Serial No. 759 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 738

Serial No. 759 Deed No. 738

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

This document was presented for registration on **02/02/2024** by **Sujeet Kumar Rai**
A stamp duty of Rs. **405880**/- and other fees of Rs. **21000**/- 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. **738** in Book No. **1**, Volume No. **16** on pages from **526** to **550** and has been preserved in total **25** pages in C.D. No. **3** / Year **2024**

Signature with Date
(**Arpana**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 02/02/2024 Token No: 766 /2024

एक सूची दोनों पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया।
10f2: 145 (पक्षकार)
2/2/2024
हस्ताक्षर

(32)
02.02.24

Scanned by.....

(Development Agreement)

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक– 02/02/2024 ई0

को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

सत्यापन जाँचा
लिपिक

T 766/2024

(1) श्री सुजीत कुमार राय (SRI SUJEET KUMAR RAI) उम्र– 31 वर्ष पिता का नाम श्री धर्मनाथ राय (SRI. DHRAMNATH RAI) निवासी– सगुना मोड़, खरंजा रोड, थाना– दानापुर, पत्रालय– दानापुर कैन्ट, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Aadhar No.- 9964 6621 3046

(2) सुश्री पुनम कुमारी (SMT. POONAM KUMARI) उम्र– 25 वर्ष पुत्री श्री धर्मनाथ राय (SRI. DHRAMNATH RAI) निवासी– सगुना मोड़, खरंजा रोड, थाना– दानापुर, पत्रालय– दानापुर कैन्ट, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Aadhar No.- 5620 0846 0237

(3) श्रीमती बेबी कुमारी (SMT. BABY KUMARI) उम्र– 38 वर्ष पति का नाम श्री धर्मवीर कुमार (SRI. DHARMVEER KUMAR) निवास स्थान– न्यू गोसाई टोला सुलतानपुर, वार्ड नं0– 20, थाना– दानापुर, पत्रालय– दानापुर कैन्ट, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Aadhar No.- 9231 4179 2922

(4) श्रीमती लगमणी देवी (SMT. LAGMANI DEVI) उम्र– 60 वर्ष पति का नाम स्व0 बृजमोहन सिंह (LATE BRIJ MOHAN SINGH) निवास स्थान– जमौगी टोला ब्रहमचारी, पत्रालय– शेरपुर, थाना– मनेर, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Aadhar No.- 5663 2827 7861

(5) श्री उपेन्द्र प्रसाद सिंह (SRI. UPENDRA PRASAD SINGH) उम्र– 59 वर्ष पिता का नाम स्व0 जगदीश प्रसाद सिंह (LATE JAGDISH PRASAD SINGH) निवास स्थान– जमौगी टोला, ब्रहमचारी शेरपुर, पत्रालय– शेरपुर, थाना– मनेर, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Aadhar No.- 7163 0833 3253

(6) श्रीमती धनमन्ती देवी (SMT. DHANMANTI DEVI) उम्र– 41 वर्ष पति का नाम श्री पंचम कुमार (SRI. PANCHAM KUMAR) निवास स्थान– जमौगी टोला ब्रहमचारी, पत्रालय– शेरपुर, थाना– मनेर, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Aadhar No.- 6855 2752 0629

T 766/2024

(7) श्रीमती उषा देवी (SMT. USHA DEVI) उम्र– 45 वर्ष पति का नाम श्री जितेन्द्र राय (SRI. JITENDRA RAY) निवास स्थान– न्यू मैनपुरा खरंजा रोड, विन्सम पार्क, पत्रालय– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Aadhar No.- 6474 0906 2740

(8) श्रीमती पुष्पा देवी (SMT. PUSPA DEVI) उम्र– 59 वर्ष, पति का नाम श्री ब्रहमा नन्द राय (SRI. BRAHMA NAND RAI) निवास स्थान– मुसेपुर, वार्ड नं0– 4, थाना– बिहटा, पत्रालय– मुसेपुर, जिला– पटना, पिन कोड– 801103, Aadhar No.- 3521 5567 6605

(9) श्री राम किशोर प्रसाद उमेश (SRI. RAM KISHOR PRASAD UMESH) उम्र– 48 वर्ष, पिता का नाम स्व0 राजेश्वर प्रसाद, (LATE RAJESHWAR PRASAD) निवास स्थान– दलीपचक, थाना– शाहपुर, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Aadhar No.- 9214 0815 6369

(10) श्री धर्मवीर कुमार (SRI. DHARMVEER KUMAR) उम्र– 38 वर्ष पिता का नाम श्री शिवजी राय, (SRI. SHIVJI RAY) निवास स्थान– न्यू गोसाई टोला सुलतानपुर, वार्ड नं0– 20, थाना– दानापुर, पत्रालय– दानापुर कैन्ट, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Aadhar No.- 3993 2863 9112

(11) श्री परशुराम सिंह (SRI PARSHURAM SINGH) उम्र– 67 वर्ष पिता का नाम स्व0 राम बहादुर सिंह, (LATE RAM BAHADUR SINGH) निवासी– आर0/2/11, शिवपुरी, गोविन्दपुर, इलाहाबाद, कवेल्लरी, उत्तर प्रदेश, पिन कोड– 211004, Aadhar No.- 4620 3124 5457

(12) श्रीमती संध्या कुमारी (SMT. SANDHAYA KUMARI) उम्र– 29 वर्ष पति का नाम श्री बबलु कुमार (SRI. BABLU KUMAR) निवासी– सगुना मोड़, खरंजा रोड, थाना– दानापुर, पत्रालय– दानापुर कैन्ट, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Aadhar No.- 6998 1827 8038,

T 766/2024

सभी जमीन मालिक भारतीय नागरिक है, जिसे भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) कहा जायेगा, (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यो को सम्मिलित किया गया है, जिनका सम्बन्ध प्रथम पक्ष के साथ–साथ उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। Mob- 9955754473

एवं

उमरावत इंजीकॉन प्रा0 लि0, जिसका निबंधित कार्यालय– वार्ड नं0– 20, न्यू गोसाई टोला, सुलतानपुर दानापुर, पटना, जो कंपनी एक्ट– 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन संख्या– U45200BR2017PTC035829 द्वारा निदेशक (1) **श्री धर्मवीर कुमार** (SRI DHARMVEER KUMAR) उम्र– 38 वर्ष, पिता श्री शिवजी राय, Aadhar No.- 3993 2863 9112, (2) **श्रीमती बेबी कुमारी** (SMT. BABY KUMARI) उम्र– 38 वर्ष, पति श्री धर्मवीर कुमार, Aadhar No.- 9231 4179 2922, निवास स्थान– वार्ड नं0– 20, न्यू गोसाई टोला, सुलतानपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसमें आगे डेवलपर/ भूमिविस्तारक / विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता/भवननिर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। Mob-

यह कि उनुसूचि–I में वर्णित सम्पत्ति भू–स्वामीगण का खास खरीदगी संपत्ति है। जिसे **भू–स्वामी नं0– 1** से 12 तक ने निबंधित बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक– 27/07/2022 ई0 को नविस्ते श्री चन्द्रदेव प्रसाद पिता स्व0 सोहराई महतो, निवास स्थान– ताराचक, थाना– दानापुर, जिला– पटना वर्त्तमान निवासी– चन्द्रविहार कॉलोनी नेपाली नगर, आशियाना दीघा रोड, थाना– राजीव नगर, जिला– पटना से खरीद किये है। जिसमें **भू–स्वामी नं0– 1 श्री सुजीत कुमार राय** ने कुल मवाजी 9 धुर खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 97 से 111 तक, टोकन नं0– 12439, सिरीयल नं0– 12048, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11283, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 2 सुश्री पुनम कुमारी** ने कुल मवाजी 9 धुर खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 112 से 126 तक, टोकन नं0– 12451, सिरीयल नं0– 12049, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11284, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 3 श्रीमती बेबी राय** ने कुल मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 127 से 141 तक, टोकन नं0– 12455, सिरीयल नं0– 12050, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11285, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 4 श्रीमती लगमणी देवी** ने कुल मवाजी 10 धुर खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 142 से 156 तक, टोकन नं0– 12450, सिरीयल नं0– 12052, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11286, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 5 श्री उपेन्द्र प्रसाद सिंह** ने कुल मवाजी 1 कट्ठा खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 157 से 171 तक, टोकन नं0– 12445, सिरीयल नं0– 12051, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11287, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 6 श्रीमती धनमन्ती देवी** ने कुल मवाजी 10 धुर खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 172 से 186 तक, टोकन नं0– 12442, सिरीयल नं0– 12053, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11288, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 7 श्रीमती उषा देवी** ने कुल मवाजी 10 धुर खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 187 से 201 तक, टोकन नं0– 12452, सिरीयल नं0– 12054, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11289, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 8 श्रीमती पुष्पा देवी** ने कुल मवाजी 1 कट्ठा खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 202 से 216 तक, टोकन नं0– 12458, सिरीयल नं0– 12055, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11290, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 9 श्री राम किशोर प्रसाद उमेश** ने कुल मवाजी 2 कट्ठा खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 217 से 231 तक, टोकन नं0– 12456, सिरीयल नं0– 12056, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11291, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 10 श्री धर्मवीर कुमार** ने कुल मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 232 से 246 तक, टोकन नं0– 12457, सिरीयल नं0– 12057, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11292, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 11 श्री परशुराम सिंह** ने कुल मवाजी 10 धुर खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 247 से 261 तक, टोकन नं0– 12459, सिरीयल नं0– 12058, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11293, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 12 श्रीमती संध्या कुमारी** ने कुल मवाजी 9 धुर खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 258, पेज नं0– 262 से 276 तक, टोकन नं0– 12448, सिरीयल नं0– 12059, सी0 डी0 नं0– 39, वशिका नं0– 11294, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय सदर पटना में निबंधित हुई है।

