

बिहार BIHAR

Y 139094

Serial No. 1511

Deed No. 1508

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, भागलपुर

पृष्ठांकन का सारांश

17/02/2018 को Nawal Kishore Sah द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसने रू० 501000 मुद्रांक शुल्क एवं रू० 22110 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । उक्त संलग्नकारों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं० 1508 के रूप में पुस्तक सं० 1 की जिल्द सं० 24 के पृष्ठ सं० 552 से 561 तक CD 4 में आज निबंधित एवं कुल 10 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

दिनांक- 17/02/2018 टोकन नं. 1559/2018

गौतम कुमार
निबंधन पदाधिकारी

निष्पादक का हस्ताक्षर

डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक ..... को निम्न पक्षकार के मध्य निम्न प्रकार लिखा व तसदीक किया गया –

1. लेख्यकारी का नाम एवं पताः- **श्री नवल** किशोर साह पिता स्व0 देवो प्रसाद साह, साकिन- **खरमनचक,** थाना- कोतवाली, जिला- भागलपुर। मालिक संपत्ति **जिन्हें सम्मिलित** रूप से इस लेख पत्र में आगे प्रथम पक्ष से **संबोधित किया** गया है (प्रथम पक्ष), में उक्त मालिकान संपत्ति के **उत्तराधिकारी**, वारिस स्थानापन्न, पारिवारिक सदस्य इत्यादि **भी सम्मिलित** समझे जायेंगे, जब तक कि इस लेख पत्र में संदर्भ में **काई** विपरीत अभिप्राय न हो।

2. लेख्यधारी का नाम एवं पताः- **श्री शिव** कुमार सर्राफ पिता स्व0 राधेश्याम सर्राफ साकिन- पोद्दार **विवाह** भवन, थाना- कोतवाली, जिला- भागलपुर। डवलपर जिसे **इस** लेख पत्र में आगे "द्वितीय पक्ष" में संबोधित किया गया है। **शब्द** द्वितीय में इनके वारिसान भी सम्मिलित समझें जावेंगे। जब **तक** इस लेख पत्र के संदर्भ में कोई विपरीत अभिप्राय न हो।

3. लेख्य का प्रकारः- डवलपर्स एग्रीमेंट।

4. लेख्य का मूल्यः-2,50,00,000/-(दो करोड़ पचास लाख) रू0।

5. संपत्ति का विवरणः- मरोसी संपत्ति जो कि मोहल्ला खरमनचक, वार्ड संख्या- 7 (पुराना), 21 (नया), थाना- कोतवाली, हाल थाना- आदमपुर (जोगसर), भागलपुर नगर निगम क्षेत्र में स्थित है। जिसका खाता संख्या- 554, खेसरा संख्या- 398क,ख, एवं ग है होल्डिंग नं0- 256, जमाबंदी नं0- 1505, एवं रकवा 5,252 वर्गफीट है। यह संपत्ति टी/एस 509/15 द्वारा लेख्यकारी को आपसी बंटवारा द्वारा प्राप्त हुआ है। इसमें इनके पुत्र एवं पुत्री का हिस्सा नहीं है। यह पूर्ण रूपेण न्यायालय द्वारा लेख्यकारी की संपत्ति घोषित की गई है, उक्त जायदाद प्रथम श्रेणी के अन्तर्गत आता है जिसमें प्रथम व्यवसायिक श्रेणी का मुद्रांक शुल्क आदि भुगते, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार हैः-

