ब्लॉक/एक इमारत का निर्माण करते हैं तो सम्पूर्ण निर्मित इमारत के दिशा पश्चिम पचास प्रतिशत हिस्सा भूखण्ड स्वामी का होगा एवं दिशा पूरब पचास प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता का होगा और अगर विकासकर्ता एक ब्लॉक से अधिक ब्लॉक/इमारत का निर्माण करेंगे तो प्रत्येक ब्लॉक एक समान निर्मित होगा तथा भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता पचास-पचास प्रतिशत हिस्सेनुसार ब्लॉक-वाई-ब्लॉक बांट लेंगे और कार पार्किंग स्पेश में भी दोनो पक्षों का हिस्सा पचास-पचास प्रतिशत होगा।

यह कि प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) यह घोषणा करते हैं कि यह भूखण्ड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात् सिलिंग, एक्जुजिसन आदि से मुक्त हैं तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्जुजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से सम्बंधित किसी प्रकार का मुकदमा किसी भी न्यायालय में नहीं है यह जमीन पूर्णतः बिक्री एवं विकास करने योग्य हैं और यह भूखण्ड पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत क्षेत्रान्तर्गत जमीन को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि प्रथम पक्ष इस भूखण्ड के पूर्णतः मालिक(भूस्वामी) हैं तथा इन्हें बिक्री/विकास एकरारनामा करने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, तथा प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी वर्णित भूखण्ड से संबंधित किसी तरह का हस्तांतरण, दान-पत्र, रेहन वगैरह नहीं किये है और न तो इस तरह का कोई अन्य एकरारनामा (एग्जीमेंट) स्टैंड करता है।

यह कि प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) को पार्किंग में हिस्सा इमारत निर्माण उपरांत ही द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) द्वारा दिया जायेगा।

For SITA CONSTRUCTIONS

Chishti kumar
Partner
28/07/15

Gaurav Kumar

28/7/2015

सुदामा मंडल

28/7/2015

Nishu Kumar
28/7/2015



यह कि विकास एकराखामा निबंधित होने की तिथि से विकासकर्ता इमारत का निर्माण 05 वर्ष के अन्दर स्वीकृत नक्शा के अनुरूप ही अवश्य पूरा कर लेंगे इस अवधि के अन्दर निर्माण कार्य पूरा नहीं होने पर अतिरिक्त एक वर्ष का समय दिया जायेगा, अगर इस निर्धारित अवधि के अन्दर भी विकासकर्ता भवन निर्माण कर प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को 50 प्रतिशत हिस्सेदारी सुपुर्द नहीं करते हैं तो मो0-3,000/- (तीन हजार रुपये) प्रति माह प्रति फ्लैट विकासकर्ता दण्ड के रूप में प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) को भुगतान करेंगे तथा भवन निर्माण के उपरांत फ्लैटों की सुपुर्दगी के पूर्व किराये पर नहीं लगायेगे। अगर किसी प्रकार का प्राकृतिक आपदा या भयंकर दुर्घटना हो जाती है तो वैसी परिस्थिति में प्रभावित समय उपरोक्त समय के अतिरिक्त दिया जायेगा।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी तीन माह के अन्दर वर्णित भूखण्ड को पूरी तरह से खाली करके विकासकर्ता को निश्चित रूप से सौंप देंगे ताकि विकासकर्ता उक्त भूखण्ड पर निर्माण संबंधित रूप रेखा तैयार कर सके।

यह कि प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेंट के तत्वाधान में विकासकर्ता के निर्माण कार्यों के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेंगे वो दिये गये एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप (स्वामित्व अधिनियम) एक्ट 2006 के अनुसार विकासकर्ता को धारा 5 के उप धारा 1 के अन्तर्गत वर्णित सम्पत्ति में दिये गये शर्तों के अनुसार प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को विनिर्दिष्ट ब्लॉक में निर्मित फ्लैट एवं कार पार्किंग सुपुर्द करने के बाद अपने हिस्से के ब्लॉक में निर्मित फ्लैट, कार पार्किंग इत्यादि के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार प्राप्त है। इसलिए अलग से मुख्तारनामा (पावर ऑफ अटोर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा जिसके तहत द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से

