9645 (3) २५।

बिहार सरकार
अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

दिनांक 04/12/2009 को श्री/श्रीमती Renu Kumari द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रु० 8740/- मुद्रांक शुल्क एवं रु० 1095/- निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्त्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित है । इसे दस्तावेज सं० 8057 के रूप में पुस्तक सं० 1 की जिल्द सं० 115 के पृष्ट सं० 522 से 541 तक CD 18 में आज निबंधित एवं कुल 20 पृष्टों में संधारित किया गया ।

Token No. 9852 Sig.

(Niraj Kumar)
निबंधन पदाधिकारी

Date : 04/12/2009 Token No.9852 /Year - 2009

10/ Rajn

8740

(Devlopment Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 04/12/09 माह दिसम्बर 2009 ई० को :–

1. **श्रीमती रेणु कुमारी** पति श्री जोत कुमार, साकिन वो पोस्ट– सिमरा, थाना– नौबतपुर, जिला– पटना, एराजी 1 कट्ठा के भूमि।
2. **श्री अरवीन्द कुमार सिन्हा** पिता का नाम श्री राम सुदेव सिंह, साकिन– वर्माडीह, पोस्ट– सोनवर्षा, थाना– कुसुम्भी (गोराडी), जिला– रोहतास, एराजी 15 धूर भूमि।

जिन्हे इसके आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया ह, जिसमें अभिप्रेम है एवं जिसके अन्तर्गत उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, उततराधिकारी को शामिल करेंगे जिन्हे प्रथम पक्ष कहा गया है। रेबलून कन्सट्रक्शन (REBLOON CONSTRUCTON) जिसका नबंधित कार्यालय बासुदेव नेगर, कॉटा टोली, रॉची में

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

4.12.09

Rebloon Construction
राजेश कुमार-1
Partner

बाज पर रोक सबंधी सूचि
मिकाया/

अवस्थित है द्वारा पार्टनर **राकेश कुमार** पिता राजेन्द्र प्रसाद सिंह, निवास स्थान– गन्नीपुर, थाना– कांजी मुज्जफरपुर, पोस्ट– रमना, जिला– मुज्जफरपुर के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हे इसके आगे डेवलप/भवन निर्माता/उन्नयनकार्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि समिलित है, जो इसमे द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है।

यह कि प्रथम, भूमस्वमी इस संविदा के कंडिका 1 में वर्णित सम्पत्ति के पूर्ण स्वमी है तथा लेख्यकारी की हैसियत से शान्तिपूर्वक भौतिक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति जमिन मालिक की खरीदगी सम्पत्ति है जो इन्होने दिनांक ..... ई0 को जिसका वसिका न0 ..... निबंधन कार्यालय दानापुर है तदनुसार जमीन मालिक निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर उसका उपयोग करते चले आ रहे है। इस तरह से लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि उनका जमीन ऐराजी 1 कट्ठा 15 धूर है पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया जाय। इस सम्बंध में भूस्वामी प्रथम पक्ष ने डेवलपर को विश्वास दिलाया है कि भूस्वामी प्रथम सम्पत्ति किसी तरह के ऋण भार, कुल हकियत अटैचमेन्ट से पुर्णतः एवं पाक साफ है तथा उक्त जमीन किसी तरह के ग्राहा अधिकार, चार्ज अटैचमेन्ट या झगड़ा झनझट से मुक्त एवं पाक साफ है तथा उक्त जमीन के निस्वत अधिग्रहण हेतू सरकार की ओर से किसी तरह का कोई नोटिश नही है

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Rubloon Construction
Partner

तथा भूस्वामी उक्त जमीन के सम्पुर्ण भाग को हस्तोतरकि करने क हकदार है यह कि उक्त अर्पाटमेन्ट रेबलून रिजैन्सी के नाम से जाना जायेगा।

यह कि पक्षकारो के मध्य विचार विमर्श के बाद भूस्वामी अनुसूची संख्य 1 में वर्णित जमीन को विकासक (Developer) को बहुमंजिला आवासीय भवन निर्माण हेतु देने को तैयार हुए तथा विकासक भी उक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत निर्माण का निर्मित क्षेत्र प्राप्त किया जाय।

तथा यह के बांतचीत के बाद विकासकर्ता ने नेश्चय किया कि नीचे वर्णित सम्पत्ति का विकास किया जाय तथा भूस्वामी को विश्वास दिया कि उन्हे बिना कोई क्षति के तथा बिना उनके जमीन को किसी तरह हानि पहुचाये निम्नलिखित शर्तो पर संविदा का कियान्वयन किया जाए।

तथा परिणाम स्वरूप उपरोक्त विकास सम्बन्धी बातचीत पक्षकारो के बीच विकास संविदा के लिए तय हुई जिसकी शर्ते इस प्रकार है।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति के यह तय किया की अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर किसी वास्तु शिल्पी द्वारा नक्शा का निर्माण करायेगें, जिसके लिए विकासक को ही सारा खर्च देना होगा। यह भी तक पाया गया है कि विकासक अनुसूची संख्या 1 में वर्णित पर उच्चतम अनुज्ञेय F.A.R. का निर्माण करेगें और तदानुकुल निर्मित नक्शा पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