पूरबः- डी0एन0सिंह रोड, **पश्चिम**- बुढ़ानाथ रोड एवं धीरज अग्रवाल,

उत्तर- अजय साह एवं निज, **दक्षिण**- विनोद बड़बड़िया/धीरज अग्रवाल।

प्रथम पक्ष अपनी उक्त **अचल संपत्ति** पर बहुमंजिली बिल्डिंग का निर्माण कार्य करवाना **चाहते है** एवं द्वितीय पक्ष वहैसियत डवलपर्स के निर्माण कार्य **करना चाहते** हैं, जिसकी शर्त्ते दोनों पक्षकारों के मध्य निम्न प्रकार **से करार** पायी है:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त प्लॉट **नंबर** 398 क,ख, एवं ग पर बहुमंजिली भवन हेतु मानचित्र **संबंधित** विकास प्राधिकरण में प्रस्तुत करेंगे व संबंधित विकास प्राधिकरण **से** भवन मानचित्र अपने स्वयं के खर्चे व प्रयासों के द्वारा अनुमोदित करवायेंगे।
2. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा उक्त **बहुमंजिली** बिल्डिंग कॉम्पलेक्स के संपूर्ण निर्माण करने व निर्माण **में** इनवेस्ट किये गये धन एवं समय के बदले में बिल्डिंग के **वेसमेंट** एवं ग्राउंड तल्ला के बिक्री से जो भी रकम आयेगी वह **दोनों** पक्षों में बांटा जायेगा अर्थात् मिली रकम में 50-50 प्रतिशत की हिस्सेदारी होगी। साथ ही साथ ग्राउण्ड तल्ला का मुल्य तय करने एवं बेचने का अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष का होगा। द्वितीय एवं तृतीय तल्ला पर द्वितीय पक्ष का अधिकार होगा तथा प्रथम तल्ला चतुर्थ तल्ला एवं छत पर प्रथम पक्ष का पूर्ण अधिकार होगा। 6,00,000/- (छः लाख) रूपये RTGS द्वारा एवं 2,00,000/- (दो लाख) रू0 चेक द्वारा दिया गया है, जो कि प्रथम पक्ष को वापस नहीं करना है।
3. यह कि प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष के हित में यह अधिकार हस्तांतरित कर दिये हैं कि वह अपने प्रतिशत भाग को एग्रीमेंट के द्वारा अथवा अन्य प्रकार से प्रस्तावित क्रेता/क्रेतागण के हित में

एक या एक से अधिक भागों **में निर्माण** प्रारंभ होने से पूर्व/निर्माण के दौरान किसी भी समय **विक्रय** अथवा अन्य प्रकार से हस्तान्तरित करना तय करें, **इकरारनामा** अथवा अन्य हस्तान्तरण पत्र तस्दीक करें, प्रतिफल **का रूपया प्राप्त** करें, रसीद देवे इत्यादि। द्वितीय पक्ष द्वारा अपने 50 **प्रतिशत** हिस्से के इस प्रकार बुक करने अथवा विक्रय करने, **अनुबंधित करने** अथवा हस्तान्तरित करने से होने वाले फायदे अथवा **नुकसान की** पूर्ण जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।

4. यह कि प्रथम पक्ष द्वारा उक्त **बिल्डिंग** निर्माण के दौरान डे-टु-डे कार्य में कोई दखल नहीं करेंगे, **कोई** अवरोध करने अथवा निर्माण को रोकने का अधिकार नहीं **होगा** एवं द्वितीय पक्ष को अपनी इच्छानुसार किसी भी स्टाफ/कर्मचारी/मिस्त्री/लेबर आर्किटेक्ट/इंजिनियर को रखने, कन्ट्रोल करने, पैमेंट **करने** अथना हटाने के स्वतंत्र अधिकार होंगे।
5. यह कि उक्त प्लॉट पर बहुमंजिली बिल्डिंग के निर्माण का संपूर्ण खर्च द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किया जायेगा एवं निर्माण हेतु संपूर्ण प्रयास व श्रम भी द्वितीय पक्ष द्वारा ही किया जायेगा।
6. यह कि द्वितीय पक्ष निर्माण के **दौरान** व निर्माण होने तक घटिया क्वालिटी का मेटेरियल प्रयोग करने से कोई दुर्घटना होने के लिए एक मात्र रूप से जिम्मेदार होंगे।
7. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा निर्माण अनुमोदित मानचित्र अनुसार अथवा स्थानीय ऑथोरिटी के रूल्स/रेगुलेशन/वाई लॉज के विपरीत किये जाने पर यदि कोई पनेल्टी, जुर्माना कार्यवाही किसी सक्षम ऑथोरिटी द्वारा की जायेगी तो इसकी पूर्ण जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी किन्तु इन्हें निपटाने/सलटाने में प्रथम पक्ष अपना पूर्ण सहयोग द्वितीय पक्ष को देंगे।

8. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को उक्त बिल्डिंग के निर्माण हेतु व निर्माण के दौरान समय समय पर आवश्यक मदद, सहयोग व आवश्यकतानुसार किसी प्रार्थना पत्र, शपथपत्र, इन्डेम्निटी बॉण्ड इत्यादि पर हस्ताक्षर करने, सक्षम ऑथोरिटी के समक्ष प्रस्तुत करने, ब्यान देने इत्यादि के लिए बाध्य होंगे।

9. यह कि प्रथम पक्ष ने उक्त प्लॉट नंबर की भूमि पर अनुमोदित मानचित्रानुसार व सक्षम अथोरिटी के रूल्स, रेग्यूलेशन, बाई लॉज इत्यादि के अनुरूप बहुमंजिली कॉम्पलेक्स के निर्माण हेतु इसका वास्तविक खाली कब्जा मौके पर द्वितीय पक्ष को संभलवा दिया है।

10. यह कि द्वितीय पक्ष का यह पूर्ण दायित्व होगा कि वह अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप बहुमंजिली बिल्डिंग निर्माण हेतु ड्राईग्स बनवाकर/इंजिनियर/ओवरसीयर/कान्ट्रेक्टर/कर्मचारी/मिस्त्री/मजदूर इत्यादि की नियुक्ति करें एवं बिल्डिंग का निर्माण करें इन सब कार्यो में संपूर्ण खर्च द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किया जायेगा।

11. यह कि द्वितीय पक्ष को उक्त प्लॉट नंबर पर अपना बोर्ड लगाने का प्रोजेक्ट को हाई लाईट करने, विज्ञापन देने इत्यादि के पूर्ण अधिकार होंगे।

12. यह कि द्वितीय पक्ष बिल्डिंग को सक्षम ऑथोरिटी से मानचित्र अनुमोदित करवाने की तिथि के बाद से छब्बीस माह में मय इलेक्ट्रिक/सेनेट्री, अन्य फिटिंग्स सहित रिहायशयोग्य अवस्था में पूर्ण रूप से निर्मित कर दिया जायेगा। किन्तु किसी कारण अथवा जैसे किसी कारण से जो कि द्वितीय पक्ष के कन्ट्रोल से बाहर हो अथवा किसी न्यायालय अथवा सक्षम ऑथोरिटी के आदेश/निर्देश/निर्णय इत्यादि के कारण निर्माण रोक दिया जावेगा तो ऐसे कारण से जितने समय निर्माण रूकेगा वह समय छब्बीस माह की अवधि के अलावा समझा जावेगा। साथ ही साथ अगर निर्माण 26 (छब्बीस)

माह के अन्दर नहीं होता है, **तो द्वितीय** पक्ष को पचास हजार रूपये प्रतिमाह हर्जाना/जुर्माना **प्रथम पक्ष को** देना होगा।

13. यह कि इकरारनामा दोनों **पक्षों के मध्य** प्रिंसिपल टू प्रिंसिपल बेसिस पर किया गया है। अतः **प्रत्येक पक्ष** अपने हिस्से का टैक्स एवं शूल्क के लिए अलग-अलग **रूप से** उत्तरदायी होंगे। अर्थात् मालिक अपने हिस्से का देंगे **तथा डेवलपर** अपने हिस्से का।

14. यह कि द्वितीय पक्ष को उक्त **बनने वाले** भवन के अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति/बैंक/संस्था/**फाइनेंसियल** इन्सटीट्यूट इत्यादि के हित में रहन रखने, लीज **अथवा लाईसेंस** पर देने का पूर्ण अधिकार होगा।

15. यह कि भूमि एवं भवन कर, **गृहकर** व अन्य कर लीज मनी इत्यादि जो कि इन अनुबंध के **दिनांक** तक बाकी होंगी, उन्हें अदा करने का दायित्व प्रथम पक्ष का **होगा** व इस अनुबंध की दिनांक से 50 प्रतिशत प्रथम पक्ष व 50 **प्रतिशत** द्वितीय पक्ष का होगा।