यह कि उक्त तिथि खरीदारी के दिन से लेकर आज तक भू–स्वामीगण लेख्य सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में, निर्विवाद रूप से, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे है, वो **भू–स्वमी नं0– 1,** का भाग वर्त्तमान– 18, पृष्ठ संख्या– 78, वो **भू–स्वमी नं0– 2,** का भाग वर्त्तमान– 18, पृष्ठ संख्या– 77, वो **भू–स्वमी**

नं0— 3, का भाग वर्त्तमान— 18, पृष्ठ संख्या— 76, वो **भू—स्वमी नं0— 4,** का भाग वर्त्तमान— 19, पृष्ठ संख्या— 5, वो **भू—स्वमी नं0— 5,** का भाग वर्त्तमान— 18, पृष्ठ संख्या— 72, **भू—स्वमी नं0— 6,** का भाग वर्त्तमान— 18, पृष्ठ संख्या— 71, वो **भू—स्वमी नं0— 7,** का भाग वर्त्तमान— 18, पृष्ठ संख्या— 70, वो **भू—स्वमी नं0— 8,** का भाग वर्त्तमान— 18, पृष्ठ संख्या— 73, वो **भू—स्वमी नं0— 9,** का भाग वर्त्तमान— 18, पृष्ठ संख्या— 74, वो **भू—स्वमी नं0— 10,** का भाग वर्त्तमान— 18, पृष्ठ संख्या— 75, वो **भू—स्वमी नं0— 11,** का भाग वर्त्तमान— 18, पृष्ठ संख्या— 79, वो **भू—स्वमी नं0— 12,** का भाग वर्त्तमान— 18, पृष्ठ संख्या— 80, पर दर्ज चला आता है।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष, जो कि भूखण्ड के स्वामीगण है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामीगण का दखील कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामीगण का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ—साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड, प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण, वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी दानापुर अंचल से भूस्वामीगण के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरह के वारदैन से पाक वो साफ है।

यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों को मिलाकर आवासीय इमारत एवं आधुनिक वकनीक से फ्लैटों का निर्माण कर सकते है। उस स्थिती में भूखण्ड स्वामी का हिस्सा उनके भूखण्ड के रकबा के अनुसार निर्धारित होगा।

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामीगण के जमीन पर या अनेक भूखण्डों के सम्मिलित जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामीगण अर्थात प्रथम पक्ष को उनके सम्पूर्ण भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **50% (पचास प्रतिशत)** और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा, जमीन मालिक को

बहुमंजिला इमारत के शीर्ष तल्ले को छोड़कर कर शेष तल्ले पर उनका **50% (पचास प्रतिशत)** हिस्सा मिलेगा तथा सभी सुविधाओं को भी साथ भूस्वामीगण को प्रदान की जाएगी। जिसका विभाजन प्रथम पक्ष अपने–अपने जमीन के अनुसार कर लेगें। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का **50% (पचास प्रतिशत)** एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन उसके पक्ष में किया जायेगा, जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण के द्वारा दी जाती है तथ द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी, प्रतिनिधि उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आवंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी। बशर्ते द्वितीय पक्ष डेवलपर के सोसाइटी अथवा कम्पेलक्स के अधिकारीगण सम्पूर्ण भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुरुप भूखण्ड स्वामियों के आवंटित हिस्से का आवंटित करने के पश्चात ही द्वितीय पक्ष अपने आवंटित हिस्से का उपयोग एवं उपयोग करेगे।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा–5 (1) के अनुसार भूस्वामीगण एवं भविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भू विकासक बनने वाली इमारत में भू स्वामी के हिस्सा का निर्धारण कर देगें तथा शेष क्षेत्र पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है, अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते है, अपने खरीदारों के स्वत्व निर्धारण हेतु बिक्री पत्र का निष्पादन कर सकते है, बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू भी अचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते है। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामीगण से किसी प्राकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार भूस्वामीगण अपने हिस्सा के भूभाग को अपने किसी भी खरीदारो के नाम बिक्री कर सकेगें एवं खरीदारों के स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु किसी प्रकार के दस्तावेज का निष्पादन करके उसका निबंधन करेगें।

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामीगण एवं भूविकासक के बीच उनके

हिस्से के निस्वत आपस में एक Memorandum of Partition निष्पादित किया जायेगा, जिसके अनुसार भूस्वामीगण को मिलने वाला हिस्सा **50% (पचास प्रतिशत)** के अनुसार निर्मित फ्लैट एवं पार्किंग स्पेस तथा अन्य सुविधाओं का आवंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू–विकासक के हिस्सा **50% (पचास प्रतिशत)** का आवंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायेगा। भू–विकासक अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री, निबंधन, बंधन, एकरारनामा अपने खरीद्दारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगे।

यह कि उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य करने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ उभय पक्ष के बीच एक प्रस्तावित योजना के अनुरूप निर्धारित शर्तो का पालन करने का वादा कर इस एग्रीमेन्ट का निष्पादनार्थ अपनी–अपनी सहमति देते है। इसी प्रकार द्वितीय पक्ष भी प्रथम पक्ष के साथ प्रस्तावित योजना के तहत सम्मिलित रूप से बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य करने के उद्देश्य से राजी हुये।

यह कि नगर परिषद दानापुर के कार्यलय या सरकार द्वारा अधिकृत किसी भी संस्था से उभय पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड को एक भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिए आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सहमति दी गयी है।

यह कि उभय पक्षों ने प्रस्तावित योजना (नगर परिषद दानापुर के नियमानुकुल) के तहत पूरे भू–खण्ड को एक मानते हुये उस पर (बेसमेन्ट/ग्राउन्ड/बहुमंजिला) आवासीय भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई है।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायगी।

मूखण्ड स्वामी–प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखित शर्ते होंगे:–

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने भूखण्ड को द्वितीय पक्ष डेवलपर्स को बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य हेतू नियुक्त करते है। डेवलपर्स उक्त भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर नियम एवं शर्तो के अनुसार करेगें।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देगें ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम/ऑफीस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आवंटित हिस्से को सुपुर्द करेगे। भूखण्ड स्वामी के आवंटित क्षेत्र **50% (पचास प्रतिशत)** होगा। साथ ही डेवलपर्स के आवंटित हिस्से का **50% (पचास प्रतिशत)** का दखल कब्जा डेवलेपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा, जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों, पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगे या बिक्रय करेगे।

3. भूखण्ड स्वामीगण अपने हिस्से के फ्लैटों/पार्किंग स्थल तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण करने के अधिकरी होगें। हर हालत में इस एकरारनाम के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई अन्य दावा नही करेगें।

4. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों को प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, बालकोनी, एनीमिटिज एवं फ्लैटों का उपभोग आवंटित हिस्से पर स्वयं अथवा उनके उत्तराधिकारीगण अथवा प्रतिनिधि अथवा खरीदार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगे।

5. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **3 वर्ष (तीन वर्ष)** अथवा रेरा

(RERA) द्वारा आवंटित समय तक पूरा कर लेगें। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचाये। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। यह कि समय सीमा बहुमंजिला ईमारत का संबंधित प्राधिकार से नक्शा पास हो जाने के पश्चात से गिनी जायेगी।

अगर प्राकृतिक विपदा के कारण निर्माण कार्य उक्त अवधि तक पूरा नहीं हो सका तो भूखण्ड स्वामी स्वामी डेवलपर को अलग से छः माह का अतिरिक्त समय कृपा काल के रूप में भवन निर्माण हेतु देगे।

यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) अपने तरीके से करेगे। द्वितीय पक्ष डवेलेपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थाना से आर्थिक ऋण ले सकते है। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी सिर्फ भू–विकासक की होगी। इससे प्रथम जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

7. यह कि यदि सरकारी नितियों के कारण मुकदमें के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये तो ऐसी परिस्थिति में डेवलेपर को कोई दोष नही माना जायेगा।

डेवलपर के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियों से गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को उक्त निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायेगी।

8. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटो/पार्किंग स्पेश/छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें, साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायेगी, उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय, एकरारनामा,किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख का निष्पादन करेगें तथा निर्धारित, बिक्रय राशि को नियत कर विक्रय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगे।

9. यह कि द्वितीय पक्ष (डेवलपर) बिल्डर्स की हैसियत से भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेगे और सभी तृतीय पक्ष के दावों/विरोधों अथवा कानूनी/गैर कानूनी बाधा पहुँचाने वाले व्यक्यिो/दावादारो के लिये द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष का साथ देगे एवं प्रथम पक्ष को भी द्वितीय पक्ष को साथ देने की जबावदेही होगी।

10. यह कि उक्त अपार्टमेन्ट का नाम **कृष्णा अपार्टमेन्ट** होगा।

11. यह कि एग्रीमेन्ट मे दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू–स्वामीके द्वारा प्राधिकृत कार्यो, कियाकलापो, वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार:–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयार करेगे, उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वाशिकाओ का निष्पादन भी न्याय संगत विध संगत करने का अधिकार विकासक को होगा एवं सभी आवश्यक किय कलापो की स्वतीकृति सम्बन्ध विभागों से विकासक स्वयं करवायेगे।