For SITA CONSTRUCTIONS

Shishir Kumar

Partner

28/7/15

Gaurav Kumar

28/7/2015

28/7/2015

28/7/2015

Niraj Kumar

28/7/2015



का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं एकरारनामा करने का अधिकार प्राप्त होगा।

यह कि अगर भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत (अपार्टमेन्ट) बनने के बाद पी0आर0डी0ए0/पटना नगर निगम/नगर परिषद दाबापुर निजामत/नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत के उपर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है या किराये पर लगती है तब इसमें भी दोनो पक्ष का उसी प्रकार (उक्त तथानुसार) हिस्सा होगा जिसका पूर्ण खर्च जो निर्माण में होगा उसका वहन द्वितीय पक्ष विकासकर्ता करेंगे तथा किसी भी परिस्थिति में विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) छत को बिक्रय नहीं करेंगे।

यह कि विकासकर्ता पहले प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) के हिस्से का निर्माण पूर्ण सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर निर्धारित अवधि के अन्दर सौप देंगे तथा अपने हिस्से के निर्माण में अगर विलम्ब होगी तो उसमें प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) और द्वितीय पक्ष विकासकर्ता उपर्युक्त वर्णित अवधि का पालन करेंगे।

यह कि इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, लिफ्ट, सिढ़ी, बालकोनी, एमनिटीज फ्लैटों का उपयोग एवं उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सो पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी तथा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसायटी के लिए स्वतंत्र होंगे।

यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके निर्माण कार्य में लागत पूंजी का कुल समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे, पूंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण, यहाँ तक कि सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में

For SITA CONSTRUCTIONS

Slushin Kumar

Partner

28/07/15

Genow Kumar

28/7/2015

Nishay Kumar

28/7/2015

28/7/2015



प्रश्नगत भूखण्ड अथवा प्रथम पक्ष का हिस्सा विकासकर्ता बंधक में नहीं रखेंगे।

यह कि सरकारी नीतियों के कारण उक्त भूखण्ड पर किसी मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जाय तब वैसी हालत में विकासकर्ता का दोष नहीं होगा इस हालत में विकासकर्ता द्वारा कार्य करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा।

यह कि सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे- रचनाकार, अभियन्ता, सर्वेयर, ठीकेदार आदि की नियुक्ति विकासकर्ता को अपने खर्च पर करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।

यह कि बहुमंजिली इमारत योजना प्रारूप के अनुसार प्रस्तावित निर्माण कार्य के लिए सिमेन्ट, औजार, ईट, बिद्युत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्य हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन विकासकर्ता कर सकते हैं।

यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के फ्लैटों, कार पार्किंग का एग्रीमेन्ट, निर्विवाद बिक्रय पत्र, आवंटन, किरायानामा आदि विलेख हेतु वांछित राशि लेकर उक्त विलेख का निष्पादन करेंगे।

यह कि जब कभी विकासकर्ता को अपने हिस्से के 50 प्रतिशत फ्लैट/व्यवसायिक स्पेश/कार पार्किंग स्पेश की बिक्री हेतु प्रथम पक्ष की हस्ताक्षर की आवश्यकता होगी तब उनके सहमति से दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेंगे तथा निर्धारित हिस्सा के मुताबिक ही आचरण करेंगे। उसी प्रकार जमीन मालिक भी अपने हिस्से पर पड़ने वाले फ्लैट या कार पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तांतरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्ता निष्पादन के समय हस्ताक्षर कर देंगे।

यह कि इस भूखण्ड से संबंधित सभी प्रकार का कागजात भूखण्ड स्वामी विकासकर्ता को उपलब्ध करवावेंगे तथा मूल प्रति को अपने पास सुरक्षित रखेंगे जिसे आवश्यकता पड़ने पर सक्षम पदाधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करेंगे।



