

Devc Jommes
Agreement

GOVT. OF INDIA / NON JUDICIAL



1000

BIHAR 131 तिथि 08/04/2015 मूल 5000/- 2827 519929

Serial No. 2871

Deed No. 2827

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Phulwari Sharif

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 08/04/2015 by Mrityanjay Gandhi
A Stamp Duty of Rs. 315600/- and other Fees of Rs. 21600/- 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. 2827 in Book No. 1, Volume No. 55 on pages from
179 to 196 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 9 / Year 2015

Date: 08/04/2015

Token No: 2919 / 2015

Signature with Date
(Rishi Kumar Sinha)
Registering Officer, Phulwari Sharif

उत्कल्पन समझौता

(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक-

08-04-2015 ई० को दिनांकित पक्षों

के बीच निष्पादित किया गया है।

श्री मृत्युञ्जय गाँधी, पिता श्री राजेश्वर सिंह, निवासी ग्राम- चैनपुर, पोस्ट- मित्तनचक, थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

साई चरण इन्जीकीरन प्रा० लि० (SAI CHARAN ENGICON PRIVATE LIMITED) रजिस्ट्रेशन नं०- U45200BR2015PTCO निबंधित कार्यालय एल०आई० जी० 2/64, हनुमान नगर, कंकड़बाग, पोस्ट-लोहिया नगर, थाना- पत्रकारनगर, जिला-पटना (बिहार) पिन कोड-800020, निदेशक श्रीमती मुन्नी कुमारी पति श्री सुनील कुमार, निवासी- द्वारा शिव कुमार साव, बालाजी द्वितीय तल्ला जहाजी कोठी, थाना-कदमकुआँ, जिला- पटना, जिन्हे आगे भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसके उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- चैनपुर, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- गोपालपुर, जिला- पटना के थाना नं०-101 (एक सौ एक), थाना कोड- 153, तौजी नं०-28, खाता नं०-03 (तीन), सर्वे प्लॉट नं०-477 (चार सौ सत्तर), का अंश, एराजी 60.5 डिसमिल है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक के दादा रामसेवक सिंह के द्वारा अर्जित सम्पति है। जिसका वसीको नं०-3197 बुक नं०-1, सन् 1946 ई०, को निबंधन कार्यालय पटना के माध्यम द्वारा बाबू रामचन्द्र प्रसाद सिंह, वल्द बाबु हरिकिशुन सिंह बहोसियत मोख्तार मिनजानिब श्रीमती रामकुँवर देवी साकिन- सालिमपुर वाकरगंज, थाना- कदमकुआँ, जिला-पटना से प्राप्त का राम सेवक सिंह काबिज दाखिल चले



आ रहे थे। वो कुछ अर्से बाद राम सेवक सिंह अपने सम्पत्ति के वारिस अपने एकमात्र पुत्र राजेश्वर सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास पिता के राजेश्वर सिंह सम्पत्ति पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुये वो रहते चले आये वो कुछ अर्से बाद राजेश्वर सिंह अपने सम्पत्ति के वारिस अपने पुत्रगण नामतः अविनाश कुमार वो श्री मृत्युजय गौधी के बीच सम्पत्ति का विभाजन कर दिये विभाजन फलस्वरूप अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति खास मृत्युजय गौधी को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर मृत्युजय गौधी काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुये वो आजतक शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान सालाना साल व साल अपने नाम से जमाबंदी नं०-585 वर्ष 2014-15 पर भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक डुपलेक्स, इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पी०एम०सी० से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप डुपलेक्स, इमारत बनाएँगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगी



और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर डुप्लेक्स, इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त भवन या डुप्लेक्स ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 45 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 55 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 45 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।
6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।
8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 में वर्णित है।
9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जानेवाली इमारत, कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो

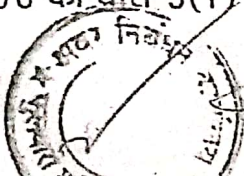
Muniraj Gouda
8/4/15

Muniraj Gouda
8/4/2015



प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी०एम०सी० को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी०एम०सी० और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।
11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी०एम०सी० और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।
12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा यह एकराशनामा निबंधित हो जाने के समय से 4 (चार) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीना का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित निबंधित नक्शा स्वीकृत हो जाने की तिथि से गिनी जाएगी।
13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार आपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य



Mishra Jyoti
8/10/15

मधुसूदन
8/10/2015

सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुसूच भवन नियमों पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुसूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखाकर भ्रष्ट ले सकेंगे और विज्ञापन के लिए एकतरफा करना करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण डुप्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर द्वितीय योग्य निर्मित डुप्लेक्स के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 45 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के डुप्लेक्सों पर अर्थात् वे डुप्लेक्स जो उक्त विकसित और निर्मित भवन के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 55 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।
15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 45 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, प्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा, प्रहरी घर एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।
16. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर डुप्लेक्स बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी0एम0सी0 और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक-डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को



करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

- A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित डुप्लेक्स की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।
- B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।
- C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।
- D. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।
- E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।
- F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त डुप्लेक्स आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग

Ministry of Urban Development
8/4/15

Wajahat Khamrati
8/4/2015



की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

- G. इमारत कम्पलेक्स में डुप्लेक्स/tenements आदि खरीदने वालों को अपने डुप्लेक्स/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को डुप्लेक्स में अपना हिस्सा बंधक रखना।
- H. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 55 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।
- I. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, डुप्लेक्स, पार्किंग स्थान और अन्य tenements डुप्लेक्स के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी-जल्द हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे डुप्लेक्स इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।
- J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित डुप्लेक्स के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी0एम0सी0 अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