(ख) सभी निर्माण कार्य से समबन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते है।

(ग) बहुमंजिला इमारत योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट, औजार, विधुत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित, कार्यो हेतू सम्बन्धित अधिकारयों के पास आवेदन कर सकतें है।

(ग–1) किसी तरह के एग्रीमेन्ट–टू–सेल, निर्विवाद विकय पत्र अथवा फ्लैटों को आवंटित करने, किरायानामा, पट्टा अभिलेख देने हेतु वांक्षित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेगें।

(ग–2) डेवलेपर को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिए समय–समय पर एक या एक से अधिक प्रस्तावित को–ऑपरेटिव अथवा किसी को–ऑपरेटीव संस्था के द्वारा अथवा किसी व्यक्ति विशेष को प्राधिकृत करते हुये केता (खरीदार) अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्ताओं के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों को निष्पादन करेगे।

(घ) उन सभी कार्यो के लिए डेवलेपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु डेवलेपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज मे बिक्रय से सम्बनिधत प्रकियाओं के लिए कागजातों का निष्पादन करेगे।

(ड.) जब कभी डेवलपर को भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता, किसी भी तरह के वशिको के निष्पादन, उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लये स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु हो वैसी हालत में सभी कागजातों पर दोनो पक्ष के हस्ताक्षर करेगें।

(च) जब भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो इस एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर की इच्छा पर भूखण्ड स्वामी के द्वारा डेवलपर के नाम पर अथवा उनके द्वारा मनोनित को–ऑपरेटीव अथवा किसी व्यक्ति विशेष के नाम पर अथवा केताओं के विकासकारी एकरारनामा से सम्बन्धित कागजातों का निष्पादन मे जमीन मालिक का सहयेाग वांछिनीय होगी तथा यह प्रावधान उभय पक्षों के लिये लाभदायक होगा।

(छ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होग एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

(ज) इसी प्रकार डेवलेपर अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना सर्वाधिकर सुरक्षित रखेगे।

(झ) भूखण्ड स्वामीगण के नाम पर आवंटित हिस्सा उनके सुपर निर्मित क्षेत्र पर उनका हकर और बर्चस्व सुरक्षित होगा एवं रहेगा। यह प्रावधान उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगे।

12. भूखण्ड स्वामीगण के द्वारा की गयी घोषणा:–

(क) यह कि नीचे वर्णित अनुसूची में वर्णित भूखण्ड भू–स्वामीगण की सम्पत्ति है एवं उनका दखल कब्जा शान्तिपूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा

टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह के नुक्स नही है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारो मामलो अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नही किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नही दिया गया है। अगर किसी तरह का वारदैन या नुक्स पाया जायेगा तो यह विकास एकरारनामा स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसक लागत भी प्रथम पक्ष को देना होगा।

(ख) भूस्वामीगण ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत, दावा, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश, सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिकय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पत्ति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसुचना जारी नही कि गयी है।

(ग) किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायलय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पत्ति अधिग्रहण के लिये या दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नही है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नही किया गया है।

(घ) भूखण्ड स्वामीगण यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पत्ति, हिस्सा, दावा टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण का अंश भाग पर नही है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पत्ति ही है।

(ड.) यह कि भूस्वामीगण द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना, एग्रीमेन्ट, टू सेल अथवा सम्पत्ति का स्थानान्तरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नही किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

(च) यह कि भूस्वामीगण के द्वारा डेवलपर को यह भी विश्वास दिलाया गया है कि इस वशिका के निष्पादन के बाद बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य से निर्मित सुपर एरिया में इनके आवंटित हिस्सा के अलावा डेवलपर के आवंटित हिस्सा से अथवा उनके रचनात्मक विकास कार्य मे डेवलेपर के द्वारा संगठित सोसाइटी सदस्य के कियाकलापो से वास्ता या सरोकार नही रहेगा।

(छ) यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामीगण के द्वारा भी घोषण किया जात है कि विकास कार्यो मे किसी भी तरह की बाधएं या नुकसान पहुता है तथा भूमि सम्बन्धित बाधायें पायी जायेगी तो उन बाधाओं के दूर करने के लिये अपने खर्चे से पूरा किया जायेगा। साथ ही डेवलपर के साथ या डेवलपर के द्वारा निष्पादित हर तरह के वशिकों के लिये अपना प्रतिबद्वता एवं जवाबदेही होगी।

(ज) भूस्वामीगण सभी मूल कागजात को किसी भी वित्तिय संस्था द्वारा डेवलपर को दिये गये ऋण आवेदन की सम्पूटि में प्रस्तुत करने का वादा करते है।

(झ). भूस्वामीगण के भूखण्ड पर डेवलपर द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों कि लिये भूस्वामीगण के सम्पत्ति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथा कथित भूस्वामीगण के लिये उनके अधिकारो के लिये निर्मित क्षेत्र को किसी तरह का दावा का जवाबदेही भूखण्ड स्वामी का होगा। साथ ही उन दावों के निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी के आवंटित हिस्से पर ही दावा करेगें।

डेवलेपर द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगे।

(त्र) यह कि सभी तरह के खर्च के निष्पादन डेवलपर द्वारा उठाया जायेगा लेकिन डेवलपर कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि की किसी तरह की जवाबदेही नही उठायेगें तथा उसका सारा जवाबदेही भूस्वामीगण की होगी।

(ट). यह कि भूस्वामीगण उन्ही क्षेत्र का अधिग्रहण करेगें जिनके लिये उपयुक्त एकरारनामा किया जा रहा है तथा सभी नियमों तथा शर्तों का पालन करेगें एवं गठित संध के एक स्टैन्डर्ड एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में संध के नियामावली के अनुसार कार्य करेगें। इन सभी बातों की स्वीकृति डेवलपर द्वारा दी जायेगी जिसमें भूस्वामीगण का नाम रहेगा तथा दोनों पक्ष उसके सदस्य होगें एवं रहेगे। संध अथवा को–ऑपरेटीव संस्था का गठन डवेलपर एवं भूस्वामीगण के आपसी सहमति से होगा और भूस्वामीगण के साथ प्राधिकृत एजेन्ट के द्वारा भी एसोशियसन के नियामावली के अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों को एसोशियसन के नियमावली के अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों को एसोशियसन के खर्चा का वहन नियमानुकुल आवंटित हिस्से के अनुपात का भी उपयोग नियमानुकुल किया जायेगा।

(ठ). यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति नगर परिषद दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था के नियम के अनुसार किया जायेगा। यदि सरकार द्वारा उक्त भूखण्ड को अधिग्रहित किया जायेगा तो उसके मुआवजा राशि को अपने अपने हिस्सा के अनुपात में दोनो पक्ष लेगे।

(ड). यह कि भूस्वामीगण इस बात से भी सहमत है कि उक्त भूखण्ड का जो भी लेवी या टैक्स नगर परिषद तथा किसी भी सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं का विकास मद में होगा, उन सभी लेवियों का भुगतान दोनो पक्ष सम्मिलित रूप से उसी उनुपात में करेगें जो कि उपर वर्णित है।

(ढ) यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष अथवा संगठित सोसाइटी संध अथवा एसोशियसन को यह भी अधिकार मिल जायेगा जो प्रस्तावित बहमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिय आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने एवं निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगे।

(ण). यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गयी है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थान्तरण खर्च स्टाम्प ड्यूटी एवं अन्य खर्च तथा रजिस्टेशन खर्च का वहन खरीदार करेगें।

(त). यह कि भूस्वामीगण के द्वारा निर्विवाद बिक्रय पत्र अथवा सेल डीड या स्थानानतरण डीड वगैरह जिसका विवरण उपर वर्णित है, करने के लिये बाध्य होगे। साथ ही जो भाग भूस्वामीगण के हिस्से अथवा डेवलपर को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामीगण को आवंटित हिस्सा होगा उसे नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी सम्बन्धित हिस्सा के खरीद फरोख्त के लिए न्यायलय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिये उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से में आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति किया जायेगा और न तो रजिस्ट्री कार्य में बाधा पहूँचाया जायेगा। इसके लिए समय स्वकृत के लिये दिया जाने का प्रावधान है।

13. यह कि किसी तरह का विवाद य मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए किसी प्रकार के विवाद का निपटारा हेतू निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन एक्ट 1956 के संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

14. डेवलपर को यह अधिकार प्राप्त होगा कि प्रस्तावित योजना का जो भी निर्धारित स्वीकृति प्राप्त हुआ है उससे थोड़ा कम य ज्यादा निर्माण कर सकते है। लेकिन उससे कानून का उल्लघन किसी भी हालत में नहीं होना चाहिए।

15. डेवलेपर्स बहुंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जवाबदेही का निर्वहन करते हुय इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार लिन्नलिखित कार्य भी करेगे जिसकी सहमति भूस्वामीगण ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उस स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामीगण का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय, मजिस्टेट, जुडिसियल एवं टिबयुनल अथवा किसी अन्य टिबयुनल अथवा किसी

अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूटकेस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही इसके लिए वकालतनामा, अर्जी, दावी, सवाल जवाब एवं जिज्वान्डर देने को अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर रकेगें।

(ख) भूखण्ड विकास कार्य के पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा के शर्तो नियमो या नियमावली के आधार पर अथवा भूस्वामीगण की सहमति से उनके द्वारा मनोनित सदस्यों अथवा कानूनी वारिसों या प्राधिकृत एजेन्ट या उन सभी सदस्यों के निर्मित क्षेत्र के जो खरीदार होगें उनके पक्ष में स्थानान्तरण वशीका का निष्पादन रकेगें।