4.12.05

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Rebloon Construction
राजेश कुमार सिन्हा
Partner

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पटना क्षेत्रिय विकास प्रधिकार/पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 36 प्रतिशत (छत्तिस प्रतिशत) एवं निर्माता का 64 प्रतिशत (चौंसठ प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन को औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

7. यह की डेवेलपर ने स्वीकार किया है भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओ के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाते लगाये जायेगे।

8. यह कि जगीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृत से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और Elevtion आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि को होने वाली खर्च और Architect को दिये जाने वाला परिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायेगा और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्रधिकार अर्थात पी0 आर0 डी0 ए0/ पटना नगर निगम अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायेगी।

सुनील कुमार
24.12.09

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Nabloon Construction
राजेश कुमार Ri-e

2. यह कि जमिन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेश के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपरर्स ने अन्तिम रूप से चह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करसेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उननयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षनिपूर्ति करेगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए है कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के कम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष को आरम्भ से अंज तक एक रूप्या भी खर्च नही होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलकर भी आवासीय इमारत एवं आथुनिक तरीको से फ्लैटो का निर्माण कर सकते है। उस रिथति में भूखण्ड के रकवा के अनुसार उभय पक्षो के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगे अग्न दुसरा भूखण्ड जोडा जाए तो इस भूखण्ड के स्वमी को कोई क्षति नही है।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया है कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

4.12.09

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Radeon Construction
Partner

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या और कोई अन्य प्रधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देगे और जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगे।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुपति देगे, जिससे कि वे विभिन्न विकास कार्य यथ नक्शा और योजना को निर्माण जैसे कर से वैसे विकास कार्य की सुविधाओ की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी० आर० डी० ए० / पी० एम० सी० और अन्य प्रधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणें छोडकर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की सीमा तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूरा करने का छः महीने का कृपाकाल सहित पी० आर० डी० ए० / पी० एम० सी० द्वारा नक्शा स्वीकृत के तिथि से गिनी जायेगी।

12. यह कि जमीन मालीक सहमत है कि वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2008 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानो एवं नियमो का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकास / संप्रवर्तक एवं भूस्वामी अपने हिस्से के विशेष स्वामी

4.12.09

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Vaishnavi Construction
Partner

होने तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम और अधिनियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही करेगे, ऋण की जानकारी एवं सहमती जगीन मालिक को भी होनी चाहिए।

13. यह कि जमीन मालिक घाषणा करते है कि डेवेलपर अथवा। और उनके नामिक व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवेलपर को उक्त भूमि पर शान्तिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार प्राप्त है, जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैट रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से को अलग अलग करेगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री याग्य निर्मित इमारत के प्रगुख क्षेत्र का अनुपातिक आधर पर जमीन मालिक को 36 प्रतिशत सुपुर्द कर देगें, प्रत्येक कोटि के घरो फ्लैटो जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें एव डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 64 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि को होगा।

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Rebloom Construction
Partner

15. यह कि भूस्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा, जिसमें जमीन मालिक को फ्लैट पहले चुनने को अधिकार होगा।

16. यह कि यथा जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 36 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तविक नक्शा पारित होने के बाद किया जायेगा। किन्तु फ्लैटों के जमीन मालिक के क्षेत्र को निर्धारण आपसी सीढ़ी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित सामुहिक सपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा रूप से उपयोग की वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीकों से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा।

17. यह कि डेवेलपर को उस जीमन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन से उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एव0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शतों और बंधजो अनुसार अरेगें अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन मलिक डेवेलपर को जरूरत पडे तो वैसे सभी कार्य (Acts, Deeds and Matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बातें निम्नलिखित है:–

4.12.07

ATTESTED

NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Ruchloon Construction

21/12/07 अशोक सिन्हा
Partner

a) उक्त जमीनपर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमो एंव परिनयमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी कदमों, वचनवद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हे जमा करना।

b) इमारतो तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर ठेकेदार, मजदुर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

c) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित आधिकारियों को आवेदन काना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

d) किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानूनी पकिया प्राप्त करना और जीमन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्ययिक माजिसट्रेड Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें के उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करनो, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्चे पर करेगे।'

e) इमारत कम्पलेक्स फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज मे वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना! परियोजना पर वित्तीय संस्थानो

4.12.09

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Reliance Construction
राजेश कुमार सिन्हा
Partner

से ऋण लेने के लिएं जमीन मालिक की सहमति से पूर्ण पारदर्शित होनी चाहिए।

f) डेवेलपर को यह अधिकार होगा की वो अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करे और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

g) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दुसरी परियोजना को विसतार करे तो उन्हे किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगा।

h) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य स Tenements इमारत नक्शें के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेगें, ऐसे अधिकार उन्हे डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित बेचे और ऐसे फ्लैट इकाईयो/ Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते मे अपने लिए रखे।

i) पुर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार कनयमो के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्ठयों घोषणाओं शपथ पत्रों और अनरू कानूनी अथवा Statutory कागजातों का पी0 आर0 डी0 ए0/ पी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर पर सहमत है।