For SITA CONSTRUCTIONS

Sushin Kumar

Partner

28/07/15

Gaurav Kumar

28/7/2015

28/7/2015

Niraj Kumar

28/7/2015

यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप पी0आर0डी0ए0/पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत/नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार के नियम के अनुरूप निर्माण किया जायेगा।

उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का सामानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च स्टाम्प डियूटी खर्च एवं कोर्ट फी खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदार करेंगे।

यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामी एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरविट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा।

यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्ता और प्रथम पक्ष के द्वारा सभी सदस्यों का एक एसोसियेशन बनाया जायेगा। इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे। अपार्टमेन्ट का रख-रखाव, मेंटेनेंस सभी पक्ष करेंगे जिसका भुगतान माहवारी के रूप में सभी सदस्यों को करना होगा। जो भी सदस्य मेंटेनेंस का भुगतान नहीं करेंगे अथवा आना-कानी करेंगे उनपर आवश्यक कानूनी कार्रवाई की जायेगी।

यह कि विकासकर्ता कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिश आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्याय ट्रिब्यूनल अथवा दूसरे कार्यालयों में प्रथम पक्ष/भूस्वामी का प्रतिनिधित्व करेगा। वे उपरोक्त सम्पत्ति से संबंधित विकास के लिए मुकदमा दायर करेगा और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगा और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय या किसी पब्लिक भवन, जन पदाधिकारी, सार्वजनिक पदाधिकारी या ट्रिब्यूनल जो उपर्युक्त सम्पत्ति या इसके विकास या उसके किसी हिस्से के विकास संबंधी होगा करने के

For SITA CONSTRUCTIONS

Sita Kumar

Partner

28/07/15

Genav Kumar

28/7/2015

सुप्रीम मंडल

28/7/2015

Niraj Kumar

28/7/2015



अधिकार होगा और उसके लिए कोई भी कागजात बकालतनामा, दावा-पत्र, वाद-पत्र, आदेश, आवेदन-पत्र, कागज या लिखित या किसी भी कागज पर विकासकर्ता हस्ताक्षर करेगा।

यह कि विकासकर्ता उपर्युक्त सम्पत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम, दस्तावेज या दूसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करेंगे।

यह कि कोई कानूनी दावा मांग जप्टि कोई निशेषधात्मक आदेश किसी कर प्राधिकारी द्वारा लगान अधिकारी द्वारा निगम अधिकार द्वारा सरकार द्वारा या कोई स्थानीय अधिकारी द्वारा किसी तरह का ऐसा आदेश नहीं है।

यह कि कोई जप्टि फैसले के पहले या वाद नहीं है और कोई दावा, मांग, मुकदमा, डियी निषेधाज्ञा, लम्बित मुकदमा नोटिस, दिवालियापन का नोटिस आवेदन पत्र या फैसले का आदेश इस जमीन पर या किसी हिस्से पर जारी नहीं है।

प्रथम पक्ष/भूस्वामी के अतिरिक्त कोई दूसरा व्यक्ति को स्वामित्व, हकियत अभिरुची या हिस्सा उपरोक्त सम्पत्ति में नहीं है।

यह कि प्रथम पक्ष/ भूस्वामी निर्माण में किसी तरह का बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे। लेकिन भवन के निर्माण कार्य में उपयोग होने वाले सामग्री का निरीक्षण करने के अधिकारी होंगे। अगर निर्माण में कोई परामर्श लेना हो या कोई परिवर्तन करना हो तो प्रथम पक्ष/ भूस्वामी लिखित परामर्श देंगे और इस बात की सूचना विकासकर्ता को देंगे तथा भूखण्ड स्वामी कभी भी निर्माण कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं।

यह कि विकासकर्ता प्रथम पक्ष/ भूस्वामी को कर्ज मुक्त रखेंगे और हमेशा रखेंगे। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्ता शिल्पी या निर्मित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेंगे चाहे वह विकासकर्ता के द्वारा दी जाय अथवा भवन निर्माण के समय हो।

