Book No. :- 1 Deed No.

Serial No. 3657 Circle:-:Danapur

Deed No. 3589

Serial No. 3657

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **16/03/2016** by **Daisy Rani**
A stamp duty of Rs. **47740**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **3589** in Book No. **1**, Volume No. **75** on pages from **344** to **363** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **12** / Year **2016**

16/3/2016
Signature with
(Dhananjay Kumar R...
Registering Officer, Dana...

Token No: 3733 /2016

Date: 16/03/2016

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 16 .03.2016 ई0 को **श्रीमती डेजी रानी**, पति का नाम श्री धीरेन्द्र किशोर शरण वो पिता का नाम श्री अशोक कुमार सिंह, निवास स्थान – कमला गोपालपुर, थाना – मनेर, जिला – पटना (बिहार), वर्तमान निवासी – मकान सं0 3ए/86, न्यू एरीया गाँधी नगर, हीनू, थाना – डोरण्डा, राँची (झारखण्ड), पिन – 834002. भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे **भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष** 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।

अवर निबंधन कार्यालय

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड, (SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED), जो भारतीय कम्पनीज एक्ट, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कार्यालय – 1/4233, द्वितीय मंजिल, अंसारी रोड, दरियागंज, नई दिल्ली – 110002, शाखा कार्यालय – 101, भुवनेश्वर अपार्टमेंट, नागेश्वर कॉलोनी, बोरिंग रोड, शहर वो जिला – पटना (बिहार), जिसका **CIN - U55101DL2008PTC184964** है, द्वारा निदेशक **श्री चन्द्र प्रकाश (MR. CHANDRA PRAKASH),** पिता का नाम स्वर्गीय सुखदेव प्रसाद, निवासी–201, गोल्ड रॉयल लिगेसी अपार्टमेन्ट, सेक्टर–18, वसुन्धरा, गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश), पिन – 201012, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे **डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष मौजा – मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा, परगना – फुलवारी, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार) के थाना सं0 – 24 (चौबीस), तौजी सं0 – 5234, खाता सं0 – 231 (दो सौ एकतीस) के सर्वे खसरा सं0 – 463 (चार सौ तीरसठ) का अंश में क्षेत्रफल – 1 कट्ठा समतुल्य 3.125 डिसमिल पर भूस्वामिणी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची – I में वर्णित हैं।

यह कि अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष की खरीदगी सम्पत्ति है जिसे उन्होंने एक निबंधित निर्विवाद विक्रय–पत्र द्वारा श्री धीरेन्द्र किशोर शरण, पिता का नाम श्री अवधेन्द्र किशोर शरण, निवास स्थान – कमला गोपालपुर, थाना – मनेर, जिला – पटना (बिहार), भारतीय नागरिक, बहैसियत मोख्तारेआम मिनजानिब श्री कमला प्रसाद सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय राम देवन सिंह, निवासी – थमारीचक, थाना – शाहपुर (दानापुर), जिला – पटना (बिहार), भारतीय नागरिक से खरीदी हैं, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय – दानापुर (बिहार) में पुस्तक संख्या – 1, जिल्द संख्या – 75, पृष्ठ संख्या – 51 से 71 तक पर अंकित कर दस्तावेज संख्या – 3569 द्वारा दिनांक 14.03.2016 ई0 को निबन्धित हुआ है। खरीदगी के समय से भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष अपनी खरीदगी गई सम्पत्ति पर पूर्ण मू–स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चली आ रही हैं। इस तरह भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

Daisy Rani
14/3/16

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

यह कि विकासक को भूखण्ड स्वामिणी ने अनुसूची – I में वर्णित भूमि के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि 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 भूखण्ड स्वामिणी पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामिणी का रहेगा।

यह कि सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिली इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिली इमारत बनाना, मॉल बनाना यो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षो की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि यो अन्य भूमि पर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिली इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय :–

1. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी अनुसूची – I की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित भए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिली इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तो के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।

2. यह कि भूखण्ड स्वामिणी और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और भूखण्ड स्वामिणी को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से भूखण्ड स्वामिणी को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे भूखण्ड स्वामिणी को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

3. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

4. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिणी अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व मे बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

5. यह कि डेवलपर उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

6. यह कि भूखण्ड स्वामिणी यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगें और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

7. **यह कि** इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामिणी डेवलपर को उनके कर्मचारीयों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास–पुर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद दी जाएगी।

8. **यह कि**, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया हैं कि नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F A R के अनुसार कुल परम निर्मीत क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी वो विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती हैं।

9. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी घोषणा करते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामिणी के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं हैं, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबाबदेही भूखण्ड स्वामिणी की हैं वो रहेगी वो इसका निपटरा भूखण्ड स्वामिणी स्वयं प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में अपने मिलने वाले 50 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/विकासक का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

10. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी को अपने अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिली भवन के किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट के रूप में एकान्तरिक प्रथम चयन (Alternative First Choice) के आधार पर अपने इच्छानुसार प्राप्त करेंगे, क्योंकि प्रस्तावित बहुमंजिली भवन का निर्माण अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

11. यह कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

12. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में निर्मीत क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामिणी को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामिणी बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामिणी को देगें।

13. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

14. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद् दानापुर निजामत /सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति मिलने की तिथि से या प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के निर्माण शुरू होने के तिथी से जो बाद में हो से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य तीन वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छ. महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष द्वारा

उप निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

दिया जायेगा, के भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देगें, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में ना नहीं की जाएगी वो समय स्वतः बढ़ जाएगा, अगर उक्त अवधि में निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो वैसी हालत में भू–स्वामिणी के हिस्से के प्रत्येक फ्लैट के एवज में ₹5,000/– (पाँच हजार रुपया) प्रति फ्लैट प्रति माह के दर से बिलम्ब दण्ड के रूप में विकासक भुगतान करेंगे।

15. **यह कि** प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

16. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की ना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

17. **यह कि** बहुमंजिली इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी की होगी तथा अनुसूची – I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी पूर्ण रूप से जबाबदेह होगें।

18. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के आवंटित

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगें।
इसी तरह भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष नहीं करेंगें तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दुसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होगें।

19. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने – अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दुसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

20. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामिणी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनो पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगें।

21. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजली इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजली इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मीत बहुमंजली इमारत के सेट बैक एरीया या कौमन एरीया को दुसरी बनायी जाने बाली बहुमंजली इमारत के लिए एपरोच रोड / पहुँच–मार्ग /उपागमन सड़क के रूप में करेंगे।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

22. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी, प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती है उस परिस्थिति में द्वितीय पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुंगी का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी, द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुंगी का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी को भुगतान कर सकें।

23. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामिणी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

24. यह कि बहुमंजली इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है उसका किराया बहुमंजिली इमारत के रख–रखाव एवं देखभाल बहुमंजिली इमारत के सोसाईटी द्वारा किया जाएगा।

25. यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि लगायेगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देगें।

26. यह कि भूखण्ड स्वामिणी ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया है कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोसियेशन सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा बनाया जाएगा। प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के सभी फ्लैट स्वामिणी इस एसोसियेशन के सदस्य होगे, सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा One Time Maintenance Charge के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामिणी वो विकासकर्त्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार फ्लैट के दखल–कब्जा के पूर्व एसोसियेशन के खाता मे जमा करना होगा और सभी फ्लैट स्वामिणी मिलकर एसोसियेशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे, और इसमें होनेवाले खर्च का वहन एसोसियेशन के खाता में जमा राशि के सुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने–अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

27. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामिणी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामिणी होंगें तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें भूखण्ड स्वामिणी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।



For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

28. यह कि भूखण्ड स्वामिनी घोषणा करते है :–

(i) कि भूखण्ड स्वामिणी को उक्त भूमि 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) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि 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 भूमि 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 भूखण्ड स्वामिणी से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि भूखण्ड स्वामिणी के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामिणी किसी बेनामी भूखण्ड स्वामिणी के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामिणी ने घोषणा की है कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामिणी ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त भूमि के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही 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 भूखण्ड स्वामिणी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामिणी उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनेबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देंगे और भूखण्ड स्वामिणी बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नही करेंगे।

(viii) कि भूखण्ड स्वामिणी को उन्नयनकृत सपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक / सार्वजनीक क्षेत्र / छत / भूमि / चारदीवारी में कही भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे / बनाये जाने वाले बहुमंजिली भवनों / कम्पनी का, साइनबोर्ड

उप-निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

/ होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी / युनीट स्वामियों / प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(x) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

29. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नाम **"SUNIT AMBROSIA"** होगा या सभी पक्षों के आपसी सहमती से नाम में परिवर्तन किया जा सकता है।

30. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरुप उक्त भूमि के उन्नयन से संबधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामिणी की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट वो फ्लैट के समानुपातिक भूमि बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

31. **यह कि** एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006** / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्त लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एव पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एव किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न ही भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसुल कर लेगें।

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी को ₹1,20,000/- (एक लाख बीस हजार) रूपया का भुगतान ड्राफ्ट स0 005125, एच डी एफ सी बैंक, दिनांक 14.03.2016 ई0 वो ₹80,000/- अस्सी हजार) रूपया नकद के द्वारा कर चुके है। जमा कीरकम इस 50% हिस्से के प्रतिफल में

Daisy Rani

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण:–

मौजा	–	मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा,
थाना	–	दानापुर,
जिला	–	पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	–	दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	दानापुर (बिहार),

क्षेत्रफल 1 कट्ठा (एक कट्ठा) समतुल्य 3.125 डिसमिल,

थाना संख्या	–	24 (चौबीस),
तौजी संख्या	–	5234 (पाँच हजार दो सौ चौतीस),
खाता संख्या	–	231 (दो सौ एकतीस),
सर्वे खसरा संख्या	–	463 (चार सौ तीरसठ) का अंश,

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर	:–	नागा मिस्त्री,
दक्षिण	:–	आठ फीट चौड़ा रास्ता वो धर्मशीला देवी,
पूरब	:–	गुरू प्रसाद महतो,
पश्चिम	:–	ललन सिंह,

उपर्युक्त सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के **कोड सं0 – 144** पर अंकित है वो **जोन – 3 हैं।**
जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹18,76,000/– (अठारह लाख छिहत्तर हजार रूपये) मात्र हैं।

अवर निबंधन दानापुर (पटना)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची – II

प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में भूखण्ड स्वामिणी के हिस्से के निर्माण हेतु विवरण–

1. फाउंडेशन – आर0सी0सी0 पाईलिंग।
2. स्ट्रक्चर – आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क – ईटवर्क, सिमेन्ट मोर्टार के साथ।
4. छत – आर0सी0सी0।
5. फर्श – मार्बल/मिट्टीफाईड टाईल्स।
6. प्लास्टर – दीवाल सिमेंट मोर्टार (1.6) सिलिंग सीमेन्ट (1.4)।
7. दरवाजा – हार्डउड लकड़ी का चौखट, 32 मी.मी. मोटा प्लश डोर प्राइमर सहित।
8. खिड़की – लकडी / अल्युमुनियम फ्रेम खिडकी शीशा लगा।
9. रसोई घर – मार्बल का वर्किन प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में ग्लेज्ड टाईल्स।
10. बाथरूम – दीवाल में 7 फीट गलेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल /टाईल्स फ्लोरिंग, गरम–ढठा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के।
11. विद्युत वायरिंग – कॉन्सिल्ड पी0बी0सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित ISI स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटिंग स्वीच के साथ।
12. दीवाल – फिनिशिंग के अंदर से प्लास्टर ऑफ पेरिस/दालपुटी।
13. टी0वी0 प्वाइंट – सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
14. A.C., फ्रीज, वाशिंग मशीन हेतु प्वाइंट।
15. टेलिफोन प्वाइंट – सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
16. मास्टर बेड रूम में वुडेन फ्लोर।
17. सिवरेज – उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
18. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा।
19. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
20. जल आपूर्ति की व्यवस्था – स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
21. पानी टंकी आवश्यकतानुसार।
22. फायर नियमानुसार।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

इस वास्ते यह वसीका विकासकार्य एकरारनामा प्रथम पक्ष (भूखण्ड–स्वामिणी) एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था मे रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारो से परामर्श लेकर यह वसीका विकास एकरारनामा एक दुसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांक :– 16 –03–2016 ई0।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. सुनील कुमार सिंह
पिता राम प्रसाद सिंह
ग्राम – हलहली रोड
थाना – दीनापुर
जिला – पटना
16/3/16

2. चन्दन कुमार श्रीवास्तव
पिता – श्री अवधेन्द्र किशोर श्रीवास्तव
पता – मकान नं. 34/86
न्यू हरिपा गाँधी नगर
हिन्दू रांची - 2
थाना - कोतवाली

Daisy Rani
16/3/16
भूखण्ड–स्वामिणी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

16/3/16
विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
PAN – AAMCS8166Q

16/3/16

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

अन्दर शो० ₹ /- शब्दों में (रू०

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर न्यायक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं मूल्यांकन के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED (PAN – AAMCS8166Q), Dariyaganj, New Delhi through its Director MR CHANDRA PRAKASH), Son of Late Shukhdeo Prasad.
2. दस्तावेज का प्रकार : Development Agreement
3. निबंधन कार्यालय : Sub Registry Office, Danapur
4. बैंक का नाम एवं शाखा : State Bank of India, Danapur Branch
5. भुगतान की जानेवाली राशि 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 विषय कोड – R00300210300001, **A/C No. - 10963226587**	४७१५०/ ४८०००/	४७४५०/
निबंधन शुल्क–मुख्य शीर्ष –0030–स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष–03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष–104–दस्तावेजो का पंजीकरण शुल्क–उप शीर्ष–0001, प्राथमिक इकाई 75.49 सकल प्राप्तियाँ विषय कोड – R00300310400001, **A/C No. - 10963226576**	₹20,000/-	₹20,000/-
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 विषय कोड – R00290080000006, **A/C No. - 10963226598**	---	---

भुगतान का माध्यम नगद / चेक / ड्राफ्ट ₹500 -

कुल राशि शब्दों में – कुल योग ₹68240/-

Rupees Only.

स्थान : Danapur

तारीख 15 -03-2016

जमाकर्ता का नाम

एवं हस्ताक्षर

- चेक / ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।
- चेक / ड्राफ्ट की राशि अर्जित होने के पश्चात् ही मान्य होगी

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं० ..... तारीख / /

सख्या 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रू० ..... / शब्दों में .....

.....

.....

प्राधिकृत पदाधिकारी

हस्ताक्षर एवं पद

निबंधन हेतु सदिग्ध केस - [illegible] विवरण

एस्क्रो लेखा सं० **A/C No. – 30978446198**, जमा करने की तिथि ..... बैंक स्क्रोल सं०

राशि – रू० 25001/- बैंक की प्रादि एवं

- दस्तावेजों के पृष्ठों की संख्या ~~2~~ 1 × रू० 25/-

85888 2133

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 47740/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 68240/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	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-	20000

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Date: 16/03/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 16th March 2016 by Daisy Rani [illegible] Sharan by profession House Wife. Status - Executant

Daisy Rani
16/3/16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:16/03/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dhirendra Kr [illegible] Sharan' age '34' Sex 'M', 'Awdhendra Kishore Singh', resident of 'New Area,ranchi',), whose Na[illegible] Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 16/03/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book-1 , Volume No. 75 on pages on 344 -363 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-12 year 2016 [illegible] No. is printed on the Front Page of the document

For Sunil Housing Pvt. Ltd.

Director

Date : 16/03/2016

Registering Officer
Danapur

Token No. : 3733 **Year : 2016** **S.No. : 3657** **SCORE Ver.4.0** **Deed No : 3589**


INDIAN UNION DRIVING LICENCE JHARKHAND STATE

Renewal

DHIRENDRA KISHORE SHARAN

S/o ARDHENDRA KISHORE SHARAN

FORM 7

D. K. Sharan

D.K. Sharan
(Director Kishore Sharan)

IDENTIFIER

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

*Note: For Modification/Corrections select "C" from "Tran type" drop down in screen 7.

