Book No. :- 1 Deed No. 1009

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

क्रम संख्या .... तिथि .... सीट संख्या .... AC 262083

क्रेता का नाम और पता ....

Serial No. 14279

Deed No. 1009

Govt. of Bihar

District Registry Office Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **10/12/2018** by **Awadhesh Kumar Sinha**

A Stamp Duty of Rs. **677100/-** and other Fees of Rs. **21500/-** has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. **1009** in Book No. **1** Volume No. **23** on pages from **507** to **526** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **3** / Year **2018**

Date: 31/01/2019

Token No.:-14527/2018

Signature with Date

(Satya Narayan Choudhary)

Registering Officer, Patna

दस्तावेज की जाँच किया एवं ... में अंकित वर्णित विवरणी के अनुसार सही पाया।

जाँच लिपिक

(प्रवीण कुमार)

SCANNED BY

NJ Homes Pvt. Ltd

Managing Director

विकासात्मक एकरारनामा

(Development Agreement)

यह एकरारनामा (एग्रीमेन्ट) आज ...10... दिसम्बर, 2018

के बीच निम्नांकित किया जाता है :-

NJ Homes Pvt. Ltd

Managing Director

(1) श्री अवधेश कुमार सिन्हा पिता स्व0 भीषम प्रसाद उर्फ भीखम राय

(2) **श्री शाहिल** पिता श्री अवधेश कुमार सिन्हा

(3) श्री अखिलेश कुमार पिता पिता स्व0 भीषम प्रसाद उर्फ भीखम राय

(4) **श्री निशान्त कुमार** पिता श्री अखिलेश कुमार

सभी निवासी- दुजरा, पूर्वी बोरिंग कैनाल रोड, राम सुचित मिश्रा पथ, थाना-बुद्धा कॉलोनी, जिला- पटना, भारतीय नागरिक है, जिन्हें भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) कहा गया है। भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखण्ड से विधिक प्रतिनिधि/ कानूनी/ वारिसान/ सदस्य/ प्रधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत।

मो नं0-8651641263

एवं

विकासकर्त्ता

एनजे० होम्स० प्रा० लिमिटेड (रजिस्ट्रेशन नं०- U45200BR2010PTC016184) द्वारा प्रबन्ध निदेशक **श्री नीरज कुमार *(Sri Niraj Kumar)*** पिता श्री राजनीति प्रसाद सिन्हा, निवासी ए/110 ए.जी. कॉलोनी, पोस्ट- आशियाना नगर, थाना- शास्त्रीनगर, जिला- पटना- 800025, भारतीय नागरिक।

मो0 नं0-7739066666

(जहाँ विकासकर्त्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है, सम्मिलित किया जाता है।)

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
10.12.2018
Managing Director

Sahil 10/12/18
Nishant Kumar 10/12/18
अवधेश कुमार सिन्हा 10/12/18
Akhilesh Kumar 10/12/18

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की खानदानी सम्पति है। सर्वे प्लौट नं0-03 के सर्वे खतियान में लालचन्द गोप वो बालचन्द का नाम दर्ज है। जिसपर लालचन्द गोप वो बालचन्द आजीवन काविज रहे वो बालचन्द नावल्द स्वर्गवास कर गये। कुछ समय बाद लालचन्द गोप भी अपने एकमात्र पुत्र भीषम प्रसाद उर्फ भीखम राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बादहु भीषम प्रसाद उर्फ भीखम राय अपने पिछे पाँच पुत्र श्री बैजनाथ प्रसाद, श्री कृष्ण प्रसाद सिन्हा, श्री अवधेश कुमार सिन्हा, श्री सुरेश प्रसाद तथा श्री अखिलेश कुमार को छोड़कर दिनांक- 26/09/1996 को स्वर्गवास कर गये तथा उनके द्वारा छोड़ी गई सम्पत्ति पर पाँचो पुत्र काबिज दाखिल मालिक मुस्तकील रहते चले आये है बादहु पाँचो भाईयो ने दिनांक- 26/01/1998 को आपस में बॉट लिये तथा अपने-अपने नाम से अंचल अधिकारी के यहॉ दाखिल खारिज करवा कर उपरोक्त सम्पत्ति पर मालिक मुस्तकील रहते चले आते है जिसका दाखिल खारिज नं0-389/3 सन् 2015-16 जमाबंदी नं0-1515 वो 390/3 सन् 2015-16 जमाबंदी संख्या-1514 है।