- (i) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।



- (ii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (iii) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।
- (iv) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।
- (v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा किये हैं कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।
- (vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।
- (vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।
- (viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, रेंट पर देने का अधिकार होगा।
18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता

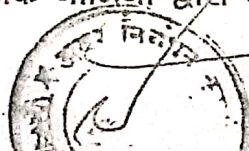


के बाद जमीन मालिक और डुप्लेक्स में उनके हिस्से को पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलपर अपना हिस्सा बंधक रखा सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर डुप्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 55 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित, के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।
20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "साई चरण इन्जीकीन प्रा० लि० (SAI CHARAN ENGICON PRIVATE LIMITED)" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण डुप्लेक्स का नाम "चैनपुर सिटी" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा, तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी०एम०सी० एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।
21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि डेवलपर के पक्ष इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।
22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

Munshi K. P. K. 8/4/15

Munshi K. P. K. 8/4/15



23. पी0एम0सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से चार वर्ष एवं छः महीना की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर डुप्लेक्स के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं जैसे सरकारी व्यावधान, किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, जैसे हालात में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।
24. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित डुप्लेक्स में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाड़ा, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।
25. डेवलपर पी0एम0सी0 के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।
26. be k j r d h ; k u k e a M e y i j | H h l l e k j (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं वे पी0एम0सी0 की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।
27. उक्त डुप्लेक्स या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

Manjavy handli
8/4/15

Manjavy handli
8/4/2015



28. प्रस्तावित डुप्लेक्स पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।
29. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भू-स्वामी एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आविर्देशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।
30. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्ता और प्रथम पक्ष के द्वारा एक एसोसिएशन सभी सदस्यों को बनाया जायेगा। इस एपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसिएशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर एपार्टमेन्ट का रख-रखाव एवं देखभाल करेंगे।
31. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- चैनपुर, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- गोपालपुर, जिला- पटना के थाना नं0-101 (एक सौ एक), थाना कोड-153, तौजी नं0-28, खाता नं0-03 (तीन), सर्वे प्लॉट नं0-477 (चार सौ सतहतर), एराजी 60.5 डिसमिल है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

219' 2' 11" 1/2 चौहद्दी पु 14' 11" 1/2 चौहद्दी
चौहद्दी

उत्तर :- गौरी शंकर
दक्षिण :- हाल खरीदार
पूरब :- सहायक सड़क
पश्चिम:- विनोद सिंह

यह कि भूखण्ड पूर्णतः परती है जो आवासीय सहायक रोड पर है, जिसका सरकारी कीमत मो0- 1,57,30,000/- रुपया होता है।



Ministry of Revenue
8/4/15
Rupam Ramesh

अनुसूची-II

पुरा क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं बांछागत विवरण।

- (1) बांछा :- आर०सी०सी० फ्रेम बांछा।
- (2) कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं गिट्टी।
- (3) परिसज्जन :- पुरे क्षेत्र की सभी दीवारें तथा भीतरी दीवारों में प्लास्टर ऑफ पेरिस एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी और वेदर से रंगाई होगी।
- (4) दरवाजा :- दरवाजे का बांछा लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह उज्जत एनामल पेन्ट से होगी
- (5) खिड़कियाँ :- लकड़ी के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
- (6) फर्श :- मार्बल या भेट्री फाईड टाइल्स समस्त क्षेत्र में।
- (7) शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, रंगीन glazed टाइल्स '7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्डका उपयोग होगा। बाथरूम का जमीन संगमरमर को होगा।
- (8) भंडार घर :- निर्मित Wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
- (9) रसोईघर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स, किचन का जमीन संगमरमर का होगा।
- (10) बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी०वी०सी० CONDUIT WIRING मुख्य शयन कक्ष में A.C.प्वाइंट

Mr. Jyoti
8/4/15

M. S. K. K. K.
8/4/2015

उपरोक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है।

पूर्वोक्त finishing पूरे क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू होगा।

यह कि एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

Manoj Kumar
8/4/15

गवाहण का हस्ताक्षर

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर

(1) अमित कुमार
पिता - शारी भूषण प्रसाद
माता - कमला चतु
पते - मिशन चतु
भावा - गोपालपुर
पिछा - पटना
8/4/2015

PAN - AHHP66407H

Munni Kumari
8/4/2015

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

(2) अनिल कुमार सिंह
पिता - स्व. श्री लाल सिंह
माता - श्रीमती
भावा - गोपालपुर
पटना
8/4/2015

PAN - ANTPK3211D

(3) अर्जुन

पिता - श्री रामचन्द्र
माता - हनुमानगढ़
बंकर झांझिग सेक्टर
पटना नगर
पटना - 20
8/4/2015

Drafted by

Raj Kumar
AMW

BBN-8697/12

Badina



श्रीमती चतु
गोपालपुर
8/4

FEE PAID

Registration Fee									
A1	1000	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		0
TOTAL-									21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	600
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21600



Registering Officer
Phulwari
Sharif

Date: 08/04/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwari Sarif on Wednesday, 08th April 2015 by Mrityanjay Gandhi S/O-Sri Rajeshwar Singh by profession Others. Status - Executant

Mrityanjay Gandhi
8/4/15

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:08/04/2015



Registering Officer
Phulwari Sarif

Endorsement under section 58

11/10/1955