Central Govt Code:		Txn Date: 15/03/2016	Old Txn Dt:
State Govt Code:	30	Post Date: 15/03/2016	OLD Post D:
Govt Account No:	10963226587		Old Jrnl No:
Journal No:	45682748 Challan Seq. No: 256	Txn Code: 1010	Home Brch:
Txn Type:	Reversal Indicator: Eligible for Commission:		No of Txns:
Debit Account No:	0 Minor Head: Pan/Tan No:		Type of Txn:
Depositor Name:	SUNIT HOUSING PVT LTD		Correction Type:
Address 1:			
Address 2:		State Code:	
City/District:		Pin Code: 0	
Related Financial Yr:		Assessment Year(YYYY): 0	
Related Period in Fin Yr:		Nature of Payment:	
Txn Amount:	47740	Txn Currency: INR	
Income Tax Amt:	0	Interest Amt: 0	
Surcharge Amt:	0 Pen Pymt Code:	Penalty Amt: 0	
Cheque Tender Date:	15/03/2016 Education Cess Amt: 0	Others Amt: 0	Voucher:
Remarks:		ITRO No: 0	
Dealing Govt Office:		ITRO Date:	
Additional Fields			
Token No:			
Transacting Branch:	01254	Dealing Branch Chalan No: 256	
Field 6:		CTL-ST-FLAG: S	
Field 7:		MAJ-HEAD: 30	

Note: Do not Change Chq Tender Date in same branch Transactions.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

*Note: For Modification/Corrections select "C" from "Tran type" drop down in screen

Central Govt Code:
State Govt Code: 32
Govt Account No: 10963226576
Journal No: 45683050 Challan Seq. No: 257
Txn Type: Reversal Indicator: Eligible for Commission:
Debit Account No: 0 Minor Head: Pan/Tan No:
Depositor Name: SUNIT HOUSING PVT LTD
Address 1:
Address 2:
City/District:
Related Financial Yr:
Related Period in Fin Yr:
Txn Amount: 20000
Income Tax Amt: 0
Surcharge Amt: 0 Pen Pymt Code: Penalty Amt: 0
Cheque Tender Date: 15/03/2016 Education Cess Amt: 0 Others Amt: 0
Remarks:
Dealing Govt Office:
Additional Fields:
Token No:
Transacting Branch: 01254
Field 6:
Field 7:

Txn Date: 15/03/2016
Post Date: 15/03/2016
Txn Code: 1010
State Code:
Pin Code: 0
Assesment Year YYYY: 0
Nature of Payment:
Txn Currency: INR
Interest Amt: 0
ITRO No: 0
ITRO Date:
Dealing Branch Chalan No: 257
CTL-ST-FLAG: S
MAJ-HEAD: 32

Note: Do not Change Chq Tender Date in same branch Transactions

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

बिहार भूमि

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,बिहार सरकार

प्रपत्र-XIV ख

(देखें नियम-10)

ऑनलाइन

Running Unique No.: 0222209439

(Receipt No.)

लगान रसीद

जिला:- **Patna**	अंचल:- **Danapur**
जमाबंदी सं0:- **5301**	मौजा/थाना सं0:- **24**
जमाबंदी रेयत का नाम:- **DEZY RANI**	
अभिभावक का नाम:- **DHIRENDRA KISHOR**	पता:- **KAMLA GOPALPUR MANER PATNA ,**

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा/डिसमिल
231	463	0 एकड 3.125 डिसमील 0 हेक्टर

सालाना मांग(बकाया और वर्तमान) चालू वित्तीय वर्ष का

वित्तीय वर्ष	सालाना दर	बकाया	वर्तमान	सूद	कुल	अभियुक्ति(बकाया का वर्ष कब से कब तक)
जमाबंदी लगान	25.00	25.00	25.00	0.00	50.00	2017-2018 से 2018-2019
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	36.25	36.25	36.25	0.00	80.00	2017-2018 से 2018-2019
कुल	61.25	61.25	61.25	0.00	130.00	2017-2018 से 2018-2019

वसूली

वित्तीय वर्ष	बकाया के विरुद्ध वसूली	वर्तमान मांग के विरुद्ध कुल वसूली	कुल वसूली	अवशेष राशि(बकाया का वर्ष कब से कब तक)	अभियुक्ति
लगान	25.00	25.00	50.00	2017-2018 से 2018-2019	
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	36.25	36.25	80.00	2017-2018 से 2018-2019	
कुल	61.25	61.25	130.00	2017-2018 से 2018-2019	

वसूल की गयी राशि शब्दों में- **One Hundred Thirty Rupees**

कुल बकाया-130.00

तिथि- 03-08-2018

For Sunil Housing Pvt. Ltd.

Director

यह एक कम्प्युटर जनित प्रति है।
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।
इसका उपयोग किसी भी न्यायलय में साक्ष्य के रूप में नही किया जा सकता है।
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।

Serial No. 3605 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1

Serial No. 3605

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **15/03/2016** by **Bharmshila Devi**
A stamp duty of Rs. **57320**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse
The document has been registered as deed no. **3537** in Book No. **1**, Volume No. **74** on pages from 240 to **259** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **12** / Year **2016**

15/3/2016

Signature
(Dhananjay Kumar Rai)
Registering Officer Danapur

Date: 15/03/2016 Token No: 3695 /2016

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 15 .03.2016 ई० को **श्रीमती धर्मशीला देवी**, पति का नाम श्री बृज भूषण सिंह, निवास स्थान – हरदिया, थाना – जगदीशपुर, जिला – भोजपुर (आरा), (बिहार) भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे **भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष** 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।

For Sunil Housing Pvt. Ltd.

Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 3695 | Reg. Year 2016 | Serial Number 3605 | Deed Number 353

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Chandra Prakash					
Sig.	15/3/16					
Presented By	Dharmshila Devi धर्मशीला देवी					
Sig.	15/03/16					
Executant	Dharmshila Devi	☑ Photo	☑ Thumb	☑ Index	☑ Middle	☑ Ring
Sig.	धर्मशीला देवी 15/3/16					
Identified By	Brij Bhushan Singh					
Sig.	Brij Bhushan Singh 15/03/2016					

SCORE Ver.4.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By

धर्मशीला देवी
15/3/16



For Sunil Housing Pvt. Ltd.
Director

सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड, (SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED), जो भारतीय कम्पनीज एक्ट, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कार्यालय – 1/4233, द्वितीय मंजिल, अंसारी रोड, दरियागंज, नई दिल्ली – 110002, शाखा कार्यालय – 101, भुवनेश्वर अपार्टमेंट, नागेश्वर कॉलोनी, बोरिंग रोड, शहर वो जिला – पटना (बिहार), जिसका **CIN - U55101DL2008PTC184964** है, द्वारा निदेशक **श्री चन्द्र प्रकाश (MR. CHANDRA PRAKASH),** पिता का नाम स्वर्गीय सुखदेव प्रसाद, निवासी–201, गोल्ड रॉयल लिगेसी अपार्टमेन्ट, सेक्टर–18, वसुन्धरा, गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश), पिन – 201012, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे **डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष मौजा – मैनपुर शंकर, परगना – फुलवारी, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार) के थाना सं0 – 24 (चौबीस), तौजी सं0 – 5234, खाता सं0 – 231 (दो सौ एकतीस), सर्वे खसरा सं0 – 463 (चार सौ तीरसठ) का अंश क्षेत्रफल – 4.375 डिसमिल समतुल्य 1 कट्ठा 8 धुर है पर भूस्वामिणी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची – I में वर्णित हैं।

यह कि अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष की अपने खास स्त्रीधन वो निजी धनराशि से खरीदी हुयी सम्पत्ति है जिसे उन्होंने एक निबंधित विक्रय पत्र द्वारा श्री कमला प्रसाद सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय राम देवन सिंह, निवासी ग्राम – चमारीचक, थाना – शाहपुर (दानापुर), जिला – पटना (बिहार) से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय – दानापुर (बिहार) में पुस्तक संख्या – 1, जिल्द संख्या –268, पृष्ठ संख्या –५४। से ५९५ तक पर अंकित कर दस्तावेज संख्या – 6844 द्वारा दिनांक 27.12.2003 को निबन्धित हुआ है। खरीदारी की तिथि से भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष अपनी क्रय की गई सम्पत्ति पर पूर्ण भू–स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपना नाम अंचल कार्यालय – दानापुर में दाखिल–खारिज

For Sunit Housing Pvt.

Director

वाद के माध्यम से दर्ज कराकर जमाबंदी संख्या – 4354 पर सरकार को लगान भुगतान करते हुए सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं वो अंचल पदाधिकारी का कार्यालय के द्वारा भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष के पक्ष मे भू–स्वामित्व प्रमाण पत्र निर्गत किया जा चुका है। इस तरह भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को भूखण्ड स्वामिणी ने अनुसूची – I में वर्णित भूमि के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि 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 भूखण्ड स्वामिणी पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामिणी का रहेगा।

यह कि सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिली इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिली इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि पर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिली इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय :–

1. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी अनुसूची – I की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिली इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

2. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और भूखण्ड स्वामिणी को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से भूखण्ड स्वामिणी को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और यह भी कि वे भूखण्ड स्वामिणी 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** प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

4. **यह कि** प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिणी अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगें, भविष्य मे यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

15/3/16

15/3/16

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

5. **यह कि** डेवलपर उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

6. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त दास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगें और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

7. **यह कि** इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामिणी डेवलपर को उनके कर्मचारीयों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास–पुर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद दी जाएगी।

8. **यह कि**, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल परम निर्मीत क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मीत क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी वो विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती है।

For Sunil Housing Pvt. Ltd.

Director

9. **यह कि** भूखण्ड स्वामिनी घोषणा करते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामिणी के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं हैं, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबाबदेही भूखण्ड स्वामिणी की हैं वो रहेगी वो इसका निपटरा भूखण्ड स्वामिणी स्वयं प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में अपने मिलने वाले 50 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/विकासक का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

10. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी को अपने अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिली भवन के किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट के रूप में एकान्तरिक प्रथम चयन (Alternative First Choice) के आधार पर अपने इच्छानुसार प्राप्त करेंगे, क्योंकि प्रस्तावित बहुमंजिली भवन का निर्माण अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

11. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

12. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में निर्मीत क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामिणी को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामिणी बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामिणी को देगें।

उप निबंधन पदाधिकारी दानापुर (पटना)

For Sunil Housing Pvt. Ltd.
Director

13. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनो पक्षो को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

14. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद दानापुर निजामत /सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति मिलने की तिथि से या प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के निर्माण शुरू होने के तिथी से जो बाद मे हो से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य तीन वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा, के भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमजिली इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचाये तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि मे ना नहीं की जाएगी वो समय स्वतः बढ़ जाएगा।

15. **यह कि** प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

16. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नही माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की ना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

17. **यह कि** बहुमंजिली इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नही उठायेगें तथा उसकी

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी की होगी तथा अनुसूची – I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी पूर्ण रूप से जबाबदेह होगें।

18. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगें।

इसी तरह भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष नहीं करेंगें तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दुसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होगें।

19. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय सस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने – अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दुसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

20. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामिणी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगें।

21. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजली इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

तब अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजली इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मीत बहुमंजली इमारत के सेट बैक एरीया या कौमन एरीया को दुसरी बनायी जाने वाली बहुमंजली इमारत के लिए एपरोच रोड / पहुँच–मार्ग / उपागमन सड़क के रूप में करेंगें।

22. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगी, प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में द्वितीय पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं, द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगी द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं को भुगतान कर सकें।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

23. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामिणी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

24. यह कि बहुमंजली इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है उसका किराया बहुमंजिली इमारत के रख–रखाव एवं देखभाल बहुमंजिली इमारत के सोसाईटी द्वारा किया जाएगा।

25. यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि लगायेगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देगें।

26. यह कि भूखण्ड स्वामिणी ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया है कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोसियेशन सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा बनाया जाएगा। प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के सभी फ्लैट स्वामिणी इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे, सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा One Time Maintenance Charge के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामिणी वो विकासकर्त्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार फ्लैट के दखल–कब्जा के पूर्व एसोसियेशन के खाता में जमा करना होगा और सभी फ्लैट स्वामिणी मिलकर एसोसियेशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे, और इसमे होनेवाले खर्च का वहन एसोसियेशन के खाता में जमा राशि के सुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने–अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

27. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामिणी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामिणी होंगें तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय

निबंधन कार्यालय दानापुर

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें भूखण्ड स्वामिणी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

28. यह कि भूखण्ड स्वामिणी घोषणा करते है :–

(i) कि भूखण्ड स्वामिणी को उक्त भूमि 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) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियो द्वारा नहीं है।

(iii) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामिणी से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि भूखण्ड स्वामिणी के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामिणी किसी बेनामी भूखण्ड स्वामिणी के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामिणी ने घोषणा की है कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवमार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामिणी ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामिणी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामिणी उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनेबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देंगे और भूखण्ड स्वामिणी बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि भूखण्ड स्वामिणी को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार हैं कि अनुसूची – । में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक / सार्वजनीक क्षेत्र / छत / भूमि

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

/ चारदीवारी में कही भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे / बनाये जाने वाले बहुमंजिली भवनों / कम्पनी का, साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी /युनीट स्वामियों / प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(x) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के निश्चत न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

29. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नाम **"SUNIT AMBROSIA"** होगा या सभी पक्षों के आपसी सहमती से नाम में परिवर्तन किया जा सकता है।

30. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरुप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामिणी की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट वो फ्लैट के समानुपातिक भूमि बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

31. **यह कि** एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006** / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एव पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश / सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्चत किसी

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न ही भविष्य में करेगें अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसुल कर लेगें।

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी को ₹2,40,000/- (दो लाख चालीस हजार) रूपया का भुगतान ड्राफ्ट सं0 005124, एच डी एफ सी बैंक, दिनांक 14.03.2016 के द्वारा कर चुके हैं।

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण:–

मौजा – मैनपुर शकर उर्फ मैनपुरा,
थाना – दानापुर,
जिला – पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय – दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय – पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय – दानापुर (बिहार),
क्षेत्रफल 4.375 डिसमिल समतुल्य 1 कट्ठा 8 धुर,
थाना संख्या – 24 (चौबीस),
तौजी संख्या – 5234 (पाँच हजार दो सौ चौतीस),
खाता संख्या – 231 (दो सौ एकतीस),
सर्वे खसरा संख्या – 463 (चार सौ तीरसट) का अंश,

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– सर्वे खसरा संख्या – 463 का अंश,
दक्षिण :– श्रीमती निर्मला कुमारी,
पूरब :– सर्वे खसरा संख्या – 464 का अंश,
पश्चिम :– निजी रास्ता,

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के **कोड सं0 – 144** पर अंकित है वो **जोन – 3 है।**
जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य **₹26,26,000/–** है।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची – II

प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में भूखण्ड स्वामिणी के हिस्से के निर्माण हेतु विवरण–

1. फाउंडेशन – आर0सी0सी0 पाईलिंग।
2. स्ट्रक्चर – आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क – ईटवर्क, सिमेन्ट मोर्टार के साथ।
4. छत – आर0सी0सी0।
5. फर्श – मार्बल/भिट्रीफाईड टाईल्स।
6. प्लास्टर – दीवाल सिमेंट-मोर्टार (1:6) सिलिंग सीमेन्ट (1:4)।
7. दरवाजा – हार्डउड लकड़ी का चौखट, 32 मी.मी. मोटा प्लश डोर प्राइमर सहित।
8. खिड़की – लकडी / अल्युमुनियम फ्रेम खिडकी शीशा लगा।
9. रसोई घर – मार्बल का वर्किन प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में ग्लेज्ड टाईल्स।
10. बाथरूम – दीवाल में 7 फीट गलेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल /टाईल्स फ्लोरिंग, गरम--ढठा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के।
11. विद्युत वायरिंग – कॉन्सिल्ड पी0वी0सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित ISI स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटिंग स्वीच के साथ।
12. दीवाल – फिनिशिंग के अंदर से प्लास्टर ऑफ पेरिस/वालपुटी।
13. टी0वी0 प्वाइंट – सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
14. A.C., फ्रीज, वाशिंग मशीन हेतु प्वाइट।
15. टेलिफोन प्वाइंट – सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
16. मास्टर बेड रूम में वुडेन फ्लोर।
17. सिवरेज – उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
18. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा।
19. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
20. जल आपूर्ति की व्यवस्था – स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
21. पानी टंकी आवश्यकतानुसार।
22. फायर नियमानुसार।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

इस वास्ते यह वसीका विकासकार्य एकरारनामा प्रथम पक्ष (भूखण्ड–स्वामिणी) एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर यह वसीका विकास एकरारनामा एक दुसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांक :– 15 –03–2016 ई0।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. Braj Bhushan Singh
S/o Late Ram Naresh Singh
Vill.+ Nandi
P.S.- Jagdishpur Dist- Bhojpur

हिमशीतल देवी
15/3/16

2. सुनील कुमार सिंह
पिता राम नरेश सिंह
गाँव / टोला / स्ट्रीट
थाना – कोईलवर
जिला – पटना
15/3/16

भूखण्ड–स्वामिणी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

15/3/16

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
PAN – AAMCS8166Q.

हस्ताक्षर अंकित
15/3/16

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

अक्षर मो० ₹ /- शब्दों में (रु०

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

फैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए चैक चालान

1. व्यवहार का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) **SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED (PAN – AAMCS8166Q), Dariyaganj, New Delhi through its Director MR. CHANDRA PRAKASH), Son of Late Shukhdeo Prasad.**

2. दस्तावेज का प्रकार : Development Agreement

3. निबंधन कार्यालय : Sub Registry Office, Danapur

4. बैंक का नाम एवं शाखा : State Bank of India, Danapur Branch

5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क–मुख्य शीर्ष –0030–स्टाम्प एवं रजीकरण–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**	52520/ 4800	57320/-
निबंधन शुल्क–मुख्य शीर्ष –0030–स्टाम्प एवं रजीकरण शुल्क तथा मुख्य शीर्ष–03 रजीकरण शुल्क लघु शीर्ष–104–दस्तावेजों का रजीकरण शुल्क–उप शीर्ष–0001, प्राथमिक इकाई 75.49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड – R0030031040001, **A/C No. - 10963226576**	₹20,000/-	₹20,000/-
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 अन्य विपत्र कोड – R0029008000006, **A/C No. - 10963226598**	---	---

भुगतान का माध्यम नगद/चेक/ड्राफ्ट ₹500/-

कुल राशि शब्दों में – कुल योग ₹ 77820/-

Rupees Only.