4.12.09

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Rebloon Construction

2/12/09

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है कि :—

a) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

b) कि उक्त जमीन से समबन्धि इस जमीन या उसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग निषेथाज्ञा या संलग्नात किसी करारोपन अधिकारी राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायो या अधिकारियों द्वारा नही है।

c) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनाबंध या व्यवस्था नही चल रहा है और अगर डेवेलेपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो उेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

d) कि जमीन मालिक के अलाव उक्त जमीन पर और किसी को कोई अधिकार हिस्सा या हक नही और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

e) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उसपर कोई झुठा दावा करता है, जो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देगे।

f) कि उक्त जीमन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही है और अगर इसके पूर्व को कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगे।

4.12.07

Rebloon Construction

ATTESTED

NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

g) कि जमीन मालिक उक्त जीमन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देशय से मनाबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक बचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेगे।

h) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानो (Presents) के अन्तर्गत डेवलेपर निर्मित भवन में कम से कम भुतल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में हिस्सा की पूर्ण सूरक्षा की व्यवस्था करने के डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते है बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत कि अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजन के अनयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों उधारो और आवेदनों के जाँच करने को अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालंन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट हुई कि डेवेलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र को 64 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में सम्पूर्ण खर्च वहन करेगे।

21. डेवेलपर उक्त जगीन का उन्नयन रेबलून रिजेन्सी के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम रेबलून रिजेन्सी होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकारी पी० आर० डी० ए० /

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Rebloon Construction
Partner

पी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिये जवाबदेह होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित राशी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड, अथवा अन्य असफलता, बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारो द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति को पूर्ति करेगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शतों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिये विकासक को प्रधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाऐगा।

24. पी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः माह के कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इगारत की निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असफल हो जोते है (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है तो वैसे किसी दैवी करण या नियंत्रण के बारह प्राकृतिक विपति को छोडकर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसी हालत मे पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करते के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक के हिस्से को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Rebloon Construction
Partner

1/= एक रूपये प्रति वर्गफीट प्रतिमाह के अनुसार देय होगा, जो भुस्वामी को मिलने वाली 36 प्रतिशत हिस्सा पर ही देय होगा।

25. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमाजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानो की जाँच किसी की कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है। इसमें भूविकासक को किसी प्रकार का कोई आपेत्ति नही होगा।

26. यह कि यदि भविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतु किसी सरकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भूस्वामी को नही देना होगा।

27. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुवधिाये जैसे लिफ्ट, ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वाहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वमी की नही होगी।

28. इस मनोबंध शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावति इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र तथा गवाक्ष, सीढ़ी, लिफ्ट, पानी की टंकी जेनेरेटर मकरा, खुला जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

29. डेवेलपर पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनी का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

30. इमारत की योजना में उवेलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली Plumbing and Sanitory कार्यो, जिसमें उपर टंकी, पानी टंकी,

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Rathon Construction
Partner

नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हे, वे पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 की स्वकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

31. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा या प्रधिकार की देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिये डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें तथा इमारत मे होने वाली किसी प्रकार के दुर्घटना की कोई जिम्मेदारी भूस्वागी पर नही होगी।

32. प्रस्तावित इमारत पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह कि लेख्य प्लौट से समबंन्धित जरूरी कार्यो के लिये जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योकि अपने परिवार के कर्ता की हैसियत से वरिस सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतू नियमानुकूल प्राधिकृत है।

33. यह कि यदि भुस्वामी किसी प्रकार के अग्रीम राशि का भुगतान भुविकासक द्वितीय पक्ष से प्राप्त करते है तो उसे अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र के दखल कब्जा प्राप्त होते ही बिना किसी सुद के वापस कर देगे अन्यथा अग्रीम राशि का समायोजन भुस्वमी के निर्मित हिस्से से निर्माण लागत या आपसी सहमती से कर ली जाएगी।

4.12.09

अनुसूचित संख्या I

वाके मौजा– कोथवाँ, थाना न0 37 (सैतीस), अरपना बैंक कॉलोनी से दक्षिणे में स्थित है, जिसका मूल्य **4,32,000/–** रूपया (चार लाख बत्तीस हजार रूपया) मात्र।

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Nobleon Construction
Partner

थाना न0	खाता न0	खेसरा प्लौट न0	एराजी
37	170	102	01 कट्ठा 15 धूर

" चौहदी "

उत्तर : सर्वे प्लौट न0 99

दक्षिण : सर्वे प्लौट न0 106

पूरब : 25 फीट आहर में रोड।

पश्चिम : सर्वे प्लौट न0 102

अनुसूचित संख्या II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़चागत विवरण

ढ़चा : पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर सी0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा

Civil कार्य : पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि कों सिमेन्ट, इंट, बालु, स्टोन चिप्स एंव मसाला एवं स्टील।

परिसज्जन : जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारो एवं छत P.O.P का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे प्लास्टर की होगी और वेदरकोट से पुती होगी।