यह कि प्रथम पक्षगण सर्वे प्लॉट नं०- 03, मिनजुमले रकबा- 10500 वर्गफीट, यानि- 24.109 डिसमिल है जिसमे प्रथम पक्ष संख्या- 01 श्री अवधेश कुमार सिन्हा एराजी- 5250 वर्गफीट, प्रथम पक्ष संख्या- 02 श्री अखिलेश कुमार एराजी- 5250 वर्गफीट, द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) को विकास के लिए दिया।

यह कि ऊपर वर्णित प्रथम पक्ष जो कि भूखण्ड स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखंड स्वामी का दखल कब्जा शांतिपूर्ण ढ़ंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखंड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखंड का रचानात्मक विकास के लिए साथ-साथ उक्त भूखंड पर अनेक बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से प्लॉटों का निर्माण उक्त भूखंड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष डेवलपर्स के साथ यह भूखंड

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

निर्माण विकास एग्रीमेन्ट (विकास एकरारनामा) निष्पादन किया जाता है।

यह कि भूखंड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामे का निष्पादन सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखंड प्रथम पक्ष के दखल कब्जे में है एवं सभी तरह के ऋण भारों से मुक्त है।

यह कि आवासीय निर्मित बहुमंजिला इमारत का निर्माण भूखंड स्वामी के जमीन पर होगा। अतः भूखंड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को 50 % (पचास प्रतिशत) का सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र के आवंटन द्वितीय पक्ष अर्थात डेवलपरर्स पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जाएगा तथा बाकी के 50 % (पचास प्रतिशत) पर द्वितीय पक्ष (डेवेलपर्स) का सम्पूर्ण अधिकार होगा। जिसका पूर्ण विवरण एनेक्सर- 1 में वर्णित है।

अतः दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर्स को अपने द्वारा खर्च से निर्मित क्षेत्र का 50 % (पचास प्रतिशत) हिस्सा का आवंटन उसके पक्ष में जायेगा जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखंड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी/ प्रतिलिपि/उत्तराधिकारी भी उक्त 50 % (पचास प्रतिशत)आवंटित उक्त भूखंड पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होंगे। इस पर प्रथम पक्ष को किसी भी तरह की आपत्ति न है और न होगी। बशर्ते डेवलपर्स के अधीन सोसाईटी अथवा बहुमंजिला इमारत के अधिकारीगण सम्पूर्ण भूखंड पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुरूप फ्लौटों का आवासीय संयुक्त रूप से मिनजुमले रकबा- 10500 वर्गफीट, यानि- 24.109 डिसमिल है पर अनेक बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य हेतु द्वितीय पक्ष डेवलपर्स (बिल्डर) के साथ उभय पक्षों के बीच एक प्रस्तावित योजना के अनुरूप शर्तों का पालन करने का वायदा कर इस एग्रीमेन्ट का निष्पादनार्थ

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

अपनी–अपनी सम्मिलित रूप से बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य करने के उद्देश्य से राजी हुए।

डेवेलपर्स एवं भूखंड स्वामी अपने शेयर का निर्धारण कर चुके हैं जो इस प्रकार है :-

भूखंड स्वामी का शेयर

फ्लैट नं0–जी–1, जी–2, जी–3, जी–4, 101, 102, 103, 104, 105, 106 एवं 305

डेवेलपर्स का शेयर

फ्लैट नं0–201, 202, 203, 204, 205, 206, 301, 302, 303, 304 एवं 306

नोट :-

यदि भविष्य में या भवन निर्माण के बाद किसी भी प्रकार के अतिरिक्त निर्माण के लिए पी० आर० डी० ए०/ पी० एम० सी० से अनुमति प्राप्त होती है तो जमीन मालिक एवं विकासकर्ता अपने–अपने शेयर का निर्धारण इस तय एकरारनामा के अनुसार ही करेगें।

डेवेलपर्स (द्वितीय पक्ष) एवं भूखंड स्वामी (प्रथम पक्ष) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नांकित शर्त होंगे :-