स्थान Danapur

तारीख : 15-03-2016

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

- चैक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।
- चैक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मुद्रित होगी।

FOR USE OF THE BANK

रसीद सं० तारीख

राखा 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रु० / शब्दों में

कार्यालय

प्राधिकृत पदाधिकारी

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

हस्ताक्षर

Director

निबंधन हेतु प्रवेश चालान • जमा करने का विवरण

एसको लेखा सं० **A/C No. – 30878446198**, बैंक रसीद सं०

राशि – रु० 2,400

बैंक की प्राप्ति

• (दस्तावेजों के पृष्ठों की संख्या +2) X रु० 25/- 98015 73759

~~9911465556~~

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the provisions of Stamp Act, 1899, Schedule 1 or 1-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 57320/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 57320/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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- 20000

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

LLR + Proc Fee Service Charge

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Date: 15/03/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 15th March 2016 by Dhe Bhushan Singh by profession House Wife. Status - Executant

श्रीमती सीता देवी
15/03/16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:15/03/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Brij Bhusha Singh' '54' Sex 'M', 'Ram Naresh Singh', resident of 'Haradiya,jagdishpur,bhojpur'.), whose Names, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 15/03/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 74 on pages on 240 259 , for stored in CD volume No. CD-12 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the do

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

Registering Officer
Danapur

Date : 15/03/2016

Token No. : 3695 **Year : 2016** **S.No. : 3605** **SCORE Ver.4.0** Deed No. 2327

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY

पता:
Address:

5922 1426 0724

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

Brij Bhushan Singh

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

Br Bhushan Singh
MALE

5922 1426 0724

-आम आदमी का अधिकार

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

BR/37/222/372120



Elector's Name: DHARMSHILA DEVI
Father/Mother/Husband's Name: BRIJBHUSHAN SINGH
Sex: Female
Age as on 1.1.2005: 25 Years

Address: H.NO 16
VILL HARDIYA
P.O. HARDIYA DISTT BHOJPUR

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
for 222-JAGDISHPUR Constituency

Place: ARRAH SADAR
Date:

This card is the property of the Election Commission of India and if found, it should be returned to the Electoral Registration Officer for the constituency mentioned on the card.

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

BR/37/222/372121



Elector's Name: DHARMSHILA DEVI
Father/Mother/Husband's Name: BRIJBHUSHAN SINGH
Sex: Female
Age as on 1.1.2005: 25 Years

Address: H.NO 16
VILL HARDIYA
P.O HARDIYA DISTT BHOJPUR

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
for 222 JAGDISHPUR Constituency

Place: ARRAH SADAR
Date:

This card is the property of the Election Commission of India and if found, it should be returned to the Electoral Registration Officer for the constituency mentioned on the card.

परिचयकारिणी

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

BR/37/222/372119



Elector's Name: DHARMSHILA DEVI
Father/Mother/Husband's Name: BRIJBHUSHAN SINGH
Sex: Female
Age as on 1.1.2005: 25 Years

Address: H.NO 16
VILL HARDIYA
P.O HARDIYA DISTT BHOJPUR

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
for 222 JAGDISHPUR Constituency

Place: ARRAH SADAR
Date:

This card is the property of the Election Commission of India and if found, it should be returned to the Electoral Registration Officer for the constituency mentioned on the card.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

*Note: For Modification/Corrections select "C" from "Tran type" drop down in screen 7

Central Govt Code:			
State Govt Code:	30	Txn Date:	15/03/2016
Govt Account No:	10963226587	Post Date:	15/03/2016
Journal No:	45684038	Challan Seq. No:	259
Txn Type:		Reversal Indicator:	
Debit Account No:	0	Minor Head:	
Depositor Name:	SUNIT HOUSING PVT LTD		
Address 1:			
Address 2:			
City/District:			
Related Financial Yr:			
Related Period in Fin Yr:			
Txn Amount:	57320		
Income Tax Amt:	0		
Surcharge Amt:	0	Pen Pymt Code:	
Cheque Tender Date:	15/03/2016	Education Cess Amt:	0
Remarks:			
Dealing Govt Office:			
Additional Fields:			
Token No.:			
Transacting Branch:	01254		
Field 6:			
Field 7:			

Txn Code:	1010
Eligible for Commission:	
Pan/Tan No:	
State Code:	
Pin Code:	0
Assessment Year YYYY:	0
Nature of Payment:	
Txn Currency:	INR
Interest Amt:	0
Penalty Amt:	0
Others Amt:	0
ITRO No:	0
ITRO Date:	
Dealing Branch Chalan No:	259
CTL-ST-FLAG:	S
MAJ-HEAD:	30

Note: Do not Change Chq Tender Date in same branch Transactions

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

बिहार भूमि

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,बिहार सरकार

प्रपत्र-XIV ख

(देखें नियम-10)

ऑनलाइन

Running Unique No.: 0699510657
(Receipt No.)

लगान रसीद

जिला:- **Patna**	अंचल:- **Danapur**
जमाबंदी सं0:- **4354**	मौजा/थाना सं0:- **24**
जमाबंदी रैयत का नाम:- **DHARMSHILA DEVI** अभिभावक का नाम:- **BRIJBHUSHAN SINGH**	पता:- **HARDICHAK BHOJPUR ,**

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा/डिसमिल
231	463	0 एकड़ 4.36 डिसमील 0 हेक्टर

सालाना मांग(बकाया और वर्तमान) चालू वित्तीय वर्ष का

वित्तीय वर्ष	सालाना दर	बकाया	वर्तमान	सूद	कुल	अभियुक्ति(बकाया का वर्ष कब से कब तक)
जमाबंदी लगान	25.00	150.00	25.00	0.00	180.00	2012-2013 से 2018-2019
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	36.25	217.50	36.25	0.00	260.00	2012-2013 से 2018-2019
कुल	61.25	367.50	61.25	0.00	440.00	2012-2013 से 2018-2019

वसूली

वित्तीय वर्ष	बकाया के विरुद्ध वसूली	वर्तमान मांग के विरुद्ध कुल वसूली	कुल वसूली	अवशेष राशि(बकाया का वर्ष कब से कब तक)	अभियुक्ति
लगान	150.00	25.00	180.00	2012-2013 से 2018-2019	
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	217.50	36.25	260.00	2012-2013 से 2018-2019	
कुल	367.50	61.25	440.00	2012-2013 से 2018-2019	

वसूल की गयी राशि शब्दों में- **Four Hundred Fourty Rupees**

कुल बकाया-440.00

तिथि- **03-08-2018**

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

यह एक कम्प्युटर जनित प्रति है।
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।
इसका उपयोग किसी भी न्यायलय में साक्ष्य के रूप में नही किया जा सकता है।
किसी भी प्रकार की असुद्धियो के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।

Serial No. 9748, Deed No. 9552

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **03/09/2015** by **Malti Devi**
A stamp duty of Rs. **81300**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **9552** in Book No. **1**, Volume No. **191** on pages from **451** to **469** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **30** / Year **2015**

3/9/2015

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 03/09/2015 Token No: 9813 / 2015

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 03.09.2015 ई० को (1) **श्रीमती मालती देवी**, पति का नाम स्वर्गीय नागेन्द्र कुमार शर्मा, (2) **श्री अमय कुमार शर्मा** एवं (3) **श्री लोकेश नाथ शर्मा उर्फ श्री लोकेश कुमार शर्मा**, दोनों के पिता का नाम स्वर्गीय नागेन्द्र कुमार शर्मा, सभी निवासी ग्राम – सगुना, देवी चौड़ा, पत्रालय – दानापुर कैंट, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार), जिन्हें आगे **भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष** के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीगण, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 9813 Reg. Year 2015 Serial Number 1730 Date 3/9/15

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Chandra Prakash						
Sig.	3/9/15						
Executant	Abhay Kumar Sharma						
Sig.	Abhay kr Sharma 3.9.15						
Executant	Lokesh Nath Sharma Alias Lokesh Kumar Sharma						
Sig.	03/09/15						
Presented By	Maiti Devi						
Sig.	3/9/15						
Executant	Maiti Devi						
Sig.	3/9/15		N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	
Identified By	Purnima Sharma						
Sig.	Purnima Sharma 3090 15						

For Sunit Housing Pvt. Ltd

Director



eGRAS Ver.3.0 Powered By Tata Consultancy Services, Patna Biometric Captured

3/9/15

सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड, **(SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED),** जो भारतीय कम्पनीज एक्ट, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कार्यालय – 1/4233, द्वितीय मंजिल, अंसारी रोड, दरियागंज, नई दिल्ली – 110002, शाखा कार्यालय – 101, भुवनेश्वर अपार्टमेंट, नागेश्वर कॉलोनी, बोरिंग रोड, शहर वो जिला – पटना (बिहार), जिसका **CIN - U55101DL2008PTC184964** है, द्वारा निदेशक **श्री चन्द्र प्रकाश (MR. CHANDRA PRAKASH),** पिता का नाम स्वर्गीय सुखदेव प्रसाद, निवासी–201, गोल्ड रॉयल लिगेसी अपार्टमेन्ट, सेक्टर–18, वसुन्धरा, गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश), पिन – 201012, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे **डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष मौजा – मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा, परगना – फुलवारी, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार) के थाना सं0 – 24 (चौबीस), तौजी सं0 – 5234, खाता सं0 – 64 एवं 151 (चौसठ एवं एक सौ इक्यावन), खसरा सं0 क्रमशः 467 एवं 465 (चार सौ सड़सठ एवं चार सौ पैंसठ) का अंश क्षेत्रफल – 6.35 डिसमिल समतुल्य 2 कट्ठा 12 धुरकी 16 फुरकी है पर भूस्वामीगण के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची – I में वर्णित हैं।

यह कि अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष की पैतृक सम्पत्ति है, प्रथम पक्ष संख्या–1 के ससुर एवं 2 तथा 3 के दादा रामशरण शर्मा की स्वयं अर्जित सम्पत्ति हैं जिसे उन्होंने एक निबंधित वसीका विक्रय पत्र द्वारा मो0 मनता देवी पति का नाम स्वर्गीय बाबु जगबहादुर सिंह, निवासी ग्राम – चमनी चक, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार) से क्रय किए है जिसका निबंधन अंचर निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार) में पुस्तक संख्या – 1, जिल्द संख्या – 32, पृष्ठ संख्या – 558 से 561 तक पर अंकित कर वसीका संख्या – 5623/1951 द्वारा दिनांक 09.11.1951 ई0 को हुआ है। खरीदारी के दिन से रामशरण शर्मा अपनी क्रय की गई भूमि पर भूस्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने तीन पुत्र कृष्टो प्रसाद, नागेन्द्र कुमार शर्मा एवं सुरेन्द्र कुमार शर्मा को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता की मृत्यु के पश्चात् तीनों भाई अपने पिता की सम्पूर्ण चल वो अचल सम्पत्ति पर संयुक्त रूप

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

से दखल–कब्जा में रहते हुए, एक टाईटिल पार्टिशन सूट वाद संख्या – 32 वर्ष 1976 द्वारा सबजज – 2 पटना के न्यायालय में दायर किया, जिसमें कृष्टो प्रसाद वगैरह वादी बनाम नागेन्द्र कुमार शर्मा वगैरह प्रतिवादी थे, जिसमें हुए तफसिया एवं सुलहनामा के बाद हुए अंतिम जयपत्र के द्वारा जयपत्र के सिड्युल–बी में वर्णित सम्पत्ति नागेन्द्र कुमार शर्मा के हिस्से में मिली, और अपने हिस्से में मिली सम्पत्ति पर नागेन्द्र कुमार शर्मा पूर्ण भूस्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर में दर्ज कराकर जमाबंदी संख्या – 1346 पर सरकार को लगान भुगतान करते हुए, अपने पीछे अपनी पत्नी मालती देवी एवं दो पुत्रगण नामतः अभय कुमार शर्मा एवं लोकेश नाथ शर्मा उर्फ लोकेश कुमार शर्मा को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। नागेन्द्र कुमार शर्मा की स्वर्गवास के पश्चात् भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष इनके द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियो के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, दाखिल – खारीज वाद सं0 4255 सन् 2014–2015 ई0 के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर को जमाबन्दी संख्या – 5079 पर लगान अदा करते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं वो अंचल पदाधिकारी का कार्यालय के द्वारा भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष के पक्ष में भू–स्वामित्व प्रमाण पत्र निर्गत किया जा चुका है। इस तरह भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को भूखण्ड स्वामीगण ने अनुसूची – I में वर्णित भूमि के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि 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 भूखण्ड स्वामीगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामीगण का रहेगा।

यह कि सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिली इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिली इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेतागण को बेचना हैं।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
DIRECTOR

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि पर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिली इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय :–

1. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण अनुसूची – I की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिली इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।

2. यह कि भूखण्ड स्वामीगण और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबध मे इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और भूखण्ड स्वामीगण को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से भूखण्ड स्वामीगण को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और यह भी कि वे भूखण्ड स्वामीगण 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 प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामीगण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

4. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामीगण अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD
(DIRECTOR)

For Sunit Housing
Director

दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

5. **यह कि** डेवलपर उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

6. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगें और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

7. **यह कि** इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामीगण डेवलपर को उनके कर्मचारीयों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते है, जिससे वे विभिन्न विकास–पुर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद दी जाएगी।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

8. **यह कि**, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया हैं कि नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल परम निर्मीत क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मीत क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण वो विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती है।

9. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण घोषणा करते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामीगण के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं हैं, अगर कोई दावा करता है तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबाबदेही भूखण्ड स्वामीगण की हैं वो सहेमी वो इसका निपटरा भूखण्ड स्वामीगण स्वयं प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में अपने मिलने वाले 50 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/विकासक का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

10. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को अपने अनुसूची– I में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिली भवन के किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि प्रस्तावित बहुमंजिली भवन का निर्माण अनुसूची– I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

11. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

12. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में निर्मीत क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामीगण को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामीगण बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

For Sunit Housing

Director

अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता बढे हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामीगण को देगें।

13. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत मे बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

14. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद दानापुर निजामत /सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति मिलने की तिथि से या प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के निर्माण शुरू होने के तिथी से जो बाद में हो से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य तीन वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा, के भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देगें, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचाये तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी वो समय स्वतः बढ़ जाएगा।

15. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नही जोड़ा जायेगा।

16. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

For Sunit Housing P...

Director

17. **यह कि** बहुमंजिली इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबाबदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण की होगी तथा अनुसूची – I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण पूर्ण रूप से जबाबदेह होगें।

18. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगें।
इसी तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगें तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दुसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होगें।

19. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने – अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दुसरे से लेने की आवश्यकता न हैं ना होगी।

20. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामीगण की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिक्राओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व अथवांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनो पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगें।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

21. यह कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजली इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजली इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मीत बहुमंजली इमारत के सेट बैक एरीया या कौमन एरीया को दुसरी बनायी जाने वाली बहुमंजली इमारत के लिए एपरोच रोड / पहुँच–मार्ग /उपागमन सड़क के रूप में करेंगें।

22. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय मे भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी, प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती है उस परिस्थिति में द्वितीय पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुर्गी का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससे की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी, द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती है उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुर्गी का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी को भुगतान कर सकें।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

23. **यह कि** नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

24. **यह कि** बहुमंजली इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है उसका किराया बहुमंजिली इमारत के रख–रखाव एवं देखभाल द्वितीय पक्ष द्वारा किया जाएगा।

25. **यह कि** द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि लगायेगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया मे विज्ञापन देगें।

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया हैं कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोसियेशन सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा बनाया जाएगा। प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के सभी फ्लैट स्वामी इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे, सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा One Time Maintenance Charge के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार फ्लैट के दखल–कब्जा के पूर्व एसोसियेशन के खाता में जमा करना होगा और सभी फ्लैट स्वामी मिलकर एसोसियेशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे, और इसमें होनेवाले खर्च का वहन एसोसियेशन के खाता में जमा राशि के सुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने–अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

27. **यह कि** मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें भूखण्ड स्वामी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

28. यह कि भूखण्ड स्वामीगण घोषणा करते है :–

(i) कि भूखण्ड स्वामीगण को उक्त भूमि 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) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नही है।

(iii) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामीगण से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि भूखण्ड स्वामीगण के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नही है और भूखण्ड स्वामीगण किसी बेनामी भूखण्ड स्वामीगण के बेनामीदार नही है।

(v) कि भूखण्ड स्वामीगण ने घोषणा की है कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामीगण ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामीगण उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामीगण उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनेबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामीगण बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि भूखण्ड स्वामीगण को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक / सार्वजनीक क्षेत्र / छत / भूमि / चारदीवारी में कही भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे / बनाये जाने वाले बहुमंजिली भवनों / कम्पनी का, साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण / युनीट स्वामियों / प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

(x) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

29. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नाम "SUNIT AMBROSIA" होगा या सभी पक्षों के आपसी सहमती से नाम में परिवर्तन किया जा सकता है।

30. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरुप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

31. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्ते लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारो, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश / सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न ही भविष्य में करेंगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण उक्त या अन्य वजह से अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह को नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण या इनके उत्तराधिकारीगण से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसुल कर लेगें।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण को ₹5,00,000/- (पाँच लाख) रूपया प्रति कट्ठा की दर से जमीन के नापी के अनुसार यानि कुल ₹10,16,000/- (दस लाख सोलह हजार) रूपया भुगतान करना हैं।

1. जिसमें से ₹3,40,000/- (तीन लाख चालीस हजार) रूपया का भुगतान इस दस्तावेज के निबन्धन के समय प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त कर चुके हैं। जिसका D.D. No. 03186, 3,72,000/- जिसका से ₹3,40,000/- इस दस्तावेज में समायोजित।
2. जिसमें से ₹3,40,000/- (तीन लाख चालीस हजार) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के नक्सा स्वीकृति के तीन महीना के अन्दर प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेगें।
3. जिसमें से ₹3,36,000/- (तीन लाख छत्तीस हजार) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के नक्सा स्वीकृति के छह महीना के अन्दर प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेगें।

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण:–

मौजा	–	मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा,
थाना	–	दानापुर,
जिला	–	पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	–	दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	दानापुर (बिहार),

क्षेत्रफल 6.35 डिसमिल समतुल्य 2 कट्ठा 12 धुरकी 16 फुरकी,

थाना संख्या	–	24 (चौबीस),
तौजी संख्या	–	5234 (पाँच हजार दो सौ चौतीस),
खाता संख्या	–	64 एवं 151 (चौसठ एवं एक सौ इक्यावन),
सर्वे खसरा संख्या	–	467 एवं 465 (चार सौ सडसठ एवं चार सौ पैसठ) का अंश,

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.,

Director

—: : चौहद्दी : :—

उत्तर :— दशरथ महतो, जिसका विकासकार्य एकरारनामा आज ही उपरोक्त विकासक के साथ किया गया.