दरवाजें : दरवाजें के मुख्य दरवाजे एवं अन्य दरवाजे को चौखट साल वुड तथा दरवाजे का पल्ला 32 एम एम हार्ड प्लाई बोर्ड को हागा उसपर दो वह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्अ की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

4.12.07

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Rediscon Construction

Partner

खिड़कियाँ	: अल्मुनियम/लकड़ी फ्रेम में पुर्णतः Glazred खिड़कियाँ।
फर्श	: मार्बल/भीट्रीफाइड टाईल्स प्रथम कोटि का फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	: मुख्य शयम कक्ष से जुडे एक शौचालय में गर्म पाली को नल, Glazred टाईल्स 7 फीट उँचाई तक डोर सभी शौचालय का साजो ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन को फ्लोर मार्बल/सिरामिक. टाईल्स का होगा।
रसोई घर	: सफेद संगमरमर का कार्यकारी प्लेटफॉम तथा स्टेनलेस स्टी का सकि, कार्यकारी प्लेटफॉम से 24 इंच उँची रंगीन टाईल्स
लिफ्ट	: पी0 आ0 डी0 ए0/सी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी को लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	: मानकी बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी Conduit Wring मुख्य शयन कक्ष में A.C प्वाईट एवं ड्राईग एवं मास्टर में केबूल प्वाईट।

उपयुक्त Sprecifications में Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

पूर्वेक्त Finishigh केवल जमीन मालिक के क्षेत्र में लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में नही होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात का भुगतान करना होगा।

अनुसूची संख्या II मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

4.12.09

Radiom Construction
Partner

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने दुयुबवेल से पुडे सामुहिक उपर टंकी से पानी की व्यवसथा।
3. ~~अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक~~ सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिकोन प्वांइट कनेक्शन नही।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली तांबे का तार होगा।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखित गवाहो के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष

1. श्री रेणु कुमारी
2. श्री अरवीन्द कुमार सिन्हा

का हस्ताक्षर

1. रेणु कुमारी
2. Arvind Kumar Sinha

द्वितीय पक्ष

1. श्री राकेश कुमार

का हस्ताक्षर

Rakesh Kumar

4.12.09

सक्ष्यगण

1. [illegible]
2. [illegible]

प्रारूपकर्ता

[illegible]

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

[illegible]

20

223

Endorsement of Certificate of Admissibility (Rule - 35)

...issible under Rule 21 : duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp ...ct, 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. 8740

Addl. Stamp duty paid under RDA/Municipal Act Rs.

(Paid Rs. 0/- by N.J. Stamp Paper and Rs. 9835/- through Bank Challan.)

FEE PAID	A1	250 C	0 H1b	0 Ka1	0 Lii	0 LLR	0 Total Fee
	A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0 Proc. Fee	0 1095
	A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	
	A10	0 E	250 J1	0 K2	0 Na	45	
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0 Scan	550	

Registering Officer
Danapur

Date : 04/12/2009

Endorsement under section 52

Presented for registration at 01:01 PM on Friday, 04th December 2009 at the Sub Registry Office, Danapur by Renu Kumari Jot Kumar (Executant)

by profession House Wife.

Registering Officer
Danapur

Signature of Presentant

रेणु कुमारी

4.12.09

Date : 04/12/2009

Endorsement under section 58

Execution is admitted by persons and identified by others whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed on the reverse pages of the instrument and are identified by Anjani Kumar Sinha age .... Sex M son/daughter of Sri Ram Lal Sharma resident of Jagdishpur, Naubatpur, Patna.

Registering Officer
Danapur

Date : 04/12/2009

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered in Book 1 of DSRO/ SRO, Danapur, having 20 pages, in the volume CD-18 and document no. ... which is printed on the First Page of the document.

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
SCORE Ventures

Registering Offie
Danap

Deed No. 8057 NIC

Date : 04/12/2009

Token No.9852 Year - 2009 Sl.No. 9648

SCANNED

2421/3011 Pg-21

अंदर रू0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता---श्री राकेश कुमार पिता दरिन्द्र प्रसाद सिंह/ग्रा०
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) अलीपुर पारु बाजी मुजफ्फरपुर बि०

2. दस्तावेज का प्रकार---बिक्री रसना लिए मुजफ्फरपुर

3. निबंधन कार्यालय---पानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा---S.B.I

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	8740	8740
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45 250	545
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0008- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

Token No. 985 Sig

भुगतान का माध्यम / नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 9285

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान---पानापुर

तारीख-23/12/09

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ----------तारीख ----------उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ----------/ शब्दों में----------

रूपये प्राप्त किया

ATTESTED

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

9285
550
9835

PRAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

निबंधन हेतु अतिरिक्त चार्ज जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 10962962517

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

21 DEC 2009

बिहार सरकार
अवर निबंधन कार्यालय, सनमुर

दिनांक 17/11/2009 को श्री/श्रीमती Anjani Kumar Sharma द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रु० 31680/- मुद्रांक शुल्क एवं रु० 845/- निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्त्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित है । इसे दस्तावेज सं० 7621 के रूप में पुस्तक सं० 1 की जिल्द सं० 109 के पृष्ट सं० 448 से 469 तक CD 17 में आज निबंधित एवं कुल 22 पृष्टों में संधारित किया गया ।