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखंड स्वामी अपने उक्त भूखंड की द्वितीय पक्ष डेवलपर्स की नियुक्ति ऊपर वर्णित भुखंड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला ईमारत का निर्माण कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर नियम शर्तों के अनुसार करेंगे।

2. यह कि भूखंड स्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया जाता है कि इस एग्रीमेन्ट के तहत वे सभी अधिकार डेवलपर्स को दिया जाएगा जिसके अनुसार डेवलपर्स के द्वारा प्रस्तावित योजना के प्रगति हेतु फ्लैटों/ स्पेश वगैरह के निर्माण करवाने एवं उन सभी निर्मित

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
10.12.2018
Managing Director

Sahil 10/12/18
Nishant Kumar 10/12/18
Akhilesh Kumar 10/12/18

क्षेत्रों के लिए किसी भी क्रेता को विक्रय करने, दखल कब्जा देने से लेटर ऑफ पोजेशन देने के लिए बजरिये मुखतारनामा के अनुसार कानूनी रूप से डेवलपर्स के आवंटित हिस्सा 50 (पचास) प्रतिशत पर ही 'द्वितीय पक्ष' अधिकृत होंगे एवं भूखंड स्वामी अपने आवंटित हिस्सा 50 (पचास) प्रतिशत निर्मित क्षेत्रों को अपने अनुसार उपयोग व उपभोग अथवा अपने हिस्से के अनुसार विक्रय करेंगे।

3. यह कि भूखंड स्वामी ने अपने भूखंड का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया है और प्रस्तावित योजना प्रारूप की स्वीकृति पटना क्षेत्रीय प्राधिकार/पटना नगर निगम से ले ली है। द्वितीय पक्ष, विकास व निर्माण व निर्माण कार्य की शुरूआत निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके हिस्से का 50 (पचास) प्रतिशत निर्मित क्षेत्र को सुपुर्द करेंगे साथ ही 50 (पचास) प्रतिशत निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष यानि डेवलपर्स उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने पक्ष के सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार को निर्मित फ्लैटों एवं पार्किंग स्थलों की बुकिंग विक्रय करेंगे। साथ ही द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने निर्माण कार्य पूर्ण होने की सूचना 3 (तीन) सप्ताह के अन्दर देंगे। तत्पश्चात भूखंड स्वामी के द्वारा द्वितीय पक्ष के कार्यालय जाकर अपने 50 (पचास) प्रतिशत के सुपर निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले फ्लैटों/पार्किंग स्पेस एवं सभी सुविधाओं जो कि प्रदान की जाएगी का दखल कब्जा/ दखल कब्जा पत्र के साथ सभी चाभियों के साथ दखल कब्जा होंगे।

4. इस एकरारनामा के तहत भूखंड स्वामी को सिर्फ उनके आवंटित 50 (पचास) प्रतिशत निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर्स के 50 (पचास) प्रतिशत में कोई अन्य दावा नहीं करेंगे।

5. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप कुल सुपर निर्मित

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
10.12.2018
Managing Director

Sahil 10/12/18
Nishant Kumar 10/12/18
Akhilesh Kumar 10/12/18

क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, बालकोनी तथा फ्लैटों का उपयोग व उपभोग अवांटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उनके उत्तराधिकारीगण अथवा प्रतिनिधि अथवा खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होंगे।

6. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना की अवधि 3 (तीन) वर्ष 6 छः माह और अनुग्रह अवधि 6 (छः) माह का होगा जो भूमि पूजन होने के पश्चात् से मान्य होगा। यदि विकासकर्त्ता निश्चित समय सीमा 3 वर्ष 6 माह और अनुग्रह अवधि दिये जाने के पश्चात् यदि भवन निर्माण का कार्य सम्पन्न नहीं हो पाता है तो वह भवन निर्माण सम्पन्न करने हेतु लिए गये समय के निर्धारित सीमा अवधि को दोनो पक्ष आपसी समझौता के तहत बढ़ा सकते है।

7. यह कि अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 के अनुसार भू-स्वामी तथा डेवलपर अपने-अपने हिस्से के पूर्ण रूप से मालिक होंगे।

8. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिसमें कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण में लागत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अपने रवैये पर करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु डेवलपर्स (द्वितीय पक्ष) किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेंगे अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों के एवज में बुकिंग कर पूँजी मुहैया करने के लिए स्वतंत्र होंगे। बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50 (पचास) प्रतिशत क्षेत्र पर हीं द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखंड को डेवलपर्स बंधक नहीं रखेंगे।

9. सरकारी नीतियों के कारण/ मुकद्मा के कारण प्राकृतिक आपदा के तहत निर्माण कार्य ठप पड़ जाये तो ऐसी स्थिति में द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) का कोई दोष नहीं माना जाएगा।

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
10.12.2018
Managing Director

Sahil 10/12/18
Nishant Kumar 10/12/18
Akhilesh Kumar 10/12/18
10/12/18

डेवलपर्स के द्वारा उस सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने से जो भी समय लगेगा उस सभी समयों को निर्धारित 4 (चार) वर्ष में गणना नहीं की जायेगी।

10. यह कि द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) को यह हक होगा कि स्वीकृति प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार फ्लैटों/ पार्किंग स्पेस/ छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को विकसित उपरोक्त भूखंड पर करेंगे साथ ही निर्मित क्षेत्रों को जो उनके हिस्से में आयेगी, उन निर्मित क्षेत्रों के लिए विक्रय/ किरायानामा एवं पट्टा करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

11. यह कि द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) स्वतंत्र बिल्डर की हैसियत से उपरोक्त वर्णित भूखंड पर निर्माण कार्य करेंगे और सभी तृतीय पक्ष दावों/ विरोधी अथवा कानूनी बाधा/ गैर कानूनी बाधा पहुँचाने वाले व्यक्तियों/ दावेदारों के लिए द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष का साथ देंगे अथवा प्रथम पक्ष का भी द्वितीय पक्ष को साथ देने की जबावदेही होगी।

12. यह कि भूखंड स्वामी एवं डेवलपर्स द्वारा सम्पूर्ण भूखंड पर निर्मित किये गये सुपर निर्मित क्षेत्रों के उनके हिस्से के आवंटन का अनुपात क्रमशः 50:50 % होगा। भूखंड स्वामी एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की पी.आर.डी.ए. /पटना नगर निगम की स्वीकृति के अनुसार ही होगी।

इन एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू-स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यों, क्रिया-कलापों, वसिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार :-

क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं के भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करेंगे, उनका सुधार करेंगे तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिए तथा हर तरह के वसिकाओं व सभी आवश्यक क्रिया-कलापों की स्वीकृति संबंधित विभागों से करायेंगे।

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
10.12.2018
Managing Director

Sahil 10/12/18

Nishant Kumar 10/12/18

Akhilesh Kumar 10/12/18

ख) सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, औजार, विद्युत कनेक्शन तथा अन्य संबंधित कार्यों हेतु संबंधित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकते है। किसी तरह के 'एग्रीमेन्ट टू सेल', निर्विवाद विक्रय-पत्र अथवा फ्लैटों को आवंटित करने, किरायानामा, पट्टा अभिलेख देने हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेख का निष्पादन करेंगे।

ग) डेवलपर्स को सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिए समय-समय पर एक या एक से अधिक प्रस्तावित कॉ-ऑपरेटिव अथवा किसी भी कॉ-ऑपरेटिव संस्था द्वारा अथवा किसी व्यक्ति विशेष प्राधिकृत करते हुए क्रेता (खरीदार) अथवा किरायेदार पट्टाकर्त्ता के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों को निष्पादन करेंगे।

घ) उन सभी कार्यों के लिए डेवलपर्स स्वतंत्र होंगे जिनके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में विक्रय संबंधित प्रक्रियाओं के लिए कागजातों का वसिकाओं का निष्पादन करेंगे।

ड.) भूखंड स्वामी के द्वारा की गई घोषणा :-

1) यह कि उपर वर्णित भूखंड का मिनजुमले रकबा- 10500 वर्गफीट, यानि- 24.109 डिसमिल है।

2) यह कि उपरोक्त भूखंड भू-स्वामी की सम्पत्ति है एवं उनका दखल कब्जा शांतिपूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व है एवं वर्णित भूखंड सभी तरह के ऋण भारों से मुक्त है तथा सभी तरह के वारदैन से मुक्त एंव पाक -साफ है। साथ ही टाईटिल संबंधित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है एवं किसी भी तरह के दीवानी एवं फौजदारी मामलों में अथवा भूमि हथबंदी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिए रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
10.12.2018
Managing Director