दक्षिण :— पार्ट प्लॉट

पूरब :— सहायक रास्ता.

पश्चिम :— नीज.

नोट :— उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0 — 144 पर अंकित है वो जोन — 3 हैं।

जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹30,49,000/— हैं।

अनुसूची — II

प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में भूखण्ड स्वामी के हिस्से के निर्माण हेतु विवरण—

1. फाउंडेशन — आर0सी0सी0 पाईलिंग।
2. स्ट्रक्चर — आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क — ईटवर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ।
4. छत — आर0सी0सी0।
5. फर्श — मार्बल/विट्रीफाईड टाईल्स।
6. प्लास्टर — दीवाल सिमेंट मोर्टार (1.6) सिलिंग सीमेन्ट (1.4)।
7. दरवाजा — हार्डउड लकड़ी का चौखट, 32 मी.मी. मोटा प्लश डोर प्राइमर सहित।
8. खिड़की — लकड़ी/अल्युमुनियम फ्रेम खिडकी शीशा लगा।
9. बॉलकानी वो खिड़की में ग्रील।
10. रसोई घर — मार्बल का वर्किन प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 24 इंच ग्लेज्ड टाईल्स।
11. बाथरूम — दीवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल/टाईल्स फ्लोरिंग, गरम—ढंठा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के।
12. विद्युत वायरिंग — कॉन्सिल्ड पी0वी0सी0 कॉनडयुट वायरिंग सहित ISI स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटिंग स्वीच के साथ।
13. दीवाल — फिनिशिंग के अंदर से प्लास्टर ऑफ पेरिस/वालपुटी।
14. टी0वी0 प्वाइंट — सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
15. A.C., फ्रीज, वाशिंग मशीन हेतु प्वाइंट।
16. टेलिफोन प्वाइंट — सभी फ्लैटों मे एक प्वाइंट।
17. मास्टर बेड रूम में वुडेन फ्लोर।
18. सिवरेज — उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
19. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा।
20. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
21. जल आपूर्ति की व्यवस्था — स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
22. पानी टंकी आवश्यकतानुसार।
23. फायर नियमानुसार।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

इस वास्ते यह वसीका विकासकार्य एकरारनामा प्रथम पक्ष (भूखण्ड–स्वामीगण) एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर यह वसीका विकास एकरारनामा एक दुसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांक :– 3 –09–2015 ई०।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. दस्तावेज पढ़कर समझाया सही पाये पर गवाही कराई Purnima Sharma 3.9.15
W/o Pradeep Kr Sharma
Shayam Residency
RPS More
Near Bally Road
2. आर० [illegible]
पिता– [illegible]
सा० – [illegible]
पो० – [illegible]
थाना – [illegible]
जिला – पटना
3. [illegible]

मंजू देवी 3/9/15
[illegible] 3/09/2015

Abhay Vir Sharma 3.9.15
मूखण्ड–स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
Mob– 8084914990.
FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
(DIRECTOR) 3/9/15

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
PAN – AAMCS8166Q.

दस्तावेज जाँचा
3/9/15
हस्ताक्षर

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

PAN – AAMCS8166Q

रु० ₹...../- शब्दों में (रू० .....) मात्र

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर न्यायिक

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

1. पक्षकार का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) **SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED**, CIN - U55101DL2008PTC184964, Office at 1/4233, Second Floor, Ansari Road, Dariya Ganj, New Delhi, PIN – 110002, through its Director Mr. Chandra Prakash.

2. दस्तावेज का प्रकार : Development Agreement.

3. निबंधन कार्यालय : Sub Registry Office, Danapur

4. बैंक का नाम एवं शाखा : State Bank of India, Danapur Branch

5. भुगतान की जानेवाली राशि 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**	60980/- 20320/-	81300/-
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**	20000/-	20000/-
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 अन्य विपत्र कोड – R0029008000006, **A/C No. - 10963226598**	–	–

500/-

कुल राशि शब्दों में - Rupees ..... कुल योग ₹ 101800/-

स्थान : Danapur

तारीख : 29-9-2015

- चैक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।
- चैक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

SBI-DANAPUR Br.-(01254) VIJAY KUMAR YADAV USER ID- 5085104 CASHIER'S CHEQUE J. No. Dt. FOR USE OF THE BANK

रसीद नं० ..... तारीख ..... उपर्युक्त चालान संख्या 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रू० ..... शब्दों में ..... रुपये प्राप्त किए।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं० **A/C No. - 30978446198** जमा करने की तिथि ..... बैंक खाता सं०

राशि – रू० 2500/- ..... बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

- (दस्तावेजों के पृष्ठों की संख्या 2) X रू० 25/-

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 81300/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan **Rs. 101800/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	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				
									TOTAL-	20000	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Date: 03/09/2015

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 03rd September 2015 by Malti Devi W/O Late Nagendra Kumar Sharma by profession Others. Status - Executant

मालती देवी
3/9/15

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:03/09/2015**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Purnima Sharma' age '4', Sex 'M', 'S/O Pradeep Kumar Sharma', resident of 'Saguna Nayatola, Danapur, Patna'.), whose Name, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 03/09/2015

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 191 on pages on 451 -469 , for the year 20[illegible] stored in CD volume No. CD-30 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 03/09/2015
Token No. : 9813 **Year : 2015** **S.No. : 9748** **SCORE Ver.3.0**

Registering Officer
Danapur
Deed No. : 9552

Scanned by.....

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

FSB5602031



Elector's Name : Purnima Sharma

Husband's Name: Pradeep Kumar Sharma

Sex :

Age :

Address : 80 Saguna Kayakola,
Town/Vill : Sultanpur
Anchal : Danapur
Distt : Patna

Purnima Sharma

IDENTIFIER

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

बिहार भूमि

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,बिहार सरकार

प्रपत्र-XIV ख

(देखें नियम-10)

ऑनलाइन

Running Unique No.: 0059290776
(Receipt No.)

लगान रसीद

जिला:- Patna	अंचल:- Danapur
जमाबंदी सं0:- 5079	मौजा/थाना सं0:- 24
जमाबंदी रेयत का नाम:- मो. मालती देवी,अभय कुमार शर्मा,लोकेश नाथ शर्मा अभिभावक का नाम:- स्व नागेंद्र कुमार शर्मा,स्व नागेंद्र कुमार शर्मा,स्व नागेंद्र कुमार शर्मा	पता:- DANAPUR PATNA , , , , ,

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा/डिसमिल
151,64	465,467	0 एकड़ 35.25 डिसमील 0 हेक्टर

सालाना मांग(बकाया और वर्तमान) चालू वित्तीय वर्ष का

वित्तीय वर्ष	सालाना दर	बकाया	वर्तमान	सूद	कुल	अभियुक्ति(बकाया का वर्ष कब से कब तक)
जमाबंदी लगान	5.00	10.00	5.00	0.00	20.00	2016-2017 से 2018-2019
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	7.25	14.50	7.25	0.00	30.00	2016-2017 से 2018-2019
कुल	12.25	24.50	12.25	0.00	50.00	2016-2017 से 2018-2019

वसूली

वित्तीय वर्ष	बकाया के विरुद्ध वसूली	वर्तमान मांग के विरुद्ध कुल वसूली	कुल वसूली	अवशेष राशि(बकाया का वर्ष कब से कब तक)	अभियुक्ति
लगान	10.00	5.00	20.00	2016-2017 से 2018-2019	
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	14.50	7.25	30.00	2016-2017 से 2018-2019	
कुल	24.50	12.25	50.00	2016-2017 से 2018-2019	

वसूल की गयी राशि शब्दों में- Fifty Rupees

कुल बकाया-50.00

तिथि- 02-08-2018

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति है।
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

Serial No. 9746

Deed No. 9550

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **03/09/2015** by **Lalan Singh**
A stamp duty of Rs. **499300**/- and other fees of Rs. **20580**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **9550** in Book No. **1**, Volume No. **191** on pages from **412** to **430** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **30** / Year **2015**

3/9/2015
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Ra
Registering Officer, **Danap**

Date: 03/09/2015

Token No. 9017/2015

उन्नयन मनोबंध

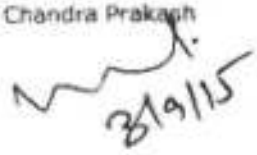
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 03.09.2015 ई० को **श्री ललन सिंह**, पिता का नाम स्वर्गीय श्याम नारायण सिंह, निवासी ग्राम – चमारीचक, पत्रालय – दानापुर, कैंट, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार), भारतीय नागरिक, जिन्हे आगे **भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष** 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।

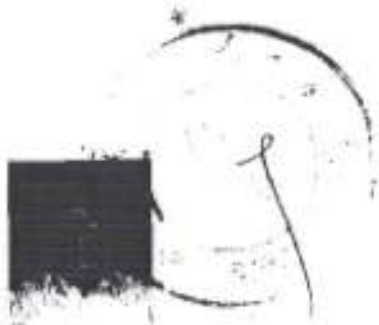
FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD

For Sunit Housing P

Token Number 9817 | Reg. Year 2015 | Serial Number 9746 | Deed Number 9550

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Chandra Prakash						
Sig.	 3/9/15						
Executant	Lalan Singh						
Sig.	3-9-15	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Presented By	Lalan Singh						
Sig.	3-9-15						
Identified By	Dashrath Mahto						
Sig.	3-9-15						

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 280



3-9-15

For Sunil Housing

Director

सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड, **(SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED),** जो भारतीय कम्पनीज एक्ट, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कार्यालय – 1/4233, द्वितीय मंजिल, अंसारी रोड, दरियागंज, नई दिल्ली – 110002, शाखा कार्यालय – 101, भुवनेश्वर अपार्टमेंट, नागेश्वर कॉलोनी, बोरिंग रोड, शहर वो जिला – पटना (बिहार), जिसका **CIN - U55101DL2008PTC184964** है, द्वारा निदेशक **श्री चन्द्र प्रकाश (MR. CHANDRA PRAKASH),** पिता का नाम स्वर्गीय सुखदेव प्रसाद, निवासी–201, गोल्ड रॉयल लिगेसी अपार्टमेन्ट, सेक्टर–18, वसुन्धरा, गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश), पिन – 201012, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे **डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष मौजा – मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा, परगना – फुलवारी, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार) के थाना सं0 – 24 (चौबीस), तौजी सं0 – 5234, खाता सं0 – 178 (एक सौ अठहत्तर), खसरा सं0 – 462 एवं 466 (चार सौ बासठ एवं चार सौ छियासठ) का अंश, एराजी – 39 डिसमिल (उन्चालीस डिसमिल) जो 12 कट्ठा 9 धुर 12 धुरकी के समतुल्य हैं पर भूस्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची – I में वर्णित है।

यह कि अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड स्वामी की खानदानी सम्पत्ति है जिसपर जमीन मालिक के पूर्वज रामदीवल सिंह कब्जा दखल में रहते हुए अपने दो पुत्र कालीचरण सिंह उर्फ काली सिंह एवं रामधनी सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात् दोनों भाई अपने पिता की पूर्ण सम्पत्ति पर संयुक्त रूप से कब्जा दखल में रहते हुए आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्ति कालीचरण सिंह उर्फ काली सिंह के हिस्से में मिली, जिसपर कालीचरण सिंह उर्फ काली सिंह स्वामी के रूप कब्जा दखल में रहते हुए अपने एक मात्र पुत्र हेमन सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। हेमन सिंह भी अपने पीछे एक मात्र पुत्र रामशरण सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। रामशरण सिंह भी अपने पीछे एक मात्र पुत्र श्याम नारायण सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अतन्राल में श्याम नारायण सिंह भी अपने पीछे एक मात्र पुत्र ललन सिंह

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD.

For Sunit Housing Pvt. L
Director

को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता की मृत्यु के पश्चात् ललन सिंह अपने पिता की पूर्ण चल वो सम्पत्ति पर एक मात्र उत्तराधिकारी हुए। इसी बीच पूर्व में हुए पूर्ण सम्पत्ति का मौखिक बंटवारा के प्रतिकूल राम विलास सिंह उर्फ गिलास सिंह वल्द रामधनी सिंह कुछ प्लौट को अपने नाती रामाशंकर सिंह के नाम दान पत्र (बख्शीशनामा) के माध्यम से बख्शीश कर दिये, जिसके कारण दोनों पक्षों के बीच आपसी मनमुटाव की स्थिति न उत्पन्न हो इसके लिए टाईटिल सूट वाद संख्या – 85 वर्ष 1953 सबजज पटना के न्यायालय में भूखण्ड स्वामी के दादा रामशरण सिंह वादी बनाम रामाशंकर सिंह के बीच दायर हुआ और दोनों पक्ष आपस में पूर्व में हुए मौखिक बंटवारा के अनुसार जिस तरह कब्जा दखल में थे उसी के अनुसार आपसी संधिपत्र दायर किया जिसके अनुसार हुए अंतिम जय पत्र में जमीमा नं0 – 2 में वर्णित सम्पत्ति रामशरण सिंह के हिस्से में मिली, जिसके अनुसार जमीन मालिक लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्ति पर स्वामी के रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए, अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर में दाखिल खारिज वाद संख्या – 4469 सन् 2014–2015 के माध्यम से दर्ज कराकर जमाबंदी संख्या – 5119 पर सरकार को लगान भुगतान करते हुए सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं वो अंचल पदाधिकारी का कार्यालय के द्वारा भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष के पक्ष में भू–स्वामित्व प्रमाण पत्र निर्गत किया जा चुका है। इस तरह भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को भूखण्ड स्वामी ने अनुसूची – I में वर्णित भूमि के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि 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 भूखण्ड स्वामी पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामी का रहेगा।

यह कि सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिली इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिली इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि पर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिली इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय :–

1. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी अनुसूची – I की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर सशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिली इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और भूखण्ड स्वामी को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से भूखण्ड स्वामी को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और यह भी कि वे भूखण्ड स्वामी 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 प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

4. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामी अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

5. **यह कि** डेवलपर उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

6. **यह कि** भूखण्ड स्वामी यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगें और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेगे।

7. **यह कि** इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामी डेवलपर को उनके कर्मचारीयों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते है, जिससे वे विभिन्न विकास–पुर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद दी जाएगी।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

8. **यह कि**, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल परम निर्मीत क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मीत क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती है।

9. **यह कि** भूखण्ड स्वामी घोषणा करते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामी के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का काई हिस्सा नहीं हैं, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबाबदेही भूखण्ड स्वामी की हैं वो रहेगी वो इसका निपटरा भूखण्ड स्वामी स्वयं प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में ~~अपने~~ मिलने वाले 50 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/विकासक का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

10. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को अपने अनुसूची– I में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिली भवन के किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि प्रस्तावित बहुमंजिली भवन का निर्माण अनुसूची– I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

11. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

12. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में निर्मीत क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामी बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

की राशि विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामी को देगें।

13. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

14. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति मिलने की तिथि से या प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के निर्माण शुरू होने के तिथी से जो बाद में हो से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य तीन वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा, के भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देगें, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में नु नहीं की जाएगी वो समय स्वतः बढ जाएगा। बिल्डर की लिखित में 2,500/- प्रति फ्लैट भुगतान होगा।

15. **यह कि** प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नही जोडा जायेगा।

16. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयो की ना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

17. **यह कि** बहुमंजिली इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की होगी तथा अनुसूची – I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी पूर्ण रूप से जबाबदेह होगें।

18. **यह कि** इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नही करेगें।

इसी तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष नही करेगें तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दुसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतत्र होगे।

19. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नही लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने – अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दुसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

20. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पडेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

21. यह कि अनुसूची – I मे वर्णित भूखण्ड के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजली इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजली इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मीत बहुमंजली इमारत के सेट बैक एरीया या कौमन एरीया को दुसरी बनायी जाने वाली बहुमंजली इमारत के लिए एपरोच रोड / पहुँच–मार्ग /उपागमन सड़क के रूप में करेंगें।

22. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं, प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में द्वितीय पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुगी का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससे की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगी को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं, द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससे की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं को भुगतान कर सकें।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

23. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

24. यह कि बहुमंजली इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है उसका किराया बहुमंजिली इमारत के रख–रखाव एवं देखभाल द्वितीय पक्ष द्वारा किया जाएगा।

25. यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगें।

26. यह कि भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया हैं कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोसियेशन सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा बनाया जाएगा। प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के सभी फ्लैट स्वामी इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे, सभी फ्लैट स्वामियो द्वारा One Time Maintenance Charge के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार फ्लैट के दखल–कब्जा के पूर्व एसोसियेशन के खाता में जमा करना होगा और सभी फ्लैट स्वामी मिलकर एसोसियेशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे, और इसमें होनेवाले खर्च का वहन एसोसियेशन के खाता में जमा राशि के सुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने–अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जायगी।

27. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगें तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें भूखण्ड स्वामी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

28. यह कि भूखण्ड स्वामी घोषणा करते है :–

(i) कि भूखण्ड स्वामी को उक्त भूमि 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) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, माग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामी से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि भूखण्ड स्वामी के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामी किसी बेनामी भूखण्ड स्वामी के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामी ने घोषणा की है कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामी ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामी उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनेबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामी बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि भूखण्ड स्वामी को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पेट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक / सार्वजनीक क्षेत्र / छत / भूमि / चारदीवारी में कही भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे / बनाये जाने वाले बहुमंजिली भवनों / कम्पनी का, साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी /युनीट स्वामियों / प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD.
DIRECTOR

For Sunit Housing Pvt Ltd.
Director

(x) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

29. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नाम **"SUNIT AMBROSIA"** होगा या सभी पक्षों के आपसी सहमती से नाम में परिवर्तन किया जा सकता है।

30. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरुप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामी की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

31. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32. यह कि किसी किस्म का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्त लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास दो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत दो सभी तरह के ऋण भारों, बैक ऋण, व्यक्ति ऋण दो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है दो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है दो न किए है और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जाये या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा दो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसुल कर लेगें।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

For Sunit Housing P...