ह०
(Niraj Kumar)
निबंधन पदाधिकारी

Date : 17/11/2009 Token No. 9331 /Year - 2009

(Devlopment Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 17/11 माह नवम्बर जुलाई 2009 ई० को :-

1. श्री अंजनी कुमार शर्मा पिता श्री राम लाल शर्मा, ग्राम जगदीशपुर, पोस्ट- चैनपुरा, दरियापुर, थाना– नौबतपुर, जिला- पटना।
2. श्री उमेश कुमार शर्मा पिता स्व० राज रूप शर्मा, ग्राम- पड़डीयाँव, थाना वो पोस्ट– विक्रम, जिला- पटना।
3. शिप्रा सिंह पति अमरेन्द्र कुमार सिंह, ग्राम– तोपखाना बाजार, जिला– मुंगेर।
4. श्री राजेश कुमार पिता श्री विजय कुमार गुप्ता ग्राम– मकान नं० ८, स्टेट बैंक ऑफीसर्स कॉलोनी, हनुमान नगर, जिला– पटना।

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Scanned with CamScanner

अदर ग्रो0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

तृतीय प्रति

(निबंधन कार्यालय हेतु)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

(3)

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता---राकेश कुमार पिता ---
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----

2. दस्तावेज का प्रकार---बिक्री

3. निबंधन कार्यालय----

4. बैंक का नाम एवं शाखा---पटना

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण : S.B.I

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	1980	1980
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576		
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

Token No 533

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट

कुल योग 1980

कुल राशि शब्दों में ----

स्थान---पटना

तारीख---17/11/09

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- शब्दों में---------- 1980 रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 10962962517

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0:----

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

7 NOV 2009 SAVEEN KUMAR NOTARY PUBLIC PATNA

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/-

1980

राजेश

अंदर मो0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता---श्री राकेश कुमार पिता रामेश्वर प्रसाद/दरभंगवीर

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)---ग्राम बाजी मुरलीगढ़ी पो0 दरभंगा

2. दस्तावेज का प्रकार---विनिमय विलेख मुरलीगढ़ी

3. निबंधन कार्यालय---दरभंगा

4. बैंक का नाम एवं शाखा---S.B.I.

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	फुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	29700	29700
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45	295
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

Token No. 533/14 dt. 16/11/14

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट फुल योग 29995

फुल राशि शब्दों में ----------

स्थान---दरभंगा

तारीख---16/11/09

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- / शब्दों में----------

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

29995

50

30045

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 10962962517

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रू0 25/-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

DAVID SUMAN
NOTARY PUBLIC
PATNA

Retired Commissioner
राजेश कुमार सिंह
Partner

जिन्हे इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया ह, जिसमें अभिप्रेम है एवं जिसके अन्तर्गत उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, उत्तराधिकारी को शामिल करने जिन्हे प्रथम पक्ष कहा गया है। रेबलून कन्सट्रक्शन (REBLOON CONSTRUCTON) जिसका निबंधित कार्यालय वासुदेव नगर, कॉटा टोली, राँची में अवस्थित है द्वारा पार्टनर राकेश कुमार पिता राजेन्द्र प्रसाद सिंह, निवास स्थान— गन्नीपुर, थाना - कांजी मुज्जफरपुर, पोस्ट— रमना, जिला— मुज्जफरपुर के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हे इसके आगे डेवलप/भवन निर्माता/उन्नयनकार्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि समिलित है, जो इसमे द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है।

यह कि प्रथम, भूमिस्वामी इस संविदा के कंडिका 1 में वर्णित सम्पत्ति के पूर्ण स्वमी है तथा लेख्यकारी की हैसियत से शान्तिपूर्वक भौतिक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति जमिन मालिक की खरीदगी सम्पत्ति है जो इन्होने दिनांक ..... ई0 को जिसका वसिका न0 ..... निबंधन कार्यालय दानापुर है तदनुसार जमीन मालिक निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Rebloon Construction
Partner

रखकर उसका उपयोग करते चले आ--रहे है। इस तरह से लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि उनका जमीन ऐराजी 6 कट्ठा 8 धुर है पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया जाय। इस सम्बंध में भूस्वामी प्रथम पक्ष ने डेवलपर को विश्वास दिलाया है कि भूस्वामी प्रथम सम्पत्ति किसी तरह के ऋण भार, नुक्श हकियत अटैचमेन्ट से पुर्णतः एवं पाक साफ है तथा उक्त जमीन किसी तरह के ग्राहा अधिकार, चार्च अटैचमेन्ट या झगड़ा झनझट से मुक्त एवं पाक साफ है तथा उक्त जमीन के निस्वत अधिग्रहण हेतू सरकार की ओर से किसी तरह का कोई नोटिश नही है तथा भूस्वामी उक्त जमीन के सम्पुर्ण भाग को हस्तोतरकि करने के हकदार है यह कि उक्त अर्पाटमेन्ट रेवलून रिजैन्सी के नाम से जाना जायेगा।