मूल भूखंड का पट्टा किराया लाईसेन्सी अथवा बन्दोवस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी एवं गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है। अगर किसी तरह वारदेन या नुक्स पाया जायेगा तो यह डेवलेपर्स एग्रीमेन्ट (विकास एकरारनामा) स्वतः निरस्त समझा जाएगा और उसमें लागत भी प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को देना होगा।

3) भू-स्वामी की घोषणा यह भी है कि उनके भूखंडो के विरूद्ध पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार एवं पटना नगर निगम भूमि हदबंदी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं वित्तीय संस्थाओं के द्वारा उक्त भूखंड के अंश या पूर्ण भाग के लिए किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गई है।

4) भू-स्वामी ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जे वाली प्रश्नगत भूखंड पर कोई हकियत, दावा, सम्पत्ति अधिग्रहण, अटैचमेन्ट संबंधित अध्यादेश/ सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नहीं किया गया है तथा टैक्स संबंधित आयकर या विक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारियों एवं अधिकारियों द्वारा सम्पत्ति के पूर्ण अंश भाग के लिए किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गई है।

5) किसी भी दीवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की, जब्ती अथवा सम्पत्ति अधिग्रहण के लिए या किसी दावा विशेष के लिए न्यायालय का फैसला अथवा डिकरी यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लंबित नहीं है एवं दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

6) भूखंड स्वामी की घोषणा यह भी है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पत्ति हिस्सा, दावा टाईटिल वगैरह का उक्त भूखंड पर दावा पूर्णरूपेण या अंश भाग पर नहीं है और न तो हिन्दू अविभाजित परिवार की सम्पत्ति ही है, न ही साझेदारी सम्पत्ति है।

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
10.12.2018
Managing Director

Sahil 10/12/18
Nishant Kumar 10/12/18
Akhilesh Kumar 10/12/18
10/12/18

7) यह कि भू-स्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखंड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिए वय बयाना, एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पत्ति का स्थानान्तरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसियत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी परिजनों का हिस्सा है।

8) यह कि भू-स्वामी के द्वारा डेवलपर्स को यह भी विश्वास दिलाया गया है कि इस वसिका के निष्पादन के बाद बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य से निर्मित सुपर एरिया में उनके आवंटित हिस्सा 50 (प्रतिशत) के अलावा डेवलपर्स के आवंटन 50 (प्रतिशत) से अथवा अनेक रचनात्मक विकास कार्य में या डेवलपर्स के द्वारा संगठित सोसाईटी या मनोनीत सदस्य के क्रिया-कलापों से वास्ता या सरोकार नहीं रहेगा।

9) यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भू-स्वामी के द्वारा यह भी घोषित किया जाता है कि विकास कार्यों में किसी भी तरह की बाधायें या नुक्स पहुँचता है तथा भूमि संबंधी बाधायें पायी जायेंगी तो उन सभी बाधाओं का निष्पादन दोंनो पक्ष एक-दूसरे का साथ देकर करेंगे।

10) भू-स्वामी सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जा में रखेंगे या किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते है।

11) यह कि भूमि पर निर्माण से सम्बंधीत सभी तरह के खर्चों का निष्पादन आज दिनांक ..10.. दिसम्बर 2018 के बाद (इस एग्रीमेन्ट के निष्पादन के तिथि) से डेवलपर्स (द्वितीय पक्ष) के द्वारा उठाया जाएगा। जबकि डेवलपर्स इस बात के लिए जबावदेह नहीं होंगे कि इस एग्रीमेन्ट के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा

NJ Homes Pvt. Ltd
10.12.2018
Managing Director

Sahil 10/12/18
Nishant Kumar 10/12/18
अखिलेश कुमार 10/12/18
Akhilesh Kumar 10/12/18

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

किसी तरह का जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भू-स्वामी की होगी।