For SITA CONSTRUCTIONS

Shishu Kumar

Partner

28/07/15

Gaurav Kumar

28/7/2015

Prady Kumar

28/7/2015

28/7/2015



यह कि सभी न्यायिक मामलो का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

यह कि विकासकर्ता को अधिकार होगा कि बहुमंजिली इमारत बनाने के पश्चात अपने-अपने हक वो हिस्सा की सम्पत्ति अपने हिस्सा के मुताबिक अपने-अपने खरीदारान के नाम से निर्विवाद बिक्रय पत्र, बंधक, लीज, मोहदानामा एवं भिन्न-भिन्न प्रकार के दस्तावेज निष्पादित करेंगे एवं खरीदार को आवंटित फ्लैटो एवं कार पार्किंग इत्यादि का दखल कब्जा देंगे एवं निर्विवाद बिक्रय पत्र स्वयं बिहार अपार्टमेन्ट एक्ट-2006 के अनुसार करेंगे एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण अधिकार प्राप्त होगा।

यह कि अगर वर्णित भूखण्ड के सटे विकास हेतु भूखण्ड विकासकर्ता को प्राप्त होगा तो विकासकर्ता वर्णित भूखण्ड के साथ जोड़कर बहुमंजिली इमारत का निर्माण कार्य करते है तो इसमें प्रथम पक्ष की लिखित सहमति लेना अनिवार्य होगा।

यह कि ट्रान्सफार्मर, जेनेरेटर तथा बिजली का कनेक्शन पर जो भी खर्च होगा उसका भुगतान सभी खरीदार वो विकासकर्ता को समान रूप से करना होगा। इसमें भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष किसी तरह का खर्च वहन नहीं करेंगे।

यह कि बहुमंजिली इमारत निर्माण उपरांत इमारत का रख-रखाव हेतु एक समिति का गठन किया जायेगा जिसमें सचिव, अध्यक्ष, कोषाध्यक्ष के साथ अन्य सदस्य होंगे जो रख-रखाव हेतु सभी फ्लैटधारक निर्धारित राशि वहन करेंगे।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड में भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के साथ कोई अन्य हकदार, हिस्सेदार एवं साझेदार होंगे तो उनका हिस्सा सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से से समायोजित किया जायेगा इसमें विकासक द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

यह कि निर्माण की अवधि में बिजली बिल का भुगतान विकासकर्ता करेंगे।

For SITA CONSTRUCTIONS

Shishu Kumar

Partner

28/7/15

Gaurav Kumar

28/7/2015

Nishu Kumar

28/7/2015

28/7/2015

28/7/2015



भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष तथा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उपरोक्त सभी बातों पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिले-जुलकर इस विकास कार्य को पूरा करेंगे।

यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को उपरोक्त सभी प्रक्रिया को पुरा करने में किसी तरह का कोई रुपया विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को नहीं देना है सम्पूर्ण खर्च विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को ही वहन करना है।

यह कि भूखण्ड स्वामी ने कुल मो०-25,00,000/- (पच्चीस लाख रुपये) विकासकर्ता से ननरिफण्डेवल वसुल पाया। इस ननरिफण्डेवल राशि से प्रथम पक्ष का तयानुसार 50 प्रतिशत हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

इस विकास एकरारनामा के साथ स्पेसिफिकेशन परिशिष्ट- "अ" के रूप में संलग्न है।

अनुसूची-1 (एक)

मवाजी-02 विगहा 02 धुर 10 धुरकी समतुल्य-125.39062 डिसमिल अर्थात-54611 वर्गफीट जो मौजा-सिकन्दरपुर, (मिथिला कॉलोनी से दक्षिण चेंबर में), परगना-फुलवारी, थाना एवं अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय एवं जिला-पटना में अवस्थित है, जिसका थाना नं०-17, तौजी नम्बर, खाता नम्बर, सर्वे प्लॉट नम्बर, रकवा एवं चौहद्दी नीचे दी गयी है और वर्णित भूखण्ड पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) एवं नगर परिषद दानापुर निजामत के अन्दर है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