यह कि पक्षकारो के मध्य विचार विमर्श के बाद भूस्वामी अनुसूची संख्य 1 में वर्णित जमीन को विकासक (Developer) को बहुमंजिला आवासीय भवन निर्माण हेतु देने को तैयार हुए तथा विकासक भी उक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत निर्माण का निर्गित क्षेत्र प्राप्त किया जाय।

ATTESTED

NAVEEN KUMAR
NOTARY PUSLIC
PATNA

Rajeev Kumar Sinha

तथा यह के बातचीत के बाद विकासकर्ता ने नेश्चय किया कि नीचे वर्णित सम्पत्ति का विकास किया जाय तथा भूस्वामी को विश्वास दिया कि उन्हे बिना कोई क्षति के तथा बिना उनके जमीन को किसी तरह हानि पहुचाये निम्नलिखित शर्तो पर संविदा का कियान्वयन किया जाए।

तथा परिणाम स्वरूप उपरोक्त विकास सम्बन्धी बातचीत पक्षकारो के बीच विकास संविदा के लिए तय हुई जिसकी शर्ते इस प्रकार है।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति के यह तय किया, की अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर किसी वास्तु शिल्पी द्वारा नक्शा का निर्माण करायेगें, जिसके लिए विकासक को ही सारा खर्च देना होगा। यह भी तक पाया गया है कि विकासक अनुसूची संख्या 1 में वर्णित पर उच्चतम अनुज्ञेय F.A.R. का निर्माण करेगें और तदानुकुल निर्मित नक्शा पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।
2. यह कि जमिन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर) के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेश के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करसेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उननयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए

17.11.09

RAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Ribleen Construction
राजेश कुमार सिंह
Partner

क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए है कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के कम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष को आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नही होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीको से फ्लैटो का निर्माण कर सकते है। उस स्थिति में भूखण्ड के रकवा के अनुसार उभय पक्षो के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगे अगर दुसरा भूखण्ड जोड़ा जाए तो इस भूखण्ड के स्वामी को कोई क्षति नहीं होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता से यह भी तय किया है कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इगारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पटना क्षेत्रिय विकास प्रधिकार/पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 36 प्रतिशत (छत्तिस प्रतिशत) एवं निर्माता का 64 प्रतिशत (चौसठ प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन को औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या ॥

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

7. यह की डेवेलपर ने स्वीकार किया है भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओ के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान विना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृत से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि को होने वाली खर्च और Architect को दिये जाने वाला परिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायेगा और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्रधिकार अर्थात पी0 आर0 डी0 ए0 / पटना नगर निगम अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायेगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या और कोई अन्य प्रधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देगें और जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगे।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ता एवं मजदुरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

21/6/21

अनुपति देगे, जिससे कि वे विभिन्न विकास कार्य यथ नक्शा और योजना को निर्माण जैसे कर से वैसे विकास कार्य की सुविधाओ की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी० आर० डी० ए० / पी० एम० सी० और अन्य प्रधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणें छोडकर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की सीमा तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूरा करने का छः महीने का कृपाकाल सहित पी० आर० डी० ए० / पी० एम० सी० द्वारा नक्शा स्वीकृत के तिथि से गिनी जायेगी।

12. यह कि जमीन मालीक सहमत है कि वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2008 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानो एवं नियमो का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकास / संप्रवर्तक एवं भूस्वामी अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होने तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम और अधिनियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही करेगे, ऋण की जानकारी जमीन मालिक को भी होनी चाहिए।

13. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है कि डेवेलपर अथवा। और उनके मालिक व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवेलपर को उक्त भूमि पर शान्तिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार प्राप्त है,

ATTESTED
KAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Rebloon Constructions
Partner

जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैट रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से को अलग अलग करेगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रयुक्त क्षेत्र का अनुपातिक आधर पर जमीन मालिक को 36 प्रतिशत सुपुर्द कर देगें, प्रत्येक कोटि के घरों फ्लैटो जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 64 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि की होगा।

15. यह कि भूस्वामी एवं विकासक के परा निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा, जिसमें जमीन मालिक को फ्लैट पहले चुनने को अधिकार होगा।

16. यह कि यथा जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 36 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तविक नक्शा पारित होने के बाद किया जायेगा। किन्तु फ्लैटों के जमीन मालिक के क्षेत्र को निर्धारण आपसी सीढ़ी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित सामुहिक सपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा रूप से उपयोग की वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीकों से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा।

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Developer

17. यह कि डेवेलपर से उस जीमन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन से उस पर इमारत/फ़्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो पी० आर० डी० ए० / पी० एव० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजो अनुसार अरेगें अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन मलिक डेवेलपर को जरूरत पडे तो वैसे सभी कार्य (Acts, Deeds and Matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बातें निम्नलिखित है:—

a) उक्त जमीनपर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमो एंव परिनयमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी कदमों, वचनवद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हे जमा करना।

b) इमारतो तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर ठेकेदार, मजदुर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

c) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित आधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

d) किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और जीमन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्ययिक माजिसट्रेड Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी

ATTESTED

NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Partner

मामले, मुकदमें के उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करनो, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्चे पर करेंगे।

e) इमारत कम्पलेक्स फ्लैट/ Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/ Tenements के एवज मे वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना। परियोजना पर वित्तीय संस्थानो से ऋण लेने के लिएं जमीन मालिक की सहमति से पूर्ण पारदर्शित होनी चाहिए।

f) डेवेलपर को यह अधिकार होगा की वो अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करे और खरीदारो के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

g) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दुसरी परियोजना को विसतार करे तो उन्हे किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगा।

h) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपर्युक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य स Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगे, आवंटित करेगें, ऐसे अधिकार उन्हे डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित बेचे और ऐसे फ्लैट इकाईयो/ Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते मे अपने लिए रखे।

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Partner

i) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार कानियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्ठयों घोषणाओं शपथ पत्रों-और-अनरू-कानूनी अथवा Statutory कागजातों का पी0 आर0 डी0 ए0/ पी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है कि :-

a) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

b) कि उक्त जमीन से समबन्धि इस जमीन या उसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग निषेधाज्ञा या संलग्नात किसी करारोपन अधिकारी राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायो या अधिकारियों द्वारा नही है।

c) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनाबध या व्यवस्था नही चल रहा है और अगर डेवेलेपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो उेवेलपर को यह मनोबंध रदद करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

d) कि जमीन मालिक के अलाव उक्त जमीन पर और किसी को कोई अधिकार हिस्सा या हक नही और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Director

e) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उसपर कोई झुठा दावा करता है जो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देगे।

f) कि उक्त जीमन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही है और अगर इसके पूर्व को कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगे।

g) कि जमीन मालिक उक्त जीमन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देशय से मनाबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेगे।

h) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानो (Presents) के अन्तर्गत डेवलेपर निर्मित भवन में कम से कम भुतल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में हिस्सा की पूर्ण सूरक्षा की व्यवस्था करने के डेवेलपर अपने हिस्सें के क्षेत्र को बंधक रख सकते है बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत कि अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजन के अनयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निमाण में लगाया जायगा। जमीन मालिक को ऐसे खातो उधारो और आवेदनो के जांच करने को अधिकार होगा।

Partner

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट हुई कि डेवेलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र को 64 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में सम्पूर्ण खर्च वहन करेगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन रेबलून रिजेन्सी के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम रेबलून रिजेन्सी होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकारी पी0 आर0 डी0 ए0/ पी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिये जवाबदेह होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड, अथवा अन्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारो द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति को पूर्ति करेगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जगोन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिये विकासक को प्रधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तातरण का स्टाम्प और निबधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाऐगा।

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Construction

24. पी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः माह के कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत की निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असफल हो जोते है (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है तो वैसे किसी दैवी करण या नियंत्रण के बारह प्राकृतिक विपति को छोडकर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसी हालत मे पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करते के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक के हिस्से को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 1/– एक रूपये प्रति वर्गफीट प्रतिमाह के अनुसार देय होगा, जो भुस्वामी को मिलने वाली 36 प्रतिशत हिस्सा पर ही देय होगा।

25. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमाजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानो की जाँच किसी की कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है। इसमें भूविकासक को प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

26. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतु किसी सरकारी संस्था या प्रबध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भूस्वामी को नही देना होगा।

27. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुवधाये जैसे लिफ्ट, ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वाहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वमी की नहीं होगी।

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

28. इस मनोबंध शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावति इमारत में बिक्री योग्य निर्गित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अंतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र तथा गवाक्ष, सीढ़ी, लिफ्ट, पानी की टंकी जेनेरेटर मकरा, खुला जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

29. डेवेलपर पी० आर० डी० ए० / पी० एम० सी० के नियम परिनियम और कानूनी का दृढ़ता से पालन करेगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उलघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

30. इमारत की योजना में डेवेलपर, सभी सामान्य (Civil) बिजली Plumbing and Sanitory कार्यो, जिसमें उपर टंकी, पानी टंकी, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है, वे पी० आर० डी० ए० / पी० एम० सी० की स्वकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

31. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा या प्रधिकार की देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिये डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें तथा इमारत मे होने वाली किसी प्रकार के दुर्घटना की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी पर नही होंगी।

32. प्रस्तावित इमारत पी० आर० डी० ए० / पी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह कि लेख्य प्लौट से समबन्धित जरूरी कार्यो के लिये जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योकि अपने परिवार के कर्ता की हैसियत से

Rakesh Construction
राकेश कुमार
Partner

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

वरिस सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतू नियमानुकूल प्राधिकृत है।

33. यह कि यदि भुस्वामी किसी प्रकार के अग्रीम राशि का भुगतान भुविकासक द्वितीय पक्ष से प्राप्त करते है तो उसे अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र के दखल कब्जा प्राप्त होते ही बिना किसी सुद के वापस कर देगे अन्यथा अग्रीम राशि का समायोजन भुस्वमी के निर्मित हिस्से से निर्माण लागत या आपसी सहमती से कर ली जाएगी।