12) यह कि भू-स्वामी उन्हीं क्षेत्र का अधिग्रहण करेगें जिनके लिए उपर्युक्त होंगे तथा उन सभी शर्तों या नियमों का पालन करेगें जिसके लिए भू-स्वामी संघ का गठन कर एक एसटैन्डर्ड एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में संघ के नियमावली के अनुसार कार्य करेंगे। इस सभी बातों की स्वीकृति डेवलपर्स द्वारा दी जाएगी तथा दोनों पक्षकारों द्वारा इच्छित भवन का नाम **"LOTUS TOWER"** जिसमें आवंटित भू-स्वामी के 50 (पचास) प्रतिशत शेष 50 (पचास) प्रतिशत द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) को मिलेगा।

भू-स्वामी एवं डेवलपर्स की सहमति से उक्त गठित संघ का परिचालन होगा।

संघ अथवा कॉ-ऑपरेटिव संस्था का गठन डेवलपर्स एवं भू-स्वामी के आपसी सहमति से होगा और भू-स्वामी के साथ उनके उत्तराधिकारी, प्राधिकृत एजेन्ट, नौकर लाईसेन्सी के द्वारा भी एसोसिएशन की नियमावली का अनुसरण किये जाने का प्रावधान है। साथ ही उन सबों को एसोसिएशन के खर्च का बहुमंजिला ईमारत के रख-रखाव हेतु करेंगे तथा उसका उपयोग नियमानुकूल करेंगे। भू-स्वामी के द्वारा आवंटित हिस्से के अनुपात का ही उपयोग व उपभोग नियमानुकुल किया जाएगा।

13) यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पी.आर.डी.ए./ पटना नगर निगम के नियम से निर्माण किया जाएगा। यदि सरकार द्वारा उक्त भूखंड को जो भी रकबा अधिग्रहित की जाएगी तथा मुआवजा राशि का अनुपात-50:50% (पचास-पचास प्रतिशत) में दोंनो पक्ष लेवेंगे।

14) यह कि इस वसिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अथवा संगठित सोसाइटी संघ अथवा एसोसिएशन को भी अधिकार मिल सकेंगे जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

बनाने हेतु विकास योजनाओं के लिए आवश्यक होगा। साथ ही अपना साईन बोर्ड उक्त भूखंड पर लगायेंगे तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

15) यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गयी है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च, स्टाम्प ड्यूटी एवं कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदारगण करेंगे।

16) यह कि भू-स्वामी के द्वारा निर्विवाद विक्रय-पत्र का निष्पादन अथवा सेल-डीड का निष्पादन स्थानान्तरण डीड वगैरह इसका विवरण ऊपर वर्णित है करने के लिए बाध्य होंगे और संबंधित हिस्से के खरीद फरोक्त के लिए न्यायालय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जाएगी इसके लिए उभय पक्षों की भी दूसरे के हिस्से के आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति ही किया जाएगा न ही रजिस्ट्री कार्य पर बाधा पहुँचाया जायेगा इसके लिए समय स्वीकृति के लिए दिया जाने का प्रावधान है।

यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भू-स्वामी एवं डेवलपर्स के बीच में निष्पादित हुआ है। उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय अर्बिट्रेशन एक्ट 1996 तक संशोधित नियम के तहत किया जाएगा।

डेवलपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूँजी लगाते हुए अपनी जबावदेही का निर्वाहण करते हुए इस एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार निम्नलिखित कार्य करेंगे जिसकी सहमति भू-स्वामी ने दे दी है:-

किसी भी तरह का नोटिस सम्मन वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार कर स्वयं को बतौर भू-स्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय, मजिस्ट्रेट, ज्युडिशियल एवं

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director
10.12.2018

Sahil 10/12/18
Nishant Kumar 10/12/18
10/12/18
Akhilesh Kumar 10/12/18

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

ट्रिब्यूनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्यूनल अथवा किसी अन्य के संबंध में अपना पक्ष रखेंगे और किसी भी तरह का टाईटिल सूट केश तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं से भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही इसके लिए वकालतनामा अर्जी, दावा, सवाल करेंगे। जबकि यह प्रावधान तभी लागू होगा जब उनके भूखंड निर्माण कार्य में बाधा पहुँचाया जाएगा तथा संबंधित के सभी सवालों का हलफनामा देंगे।

अनुसूची- 1

ऊपर वर्णित भू–स्वामी/प्रथम पक्ष के भूखंड का विवरण (भू–स्वामी के कथनानुसार)