16. यह कि इस बहुमंजिला भवन का **नाम** "Saha Complex" होगा।

17. यह कि इस इकरारनामे के तहत **प्रथम** व द्वितीय पक्ष के मध्य निर्माण के दौरान अथवा निर्माण **की** समाप्ति पर हर प्रकार के वाद विवाद तीन व्यक्तियों के आरबीट्रेशन को रेफर किया जावेगा। इन तीन व्यक्तियों की नियुक्ति दोनों पक्ष आपसी सहमति से करेंगे व बहुमत का निर्णय दोनों पक्षों पर बाइंडिंग होगा। किसी भी पक्ष को इस इकरारनामे के तहत उठे किसी विवाद को किसी भी न्यायालय में, तब तक जाने का अधिकार नहीं होगा जबतक कि आरवीट्रेटर किसी उचित कारण से अवार्ड देने में असक्षम हो जावें।

18. प्रथम पक्ष या द्वितीय पक्ष के किसी भी अनुबंधकर्त्ता की असामयिक मृत्यु पर उनके उत्तराधिकारी इस बहुमंजिली प्रोजेक्ट को

पूरा, उन्हीं शर्त्तों पर करवायेंगे जिन पर यह अनुबंध किया गया है।

19. यह कि यदि कोई विवाद द्वितीय पक्ष नहीं निपटायेगा और प्रथम पक्ष को प्रोजेक्ट की सफलता एवं इकरारनामों की पालना में निपटाना आवश्यक हुआ तो प्रथम पक्ष उसे द्वितीय पक्ष के खर्च पर करने को सक्षम होगा।

उपर्युक्त के साक्ष्य स्वरूप हम भवन सिंह राठ प्रथम पक्ष एवं [illegible] द्वितीय पक्षकार ने निम्नांकित साक्षियों के समक्ष अपने हस्ताक्षर कर दिये है, जो सही व सनद रहे तथा आवश्यक होने पर काम आवें।

हस्ताक्षर

प्रथम पक्षकार

भवन सिंह राठ
16.02.18

द्वितीय पक्षकार

[illegible]
16.02.18

प्रार्थनकर्ता का हस्ताक्षर

भवन सिंह राठ
16.02.18

साक्षीगण:-

1. अखिलेश कुमार मंडल
पिता - प्रेमचंद मंडल
साकिन - डुलनीपुर
थाना - खरीक
जिला - नागलपुर
16.02.18

2. [illegible]
पिता [illegible]
मोहल्ला नगर [illegible]
नागलपुर
16.02.18



S/o एन. सिंह रोड

नवलकिशोर शाह
17/04/18

आदेशानुसार प्रारूपक क्रेता एवं विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूखण्ड, मुहल्ला/~~मौजा~~ बहगन-मक वार्ड नं0/ ~~थाना नं0~~ 21 ~~हो0नं0~~ 256 अन्तर्गत S/o एन. सिंह रोड रोड का दस्तावेज में [illegible] मूलरूप स्थल जाँच किया गया/जाँच [illegible] पत्ती वर्गफीट मकान/~~दीवार~~ [illegible] /~~खपड़ा पोश~~ निर्मित है, जो व्यवसायिक/~~आवासीय~~/~~विकासशील प्रथम~~/ ~~द्वितीय~~ श्रेणी की है। व्यावसायिक तनाम श्रेणी।

हस्ताक्षर
[signature]
17/4/18

Endorsement of Certificate of Admissibility

.dmissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the ndian 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.	501000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	522110/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	21000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	550	560
Proc.Fee	0	
Total	550	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22110

Registering Office
Bhagalpu

Date: 17/02/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Bhagalpur on Saturday, 17th February 2018 by Nawal Kishore Sal Devo Prasad Sah by profession Others. Status - Executant

17/02/18

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:17/02/2018**

Registering Office
Bhagalpu

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Akhilesh Kumar Mandal' age '29' Sex 'M', 'Premchand Mandal', resident of 'Tulsipur,kharik,bhagalpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Bhagalpu

Date : 17/02/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bhagalpur in Book 1 Volume No. 24 on pages on 552 -561, for the year 2018 an stored in CD volume No. CD-4 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Office
Bhagalpu

Date : 17/02/2018

oken No. : 1559 Year : 2018 S.No. : 1511 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1508

12:24:52