अनुसूचित सख्या I

वाके मौजा– कोथवाँ, थाना न0 37 (सैतीस), अरपना बैंक कॉलोनी से दक्षिणे में स्थित है, जिसका मूल्य 15,40,000/– रूपया (चौम्ह पन्द्रह लाख अस्सी हजार रूपया) मात्र।

थाना न0	खाता न0	खेसरा प्लौट न0	एराजी
37	167	106	6 कट्ठा 8 धुर

"चौहदी"

उत्तर : सर्वे प्लौट न0 102

दक्षिण : बांध।

पूरब : पार्ट प्लौट न0 106

पश्चिम : पार्ट प्लौट न0 106

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

अनुसूचित संख्या II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़चागत विवरण

ढ़चा : पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर सी0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा

Civil कार्य : पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि कॉ सिमेन्ट, इट, बालु, स्टोन चिप्स एंव मसाला एवं स्टील।

परिसज्जन : जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारो एवं छत P.O.P का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे प्लोस्टर की होगी और वेदरकोट से पुती होगी।

दरवाजें : दरवाजें के मुख्य दरवाजें एवं अन्य दरवाजे को चौखट साल वुड तथा दरवाजे का पल्ला 32 एम एम हार्ड प्लाई बोर्ड को हागा उसपर दो वह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा।

खिड़कियाँ : अल्मुनियम/लकडी फ्रेम में पुर्णत: Glazed खिड़कियाँ।

फर्श : मार्बल/भीट्रीफाइड टाईल्स प्रथम कोटि का फ्लेट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

शौचालय : मुख्य शयम कक्ष से जुडे एक शौचालय में गर्म पाली को नल, Glazred टाईल्स 7 फीट उँचाई तक डोर सभी शौचालय का साजो बाण्ड का उपयोग होगा। किचेन को फ्लोर मार्बल/सिरामिक टाईल्स का होगा।

रसोई घर : सफेद संगमरमर का कार्यकारी प्लेटफॉम तथा स्टेनलेस स्टी का सकि, कार्यकारी प्लेटफॉम से 24 इच उँची ग्रीन टाईल्स

लिफ्ट : पी0 आ0 डी0 ए0/सी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी को लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था : मानकी बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी Conduit Wring मुख्य शयन कक्ष में A.C प्वाईट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबूल प्वाईट।

उपयुक्त Sprecifications में Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

पूर्वक्त Finishigh केवल जमीन मालिक के क्षेत्र में लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों मे लागु नही होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चान् का भुगतान करना होगा।

अनुसूची संख्या II मालिक के फलेट की खास विशेषताए :-

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्युबवेल से पुडे सामुहिक उपर टंकी से पानी की व्यवस्था।

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिकोन प्वांइट कनेक्शन नही।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली तांबे का तार होगा।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखित गवाहो के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष — का हस्ताक्षर

1. श्री अंजनी कुमार शर्मा।
2. श्री उमेंश कुमार शर्मा
3. शिप्रा सिंह
4. राजेश कुमार

द्वितीय पक्ष — का हस्ताक्षर

1. श्री राकेश कुमार

सक्ष्यगण

1. Kanwareshwar Kumar S/o Madheshwar Singh Adhyanta nagar Patna-25
2. Rajesh. Kr. Sinha S/o Sri Kameshwar Sinha Badi Patandey colony Gulzarbagh Patna

प्रारूपकर्ता

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA

Endorsement of Certificate of Admissibility (Rule - 35)

Admissible under Rule 21 : 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. 31680

Addl. Stamp duty paid under RDA/Municipal Act Rs.

(Paid Rs. 0/- by N.J. Stamp Paper and Rs. 32525/- through Bank Challan.)

FEE PAID												Total Fee
	A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	LII	0	LLR	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0	Proc. Fee	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		845
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	45		
	B	0	H1a	0	J2	0	LI	0	Scan	550		

Registering Officer
Danapur

Date : 17/11/2009

Endorsement under section 52

Presented for registration at 01:59 PM on Tuesday, 17th November 2009 at the Sub Registry Office, Danapur by Anjani Kumar Sharma Ram Lal Sharma (Executant)

by profession Others.

Registering Officer
Danapur

Signature of Presentant Date: 17/11/2009

17.11.2009

Endorsement under section 58

Execution is admitted by persons and identified by others whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed on the reverse pages of the instrument and are identified by Rajesh Kumar Sinha age .... Sex M son/daughter of Kameshwar Sinha resident of Bari Patandevi Colony, Alam Ganj, Patna.

Registering Officer
Danapur

Date : 17/11/2009

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered in Book 1 of DSRO/ SRO Danapur having 22 pages, in the volume CD-17 and document no. of which is printed on the First Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 17/11/2009

Token No.9331 Year - 2009 Sl.No. 9115 eSRCORE Ver. 2.0 Deed No. 7621 NIC-Bihar

SCANNED

By AKS Checked By

ATTESTED
NAVEEN KUMAR
NOTARY PUBLIC
PATNA