Director

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को ₹5,00,000/- (पाँच लाख) रूपया प्रति कट्ठा की दर से जमीन के नापी के अनुसार यानि कुल ₹62,40,000/- (बासठ लाख चालीस हजार) रूपया भुगतान करना है।

प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व प्राप्त किये गये भुगतान को समायोजित करने के पश्चात् कुल ₹53,90,000/- (तीरपन लाख नब्बे हजार) रूपया द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेंगे।

1. जिसमे से ₹18,00,000/- (अठारह लाख) रूपया का भुगतान इस दस्तावेज के निबन्धन के समय प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त कर चुके हैं। जिसका D.D.No. 034862 दिनांक 3-9-15 H.D.F.C Bank से।
2. जिसमें से ₹18,00,000/- (अठारह लाख) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के नक्सा स्वीकृति के तीन महीना के अन्दर प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेंगे।
3. जिसमें से ₹17,90,000/- (सत्रह लाख नब्बे हजार) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के नक्सा स्वीकृति के छह महीना के अन्दर प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेंगे।

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के भूमि का विवरणः–

मौजा	–	मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा,
थाना	–	दानापुर,
जिला	–	पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	–	दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	दानापुर (बिहार),

क्षेत्रफल 39 (उन्चालीस) डिसमिल समतुल्य 12 कट्ठा 9 धुर 12 धुरकी,

थाना संख्या	–	24 (चौबीस),
तौजी संख्या	–	5234 (पाँच हजार दो सौ चौतीस),
खाता संख्या	–	178 (एक सौ अठहत्तर),
सर्वे खसरा संख्या	–	462 (चार सौ बासठ) में 22 डिसमिल एवं 466 (चार सौ छिआसठ) में 17 डिसमिल

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

—: : चौहद्दी : :—

उत्तर :— रामाशंकर सिंह.

दक्षिण :— रामदेवन सिंह के उत्तराधिकारीगण / स्थानापन्न / विधिक प्रतिनिधि इत्यादि वगैरह वर्तमान हाल खरीदार.

पूरब :— सर्वे खसरा संख्या – 467 एवं 465 का अंश दशरथ महतो एवं मालती देवी वगैरह. जिसका विकासकार्य एकरारनामा आज ही उपरोक्त विकासक के साथ किया गया.

पश्चिम :— जनकलाल महतो वर्तमान हाल खरीदार.

नोट :— उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0 – 144 पर अंकित है वो जोन – 3 हैं।

जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹1,87,25,000/— है।

अनुसूची – II

प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में भूखण्ड स्वामी के हिस्से के निर्माण हेतु विवरण—

1. फाउंडेशन – आर0सी0सी0 पाईलिंग।
2. स्ट्रक्चर – आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क – ईंटवर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ।
4. छत – आर0सी0सी0।
5. फर्श – मार्बल/मिट्टीफाईड टाईल्स।
6. प्लास्टर – दीवाल सिमेंट मोर्टार (1:6) सिलिंग सीमेन्ट (1:4)।
7. दरवाजा – हार्डवुड लकड़ी का चौखट, 32 मी.मी. मोटा फ्लश डोर प्राइमर सहित।
8. खिड़की – लकड़ी / अल्युमिनियम फ्रेम खिडकी शीशा लगा।
9. बालकॉनी वो खिड़की में ग्रील।
10. रसोई घर – मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 24 इंच ग्लेज्ड टाईल्स।
11. बाथरूम – दीवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल/टाईल्स फ्लोरिंग, गरम-ठंडा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के।
12. विद्युत वायरिंग – कॉन्सिल्ड पी0वी0सी0 कॉनडयुट वायरिंग सहित ISI स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटिंग स्वीच के साथ।
13. दीवाल – फिनिशिंग के अंदर से प्लास्टर ऑफ पेरिस/वालपुटी।
14. टी0वी0 प्वाइंट – सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
15. A.C., फ्रीज, वाशिंग मशीन हेतु प्वाइंट।
16. टेलिफोन प्वाइंट – सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
17. मास्टर बेड रूम में वुडेन फ्लोर।
18. सिवरेज – उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
19. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा।
20. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
21. जल आपूर्ति की व्यवस्था – स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
22. पानी टंकी आवश्यकतानुसार।
23. फायर नियमानुसार।
24. भूखण्ड स्वामी के हिस्से के एक फ्लैट के मुख्य द्वार पर Collapsible Gate रहेगा।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

For Sunit Housing P

Direc

इस वास्ते यह वसीका विकासकार्य एकरारनामा प्रथम पक्ष (भूखण्ड–स्वामी) एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर यह वसीका विकास एकरारनामा एक दुसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांक :– 3 –09–2015 ई०।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. Abhay Kur Sharma 3.9.15
S/o – Late Nagendra Kur Sharma.
Vid- Sagauna
P.S:- Danapur Cantt.
P.S:- Danapur. Dist – Patna.
Abhay Kur Sharma
3.9.15

2. [illegible] 3.9.15

[illegible]

भूखण्ड–स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
Mob- 9934261508.
FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD
3/9/15
(DIRECTOR)

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
PAN – AAMCS8166Q.

दस्तावेज जाँचा
3/9/15
हस्ताक्षर

3. Purnima Sharma
W/o Pradeep Kr Sharma
Shayam Residency
New Bata Road
Patna

For Sunit Housing Pvt.
Director

PAN – AAMCS8166Q

अन्दर मो० ₹...../- शब्दों में (रू० .....)

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर न्यायक

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

1. पक्षकार का नाम/पता (जिनकी ओर से जमा किया जा रहा है) **SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED,** CIN - U55101DL2008PTC184964, Office at 1/4233, Second Floor, Ansari Road, Dariya Ganj, New Delhi, PIN – 110002, through its Director Mr. Chandra Prakash.

2. दस्तावेज का प्रकार : Development Agreement

3. निबंधन कार्यालय : Sub Registry Office, Danapur

4. बैंक का नाम एवं शाखा : State Bank of India, Danapur Branch

5. भुगतान की जानेवाली राशि 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**	37500/ 12480/	49980/-
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**	20000/	20000/-
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**	–	–
		500/-

कुल राशि शब्दों में - Rupees ..... कुल योग ₹ 519980/-

स्थान : Danapur

तारीख : 2-07-2015

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

- चैक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।
- चैक/ड्राफ्ट की राशि अन्तर्गत होने के पश्चात ही

SBI DANAPUR Br.-(01254)
FULESHWAR YADAV
USER ID - 50035104
FOR USE OF THE BANK
दिनांक 02 SEP 2015
INITIAL
CHECKED

स्क्रॉल नं०

संख्या 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रू० ..... उपर्युक्त का भुगतान शब्दों में

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं० **A/C No. – 30978446198**, जमा करने की तिथि

राशि – रू० 2500/-

* (दस्तावेजों के पृष्ठों की संख्या 100 X रू० 25/-

बैंक स्क्रॉल सं०

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

Admissible under Rule 3 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the India 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. 499300/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 519800/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	0	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		
									TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Danapur

Date: 03/09/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 03rd September 2015 by Lalan Singh S/O Late Shyam Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

3-9-15

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:03/09/2015**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dashrath Mahto' age 'S/O Sex 'M', 'S/O Bakhouri Mahto', resident of 'Saguna Mainpura, Danapur, Patna'.), whose Names, Photograph Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 03/09/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 191 on pages on 412 -430 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-30 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 03/09/2015

Token No. : 9817 **Year : 2015** **S.No. : 9746** **SCORE Ver.3.0** **Deed No. : 9550**

Signature of Executant

For Sunil Housing Pvt. Ltd.

Director



Address : H.NO. 19,
VILL. SAGUNA MAINPURA,
P.O. DANAPUR KANT. DISTT. PATNA

पता : मकान सं. 19,
गांव सगुना मैनपुरा,
डाकघर दानापुर कैंट, जिला पटना

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
for 209-DANAPUR Constituency

209-दानापुर निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : DANAPUR Date : 17.03.95
स्थान : दानापुर दिनांक : 17.03.95

This card may be used as an Identity Card
under different Government Schemes.



ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

Elector's Name : DASHRATH MAHTO
निर्वाचक का नाम : दशरथ महतो
Father/Mother/Husband's Name : BAIKHADU MAHTO
पिता/माता/पति का नाम : भाइखौ महतो
Sex / लिंग : Male / पुरुष
Age as on 1.1.1994 : 35 Years
1.1.1994 को आयु : 35 वर्ष

IDENTIFIER

ID

For Sunit Housing P

Direc

बिहार भूमि

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,बिहार सरकार

प्रपत्र-XIV ख

(देखें नियम-10)

ऑनलाइन

Running Unique No.: 0080872069
(Receipt No.)

लगान रसीद

जिला:- Patna	अंचल:- Danapur
जमाबंदी सं0:- 5119	मौजा/थाना सं0:- 24
जमाबंदी रेयत का नाम:- ललन सिंह अभिभावक का नाम:- स्व. श्यामनारायण सिंह	पता:- CHAMARICHAK , SHAHPUR PATNA

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा/डिसमिल
178	462,466	0 एकड़ 39 डिसमील 0 हेक्टर

सालाना मांग(बकाया और वर्तमान) चालू वित्तीय वर्ष का

वित्तीय वर्ष	सालाना दर	बकाया	वर्तमान	सूद	कुल	अभियुक्ति(बकाया का वर्ष कब से कब तक)
जमाबंदी लगान	10.00	20.00	10.00	0.00	30.00	2016-2017 से 2018-2019
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	14.50	29.00	14.50	0.00	50.00	2016-2017 से 2018-2019
कुल	24.50	49.00	24.50	0.00	80.00	2016-2017 से 2018-2019

वसूली

वित्तीय वर्ष	बकाया के विरुद्ध वसूली	वर्तमान मांग के विरुद्ध कुल वसूली	कुल वसूली	अवशेष राशि(बकाया का वर्ष कब से कब तक)	अभियुक्ति
लगान	20.00	10.00	30.00	2016-2017 से 2018-2019	
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	29.00	14.50	50.00	2016-2017 से 2018-2019	
कुल	49.00	24.50	80.00	2016-2017 से 2018-2019	

वसूल की गयी राशि शब्दों में- Eighty Rupees

कुल बकाया-80.00

तिथि- 02-08-2018

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति है।
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।
इसका उपयोग किसी भी न्यायलय में साक्ष्य के रुप में नहीं किया जा सकता है।
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।

For Sunit Housing P...

Director

Serial No. 9747 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 9551

Serial No. 9747 Deed No. 9551

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **03/09/2015** by **Maiti Devi**
A stamp duty of Rs. **328990**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and theic identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **9551** in Book No. **1**, Volume No. **191** on pages from **451** to **450** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **30** / Year **2015**

Date: 03/09/2015 Token No: 9811/2015

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, Danapur

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

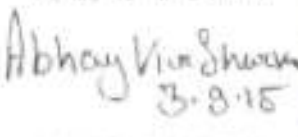
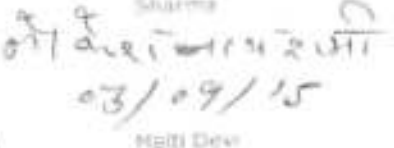
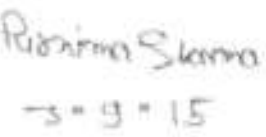
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 03.09.2015 ई० को (1) श्रीमती मालती देवी, पति का नाम स्वर्गीय नागेन्द्र कुमार शर्मा, (2) श्री अभय कुमार शर्मा एवं (3) श्री लोकेश नाथ शर्मा उर्फ श्री लोकेश कुमार शर्मा, दोनों के पिता का नाम स्वर्गीय नागेन्द्र कुमार शर्मा, सभी निवासी ग्राम – सगुना, दैवी चौड़ा, पत्रालय – दानापुर कैंट, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार), जिन्हें आगे **भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष** के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीगण, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD.
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 9811 | Reg. Year 2015 | Serial Number 6747 | Deed Number 9151

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Chandra Prakash						
Sig	 3/9/15						
Executant	Abhay Kumar Sharma						
Sig							
Executant	Lokesh Nath Sharma Alias Lokesh Kumar Sharma						
Sig	 03/09/15						
Executant	Malti Devi						
Sig	 3/9/15						
Presented By	Malti Devi						
Sig	 3/9/15						
Identified By	Purnima Sharma						
Sig	 3-9-15						





For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

SCORE MAP 3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By [illegible]

3/9/15

सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड, **(SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED),** जो भारतीय कम्पनीज एक्ट, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कार्यालय – 1/4233, द्वितीय मंजिल, अंसारी रोड, दरियागंज, नई दिल्ली – 110002, शाखा कार्यालय – 101, भुवनेश्वर अपार्टमेंट, नागेश्वर कॉलोनी, बोरिंग रोड, शहर वो जिला – पटना (बिहार), जिसका **CIN - U55101DL2008PTC184964** है, द्वारा निदेशक **श्री चन्द्र प्रकाश (MR. CHANDRA PRAKASH),** पिता का नाम स्वर्गीय सुखदेव प्रसाद, निवासी–201, गोल्ड रॉयल लिगेसी अपार्टमेन्ट, सेक्टर–18, वसुन्धरा, गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश), पिन – 201012, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासकर्ता** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष मौजा – मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा, परगना – फुलवारी, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार) के थाना सं0 – 24 (चौबीस), तौजी सं0 – 5234, खाता सं0 – 64 एवं 151 (चौसठ एवं एक सौ इक्यावन), खसरा सं0 क्रमशः – 467 एवं 465 (चार सौ सड़सठ एवं चार सौ पैसठ) का अंश क्षेत्रफल – 25.696875 डिसमिल समतुल्य 8 कट्ठा 4 धुर 9 धुरकी 4 फुरकी है पर भूस्वामीगण के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची – I में वर्णित है।

यह कि अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष की पैतृक सम्पत्ति है, प्रथम पक्ष संख्या–1 के ससुर एवं 2 तथा 3 के दादा रामशरण शर्मा की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है जिसे उन्होंने एक निबंधित वसीका विक्रय पत्र द्वारा मो0 मनता देवी, पति का नाम स्वर्गीय बाबु जगबहादुर सिंह, निवासी ग्राम – चमनी चक, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार) से क्रय किए है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार) में पुस्तक संख्या – 1, जिल्द संख्या – 32, पृष्ठ संख्या – 558 से 561 तक पर अंकित कर वसीका संख्या – 5623/1951 द्वारा दिनांक 09.11.1951 ई0 को हुआ है। खरीदारी के दिन से रामशरण शर्मा अपनी क्रय की गई भूमि पर भूस्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने तीन पुत्र कृष्टो प्रसाद, नागेन्द्र कुमार शर्मा एवं सुरेन्द्र कुमार शर्मा को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता की मृत्यु के पश्चात् तीनों भाई अपने पिता की सम्पूर्ण चल वो अचल सम्पत्ति पर संयुक्त रूप