तौजी नं० खाता नं० प्लॉट नं० रकवा-

			वि०-क०-धुर-धुरकी
5814	187	514	02-00-00-00
5855	207	516	00-00-02-10
		कुल-	02-00-02-10



For SITA CONSTRUCTIONS

S. Vishw Kumar

Partner

28/7/15

Gaurav Kumar

28/7/2015

Ni say Kumar

28/7/2015

सुदीप मिश्रा

28/7/2015

-:: चौहद्दी ::-

- उत्तर - सर्वे सहायक सड़क
 दक्षिण - अम्बुजा पलावर मिल
 पूरब - श्री उमेश सिंह, श्री सुरेश सिंह एवं श्री
 जगनारायण सिंह वगैरह
 पश्चिम - श्री कृष्णा सिंह एवं श्री धुरखेली राम वगैरह

मूल्यांकन

उपर्युक्त वर्णित भूखण्ड का वास्तविक मूल्य
 मो०-5,52,75,000/- (पाँच करोड़ बावन लाख
 पचहत्तर हजार रुपये) है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन
 शुल्क देय है।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस
 विकास एकरारनामा (डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर,
 पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के
 स्वस्थ मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं
 कानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर
 हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण
 रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर-

1. Anisha kumari
 D/o Smt. Sudama Mahto
 Nishangar Digba Patna 12
 28/7/2015

सुदामा महता
 28/7/2015
 Genarav Kumar
 28/7/2015 (प्रथम पक्ष)
 भू-स्वामी का हस्ताक्षर
 Nishay Kumar
 28/7/2015

कमला देवी
 2. पति सुदामा महता
 नासरी राज दीघा
 पटना 12
 28-7-15

For SITA CONSTRUCTIONS
 Shishu Kumar
 28/07/15 Partner

(द्वितीय पक्ष)

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

Sanjay Kumar Tiwari
 Late Rajeswar Tiwari
 N.S.K. Puri Patna
 28/7/2015



अनुसूचि - 2

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रीयों एवं निर्माणों का विस्तारपूर्वक विवरण निम्नलिखित है :-

1. फाउन्डेशन :- आर.सी.सी. पाईलिंग स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार भुकम्परोधि
2. स्ट्रक्चर :- आर.सी.सी.फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क :- प्रथम श्रेणी का ईट वर्क सिमेन्ट मोटार के साथ
4. छत :- आर.सी.सी.
5. फर्श :- मार्बल/भेटरीफाईड टाइल्स
6. दरवाजा :- सालउड लकड़ी का चौखट 32 एम.एम. फैक्टरी से निर्मित वाटर प्रुफ प्लश डोर पैनल प्राईमर सहित।
8. खिड़की :- लकड़ी का खिड़की शीशा लगाकर/बाहर से शील
9. रसोई घर :- 3से0मी0का ब्लैक ग्लेक्सी ग्रेनाईट/ब्लैक कॉपर का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में 24'ग्लेज्ड टाइल्स
- 10 बाथरूम :- दीवाल में 7' फीट ग्लेज्ड टाइल्स तथा सतह में मार्बल/भर्टिफाईट टाइल्स के साथ ही जल अपूर्ति फिटिंग, नल फिटिंग (ब्रांडेड आई.एस.आई. मार्क कम्पनी) चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग।
11. विद्युत वायरिंग :- कॉन्सलड, पी.बी.सी. कॉन्ड्यूट वारिंग सहित एसेटेन्डर क्वालिटी का फिटिंग स्वीच (ब्रांडेड आई.एस.आई. मार्क) के साथ, प्रत्येक शयनकक्ष में पावर पलक, कॉपर तार
12. टी.भी. प्वाइन्ट :- सभी फ्लैट में ड्राईंग रूम एवं मास्टर बेडरूम में एक-एक टी.वी.प्वाइन्ट
12. टेलीफोन प्वाइन्ट :- सभी फ्लैट में एक प्वाइन्ट
13. सिवरेज :- सिवरेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
14. लिफ्ट सुविधा (उच्च कोटि का लिफ्ट आई.एस.आई. मार्क)
15. बाहरी दिवार :- ब्रिक् कोर्ट