(ग) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामीगण के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथाशीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा–विकासकर्त्ता तथा भू–स्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/बिक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि वह इस विलेख में वर्णित भूमि के अतिरिक्त आस–पास के भूमि पर भी अपार्टमेन्ट बनाने के लिए उससे भू–स्वामी से बात करेंगे तथा उन्नयन मनोबंधन करेंगे तथा आवश्यकता पड़ने पर उस आपार्टमेन्ट का रास्ता इस विलेख में वर्णित भूमि पर बन रहे अपार्टमेन्ट से होगा जिसपर इस विलेख के भू–स्वामी को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा।

अनुसूची नं0— 1

उपर वर्णित भूस्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्यकारी के भूखण्ड का विवरणः—

वह व्यवसायिक परती जमीन जो मौजा— **बबक्करपुर**, हल्का— लखनी बिगहा, थाना— दानापुर, परगना— फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना, **थाना संख्या— 35 (पैतीस), वो थाना कोड संख्या— 156, तौजी संख्या— 3044, खाता संख्या— 78 (अठहत्तर), सर्वे खेसरा संख्या— 145 (एक सौ पैतालीस), में एराजी 10 कट्ठा 7 धुर (दस कट्ठा सात धुर) यानी 14088.9375 वर्गफीट यानी 32.34375 डीसमल।**

जिसकी चौहद्दी निम्नवत हैः—

चौहद्दी

उत्तर :— रूद्रा रमेश अपार्टमेन्ट।

दक्षिण :— पार्ट प्लॉट संख्या— 145

पुरब :— रूद्रा रमेश अपार्टमेन्ट।

पश्चिम :— सड़क।

जमीन का मूल्य मो0:— **2,02,50,000/—रूपया (दो करोड़ दो लाख पचास हजार रूपाया)** मात्र ।

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढॉचागत विवरणः—

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ब्रीक वर्क 1:6 सिमेन्ट मोर्टर के साथ।

T-766/2024

4. छत	:	आर.सी.सी.
5. फर्श	:	मार्बल / भरटीफाईड टाईल्स, सभी रूम, बालकॉनी व कॉमन एरिया में।
6. प्लास्टर	:	सीमेंट मोर्टर दीवाल 1:6, सीलिंग 1:4
7. दरवाजा	:	लकड़ी का चौखट 32 मी. मी. मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर पैनल प्राईमर सहित
8. खिड़की	:	लकड़ी का फ्रेम शीशा लगाकर
9. किचेन	:	ग्रेनाईट मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में 2 फीट कलर ग्लेज्ड टाइल्स (डाइनिंग रूम में वाश बेसिन)
10. बाथरूम	:	दिवार में सात फिट तक ग्लेज्ड टाइल्स तथा साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स, नल फिटिंग्स, चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग, सभी बाथरूम में गर्म पानी का कनेक्शन की व्यवस्था।
11. विधुत वायरिंग	:	कॉन्सील्ड पी.वी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग (हैवेल्स मेक) सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स, स्वीच के साथ, डिजाईन के अनुसार
12. दिवार	:	अन्दर के सभी दिवार तथा सिलिंग वॉल पुट्टी बिड़ला या जे.के. तथा बाहर के दिवार पर वेदर कोट

13. टी.वी. प्वाईट : ड्राईग तथा मास्टर बेडरूम

14. टेलीफोन प्वाईट : सभी फ्लैट में एक प्वाईट।

15. सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

16. सीमेन्ट : ए.सी.सी.या लफार्ज

17. सरिया : बालमुकुन्द टी.एम.टी.

18. जेनेरेटर, : एक कॉमन जेनरेटर।

नोटः–

1. प्लम्बिंग कार्य में टाटा पाइप एवं फिटीग्स में सनया 555 या आर्शीवाद/स्ट्रेल का पी.वी.सी. फिटिंग्स लगेगा।

2. बिजली कार्यो में तार फायर रेसिसटेन्ट स्टैन्डर्ड कम्पनी का लगेगा।

3. सभी फ्लैटों में इन्टरकॉम की व्यवस्था।

4. लिफ्ट Standard कम्पनी का।

5. उपरोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नही होगा।

उपरोक्त वर्णित शर्तो पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने–अपने तनम न की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक– 02/02/2024 ई0 को निम्नलिखित गवाहगण की उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण

1. बलम कुमार
पिता => धर्मनाथ राय
पता => खरंजा रोड संतुला मोड़ धनापुर
2,2,24

2. Brahmanand Rai
2-2-2024
S/O Rambhadur Rai
Vill+Po - musapur
PS – Bihta
Dist – Patna
Bihar

प्रथम पक्ष जमीन मालिक का हस्ताक्षर

Sujeet Kr Ray
2.2.2024

लगमणी देवी
2,2,24

धनमन्ती देवी
02/02/24

संध्या कुमारी
02.02.2024

Baby Rai
2-2-24
Ram vishnu prasad Verma
2/2/24
Upendra Prasad Singh
2/2/24

Poonam Kumari
2.2.2024

द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

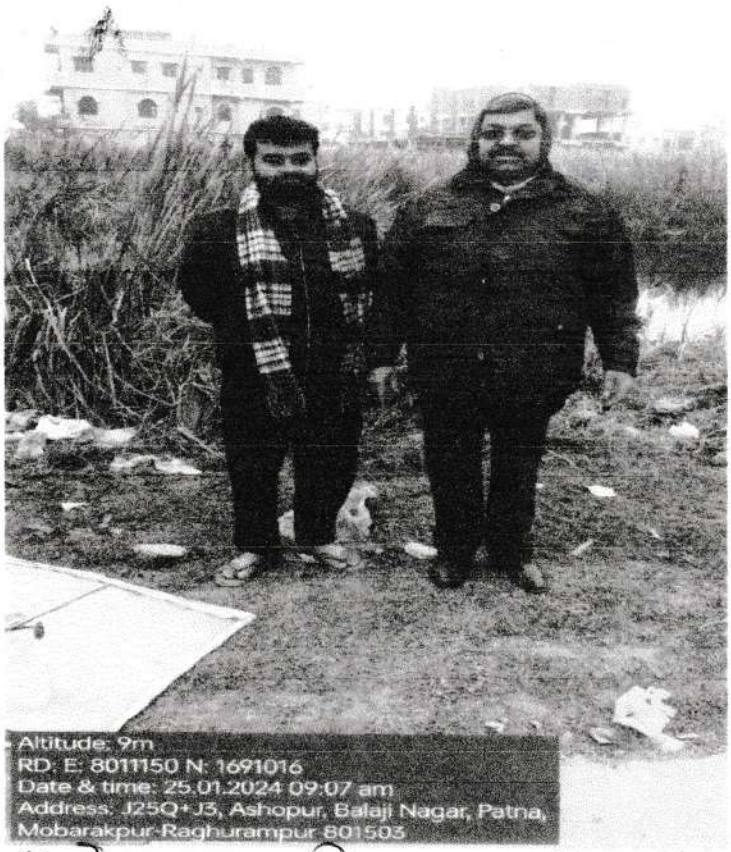
Dharmbir Kumar
2/2/24

Baby Rai
2-2-24

प्रारूपकर्ता

Rangnath Kr
Adv.
E.N. 1871/18

स्थल जॉच



Sujeet kasay
2.2.2024

Dharmbir Kumar
2/2/24

Baby Rai
2-2-24

लालमणी देवी
वः बबलु कुमार
2/2/24

मनमन्ती देवी
02/02/24

साहया कुमारी
02.02.24

Poonam kumari
2.2.2024

Baby Rai
2-2-24

Pam mither Prasad Verma
2/2/24

Utkarsh prasad Singh
2/2/24

वः बबलुकुमार
2/2/24

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. 405880/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 426880/-

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	
Proc.Fee	0	1000
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

Registering Officer
Danapur

Date: 02/02/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 02nd February 2024 by Sujeet Kumar Rai Dharmnath Rai by profession Others. Status - Executant

Sujeet kr rai
2.2.2024

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:02/02/2024**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Bablu Kumar' age '35' Sex 'M', 'Dharmnath Ray', resident of 'Saguna Mainpura,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 02/02/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 16 on pages on 526 -550, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-3 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 02/02/2024

Token No. : 766 **Year : 2024** **S.No. : 759** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 738**

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2400162780
Certificate Issue Date	:	30-Jan-2024 12:45 PM
GRN No.	:	BHR20240100916407E, BHR20240100935667E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400000978
Party Name	:	UMRAWAT ENGICON PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	UMRAWAT ENGICON PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	405880 (Four Lakh Five Thousand Eight Hundred Eighty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	426880 (Four Lakh Twenty Six Thousand Eight Hundred Eighty Only)

IN 2400163238

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Serial No. :- 8525 Deed No. :- 8309

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

This document was presented for registration on **04/11/2024** by **Dharmveer Kumar.** A Stamp Duty of **Rs. 103200/-**, Registration Fee of **Rs. 20000/-** and other Fees of **Rs. 1000/-** have 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.

This document has been registered as Deed No. **8309** in Book No. **1** Volume No. **196** on pages from **427** to **451** and has been preserved in total **23** page in database.

Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, **Danapur**

Date : **04/11/2024** Application No. : **240500048392**

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD. Gaurav Rai
UMRAWAT ENGICON PVT. LTD. Dharmveer Kumar 04/11/24

रोक सूची बेसरा पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया।

(Development Agreement)

(विकास एकरारनामा)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक– 04/11/2024 ई0

को निम्ननलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

Scanned by.....

ऑपरेटर के द्वारा EXCEL SHEET से रोक सूची मिलान किया गया।

दिनांक–

निबंधन कार्यालय, दानापुर * पटना *

1) Dharambish Kumar 04/11/24
2) Chhatrajan Prasad 04/11/24

(1) श्री धर्मवीर कुमार (SRI DHARMVEER KUMAR) उम्र– 38 वर्ष पिता का नाम श्री शिवजी राय, (SRI. SHIVJI RAY) निवास स्थान– न्यू गोसाई टोला सुलतानपुर, वार्ड नं0– 20, थाना– दानापुर, पत्रालय– दानापुर कैन्ट, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Mob- 9102086559

Aadhar No.- 3993 2863 9112

(2) श्री चितरंजन प्रसाद (SRI. CHITRANJAN PRASAD) उम्र– 45 वर्ष पिता का नाम स्व0 कामेश्वर राय (LATE KAMESHWAR RAI) निवास स्थान– गोसाई टोला, गाला रोड, पत्रालय– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Mob- 7779895523

Aadhar No.- 7539 1370 5829

(3) श्री धर्मनाथ राय (SRI. DHARAMNATH RAY) उम्र– 40 वर्ष पिता का नाम यमुना राय (YAMUNA RAY) निवास स्थान– वार्ड नं0– 11, न्यू मैनपुरा, खरंजा रोड, पत्रालय– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना, पिन कोड– 801503, Mob- 9470077374

Aadhar No.- 5025 0188 5861

राज्य– बिहार, भारतीय नागरिक है, जिसे भूस्वामीगण (प्रथम पक्ष) कहा जायेगा, (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यो को सम्मिलित किया गया है, जिनका सम्बन्ध प्रथम पक्ष के साथ–साथ उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

उमरावत इंजीकॉन प्रा0 लि0, जिसका निबंधित कार्यालय– वार्ड नं0– 20, न्यू गोसाई टोला, सुलतानपुर दानापुर, पटना, जो कंपनी एक्ट– 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन संख्या– U45200BR2017PTC035829 द्वारा निदेशक (1) **श्री धर्मवीर कुमार** (SRI DHARMVEER KUMAR) उम्र– 38 वर्ष, पिता श्री शिवजी राय, Aadhar No.- 3993 2863 9112,

(1) Dharmbir Kumar 04/11/24
(2) Chitranjan Prasad 04/11/24

(2) **श्रीमती बेबी कुमारी** (SMT. BABY KUMARI) उम्र– 38 वर्ष, पति श्री धर्मवीर कुमार, Aadhar No.- 9231 4179 2922, निवास स्थान– वार्ड नं0– 20, न्यू गोसाई टोला, सुलतानपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसमें आगे डेवलपर/ भूमिविस्तारक / विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता/भवननिर्माता इत्यादि नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तसधिकारी सम्मिलित है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। Mob-

यह कि उनुसूचि–I में वर्णित सम्पत्ति भू–स्वामीगण का खास खरीदगी संपत्ति है। जिसे **भू–स्वामीगण** अपने–अपने से निबंधित बिक्रय पत्र द्वारा खरीदगी सम्पत्ति है। जिसमें **भू–स्वामी नं0– 1 श्री धर्मवीर कुमार** ने दिनांक– 09/07/2024 ई0 को नविस्ते श्री बीरेन्द्र कुमार गुप्ता पिता स्व0 राधा प्रसाद गुप्ता वो श्रीमती वीणा देवी पति श्री बीरेन्द्र कुमार गुप्ता वो पुत्री स्व0 कमलेश्वरी साह, निवास स्थान– बैरो भाया नवहट्टा, थाना– सुपौल, जिला– सुपौल, से कुल मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 112, पेज नं0– 495 से 510 तक, टोकन नं0– 3895, सिरीयल नं0– 5098, सी0 डी0 नं0– 18, वशिका नं0– 4987, वर्ष 2024 ई0 जो निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित हुई है।

यह कि **भू–स्वामी नं0– 2 श्री चितरंजन प्रसाद** ने दिनांक– 31/07/2024 ई0 को नविस्ते श्री बीरेन्द्र कुमार गुप्ता पिता स्व0 राधा प्रसाद गुप्ता वो श्रीमती वीणा देवी पति श्री बीरेन्द्र कुमार गुप्ता वो पुत्री स्व0 कमलेश्वरी साह, निवास स्थान– बैरो भाया नवहट्टा, थाना– सुपौल, जिला– सुपौल, से कुल मवाजी 1 कट्ठा खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 126, पेज नं0– 421 से 438 तक, अपलिकेशन नं0– 328, सिरीयल नं0– 5739, वशिका नं0– 5609, वर्ष 2024 ई0 जो निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित हुई है।

UMRAWAT ENCLAVE PVT. LTD.
Baby Devi
4/11/24

UMRAWAT ENCLAVE PVT. LTD.
Dharambix Kumar
04/11/24

हस्ताक्षर वः सुनील कुमार
4/11/24

(1) Dharambix Kumar
04/11/24
(2) Chitranjan Prasad.
04/11/24

यह कि **भू–स्वामी नं0– 3 श्री धर्मनाथ राय** ने दिनांक– 31/03/2022 ई0 को नविस्ते श्री कृपा शंकर राय पिता श्री राजेन्द्र राय, निवास स्थान एवं पत्रालय– दियामान, थाना– कृष्णब्रहम, जिला– बक्सर, पिन कोड– 802111, से कुल मवाजी 10 धुर खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 114, पेज नं0– 589 से 598 तक, टोकन नं0– 6120, सिरीयल नं0– 5881, वशिका नं0– 5819, वर्ष 2022 ई0 जो निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित हुई है।यह कि उक्त तिथि खरीदारी के दिन से लेकर आज तक भू–स्वामीगण लेख्य सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में, निर्विवाद रूप से, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे है, वो जमावन्दी संख्या– 1286, भाग वर्त्तमान– 9, पृष्ठ संख्या– 68488, एवं भाग वर्त्तमान– 18, पृष्ठ संख्या– 9, पर दर्ज चला आता है।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष, जो कि भूखण्ड के स्वामीगण है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामीगण का दखील कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामीगण का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वंशीभूत होकर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ–साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड, प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण, वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी दानापुर अंचल से भूस्वामीगण के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरह के वारदैन से पाक वो साफ है।

यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों को मिलाकर आवासीय इमारत एवं आधुनिक वकनीक से फ्लैटों का निर्माण कर सकते है। उस स्थिती में भूखण्ड स्वामी का हिस्सा उनके भूखण्ड के रकबा के अनुसार निर्धारित होगा।

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामीगण के जमीन पर या अनेक भूखण्डों के सम्मिलित जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामीगण अर्थात प्रथम पक्ष को उनके सम्पूर्ण भूखण्ड पर निर्मित संरचना में





Dharambir Kumar 04/11/24
Chitranjan Kumar Prasad 04/11/24

50% (पचास प्रतिशत) और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा, जमीन मालिक को बहुमंजिला इमारत के शीर्ष तल्ले को छोड़कर कर शेष तल्ले पर उनका **50% (पचास प्रतिशत)** हिस्सा मिलेगा तथा सभी सुविधाओं को भी साथ भूस्वामीगण को प्रदान की जाएगी। जिसका विभाजन प्रथम पक्ष अपने–अपने जमीन के अनुसार कर लेगें। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का **50% (पचास प्रतिशत)** एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन उसके पक्ष में किया जायेगा, जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण के द्वारा दी जाती है तथ द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी, प्रतिनिधि उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आवंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी। बशर्ते द्वितीय पक्ष डेवलपर के सोसाइटी अथवा कम्पेलक्स के अधिकारीगण सम्पूर्ण भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुस्प भूखण्ड स्वामियों के आवंटित हिस्से का आवंटित करने के पश्चात ही द्वितीय पक्ष अपने आवंटित हिस्से का उपयोग एवं उपयोग करेगे।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा–5 (1) के अनुसार भूस्वामीगण एवं भविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भू विकासक बनने वाली इमारत में भू स्वामी के हिस्सा का निर्धारण कर देगें तथा शेष क्षेत्र पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है, अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते है, अपने खरीदारों के स्वत्व निर्धारण हेतु बिक्री पत्र का निष्पादन कर सकते है, बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू भी अचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते है। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामीगण से किसी प्राकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार भूस्वामीगण अपने हिस्सा के भूभाग को अपने किसी भी खरीदारो के नाम बिक्री कर सकेगें एवं खरीदारों के स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु किसी प्रकार के दस्तावेज का निष्पादन करके उसका निबंधन करेगें।



UNIRAWAT ENGICON PVT. LTD. Bobby Paul DIRECTOR 4/11/24

Dharambir Kumar 04/11/24

सत्यापित किया जाता है कि सुनील कुमार 4/11/24

(1) Dharambir Kumar 04/11/24
(2) Chitranjan Prasad 04/11/24

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामीगण एवं भूविकासक के बीच उनके हिस्से के निस्वत आपस में एक Memorandum of Partition निष्पादित किया जायेगा, जिसके अनुसार भूस्वामीगण को मिलने वाला हिस्सा **50% (पचास प्रतिशत)** के अनुसार निर्मित फ्लैट एवं पार्किंग स्पेस तथा अन्य सुविधाओं का आवंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू-विकासक के हिस्सा **50% (पचास प्रतिशत)** का आवंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायेगा। भू-विकासक अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री, निबंधन, बंधन, एकरारनामा अपने खरीद्दारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगे।