For SUNIT HOUSING PVT. LTD.
DIRECTOR

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

से दखल कब्जा में रहते हुए एक टाईटिल पार्टिशन सूट वाद संख्या – 32 वर्ष 1976 द्वारा सबजज – 2 पटना के न्यायालय में दायर किया, जिसमें कुट्टो प्रसाद वगैरह वादी बनाम नागेन्द्र कुमार शर्मा वगैरह प्रतिवादी थे, जिसमें हुए तफसिया एवं सुलहनामा के बाद हुए अंतिम जयपत्र के द्वारा जयपत्र के सिडयुल–बी में वर्णित सम्पत्ति नागेन्द्र कुमार शर्मा के हिस्से में मिली, और अपने हिस्से में मिली सम्पत्ति पर नागेन्द्र कुमार शर्मा पूर्ण भूस्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर में दर्ज कराकर जमाबंदी संख्या – 1346 पर सरकार को लगान भुगतान करते हुए, अपने पीछे अपनी पत्नी मालती देवी एवं दो पुत्रगण नामतः अभय कुमार शर्मा एवं लोकेश नाथ शर्मा उर्फ लोकेश कुमार शर्मा को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। नागेन्द्र कुमार शर्मा की स्वर्गवास के पश्चात भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष इनके द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से काविज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, दाखिल – खारीज वाद सं0 4255 सन् 2014–2015 ई0 के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर को जमाबन्दी संख्या – 5079 पर लगान अदा करते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं वो अंचल पदाधिकारी का कार्यालय के द्वारा भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष के पक्ष में भू–स्वामित्व प्रमाण पत्र निर्गत किया जा चुका है। इस तरह भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को भूखण्ड स्वामीगण ने अनुसूची – I में वर्णित भूमि के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि 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 भूखण्ड स्वामीगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामीगण का रहेगा।

यह कि सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिली इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिली इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेतागण को बेचना है।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि पर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिली इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय :–

1. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण अनुसूची – I की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिली इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।

2. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और भूखण्ड स्वामीगण को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने मे किसी भी तरह से भूखण्ड स्वामीगण को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और यह भी कि वे भूखण्ड स्वामीगण 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** प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामीगण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वय वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

4. **यह कि** प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामीगण अनुसूची – I में वर्णित भूखेण्ड पर बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर

Abhay Vir Sharma

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

5. **यह कि** डेवलपर उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

6. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारो अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगें और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

7. **यह कि** इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामीगण डेवलपर को उनके कर्मचारीयों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास–पुर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद दी जाएगी।

Abhay Kr. Sharma P.S.I

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

8. यह कि, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विधर्टित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल परम निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण वो विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती हैं।

9. यह कि भूखण्ड स्वामीगण घोषणा करते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामीगण के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबाबदेही भूखण्ड स्वामीगण की हैं वो रहेगी वो इसका निपटरा भूखण्ड स्वामीगण स्वयं प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में अपने मिलने वाले 50 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/विकासक का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

10. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को अपने अनुसूची– I में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिली भवन के किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि प्रस्तावित बहुमंजिली भवन का निर्माण अनुसूची– I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

11. यह कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

12. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में निर्मीत क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामीगण को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामीगण बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामीगण को देगें।

13. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

14. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद् दानापुर निजामत /सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति मिलने की तिथि से या प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के निर्माण शुरू होने के तिथी से जो बाद में हो से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य तीन वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा, के भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देगें, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नही की जाएगी वो समय स्वतः बढ़ जाएगा।

15. **यह कि प्रथम पक्ष** यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

16. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

Abhay Kr Sharma 3.9.15

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

17. यह कि बहुमंजिली इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण की होगी तथा अनुसूची – I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण पूर्ण रूप से जबाबदेह होगें।

18. यह कि, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगें।

इसी तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र मे कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दुसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होगें।

19. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग मे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नही लेगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने – अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दुसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

20. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामीगण की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पडेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगें।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

21. यह कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजली इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजली इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मीत बहुमंजली इमारत के सेंट वैंक एरीया या कौमन एरीया को दुसरी बनायी जाने वाली बहुमंजली इमारत के लिए एपरोच रोड / पहुँच–मार्ग /उपागमन सड़क के रूप में करेंगें।

22. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी, प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में द्वितीय पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुर्गी का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससे की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी, द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुर्गी का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससे की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुर्गी को भुगतान कर सकें।

Abhay Vir Sharma 23.9.15

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

(DIRECTOR)

For Sunit Housing

Director

23. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

24. यह कि बहुमंजली इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है उसका किराया बहुमंजिली इमारत के रख–रखाव एवं देखभाल द्वितीय पक्ष द्वारा किया जाएगा।

25. यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि लगायेगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देगें।

26. यह कि भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया हैं कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोसियेशन सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा बनाया जाएगा। प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के सभी फ्लैट स्वामी इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे. सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा One Time Maintenance Charge के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार फ्लैट के दखल–कब्जा के पूर्व एसोसियेशन के खाता में जमा करना होगा और सभी फ्लैट स्वामी मिलकर एसोसियेशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे, और इसमे होनेवाले खर्च का वहन एसोसियेशन के खाता में जमा राशि के सुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने–अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

27. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि ये बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगें तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें भूखण्ड स्वामी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

28. यह कि भूखण्ड स्वामीगण घोषणा करते है :–

(i) कि भूखण्ड स्वामीगण को उक्त भूमि 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) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि 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 भूमि 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 भूखण्ड स्वामीगण से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि भूखण्ड स्वामीगण के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामीगण किसी बेनामी भूखण्ड स्वामीगण के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामीगण ने घोषणा की है कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामीगण ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामीगण उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामीगण उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनेबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामीगण बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि भूखण्ड स्वामीगण को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक / सार्वजनीक क्षेत्र / छत / भूमि / चारदीवारी में कहीं भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे / बनाये जाने वाले बहुमंजिली भवनों / कम्पनी का, साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण / युनीट स्वामियों / प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

(x) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्यें करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

29. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नाम **"SUNIT AMBROSIA"** होगा या सभी पक्षों के आपसी सहमती से नाम में परिवर्तन किया जा सकता हैं।

30. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरुप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

31. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्त लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एव पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश / सूचना एव किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण उक्त या अन्य वजह से अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जाये या कर दिये जाये या किसी तरह की नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण या इनके उत्तराधिकारीगण से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसुल कर लेगें।

FOR SUNIT ... PVT LTD
DIRECTOR

अवर निबंधक दानापुर

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण को ₹5,00,000/- (पाँच लाख) रूपया प्रति कट्ठा की दर से जमीन के नापी के अनुसार यानि कुल ₹41,11,500/- (एकतालीस लाख ग्यारह हजार पाँच सौ) रूपया भुगतान करना है।

प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व प्राप्त किये गये भुगतान को समायोजित करने के पश्चात् कुल ₹30,11,500/- (तीस लाख ग्यारह हजार पाँच सौ) रूपया द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेंगे।

1. जिसमें से ₹10,04,000/- (दस लाख चार हजार) रूपया का भुगतान इस दस्तावेज के निबन्धन के समय प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त कर चुके हैं। जिसमें D.D.No.-034866 (₹6,00,000/-) DD No.-034867 (₹3,12,000/-) तथा DD No. 034861 (₹3,12,000/-) से ₹32,000/- का भुगतान प्राप्त हुआ।
2. जिसमें से ₹10,04,000/- (दस लाख चार हजार) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के नक्सा स्वीकृति के तीन महीना के अन्दर प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेंगे।
3. जिसमें से ₹10,03,500/- (दस लाख तीन हजार पाँच सौ) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के नक्सा स्वीकृति के छह महीना के अन्दर प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेंगे।

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण:–

मौजा	–	मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा,
थाना	–	दानापुर,
जिला	–	पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	–	दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	दानापुर (बिहार),

क्षेत्रफल 25.696875 डिसमिल समतुल्य 8 कट्ठा 4 धुर 9 धुरकी 4 फुरकी,

थाना संख्या	–	24 (चौबीस),
तौजी संख्या	–	5234 (पाँच हजार दो सौ चौतीस),
खाता संख्या	–	64 एवं 151 (चौसठ एवं एक सौ इक्यावन),
सर्वे खसरा संख्या	–	467 एवं 465 (चार सौ सड़सठ एवं चार सौ पैसठ) का अंश,

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

चौहद्दी :-

उत्तर	:-	पार्ट प्लॉट वो सहायक रास्ता.
दक्षिण	:-	पार्ट प्लॉट
पूरब	:-	पार्ट प्लॉट वो सहायक रास्ता.
पश्चिम	:-	ललन सिंह जिसका विकासकार्य एकरारनामा आज ही उपरोक्त विकासक के साथ किया गया

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0 - 144 पर अंकित है वो जोन - 3 है।
जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹1,23,38,000/- है।

अनुसूची - II

प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में भूखण्ड स्वामी के हिस्से के निर्माण हेतु विवरण-

1. फाउंडेशन - आर0सी0सी0 पाईलिंग।
2. स्ट्रक्चर - आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क - ईंटवर्क, सिमेन्ट मोर्टार के साथ।
4. छत - आर0सी0सी0।
5. फर्श - मार्बल/विट्रीफाईड टाईल्स।
6. प्लास्टर - दीवाल सिमेंट मोर्टार (1.6) सिलिंग सीमेन्ट (1.4)।
7. दरवाजा - हार्डउड लकड़ी का चौखट, 32 मी.मी. मोटा प्लश डोर प्राइमर सहित।
8. खिड़की - लकडी / अल्युमुनियम फ्रेम खिडकी शीशा लगा।
9. बॉलकानी वो खिडकी में ग्रील।
10. रसोई घर - मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 24 इंच ग्लेज्ड टाईल्स।
11. बाथरूम - दीवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल /टाईल्स फ्लोरिंग, गरम-ढ़ठा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के।
12. विद्युत वायरिंग - कॉन्सिल्ड पी0वी0सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित ISI स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटिंग स्वीच के साथ।
13. दीवाल - फिनिशिंग के अंदर से प्लास्टर ऑफ पेरिस/वालपुटी।
14. टी0वी0 प्वाइंट - सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
15. A.C., फ्रीज, वाशिंग मशीन हेतु प्वाइंट।
16. टेलिफोन प्वाइंट - सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
17. मास्टर बेड रूम में वुडेन फ्लोर।
18. सिवरेज - उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
19. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा।
20. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
21. जल आपूर्ति की व्यवस्था - स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
22. पानी टंकी आवश्यकतानुसार।
23. फायर नियमानुसार।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

PAN – AAMCS8166Q

अन्दर रु० ₹...../- शब्दों में (रु० .....) मात्र

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं मूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. व्यवहार का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) **SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED,** CIN - U55101DL2008PTC184964, Office at 1/4233, Second Floor, Ansari Road, Dariya Ganj, New Delhi, PIN – 110002, through its Director Mr. Chandra Prakash.
2. दस्तावेज का प्रकार : Development Agreement.
3. निबंधन कार्यालय : Sub Registry Office, Danapur
4. बैंक का नाम एवं शाखा : State Bank of India, Danapur Branch
5. भुगतान की जानेवाली राशि 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 – 7549 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड – R0030021030001, **A/C No. - 10963226587**	246760/- 82230/-	328990/-
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 7549 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड – R0030031040001, **A/C No. - 10963226576**	20000/-	20000/-
मूस्वामी शुल्क–मुख्य शीर्ष – 0029 भू राजस्व लघु शीर्ष – 800 – अन्य प्राप्तियाँ – उप शीर्ष – 0006–अन्य मदें – प्राथमिक इकाई – 7549 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड – R0029008000006, **A/C No. - 10963226598**	-/-	-/-

5000/-

कुल राशि शब्दों में - Rupees .....

कुल योग ₹ 349490/-

स्थान : Danapur

तारीख : 2-9-2015

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

- चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।
- चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगा।

SBI DANAPUR Br.-01754
FULESHWAR YADAV
USER ID - 5035104
FOR USE OF THE BANK
CASH / TRANSFER
INITIAL T. No.
CHECKER C.No.

स्कॉल नं०

संख्या 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रु० ..... उपर्युक्त राशि शब्दों में ..... रूपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं० **A/C No. – 30978446198**, जमा करने की तिथि .....

राशि – रु० 2500/- ..... बैंक का प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठों की संख्या +2) X रु० 25/-

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 328990/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 349490/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	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		
							TOTAL-		20000

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Danapur

Date: 03/09/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 03rd September 2015 by Malti Devi W/O Late Nagendra Kumar Sharma by profession House Wife. Status - Executant

मालती देवी
3/9/15

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:03/09/2015**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Purnima Sharma' age '42' Sex 'F', 'W/O Pradeep Kumar Sharma', resident of 'Naguna Naya Tola,ps-Danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 03/09/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 191 on pages on 431 -450 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-30 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

उबर सिंह

Registering Officer
Danapur

Date : 03/09/2015

Token No. : 9811 **Year : 2015** **S.No. : 9747** **SCORE Ver.3.0** **Deed No : 9551**

Scanned by.....

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

FSS6602031



Elector's Name : Purnima Sharma
निर्वाचक का नाम :
Husband's Name : Pradeep Kumar Sharma
पति का नाम :
Sex :
Age : 2005
आयु :

Address : 80,Nagina Nayabsta
Town/Vill : Sultanpur
Anchal : Danapur,
Distt : Patna

Purnima Sharma

IDENTIFIER

For Sunil Housing Pvt. Ltd.

Director

Serial No. 9745 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 9549

Serial No. 9745

Deed No. 9549

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **03/09/2015** by **Dashrath Mahto**
A stamp duty of Rs. **80020**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **9549** in Book No. **1**, Volume No. **191** on pages from **392** to **411** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **30** / Year **2015**

3/9/2015

Date: 03/09/2015 Token No. 9616/2015

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 03.09.2015 ई० को **श्री दशरथ महतो**, पिता का नाम श्री बखोरी महतो, निवासी – सगुना, देवी चौडा, थाना – दानापुर, पत्रालय – दानापुर कैंट, जिला – पटना (बिहार), जिन्हें आगे **भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष** 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।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
DIRECTOR

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number :1816 Reg. Year :2015 Serial Number :9745

Photo Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle		
Claimant	Chandra Prakash						
Sig.	3/9/15						
Presented By	Dashrath Manjhi						
Sig.	3-9-15						
Executant	Dashrath Manjhi						
Sig.	3-9-15						
Identified By	Purnima Sharma						
Sig.	Purnima Sharma						
	3.9.15						

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna



सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड, **(SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED)**, जो भारतीय कम्पनीज एक्ट, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कार्यालय – 1/4233, द्वितीय मंजिल, अंसारी रोड, दरियागंज, नई दिल्ली – 110002, शाखा कार्यालय – 101, भुवनेश्वर अपार्टमेंट, नागेश्वर कॉलोनी, बोरिंग रोड, शहर वो जिला – पटना (बिहार), जिसका **CIN - U55101DL2008PTC184964** है, द्वारा निदेशक **श्री चन्द्र प्रकाश (MR. CHANDRA PRAKASH)**, पिता का नाम स्वर्गीय सुखदेव प्रसाद, निवासी–201, गोल्ड रॉयल लिगेसी अपार्टमेन्ट, सेक्टर–18, वसुन्धरा, गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश), पिन – 201012, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे **डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष मौजा – मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा, परगना – फुलवारी, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार) के थाना सं0 – 24 (चौबीस), तौजी सं0 – 5234, खाता सं0 – 64 एवं 151 (चौसठ एवं एक सौ इक्यावन), खसरा सं0 क्रमशः – 467 एवं 465 (चार सौ सड़सठ एवं चार सौ पैसठ) का अंश क्षेत्रफल – 6.25 डिसमिल समतुल्य 2 कट्ठा 3 धूर पर भूस्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा मे है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची – I में वर्णित है।

यह कि अनुसूची – I मे वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है जिसे उन्होंने एक निबंधित वसीका विक्रय पत्र द्वारा श्री लोकेश कुमार शर्मा, पिता का नाम स्वर्गीय नागेन्द्र कुमार शर्मा खुद वो वली पेसर नवालिगान आशीष शर्मा, गागुली शर्मा, अमन शर्मा एवं आशु शर्मा सभी वो पिता का नाम लोकेश कुमार शर्मा, सभी निवासी ग्राम – सगुना, देवी चौड़ा, पत्रालय – दानापुर कैंट, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार) से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार) में पुस्तक संख्या – 1, जिल्द संख्या – 93, सी0डी0 – 15/2008 पृष्ठ संख्या – 33 से 42 तक पर अंकित कर वसीका संख्या – 6043/2008 द्वारा दिनांक 17.09.2008 को निबन्धित हुआ है। खरीदारी की तिथि से भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष अपनी क्रय की गई सम्पत्ति पर पूर्ण भू–स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपना नाम अंचल

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.