For SITA CONSTRUCTIONS

Shishu Kumar

28/07/15 Partner

Nishu Kumar
28/7/2015Gaurav Kumar
28/7/2015Nishu Kumar
28/7/2015

16. अन्दर की दिवार :- वालपुट्टी
 17. जेनेरेटर :- ध्वनी रहित एवं इंटरकॉम का प्रावधान होगा एवं प्रथम पक्ष का अलग से जेनेरेटर
 18. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले सभी वस्तु उच्च कोटि (आई. एस.आई. मार्क) का होगा।
 19. चहार दिवारी के अन्दर चारो तरफ फुलवारी एवं छत पर छत पूजा करने हेतु 10 X 15 का तालाब
 20. पार्किंग क्षेत्र में क्लेसी टाईल्स/कोटा स्टोन
 21. जमीन मालिक के हिस्से से दो फ्लैट को जोड़कर चार बेडरूम का फ्लैट बनवायेंगे जिसमें एक मोडलर किचेन, चिमनी के साथ।

गुरान कुमार
 28/7/2015

Gaurav Kumar
 28/7/2015

For SITA CONSTRUCTIONS

Shishir Kumar
 28/07/15 Partner

प्रथम पक्ष/भूस्वामी का हस्ताक्षर

Nishu Kumar
 28/7/15

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

टंकणकर्ता

राम प्रवेश केशरी
 समाहरणालय, पटना



बैंक संचालित
 भवन निर्माण
 28/7/15

प्रारूपकर्ता

28.07.15
 Sushil Kumar Sinha
 Advocate
 C.B.A., PATNA
 Reg. No.-4062/96

DUPLICATE

भारत निर्वाचन आयोग
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

AFS045179



निर्वाचक का नाम संजय कुमार तिवारी

Elector's Name Sanjay Kumar Tivari

पिता का नाम राजेश्वर तिवारी

Father's Name Rajeshwar Tivari

लिंग / Sex पुरुष/Male

जन्म तिथि Date of Birth XX XX XX 19 73

AFS045179

पता : बोरिंग रोड
सहृदय/पौडा - पटना,
अंचल - पटना सदर,
विभाग - पटना, 800001

Address : Borig Road
Town/Vill - Panna,
Anchal - Panna Sadar,
Distt. - Panna, 800001

दिनांक / Date : 30/9/2010

182, बंकिपुर निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक
रजिस्ट्रार का हस्ताक्षर के द्वारा जारी की जा रही है
Facsimile Signature of Electoral Registration
Officer 182, Bankipur, Constituency

यह कार्ड निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक
रजिस्ट्रार द्वारा जारी किया गया है।
यदि निर्वाचक का पता या अन्य विवरण
बदलता है तो निर्वाचक को निर्वाचक
रजिस्ट्रार को सूचित करना होगा।
If the elector's name or other details
change, the elector should inform the
electoral registration officer.

Sanjay Kumar Tivari

Code No. 596 / 2005964 / 5 Lacs / Rev

9334745443

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
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act

Rs. 1181000/-

Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper
Amt. paid through Bank Challan

Rs. 5000/-

Rs. 1221575/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	550
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25	Total	0	
	A10	0	E	40000	J1	0	K2	0	Na	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
	TOTAL-									45025			
Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -										45575			

Date: 31/07/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 31st July 2015 by Sudama Mahto S/O-Late Dular Mahto by profession Others. Status - Executant

सुदामा माहो
31-7-15

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 31/07/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Kumar Tiwary' age '42' Sex 'M', 'S/O-Rajeshwar Tiwari', resident of 'Boring Road, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 31/07/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 164 on pages on 224 -243 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-26 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 31/07/2015

Registering Officer
Patna

Token No. : 7932

Year: 2015

S.No. :

7789

SCORE Ver.3.0

Deed No. : 6916