यह कि उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य करने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ उभय पक्ष के बीच एक प्रस्तावित योजना के अनुरूप निर्धारित शर्तो का पालन करने का वादा कर इस एग्रीमेन्ट का निष्पादनार्थ अपनी-अपनी सहमति देते है। इसी प्रकार द्वितीय पक्ष भी प्रथम पक्ष के साथ प्रस्तावित योजना के तहत सम्मिलित रूप से बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य करने के उद्देश्य से राजी हुये।

यह कि नगर परिषद दानापुर के कार्यलय या सरकार द्वारा अधिकृत किसी भी संस्था से उभय पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड को एक भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिए आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सहमति दी गयी है।

यह कि उभय पक्षों ने प्रस्तावित योजना (नगर परिषद दानापुर के नियमानुकुल) के तहत पूरे भू-खण्ड को एक मानते हुये उस पर (बेसमेन्ट/ग्राउन्ड/बहुमंजिला) आवासीय भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई है।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायगी।

UMRAWAT EXICON PVT. LTD. Bobby Rai DIRC 4/11/24

Dharambir Kumar 4/11/24

सक्षी पवन नाथ राय पिता: सुलोचन कुमार 4/11/24

1. Dharambir Kumar 04/11/24
2. Chiranjan Prasad 04/11/24

भूखण्ड स्वामी–प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखित शर्ते होंगे:–

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने भूखण्ड को द्वितीय पक्ष डेवलपर्स को बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य हेतू नियुक्त करते है। डेवलपर्स उक्त भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर नियम एवं शर्तो के अनुसार करेगें।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देगें ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम/ऑफीस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आवंटित हिस्से को सुपुर्द करेगे। भूखण्ड स्वामी के आवंटित क्षेत्र **50% (पचास प्रतिशत)** होगा। साथ ही डेवलपर्स के आवंटित हिस्से का **50% (पचास प्रतिशत)** का दखल कब्जा डेवलेपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा, जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों, पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगे या बिक्रय करेगे।

3. भूखण्ड स्वामीगण अपने हिस्से के फ्लैटों/पार्किंग स्थल तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण करने के अधिकरी होगें। हर हालत में इस एकरारनाम के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई अन्य दावा नही करेगें।

4. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों को प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, बालकोनी, एनीमिटिज एवं फ्लैटों का उपभोग आवंटित हिस्से पर स्वयं अथवा उनके उत्तराधिकारीगण अथवा प्रतिनिधि अथवा खरीदार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगे।

UMRAWAT ENGICON PVT. LT. Bobby Das 4/11/24

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD. Dharambir Kumar 04/11/24

सही धर्मवीर कुमार 4/11/24

① Dharambir Kumar 04/11/24

② chiranjan prasad. 04/11/24

5. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **3 वर्ष (तीन वर्ष)** अथवा रेरा (RERA) द्वारा आवंटित समय तक पूरा कर लेगें। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचाये। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। यह कि समय सीमा बहुमंजिला ईमारत का संबंधित प्राधिकार से नक्शा पास हो जाने के पश्चात से गिनी जायेगी।

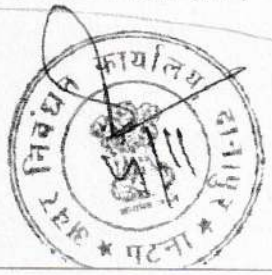
अगर प्राकृतिक विपदा के कारण निर्माण कार्य उक्त अवधि तक पूरा नहीं हो सका तो भूखण्ड स्वामी स्वामी डेवलपर को अलग से छः माह का अतिरिक्त समय कृपा काल के रूप में भवन निर्माण हेतु देगे।

यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) अपने तरीके से करेगे। द्वितीय पक्ष डवेलेपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थाना से आर्थिक ऋण ले सकते है। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी सिर्फ भू-विकासक की होगी। इससे प्रथम जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

7. यह कि यदि सरकारी नितियों के कारण मुकदमें के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये तो ऐसी परिस्थिति में डेवलेपर को कोई दोष नही माना जायेगा।

डेवलपर के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियों से गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को उक्त निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायेगी।

8. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटो/पार्किंग स्पेश/छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें, साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायेगी, उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय, एकरारनामा,किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख का निष्पादन करेगें तथा निर्धारित, बिक्रय राशि को नियत कर विक्रय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगे।



UMRAWAT ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR
Bobby Rai
4/11/24

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR
Dharambir Kumar
04/11/24

4/11/24

1) Dharambir Kumar
04/11/24
2) Chiranjan Prasad.
04/11/24

9. यह कि द्वितीय पक्ष (डेवलपर) बिल्डर्स की हैसियत से भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेंगे और सभी तृतीय पक्ष के दावों/विरोधों अथवा कानूनी/गैर कानूनी बाधा पहुँचाने वाले व्यक्यिो/दावादारो के लिये द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष का साथ देगे एवं प्रथम पक्ष को भी द्वितीय पक्ष को साथ देने की जबावदेही होगी।

10. यह कि उक्त अपार्टमेन्ट का नाम **कृष्णा अपार्टमेन्ट** होगा।

11. यह कि एग्रीमेन्ट मे दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू–स्वामीके द्वारा प्राधिकृत कार्यो, कियाकलापो, वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकारः–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयार करेगे, उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वाशिकाओ का निष्पादन भी न्याय संगत विध संगत करने का अधिकार विकासक को होगा एवं सभी आवश्यक किय कलापो की स्वतीकृति सम्बन्ध विभागों से विकासक स्वयं करवायेगे।

(ख) सभी निर्माण कार्य से समबन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते है।

(ग) बहुमंजिला इमारत योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट, औजार, विधुत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित, कार्यो हेतू सम्बन्धित अधिकारयों के पास आवेदन कर सकतें है।

(ग–1) किसी तरह के एग्रीमेन्ट–टू–सेल, निर्विवाद विकय पत्र अथवा फ्लैटों को आवंटित करेने, किरायानामा, पट्टा अभिलेख देने हेतु वांक्षित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेगें।

(ग–2) डेवलेपर को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिए समय–समय पर एक या एक से अधिक प्रस्तावित को–ऑपरेटिव अथवा किसी को–ऑपरेटीव संस्था के द्वारा अथवा किसी व्यक्ति विशेष को प्राधिकृत करते हुये केता (खरीदार) अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्ताओं के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों को निष्पादन करेगे।

UNIPAWAT ENGICON PVT. LTD.
Dhananjay Kumar
04/11/24

UNIPAWAT ENGICON PVT. LTD.
Bobby Dev
4/11/24

सही धनंजय कुमार
सही: सुनील कुमार
4/11/24

1) Dhananjay Kumar 04/11/24
2) Chitranjan Prasad 04/11/24

(घ) उन सभी कार्यो के लिए डेवलेपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आवंटन और विकय हेतु डेवलेपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज मे बिकय से सम्बनिधत प्रकियाओं के लिए कागजातों का निष्पादन करेगे।

(ड.) जब कभी डेवलपर को भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता, किसी भी तरह के वशिको के निष्पादन, उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लये स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु हो वैसी हालत में सभी कागजातों पर दोनो पक्ष के हस्ताक्षर करेगें।

(च) जब भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो इस एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर की इच्छा पर भूखण्ड स्वामी के द्वारा डेवलपर के नाम पर अथवा उनके द्वारा मनोनित को–ऑपरेटीव अथवा किसी व्यक्ति विशेष के नाम पर अथवा केताओं के विकासकारी एकरारनामा से सम्बन्धित कागजातों का निष्पादन मे जमीन मालिक का सहयेाग वांछिनीय होगी तथा यह प्रावधान उभय पक्षों के लिये लाभदायक होगा।

(छ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होग एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

(ज) इसी प्रकार डेवलेपर अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना सर्वाधिकर सुरक्षित रखेगें।

(झ) भूखण्ड स्वामीगण के नाम पर आवंटित हिस्सा उनके सुपर निर्मित क्षेत्र पर उनका हकर और बर्चस्व सुरक्षित होगा एवं रहेगा। यह प्रावधान उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगै।

12. भूखण्ड स्वामीगण के द्वारा की गयी घोषणा:–

(क) यह कि नीचे वर्णित अनुसूची में वर्णित भूखण्ड भू–स्वामीगण की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्तिपूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा

UMRAWATI FINCON PVT. LTD.
Baby Rai
4/11/24

UMRAWATI FINCON PVT. LTD.
Dharambir Kumar
04/11/24

सही दर्शनाओं 2124
दा: मुकील के 2012
4/11/24

① Dharambir Kumar
04/11/24
② Chiranjan Prasad.
04/11/24

टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह के नुक्स नही है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारो मामलो अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नही किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नही दिया गया है। अगर किसी तरह का वारदैन या नुक्स पाया जायेगा तो यह विकास एकरारनामा स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसक लागत भी प्रथम पक्ष को देना होगा।

(ख) भूस्वामीगण ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत, दावा, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश, सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्य कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पत्ति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसुचना जारी नही कि गयी है।

(ग) किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायलय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पत्ति अधिग्रहण के लिये या दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नही है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नही किया गया है।