(DIRECTOR)

कार्यालय दानापुर में दाखिल खारिज वाद संख्या – 553/5 वर्ष 2009–2010 के माध्यम से दर्ज कराकर जमाबंदी संख्या – 3958 पर सरकार को लगान भुगतान करते हुए सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं वो अंचल पदाधिकारी का कार्यालय के द्वारा भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष के पक्ष में भू–स्वामित्व प्रमाण पत्र निर्गत किया जा चुका है। इस तरह भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को भूखण्ड स्वामी ने अनुसूची – I में वर्णित भूमि के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि 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 भूखण्ड स्वामी पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामी का रहेगा।

यह कि सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिली इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिली इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि पर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिली इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय :–

1. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी अनुसूची – I की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिली इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

2. यह कि भूखण्ड स्वामी और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और भूखण्ड स्वामी को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से भूखण्ड स्वामी को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और यह भी कि वे भूखण्ड स्वामी 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 प्रथम पक्ष अर्थात भूखण्ड स्वामी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

4. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात भूखण्ड स्वामी अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व मे बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

5. यह कि डेवलपर उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

6. यह कि भूखण्ड स्वामी यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगें और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

7. यह कि इस मूनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामी डेवलपर को उनके कर्मचारीयों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास–पुर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद दी जाएगी।

8. यह कि, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया हैं कि नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल परम निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती हैं।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

9. यह कि भूखण्ड स्वामी घोषणा करते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामी के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं हैं, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबाबदेही भूखण्ड स्वामी की हैं वो रहेगी वो इसका निपटरा भूखण्ड स्वामी स्वयं प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में अपने मिलने वाले 50 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/विकासक का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

10. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को अपने अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिली भवन के किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि प्रस्तावित बहुमंजिली भवन का निर्माण अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

11. यह कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

12. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय फ्लैटो के रूप में निर्मीत क्षेत्र के समायोजन मे अगर भूखण्ड स्वामी को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामी बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामी को देगें।

13. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षो को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

14. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद दानापुर निजामत /सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति मिलने की तिथि से या प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के निर्माण शुरू होने के तिथी से जो बाद में हो से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य तीन वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा, के भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देगें, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में ना नहीं की जाएगी वो समय स्वतः बढ़ जाएगा। विलम्ब की स्थिति में ₹2,500/- प्रति फ्लैट देय होगा।

15. **यह कि प्रथम पक्ष** यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

16. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमो के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की ना निर्धारित समय में नही की जाएगी।

17. **यह कि** बहुमंजिली इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की होगी तथा अनुसूची –

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी पूर्ण रूप से जबाबदेह होगें।

18. यह कि इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगें।

इसी तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष नहीं करेंगें तथा दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से को बिना दुसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होगें।

19. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने – अपने हिस्से के अनुसार करेगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दुसरे से लेने की आवश्यकता न हैं ना होगी।

20. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता किसी भी तरह के वरिसकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनो पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगें।

21. यह कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजली इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
DIRECTOR

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

मिलाकर बहुमंजली इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मीत बहुमंजली इमारत के सेट बैक एरीया या कौमन एरीया को दुसरी बनायी जाने वाली बहुमंजली इमारत के लिए एपरोच रोड / पहुँच–मार्ग / उपागमन सड़क के रूप में करेंगें।

22. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं, प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में द्वितीय पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुगी का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं, द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगी द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा मोंगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगी को भुगतान कर सकें।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD.
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

23. **यह कि** नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

24. **यह कि** बहुमंजली इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है उसका किराया बहुमंजिली इमारत के रख–रखाव एवं देखभाल द्वितीय पक्ष द्वारा किया जाएगा।

25. **यह कि** द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देगें।

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया हैं कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोसियेशन सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा बनाया जाएगा। प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के सभी फ्लैट स्वामी इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे, सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा One Time Maintenance Charge के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार फ्लैट के दखल–कब्जा के पूर्व एसोसियेशन के खाता में जमा करना होगा और सभी फ्लैट स्वामी मिलकर एसोसियेशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे, और इसमे होनेवाले खर्च का वहन एसोसियेशन के खाता में जमा राशि के सुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने–अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

27. **यह कि** मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगें तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रुप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें भूखण्ड स्वामी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

/ होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति मे प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी / युनीट स्वामियों / प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(x) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

29. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नाम **"SUNIT AMBROSIA"** होगा या सभी पक्षों के आपसी सहमती से नाम में परिवर्तन किया जा सकता हैं।

30. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरुप उक्त भूमि के उन्नायन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामी की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

31. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्त लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित याद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश / सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

28. यह कि भूखण्ड स्वामी घोषणा करते है :-

(i) कि भूखण्ड स्वामी को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि 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 भूमि 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 भूखण्ड स्वामी से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि भूखण्ड स्वामी के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामी किसी बेनामी भूखण्ड स्वामी के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामी ने घोषणा की है कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामी ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामी उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनेबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामी बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नही करेंगे।

(viii) कि भूखण्ड स्वामी को उन्नयनकृत सपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक / सार्वजनीक क्षेत्र / छत / भूमि / चारदीवारी में कही भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे / बनाये जाने वाले बहुमंजिली भवनों / कम्पनी का, साइनबोर्ड

FOR SUNIT HOUSING PVT LTD
(DIRECTOR)

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न ही भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसुल कर लेगें।

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को ₹5,00,000/- (पाँच लाख) रूपया प्रति कट्ठा जमीन के नापी के अनुसार यानि कुल ₹10,00,000/- (दस लाख) रूपया भुगतान करना है।

1. जिसमें से ₹4,00,000/- (चार लाख) रूपया का भुगतान इस दस्तावेज के निबन्धन के समय प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त कर चुके हैं। जिसका DD No.- 034865 दिनांक 03-09-15 HDFC Bank से।
2. जिसमें से ₹3,00,000/- (तीन लाख) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के नक्सा स्वीकृति के तीन महीना के अन्दर प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेगें।
3. जिसमें से ₹3,00,000/- (तीन लाख) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के नक्सा स्वीकृति के छह महीना के अन्दर प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेगें।

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण:–

मौजा – मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा,
थाना – दानापुर,
जिला – पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय – दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय – पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय – दानापुर (बिहार),
क्षेत्रफल 6.25 डिसमिल समतुल्य 2 कट्ठा,
थाना संख्या – 24 (चौबीस),
तौजी संख्या – 5234 (पाँच हजार दो सौ चौंतीस),
खाता संख्या – 64 एवं 151 (चौसठ एवं एक सौ इक्यावन),
सर्वे खसरा संख्या – 467 एवं 465 (चार सौ सड़सठ एवं चार सौ पैसठ) का अंश,

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

—: : चौहद्दी : :—

उत्तर :— सहायक रास्ता.
दक्षिण :— सर्वे खसरा संख्या — 467 एवं 465 का अंश.
पूरब :— सर्वे आहर वर्तमान सहायक सड़क.
पश्चिम :— सर्वे खसरा संख्या — 465 का अंश.

नोट :— उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0 — 144 पर अंकित है वो जोन — 3 हैं।
जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹30,01,000/— है।

अनुसूची — II

प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में मूखण्ड स्वामी के हिस्से के निर्माण हेतु विवरण—

1. फाउंडेशन — आर0सी0सी0 पाईलिंग।
2. स्ट्रक्चर — आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क — ईटवुर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ।
4. छत — आर0सी0सी0।
5. फर्श — मार्बल/विट्रीफाईड टाईल्स।
6. प्लास्टर — दीवाल सिमेंट मोर्टार (1.6) सिलिंग सीमेन्ट (1.4)।
7. दरवाजा — हार्डउड लकड़ी का चौखट, 32 मी.मी. मोटा प्लश डोर प्राइमर सहित।
8. खिड़की — लकडी / अल्युमुनियम फ्रेम खिडकी शीशा लगा।
9. बॉलकानी वो खिड़की में ग्रील।
10. रसोई घर — मार्बल का वर्किन प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 24 इंच ग्लेज्ड टाईल्स।
11. बाथरूम — दीवाल में 7 फीट गलेज्ड टाइल्स तथा सतह में मार्बल /टाईल्स फ्लोरिंग, गरम—ढठा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के।
12. विद्युत वायरिंग — कॉन्सिल्ड पी0बी0सी0 कॉनडयुट वायरिंग सहित ISI स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटिंग स्वीच के साथ।
13. दीवाल — फिनिशिंग के अंदर से प्लास्टर ऑफ पेरिस/वालपुटी।
14. टी0वी0 प्वाइंट — सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
15. A.C., फ्रीज, वाशिंग मशीन हेतु प्वाइंट।
16. टेलिफोन प्वाइंट — सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
17. मास्टर बेड रूम में वुडेन फ्लोर।
18. सिवरेज — उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
19. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा।
20. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
21. जल आपूर्ति की व्यवस्था — स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
22. पानी टंकी आवश्यकतानुसार।
23. फायर नियमानुसार।

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD
(DIRECTOR)

अवर निबंधन कार्यालय

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

इस वास्ते यह वसीका विकासकार्य एकरारनामा प्रथम पक्ष (भूखण्ड–स्वामी) एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर यह वसीका विकास एकरारनामा एक दुसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांक :– 3 –09–2015 ई०।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. [illegible]
[illegible]

2 Abhay Kr Sharma [illegible]
S/o- Late Nagendra Vire Sharma
Vill- Saguna
Po- ① Daulpur Cantt
Ps- Daulpur
Dist- Patna.

भूखण्ड–स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
Mob- 9304758521

FOR SUNIT HOUSING PVT. LTD
(DIRECTOR)
3/9/15

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
PAN – AAMCS8166Q.

3. [illegible] दस्तावेज पढ़कर समझाने की सहमति देने के बाद गवाह बनाया।
Purnima Sharma
W/o Pardeep Kr Sharma 3.9.15
Shayan Residency
R.P. Sphere
New Bailey Road
Patna

दस्तावेज जाँचा
3/9/15
हस्ताक्षर

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

PAN - AAMCS8166Q

अंक ₹...../- शब्दों में (रू० .....) मात्र।

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर न्यायिक

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

1. पक्षकार का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) **SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED**, CIN - U58101DL2008PTC184964, Office at 1/4233, Second Floor, Ansari Road, Dariya Ganj, New Delhi, PIN – 110002, through its Director Mr. Chandra Prakash.
2. दस्तावेज का प्रकार : Development Agreement.
3. निबंधन कार्यालय : Sub Registry Office, Danapur
4. बैंक का नाम एवं शाखा : State Bank of India, Danapur Branch
5. भुगतान की जानेवाली राशि 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**	60020 20000	80020
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**	20000	20000
भूस्वामी शुल्क–मुख्य शीर्ष – 0029 भू राजस्व लघु शीर्ष – 800 – अन्य प्राप्तियाँ – उप शीर्ष – 0006–अन्य मद – प्राथमिक इकाई – 75.49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड – R0029008000006, **A/C No. - 10963226598**	-	-

500

कुल राशि शब्दों में - Rupees ..... कुल योग ₹ 100520

स्थान Danapur
तारीख 2-9-2015
• चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।
• चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य।

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

SBI DANAPUR Br.-(01254)
FULESHWAR YADAV
USER ID- 5075104
FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल सं०
संख्या 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रू०

उपर्युक्त कार्यवाही में ₹ ..... स्वीकृत किया।
प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्वेक्षण शुल्क जमा करने का विवरण
एस्क्रो लेखा सं० A/C No. – 30978446198, जमा करने की तिथि
राशि – रू० 2500/-
• (दस्तावेजों के पृष्ठों की संख्या 42 × रू० 25/- = ₹ 1050/-)

बैंक स्क्रॉल सं०
बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 80020/-	Amt.Paid By N.) Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 100520/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	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		

TOTAL- 20000

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Danapur

Date: 03/09/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 03rd September 2015 by Dashrath Mahto S/O Bakhori Matho by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:03/09/2015**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Purnima Sharma' age '42' Sex 'F', 'W/O Pradeep Kumar Sharma', resident of 'Saguna Naya Tola,ps-Danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 03/09/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 191 on pages on 392 -411 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-30 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 03/09/2015

Token No. : 9816 **Year : 2015** **S.No. : 9245** **SCORE Ver.3.0** **Deed No. : 9549**

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

FSB6502031



Elector's Name : Purnima Sharma
निर्वाचक का नाम : पूर्णिमा शर्मा
Husband's Name : Pradeep Kumar Sharma
पति का नाम : प्रदीप कुमार शर्मा
Sex / लिंग : Female
Age : 30
आयु : 41

Address : 80,Sagune Awyanda
Town/Vill - Sultanpur
Anchal - Daneapur,
Distt - Patna

Purnima Sharma
IDENTIFIER

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

बिहार भूमि

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,बिहार सरकार

प्रपत्र-XIV ख

(देखें नियम-10)

ऑनलाइन

Running Unique No.: 0869436624
(Receipt No.)

लगान रसीद

जिला:- **Patna**	अंचल:- **Danapur**
जमाबंदी सं0:- **3958**	मौजा/थाना सं0:- **24**
जमाबंदी रेयत का नाम:- **DASHRATH MAHTO** अभिभावक का नाम:- **BAKHORI MAHTO**	पता:- **SAGUNA MOREI DANAPUR ,**

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा/डिसमिल
64 151	467 465	0 एकड़ 6 डिसमील 0 हेक्टर

सालाना मांग(बकाया और वर्तमान) चालू वित्तीय वर्ष का

वित्तीय वर्ष	सालाना दर	बकाया	वर्तमान	सूद	कुल	अभियुक्ति(बकाया का वर्ष कब से कब तक)
जमाबंदी लगान	5.00	10.00	5.00	0.00	20.00	2016-2017 से 2018-2019
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	7.25	14.50	7.25	0.00	30.00	2016-2017 से 2018-2019
कुल	12.25	24.50	12.25	0.00	50.00	2016-2017 से 2018-2019

वसूली

वित्तीय वर्ष	बकाया के विरुद्ध वसूली	वर्तमान मांग के विरुद्ध कुल वसूली	कुल वसूली	अवशेष राशि(बकाया का वर्ष कब से कब तक)	अभियुक्ति
लगान	10.00	5.00	20.00	2016-2017 से 2018-2019	
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	14.50	7.25	30.00	2016-2017 से 2018-2019	
कुल	24.50	12.25	50.00	2016-2017 से 2018-2019	

वसूल की गयी राशि शब्दों में- **Fifty Rupees**

कुल बकाया-50.00

तिथि- **03-08-2018**

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

यह एक कम्प्युटर जनित प्रति है।
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।
इसका उपयोग किसी भी न्यायलय में साक्ष्य के रूप में नहीं किया जा सकता है।
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।

Serial No. 3684 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 3536

Serial No. 2604

Deed No.

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **15/03/2016** by **Nirmala Kumari**
A stamp duty of Rs. **37520**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse pa
The document has been registered as deed no. **3536** in Book No. **1**, Volume No. **74** on pages from 220 to **239** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **12** / Year **2016**

15/3/2016
Signature
(**Dhananjay Kum**
Registering Officer, Danapur

Token No: 3688/2016

Date: 15/03/2016

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 15.03.2016 ई० को **श्रीमती निर्मला कुमारी**, पति का नाम श्री रंजीत सिंह, निवासी – करूर, थाना – काराकाट, जिला – रोहतास (बिहार), जिन्हें आगे **भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष** 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।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

Token Number 3688 | Reg. Year 2016 | Serial Number 3604 | Deed Number :

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Chandra Prakash					
Sig.	15/3/16					
Presented By	Nirmala Kumari					
Sig.	निर्मला कुमारी 15/3/16					
Executant	Nirmala Kumari	[x] Photo	[x] Thumb	[x] Index	[x] Middle	[x] Ring
Sig.	निर्मला कुमारी 15/3/16					
Identified By	Hawaldar Singh					
Sig.	Hawaldar Singh 15/3/2016					

SCORE Ver.4.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By



निर्मला कुमारी
15/3/16

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड, **(SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED),** जो भारतीय कम्पनीज एक्ट, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका कार्यालय – 1/4233, द्वितीय मंजिल, अंसारी रोड, दरियागंज, नई दिल्ली – 110002, शाखा कार्यालय – 101, भुवनेश्वर अपार्टमेंट, नागेश्वर कॉलोनी, बोरिंग रोड, शहर वो जिला – पटना (बिहार), जिसका **CIN - U55101DL2008PTC184964** है, द्वारा निदेशक **श्री चन्द्र प्रकाश (MR. CHANDRA PRAKASH),** पिता का नाम स्वर्गीय सुखदेव प्रसाद, निवासी–201, गोल्ड रॉयल लिगेसी अपार्टमेन्ट, सेक्टर–18, वसुन्धरा, गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश), पिन – 201012, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे **डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष मौजा – मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा, परगना – फुलवारी, थाना – दानापुर, जिला – पटना (बिहार) के थाना सं0 – 24 (चौबीस), तौजी सं0 – 5234, खाता सं0 – 231 (दो सौ एकतीस), खसरा सं0 क्रमशः – 463 (चार सौ तीरसठ) का अंश क्षेत्रफल – 3.125 डिसमिल समतुल्य 1 कट्ठा है पर भूस्वामिणी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची – I में वर्णित हैं।

यह कि अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष की अपने खास स्त्रीधन वो निजी धनराशि से खरीदी हुयी सम्पत्ति है जिसे उन्होंने एक निबंधित विक्रय पत्र द्वारा श्री कमला प्रसाद सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय राम देवन सिंह, निवासी ग्राम – चमारीचक, थाना – शाहपुर, जिला – पटना (बिहार) से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार) में पुस्तक संख्या – 1, जिल्द संख्या – 80, पृष्ठ संख्या – 251 से 264 तक पर अंकित कर वसीका संख्या – 2460 द्वारा दिनांक 06.05.2003 को निबन्धित हुआ है। खरीदारी की तिथि से भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष अपनी क्रय की गई सम्पति पर पूर्ण भू–स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर में दाखिल–खारिज वाद के