आवासीय भूमि महल्ला- शिवपुरी जो मौजा- ढ़कनपुरा, थाना- शास्त्री नगर, जिला- पटना में अवस्थित है जिसका कुल रकबा- 10500 वर्गफीट, यानि- 24.109 डिसमिल है जो कि निम्न प्रकार है:-

थाना संख्या - 07
तौजी संख्या - 226
खाता संख्या - 523
प्लॉट नम्बर - 03
थाना कोड संख्या०-210

चौहद्दी

उत्तर - सावित्री वाटिका अपार्टमेनट
दक्षिण - बैजनाथ प्रसाद
पूरब - गुजरमल बलीराज अपार्टमेन्ट
पश्चिम - 20 फीट चौड़ा सहायक रास्ता
जरसमन - मो०- 3,37,55,000/- (तीन करोड़ सैतीस लाख पचपन हजा रूपये) मात्र ।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने अपना–अपना हस्ताक्षर इस एकरारनामा में उपरोक्त लिखी हुई बातो, शर्तों, नियमों एवं नियमावली को पढ़कर एवं पढ़वाकर सुन वो समझते हुए सोच-विचार कर बिना

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

किसी जोर-दबाव के अपने-अपने कानूनी सलाहकारो से राय मशविरा लेकर मानसिक संतुलन की अवस्था में होकर वो रहकर यह विकास करार एवं सहमति-पत्र लिख दिया कि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाह-

1. संजीव कुमार सिंह
10/12/2018
पिता - श्री विद्या सागर सिंह
पो० मुकुन्दपुर सिंघाड़ा
था० महुआ
जीला - वैशाली
10/12/18

2. राजीव कुमार सिंह
10/12/2018
पिता - श्री विद्यासागर सिंह
पो० - मुकुन्दपुर सिंघाड़ा
था० महुआ
जीला - वैशाली
10/12/18

अवधेश कुमार सिन्हा 10/12/18
(अवधेश कुमार सिन्हा)
mob. 8651641263

Sahil 10/12/18
(शाहिल)
मो० 9920178976

Akhilesh Kumar 10/12/18
(अखिलेश कुमार)
मो० 7004502490

Nishant Kumar 10/12/18
(निशान्त कुमार)
जमीन मालिकगण
मो० 8420108380

NJ Homes Pvt. Ltd
10.12.2018
Managing Director
(नीरज कुमार)
विकासकर्ता
मो० - 7739066666

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

भू-स्वामी के हिस्से का संक्षिप्त आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल विवरण :-

1.	फाउन्डेशन	:	आर.सी.सी. पाईलिंग स्ट्रक्चरल डिजानयर के अनुसार
2.	स्ट्रक्चर	:	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3.	सिविल वर्क	:	ईटवर्क सीमेन्ट मोटर के साथ
4.	छत	:	आर.सी.सी.
5.	फर्श	:	ग्लेज्ड टाईल्स (वेक्ट्रीफाइड टाईल्स/मार्बल)
6.	प्लास्टर	:	दिवाल-सीमेन्ट मोर्टार (1:6) सीलिंग- सीमेन्ट मोर्टार (1:6)
7.	दरवाजा	:	मलेशीयन शाल का चौखट (बालकोनी, बाथरूम और किचेन में आर.सी. सी. चौखट), 32 मी.मी. आई.एस.आई. फ्लश डार पैनल।
8.	खिड़की	:	एल्युमिनियम फ्रेम खिड़की और शीशा लगा रहेगा।
9.	रसोई घर	:	ग्रेनाइट का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 2 फीट ग्लेज्ड टाईल्स
10.	बाथरूम	:	दीवाल में 6 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल फ्लोरिंग/नन्न स्कीड सेरामिक टाईल्स
11.	विद्युत वायरिंग	:	कॉन्सिल्ड, पी.सी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग स्वीच के साथ
12.	दीवाल फिनिशिंग	:	अन्दर से प्लास्टर ऑफ पेरिस
13.	टी.भी. एवं डीश	:	सभी फ्लैटों में एक प्वाइन्ट
14.	टेलीफोन प्वाइंट	:	सभी फ्लैटों में एक प्वाइन्ट
15.	सीवेज	:	सीवेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
16.	जेनरेटर एवं इंटरकॉम	:	जेनरेटर (Kirloskar/Mahindra/Cromption)+ इंटरकॉम का प्रावधान होगा।
17.	लिफ्ट	:	लिफ्ट (KONE, OTIS OR EQUIVALENT)
18.	ट्रान्सफार्मर	:	इस पर आने वाले खर्च बिल्डर के द्वारा वहन किया जाएगा।
19.	जल आपूर्ति	:	जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा करेंगे। उपरोक्त वर्णित क्रम सं.-1 से 19 का खर्च वहन बिल्डर द्वारा किया जायेगा।