(घ) भूखण्ड स्वामीगण यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पत्ति, हिस्सा, दावा टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण का अंश भाग पर नही है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पत्ति ही है।

(ड.) यह कि भूस्वामीगण द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना, एग्रीमेन्ट, टू सेल अथवा सम्पत्ति का स्थानान्तरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नही किया गया है और न तो किसी साक्षेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

UNRAVEL ENCON PVT. LTD. DIRECTOR
Baby Devi 4/11/24

UNRAVEL ENCON PVT. LTD. DIRECTOR
Dharambir Kumar 04/11/24

सादी दस्तावेज पर अंगूठा दाहिना
दः सुनील कुमार
4/11/24

① Dharambir Kumar 04/11/24
② Chiranjan Prasad. 04/11/24

(च) यह कि भूस्वामीगण के द्वारा डेवलपर को यह भी विश्वास दिलाया गया है कि इस वशिका के निष्पादन के बाद बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य से निर्मित सुपर एरिया में इनके आवंटित हिस्सा के अलावा डेवलपर के आवंटित हिस्सा से अथवा उनके रचनात्मक विकास कार्य मे डेवलेपर के द्वारा संगठित सोसाइटी सदस्य के कियाकलापो से वास्ता या सरोकार नही रहेगा।

(छ) यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामीगण के द्वारा भी घोषण किया जात है कि विकास कार्यो मे किसी भी तरह की बाधएं या नुकसान पहुता है तथा भूमि सम्बन्धित बाधायें पायी जायेगी तो उन बाधाओं के दूर करने के लिये अपने खर्चे से पूरा किया जायेगा। साथ ही डेवलपर के साथ या डेवलपर के द्वारा निष्पादित हर तरह के वशिकों के लिये अपना प्रतिबद्धता एवं जवाबदेही होगी।

(ज) भूस्वामीगण सभी मूल कागजात को किसी भी वित्तिय संस्था द्वारा डेवलपर को दिये गये ऋण आवेदन की सम्पूटि में प्रस्तुत करने का वादा करते है।

(झ). भूस्वामीगण के भूखण्ड पर डेवलपर द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों कि लिये भूस्वामीगण के सम्पत्ति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथा कथित भूस्वामीगण के लिये उनके अधिकारो के लिये निर्मित क्षेत्र को किसी तरह का दावा का जवाबदेही भूखण्ड स्वामी का होगा। साथ ही उन दावों के निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी के आवंटित हिस्से पर ही दावा करेगें।

डेवलेपर द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगे।

(त्र) यह कि सभी तरह के खर्च के निष्पादन डेवलपर द्वारा उठाया जायेगा लेकिन डेवलपर कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि की किसी तरह की जवाबदेही नही उठायेगें तथा उसका सारा जवाबदेही भूस्वामीगण की होगी।

UMRAWAT ESKON PVT. LTD. DIRECTOR Bubby Rai 4/11/24

UMRAWAT ESKON PVT. LTD. DIRECTOR Dharambir Kumar 04/11/24

सदी दामोदर राय 4/11/24

सुनील कुमार 4/11/24

(1) Dharambir kumar 04/11/24

(2) Chiranjan Prasad. 04/11/24

(ट). यह कि भूस्वामीगण उन्ही क्षेत्र का अधिग्रहण करेगें जिनके लिये उपयुक्त एकरारनामा किया जा रहा है तथा सभी नियमों तथा शर्तों का पालन करेगें एवं गठित संध के एक स्टैन्डर्ड एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में संध के नियामावली के अनुसार कार्य करेगें। इन सभी बातों की स्वीकृति डेवलपर द्वारा दी जायेगी जिसमें भूस्वामीगण का नाम रहेगा तथा दोनों पक्ष उसके सदस्य होगें एवं रहेगे। संध अथवा को–ऑपरेटीव संस्था का गठन डवेलपर एवं भूस्वामीगण के आपसी सहमति से होगा और भूस्वामीगण के साथ प्राधिकृत एजेन्ट के द्वारा भी एसोशियसन के नियामावली के अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों को एसोशियसन के नियमावली के अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों को एसोशियसन के खर्चा का वहन नियमानुकुल आवंटित हिस्से के अनुपात का भी उपयोग नियमानुकुल किया जायेगा।

(ठ). यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति नगर परिषद दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था के नियम के अनुसार किया जायेगा। यदि सरकार द्वारा उक्त भूखण्ड को अधिग्रहित किया जायेगा तो उसके मुआवजा राशि को अपने अपने हिस्सा के अनुपात में दोनो पक्ष लेगे।

(ड). यह कि भूस्वामीगण इस बात से भी सहमत है कि उक्त भूखण्ड का जो भी लेवी या टैक्स नगर परिषद तथा किसी भी सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं का विकास मद में होगा, उन सभी लेवियों का भुगतान दोनो पक्ष सम्मिलित रूप से उसी उनुपात में करेगें जो कि उपर वर्णित है।

(ढ) यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष अथवा संगठित सोसाइटी संध अथवा एसोशियसन को यह भी अधिकार मिल जायेगा जो प्रस्तावित बहमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिय आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने एवं निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगे।

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD.
Bobby Rai
DIRECTOR
4/11/24

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD.
Dharambir Kumar
04/11/24

सही हस्ताक्षर है: सुबोध कुमार
4/11/24

1) Dharambir Kumar
04/11/24
2) Chiranjan Prasad.
04/11/24

(ण). यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गयी है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थान्तरण खर्च स्टाम्प डयूटी एवं अन्य खर्च तथा रजिस्टेशन खर्च का वहन खरीदार करेगें।

(त). यह कि भूस्वामीगण के द्वारा निर्विवाद बिक्रय पत्र अथवा सेल डीड या स्थानानतरण डीड वगैरह जिसका विवरण उपर वर्णित है, करने के लिये बाध्य होगे। साथ ही जो भाग भूस्वामीगण के हिस्से अथवा डेवलपर को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामीगण को आवंटित हिस्सा होगा उसे नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी सम्बन्धित हिस्सा के खरीद फरोख्त के लिए न्यायलय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिये उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से में आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति किया जायेगा और न तो रजिस्ट्री कार्य में बाधा पहूँचाया जायेगा। इसके लिए समय स्वकृत के लिये दिया जाने का प्रावधान है।

13. यह कि किसी तरह का विवाद य मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए किसी प्रकार के विवाद का निपटारा हेतू निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन एक्ट 1956 के संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

14. डेवलपर को यह अधिकार प्राप्त होगा कि प्रस्तावित योजना का जो भी निर्धारित स्वीकृति प्राप्त हुआ है उससे थोड़ा कम य ज्यादा निर्माण कर सकते है। लेकिन उससे कानून का उल्लघन किसी भी हालत में नहीं होना चाहिए।

15. डेवलेपर्स बहुंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जवाबदेही का निर्वहन करते हुय इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार लिन्नलिखित कार्य भी करेगे जिसकी सहमति भूस्वामीगण ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उस स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामीगण का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय,

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD.
Baby Rai
4/11/24

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD
Dharambir Kumar
04/11/24

सही हस्ताक्षर है
4/11/24

1) Dharambir Kumar 04/11/24
2) Chitranjan Prasad 04/11/24

मजिस्टेट, जुडिसियल एवं टिबयुनल अथवा किसी अन्य टिबयुनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूटकेस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही इसके लिए वकालतनामा, अर्जी, दावी, सवाल जवाब एवं जिज्वान्डर देने को अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर रकेगें।

(ख) भूखण्ड विकास कार्य के पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा के शर्तो नियमो या नियमावली के आधार पर अथवा भूस्वामीगण की सहमति से उनके द्वारा मनोनित सदस्यों अथवा कानूनी वारिसों या प्राधिकृत एजेन्ट या उन सभी सदस्यों के निर्मित क्षेत्र के जो खरीदार होगें उनके पक्ष में स्थानान्तरण वशीका का निष्पादन रकेगें।

(ग) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामीगण के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथाशीध्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा–विकासकर्त्ता तथा भू–स्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/बिक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि वह इस विलेख में वर्णित भूमि के अतिरिक्त आस–पास के भूमि पर भी अपार्टमेन्ट बनाने के लिए उससे भू–स्वामी से बात करेंगे तथा उन्नयन मनोबंधन करेंगे तथा आवश्यकता पड़ने पर उस आपार्टमेन्ट का रास्ता इस विलेख में वर्णित भूमि पर बन रहे अपार्टमेन्ट से होगा जिसपर इस विलेख के भू–स्वामी को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा।

UMRAWAT EXICON PVT. LTD.
Baby Rai
DIRECTOR
4/11/24

UMRAWAT EXICON PVT. LTD.
Dharambir Kumar
4/11/24

2 सही धर्मवीर कुमार 2121
4/11/24

① Dharambir Kumar 04/11/24
② Chitranjan Prasad 04/11/24

अनुसूची नं0– 1

उपर वर्णित भूस्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्यकारी के भूखण्ड का विवरणः–

वह व्यवसायिक (सहायक) परती जमीन जो मौजा– **बबक्करपुर**, हल्का– लखनी बिगहा, थाना– दानापुर, परगना– फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना, **थाना संख्या– 35 (पैतीस), वो थाना कोड संख्या– 156, तौजी संख्या– 3044, खाता संख्या– 78 (अठहत्तर), सर्वे खेसरा संख्या– 145 (एक सौ पैतालीस), में एराजी 3 कट्ठा (तीन कट्ठा) यानी 4083.75 वर्गफीट यानी 9.375 डीसमल।**