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

माध्यम से दर्ज कराकर जमाबंदी संख्या – 2666 पर सरकार को लगान भुगतान करते हुए सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं वो अंचल पदाधिकारी का कार्यालय के द्वारा भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष के पक्ष मे भू–स्वामित्व प्रमाण पत्र निर्गत किया जा चुका हैं। इस तरह भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को भूखण्ड स्वामिणी ने अनुसूची – I में वर्णित भूमि के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि 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 भूखण्ड स्वामिणी पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामिणी का रहेगा।

यह कि सुनीत हाउसिंग प्राईवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिली इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिली इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षो की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि पर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिली इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय :–

1. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी अनुसूची – I की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिली इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तो के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

2. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और भूखण्ड स्वामिणी को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से भूखण्ड स्वामिणी को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और यह भी कि वे भूखण्ड स्वामिणी 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** प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

4. **यह कि** प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिणी अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

5. **यह कि** डेवलपर उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

6. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगें और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

7. **यह कि** इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामिणी डेवलपर को उनके कर्मचारीयों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास–पुर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद दी जाएगी।

8. **यह कि**, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया हैं कि नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल परम निर्मीत क्षेत्र का **46 प्रतिशत** हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मीत क्षेत्र का **54 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी वो विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती हैं।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

9. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी घोषणा करते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामिणी के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबाबदेही भूखण्ड स्वामिणी की हैं वो रहेगी वो इसका निपटरा भूखण्ड स्वामिणी स्वयं प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में अपने मिलने वाले 46 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/विकासक का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

10. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी को अपने अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिली भवन के किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट इत्यादि के रूप मे मिलेगा, क्योंकि प्रस्तावित बहुमंजिली भवन का निर्माण अनुसूची– I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

11. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

12. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में निर्मीत क्षेत्र के समायोजन मे अगर भूखण्ड स्वामिणी को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामिणी बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामिणी को देगें।

13. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत मे बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

14. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद दानापुर निजामत /सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति मिलने की तिथि से या प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के निर्माण शुरू होने के तिथी से जो बाद मे हो से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य तीन वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा, के भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देगें, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में ना नहीं की जाएगी वो समय स्वतः बढ जाएगा।

15. **यह कि प्रथम** पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

16. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति मे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने मे जो समय लगेगा उन सभी समयों की ना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

17. **यह कि** बहुमंजिली इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी की होगी तथा अनुसूची – I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी पूर्ण रूप से जबाबदेह होगें।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

18. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगें।
इसी तरह भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष नहीं करेंगें तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दुसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतत्र होगें।

19. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने – अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दुसरे से लेने की आवश्यकता न हैं ना होगी।

20. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामिणी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनो पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

21. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजली इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजली इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मीत बहुमंजली इमारत के सेट बैक एरीया या कौमन एरीया

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

को दुसरी बनायी जाने वाली बहुमंजली इमारत के लिए एपरोच रोड / पहुँच–मार्ग / उपागमन सड़क के रूप में करेंगे।

22. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं, प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति मे द्वितीय पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगी को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं, द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं को भुगतान कर सकें।

23. **यह कि** नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामिणी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फलैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

24. **यह कि** बहुमंजली इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है उसका किराया बहुमंजिली इमारत के रख–रखाव एवं देखभाल द्वितीय पक्ष द्वारा किया जाएगा।

25. **यह कि** द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देगें।

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया हैं कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोसियेशन सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा बनाया जाएगा। प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के सभी फ्लैट स्वामिणी इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा One Time Maintenance Charge के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामिणी वो विकासकर्त्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार फ्लैट के दखल–कब्जा के पूर्व एसोसियेशन के खाता में जमा करना होगा और सभी फ्लैट स्वामिणी मिलकर एसोसियेशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे, और इसमें होनेवाले खर्च का वहन एसोसियेशन के खाता में जमा राशि के सुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने–अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

27. **यह कि** मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एव 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामिणी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामिणी होगें तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें भूखण्ड स्वामिणी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

28. यह कि भूखण्ड स्वामिणी घोषणा करते है :-

(i) कि भूखण्ड स्वामिणी को उक्त भूमि से संबधित 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) कि उक्त भूमि से संबधित इस भूमि 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 भूमि से संबधित 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 भूखण्ड स्वामिणी से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि भूखण्ड स्वामिणी के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नही है और भूखण्ड स्वामिणी किसी बेनामी भूखण्ड स्वामिणी के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामिणी ने घोषणा की है कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामिणी ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामिणी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामिणी उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनेबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामिणी बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि भूखण्ड स्वामिणी को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची – । में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक / सार्वजनीक क्षेत्र / छत / भूमि / चारदीवारी में कही भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे / बनाये जाने वाले बहुमंजिली भवनों / कम्पनी का, साइनबोर्ड

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

/ होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी /युनीट स्वामियो / प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(x) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

29. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत का नाम **"SUNIT AMBROSIA"** होगा या सभी पक्षो के आपसी सहमती से नाम में परिवर्तन किया जा सकता हैं।

30. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरुप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामिणी की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

31. **यह कि** एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006** / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिली इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश / सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

न ही भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसुल कर लेगें।

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवनों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के भूमि का विवरणः–

मौजा	–	मैनपुर शंकर उर्फ मैनपुरा,
थाना	–	दानापुर,
जिला	–	पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	–	दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	दानापुर (बिहार),

क्षेत्रफल 3.125 डिसमिल समतुल्य 1 कट्ठा,

थाना संख्या	–	24 (चौबीस),
तौजी संख्या	–	5234 (पाँच हजार दो सौ चौतीस),
खाता संख्या	–	231 (दो सौ एकतीस),
सर्वे खसरा संख्या	–	463 (चार सौ तीरसठ) का अंश,

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर	:–	श्रीमती धर्मशीला देवी,
दक्षिण	:–	मुकुन्द साव,
पूरब	:–	सर्वे खसरा संख्या –464,
पश्चिम	:–	सात फीट चौड़ा रास्ता,

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के **कोड सं0 – 144** पर अंकित है वो **जोन – 3 हैं।**
जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹18,76,000/– हैं।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची – II

प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में मूखण्ड स्वामिणी के हिस्से के निर्माण हेतु विवरण–

1. फाउंडेशन – आर0सी0सी0 पाईलिंग।
2. स्ट्रक्चर – आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क – ईटवर्क, सिमेन्ट मोर्टार के साथ।
4. छत – आर0सी0सी0।
5. फर्श – मार्बल/भिट्रीफाईड टाईल्स।
6. प्लास्टर – दीवाल सिमेंट मोर्टार (1.6) सिलिंग सीमेन्ट (1.4)।
7. दरवाजा – हार्डउड लकड़ी का चौखट, 32 मी.मी. मोटा प्लश डोर प्राइमर सहित।
8. खिड़की – लकडी / अल्युमुनियम फ्रेम खिडकी शीशा लगा।
9. रसोई घर – मार्बल का वर्किन प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में ग्लेज्ड टाईल्स।
10. बाथरूम – दीवाल में 7 फीट गलेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल /टाईल्स फ्लोरिंग, गरम–ढ़ठा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के।
11. विद्युत वायरिंग – कॉन्सिल्ड पी0वी0सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित ISI स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटिंग स्वीच के साथ।
12. दीवाल – फिनिशिंग के अंदर से प्लास्टर ऑफ पेरिस/वालपुटी।
13. टी0वी0 प्वाइंट – सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
14. A.C., फ्रीज, वाशिंग मशीन हेतु प्वाइंट।
15. टेलिफोन प्वाइंट – सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
16. मास्टर बेड रूम में वुडेन फ्लोर।
17. सिवरेज – उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
18. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा।
19. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
20. जल आपूर्ति की व्यवस्था – स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
21. पानी टंकी आवश्यकतानुसार।
22. फायर नियमानुसार।

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

इस वास्ते यह वसीका विकासकार्य एकरारनामा प्रथम पक्ष (भूखण्ड–स्वामिणी) एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर यह वसीका विकास एकरारनामा एक दुसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांक :– 15 –03–2016 ई०।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. रामदयाल सिंह
पुत्र स्व० दुखनी सिंह
मु० मोनपुरा
थाना पटना

2. सुनील कुमार सिंह
पिता – राम प्रसाद सिंह
गाला, इलदली रोड
थाना – दानापुर
जिला – पटना
15/3/16

मिनती कुमारी
15/3/16

भूखण्ड–स्वामिणी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

15/3/16

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
PAN – AAMCS8166Q.

15/3/16

For Sunit Housing Pvt. Ltd.
Director

अन्दर रू० ₹ /- शब्दों में (रू०

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

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

1. पक्षकार का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) **SUNIT HOUSING PRIVATE LIMITED** (PAN – AAMCS8166Q), Dariyaganj, New Delhi through its Director VIR CHANDRA PRAKASH), Son of Late Shukhdeo Prasad.

2. दस्तावेज का प्रकार : Development Agreement

3. निबंधन कार्यालय : *Sub Registry Office, Danapur*

4. बैंक का नाम एवं शाखा : State Bank of India, Danapur Branch

5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क–मुख्य शीर्ष –0030–स्टाम्प एवं पंजीकरण–उप–मुख्य शीर्ष 02 स्टाम्प पेपर 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**	₹37501	₹37501
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**	₹20,000/-	₹20,000/-
भूस्वामी शुल्क–मुख्य शीर्ष – 0029 भू राजस्व लघु शीर्ष – 800 – अन्य प्राप्तियाँ – उप शीर्ष – 0006–अन्य मदे – प्राथमिक इकाई – 75.49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड – R0029008000006, **A/C No. - 10963226598**	---	---
	₹500/-	
	कुल योग	₹ 58001/-

भुगतान का माध्यम नगद / चेक / ड्राफ्ट

कुल राशि शब्दों में –

Rupees Only.

स्थान Danapur

तारीख 15-03-2016

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

- चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीछे पर अंकित करें।
- चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

FOR USE OF THE BANK

स्कॉल नं० ..... तारीख ..... उपयुक्त

शाखा 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रू० ..... / शब्दों में .....

..... रुपये प्राप्त

प्राधिकृत पदाधिकारी

हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु स्टाम्प ड्यूटी • जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं० **A/C No. – 30978446198** जमा करने की तिथि .....

राशि – रू० 25000/-

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

बैंक स्कॉल सं०

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर Director

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

CWH3891066



Elector's Name : Shrimati Nirmala Kumari
निर्वाचक का नाम : श्रीमती निर्मला कुमारी
Husband's Name: Shri Ranjit Kumar
पति का नाम : श्री रंजीत कुमार
Sex / लिंग : Female /महिला
Age : 27 Years as on 1.1.2004
आयु : २७ वर्ष १.१.२००४ को

Address : 34,Kurur,
Town/VIII - Kurur,
Anchal - Karakat,
Distt - Rohtas

पता : ३४,कुरुर,
शहर/गाँव - कुरुर,
अंचल - करकट,
जिला - रोहतास

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
207, KARAKAT Constituency
२०७, करकट निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक निबंधन पदाधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Bhikranaganj
स्थान : भिखनागंज

Date : 28/05/2004
दिनांक : २८/०५/२००४

This Card may be used as an Identity Card under other Statutes / Schemes, as may be specified by the Government of India / State Government.

CWH3891066

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

सत्यकारी

निर्मला कुमारी

15/3/16

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 J or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 37520/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 980207/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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	L	0		
							TOTAL-		20000

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Danapur

Date: 15/03/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 15th March 2016 by Nirmala Kumari Wife of Late Ranjeet Singh by profession Others. Status - Executant

निर्मला कुमारी
15/3/16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:15/03/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Hawaldar Singh' Male, Sex 'M', 'Late Dukhan Singh', resident of 'Munji,rohats'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 15/03/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 74 on pages on 220 -239 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-12 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

Registering Officer
Danapur

Date : 15/03/2016

Token No. : 3688 **Year : 2016** **S.No. : 3604** **SCORE Ver.4.0** **Deed No. : 3516**

SCANNED

Note: For Modification/Corrections select "C" from "Tran type" drop down in scr

Central Govt Code:		Txn Date: 15/03/2016	Old
State Govt Code: 30		Post Date: 15/03/2016	OLD
Govt Account No: 10963226587			Old
Journal No: 45707171	Challan Seq. No: 264	Txn Code: 1010	Home
Txn Type:	Reversal Indicator:	Eligible for Commission	No of
Debit Account No: 0	Minor Head:	Pan/Tan No:	Type
Depositor Name: SUNIT HOUSING PVT LTD			
Address 1:			Corr. Type
Address 2:		State Code:	
City/District:		Pin Code: 0	
Related Financial Yr:		Assessment Year YYYY: 0	
Related Period in Fin Yr:		Nature of Payment:	
Txn Amount: 37520		Txn Currency: INR	
Income Tax Amt: 0		Interest Amt: 0	
Surcharge Amt: 0	Pen Pymt Code:	Penalty Amt: 0	
Cheque Tender Date: 15/03/2016	Education Cess Amt: 0	Others Amt: 0	
Remarks:		ITRO No: 0	
Dealing Govt Office:		ITRO Date:	
Additional Fields:			
Token No.:			
Transacting Branch: 01254		Dealing Branch Chalan No:	
Field 6:		CTL-ST-FLAG: S	
Field 7:		MAJ-HEAD: 30	

Note: Do not Change Chq Tender Date in same branch Transactions.

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director



EX-SERVICEMEN IDENTITY CARD

BHQ-08/1362/Regd

No. JC-221410N

Rank EX Nb Lsub

Name Habildar Singh

Regiment/Corps A.S.C

Father's Name Late Dukhan Singh

Address Vill+P.O - Mungi

Dist- Rohtak (Haryana) Tehsil/P.S Bahadurgarh

Date of discharge 30/6/1995 Pension Rs. 1057/-

Date of birth 28/07/1949



Identification Mark A mole on upper left side of the Rt eyebrow.

Left Thumb impression

Signature of Holder

Stamp and Signature of issuing

NOTE

1. Report loss to your Zila Sainik Board
2. Finder to return this card to the Directorate Resettlement, West Block IV, R.K. Puram, New Del

IDENTIFIER

Samrajtyle

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

*Note: For Modification/Corrections select "C" from "Tran type" drop down in scr

Central Govt Code:
State Govt Code: 32
Govt Account No: 10963226576
Journal No: 45706931 Challan Seq. No: 263
Txn Type: Reversal Indicator: Eligible for Commission:
Debit Account No: 0 Minor Head: Pan/Tan No:
Depositor Name: SUNIT HOUSING PVT LTD
Address 1:
Address 2:
City/District:
Related Financial Yr:
Related Period in Fin Yr:
Txn Amount: 20000
Income Tax Amt: 0
Surcharge Amt: 0 Pen Pymt Code: Penalty Amt: 0
Cheque Tender Date: 15/03/2016 Education Cess Amt: 0 Others Amt: 0
Remarks:
Dealing Govt Office: ITRO No: 0
Additional Fields: ITRO Date:
Token No.:
Transacting Branch: 01254 Dealing Branch Chalan No: 263
Field 6:
Field 7: CTL-ST-FLAG: S
MAJ-HEAD: 32

Txn Date: 15/03/2016
Post Date: 15/03/2016
Txn Code: 1010
State Code:
Pin Code: 0
Assessment Year(YYYY): 0
Nature of Payment:
Txn Currency: INR
Interest Amt: 0

Note: Do not Change Chq Tender Date in same branch Transactions

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

बिहार भूमि

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,बिहार सरकार

प्रपत्र-XIV ख

(देखें नियम-10)

ऑनलाइन

Running Unique No.: 0317081599
(Receipt No.)

लगान रसीद

जिला:- Patna	अंचल:- Danapur
जमाबंदी सं0:- 2666	मौजा/थाना सं0:- 24
जमाबंदी रैयत का नाम:- निर्मला कुमारी अभिभावक का नाम:- रंजीत सिंह	पता:- KURUR KARAKAT , ROHTAS

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा/डिसमिल
231	463	0 एकड़ 3.125 डिसमील 0 हेक्टर

सालाना मांग(बकाया और वर्तमान) चालू वित्तीय वर्ष का

वित्तीय वर्ष	सालाना दर	बकाया	वर्तमान	सूद	कुल	अभियुक्ति(बकाया का वर्ष कब से कब तक)
जमाबंदी लगान	5.00	15.00	5.00	0.00	20.00	2015-2016 से 2018-2019
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	7.25	21.75	7.25	0.00	30.00	2015-2016 से 2018-2019
कुल	12.25	36.75	12.25	0.00	50.00	2015-2016 से 2018-2019

वसूली

वित्तीय वर्ष	बकाया के विरुद्ध वसूली	वर्तमान मांग के विरुद्ध कुल वसूली	कुल वसूली	अवशेष राशि(बकाया का वर्ष कब से कब तक)	अभियुक्ति
लगान	15.00	5.00	20.00	2015-2016 से 2018-2019	
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	21.75	7.25	30.00	2015-2016 से 2018-2019	
कुल	36.75	12.25	50.00	2015-2016 से 2018-2019	

वसूल की गयी राशि शब्दों में- Fifty Rupees

कुल बकाया-50.00

तिथि- 25-04-2018

For Sunit Housing Pvt. Ltd.

Director

यह एक कम्प्युटर जनित प्रति है।
यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।
इसका उपयोग किसी भी न्यायलय में साक्ष्य के रूप में नहीं किया जा सकता है।
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।