नोट:-(1) अलग से स्लैब अगर किचन या बेडरूम में लेगे तो उसका खर्च स्वयं वहन करना पड़ेगा। यह दर रू0 600/- प्रति स्क्वायर फीट की दर से होगा।

(2) यदि जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैट को बेचते है तो वैसी परिस्थिति में उस फ्लैट का लिफ्ट, फायर सिस्टम, जेनेरेटर एवं इ.पी.बी.एक्स. आदि पर आने वाले खर्च फ्लैट के खरीदार द्वारा निर्माणकर्ता को भुगतान करना होगा। (यदि भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से के फ्लैट को अपने बच्चों को गिफ्ट स्वरूप देते है तो वैसी परिस्थिति में निर्माणकर्ता को लिफ्ट, फायर सिस्टम, जेनेरेटर पर आने वाले खर्चो का भुगतान नहीं करना होगा।

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
10.12.2018
Managing Director

Sahil 10/12/18
Nishant Kumar 10/12/18
अखिलेश कुमार सिंह 10/12/18
Akhilesh Kumar 10/12/18

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.	677100/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	697600/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	21000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 10/12/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 10th December 2018 by Awadhesh Kumar Sinha Late Bhisam Prasad by profession Others. Status - Executant

Awadhesh Kumar Sinha
Signature/L.T.I. of Presentant
10.12.2018

Date:10/12/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjeev Kumar Singh' age '41' Sex 'M', 'Vidyasagar Singh', resident of 'Mukundpur Singhara Buzurg, Vaishali'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 10/12/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

istered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 23 on page no. 507 to 526 for the year 8 and stored in CD Volume No. 3 , year 2018. The document no. is printed on the front Page of the ument.

ken No. : 14527 Year : 2018 S.No. : 14279 SCORE Ver.4.1

: 31/01/2019

SCORE 4.1

बिहार सरकार

Deed No. :d No. :
Registering Officer
Patna

DEED NO: 1009

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

बिहार सरकार

Help

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	: BHR201812052481M VIEW TD:- 14527/18
DSRO CODE	**2800**
Party Name	**NJ.HOMES PVT. LTD**
Stamp Duty-(R0030021030001)	**676100**
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	**21000**
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	**0**
Challan Total Amount	**697100**
Status	**Success**
Payment Date	2018-12-07 18:10:43.0
CIN	null

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

इस कार्ड के खोने / पाने पर कृपया सूचित करें / लौटाएं :
आयकर पैन सेवा इकाई, एन एस डी एल
5 वीं मंजिल, मंत्री स्टर्लिंग, प्लॉट नं 341, सर्वे नं 997/8,
मॉडल कालोनी, दीप बंगला चौक के पास,
पुणे – 411 016.

If this card is lost / someone's lost card is found, please inform / return to :
Income Tax PAN Services Unit, NSDL
5th floor, Mantri Sterling,
Plot No. 341, Survey No. 997/8,
Model Colony, Near Deep Bungalow Chowk,
Pune – 411 016.

Tel: 91-20-2721 8080, Fax: 91-20-2721 8081
e-mail: tininfo@nsdl.co.in

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

NISHANT KUMAR

AKHILESH KUMAR

24/12/1992

ATDPN4586C

Nishant Kumar

26042013

Nishant Kumar
10/12/18

NJ Homes Pvt. Ltd
N Kumar
Managing Director

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
BWDPK8807R
नाम / Name
AKHILESH KUMAR
पिता का नाम / Father's Name
BHISHAM PRASAD
जन्म की तारीख / Date of Birth
01/01/1961
Akhilesh Kumar
हस्ताक्षर / Signature

Akhilesh Kumar
10/12/18

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director