जिसकी चौहद्दी निम्नवत हैः–

चौहद्दी

उत्तर :– पार्ट प्लॉट संख्या– 145 उमरावत इंजीकॉन प्रा0 लि0।

दक्षिण :– पार्ट प्लॉट संख्या– 145

पुरब :– पार्ट प्लॉट संख्या– 145

पश्चिम :– पार्ट प्लॉट संख्या– 145 उमरावत इंजीकॉन प्रा0 लि0।

जमीन का मूल्य मो0:– **51,60,000/–रूपया (एकावन लाख साठ हजार रूपाया)** मात्र ।

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढॉचागत विवरणः–

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्प रोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ब्रीक वर्क 1:6 सिमेन्ट मोर्टर के साथ।



4. छत	:	आर.सी.सी.
5. फर्श	:	मार्बल / भरटीफाईड टाईल्स, सभी रूम, बालकॉनी व कॉमन एरिया में।
6. प्लास्टर	:	सीमेंट मोर्टर दीवाल 1:6, सीलिंग 1:4
7. दरवाजा	:	लकड़ी का चौखट 32 मी. मी. मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर पैनल प्राईमर सहित
8. खिड़की	:	लकड़ी का फ्रेम शीशा लगाकर
9. किचेन	:	ग्रेनाईट मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में 2 फीट कलर ग्लेज्ड टाइल्स (डाइनिंग रूम में वाश बेसिन)
10. बाथरूम	:	दिवार में सात फिट तक ग्लेज्ड टाइल्स तथा साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स, नल फिटिंग्स, चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग, सभी बाथरूम में गर्म पानी का कनेक्शन की व्यवस्था।
11. विधुत वायरिंग	:	कॉन्सील्ड पी.वी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग (हैवेल्स मेक) सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स, स्वीच के साथ, डिजाईन के अनुसार
12. दिवार	:	अन्दर के सभी दिवार तथा सिलिंग वॉल पुट्टी बिड़ला या जे.के. तथा बाहर के दिवार पर वेदर कोट

UMRAVAT ENGICON PVT. LTD.

Baby Kad 4/11/24

Dharambir Kumar 04/11/24

4/11/24

① Dharambir Kumar 04/11/24

② Chiranjan Prasad. 04/11/24

13. टी.वी. प्वाईट	:	ड्राईंग तथा मास्टर बेडरूम
14. टेलीफ़ोन प्वाईट	:	सभी फ्लैट में एक प्वाईट।
15. सीवेज	:	सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
16. सीमेन्ट	:	ए.सी.सी.या लफार्ज
17. सरिया	:	बालमुकुन्द टी.एम.टी.
18. जेनेरेटर,	:	एक कॉमन जेनरेटर।

नोटः–

1. प्लम्बिंग कार्य में टाटा पाइप एवं फिटीग्स में सनया 555 या आर्शीवाद / स्ट्रेल का पी.वी.सी. फिटिंग्स लगेगा।
2. बिजली कार्यो में तार फायर रेसिसटेन्ट स्टैन्डर्ड कम्पनी का लगेगा।
3. सभी फ्लैटों में इन्टरकॉम की व्यवस्था।
4. लिफ्ट Standard कम्पनी का।
5. उपरोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नही होगा।

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD. Baby Pal 4/11/24 DIRECTOR

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD. Dharambir Kumar 04/11/24

सही धर्मवीर कुमार
बः मुख्तियार कुमार
4/11/24

(1) Dharambir Kumar 04/11/24
(2) chitranjan Prasad. 04/11/24

उपरोक्त वर्णित शर्तो पर दोनों पक्षों की पारस्परिक सहमति है तथा यह विकास एकरारनामा पर बिना किसी दबाव व धमकाव के, अपने–अपने तनम न की स्वस्थ अवस्था में होकर व रहकर, वो अपने कानूनी सलाहकारों एवं शुभचिंतकों के मशवरे पर, दोनों पक्षों के बीच आज दिनांक– 04/11/2024 ई0 को निम्नलिखित गवाहगण की उपस्थिति में निष्पादित किया जा रहा है।

गवाहगण

1. सुनील कुमार
पिता - पारस महतो
ग्राम नगर कोलिनी
थाना दानापुर
पटना
बिहार
4/11/24

2.
बबलु कुमार
पिता = धर्मनाथ राय
पता = खरेना रोड़
मगुना मोड़
दानापुर
पटना
4/11/24

प्रथम पक्ष जमीन मालिक का हस्ताक्षर

(1) Dharambir Kumar
04/11/24

(2) Chitranjan Prasad.
04/11/24

(3) सह धर्मनाथ राय
वा: सुनील कुमार
4/11/24

द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

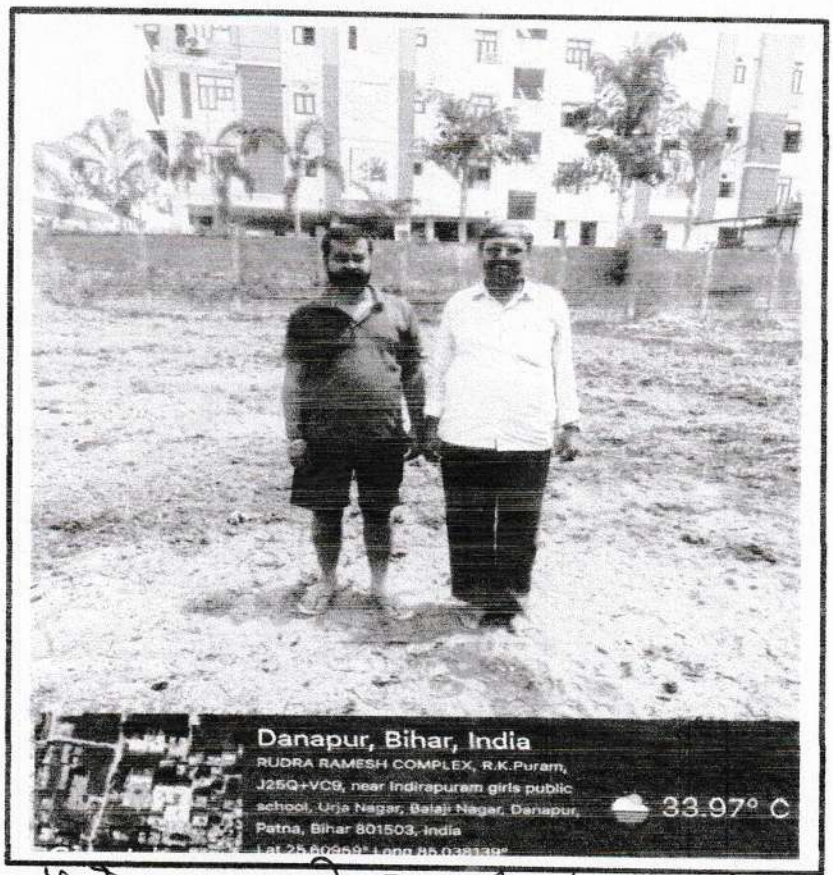
UMRAWAT ENGICON PVT. LTD.
Dharambir Kumar
04/11/24 DIRECTOR

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD.
Baby Rai
4/11/24

प्रारूपकर्ता



स्थल जॉच



4/11

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

① Dharambir Kumar
04/11/24

② Chitranjan Prasad.
04/11/24

③ सर्वा धर्मनाथ राय
वा सुनील कुमार
4/11/24

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD.
Dharambir Kumar
04/11/24

UMRAWAT ENGICON PVT. LTD.
Baby Rai
DIRECTOR
4/11/24

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) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 103200**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 0**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 17200**

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR Rs. 0	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee Rs. 0	
A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	Total Rs. 0	Rs.1000
A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
				Total	20000		

Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 21000

Date : 04/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Monday, 4th November 2024 by Dharmveer Kumar S/O Shivji Ray by profession Others, Status - Executant.

Dharambir Kumar
04/11/24
Signature/L.T.I of Presentant

Date : 04/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Dharmveer Kumar, Dharamnath Ray, Chitranjan Prasad and Identified by the person (1. Name Bablu Kumar, Age 35, Sex Male, S/O Dharmnath Ray, SAGUNA, MAINPURA, PATNA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 04/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 196 on pages on 427 - 451 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 8309/2024 is printed on the front page of the document.

Date : 04/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Application No : 240500048392 **Book No : 1** **Year : 2024** **S.No.8525** **Deed No. : 8309**

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC - 4

Valid Upto	:	18/11/2024	Date	:	03/11/2024 06:49:40 PM
GRN	:	BHR20241100088309E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Danapur	To	:	
Financial Year	:	2024-2025		:	
Treasury	:	Patna Collectorate			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	17200.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Seventeen Thousand Two Hundred Only	17200.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	Umrawat Engicon Pvt Ltd
Address	:	PATNA

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK		
BANK Name	: SBI	CIN	00001532024110330172	REF No CPAEKLKKJ5
Branch	:	Date & Time :	03/11/2024 07:13:04 PM	
		Scroll No & Date :		

Cut Here ---------- Cut Here ---------- Cut Here

BANK NAME SBI — Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch — (BRANCH COPY)

Bank Reference Number	CPAEKLKKJ5	Mode of Payment	Cash		Cheque/DD
Beneficiary		Cash Notes	Amount	Rs	Paise
GRN :	BHR20241100088309E	2000 x			
Full Name :	Umrawat Engicon Pvt Ltd	500 x			
Amount :	17200.00	100 x			
		50 x			
Cheque/DD No :		20 x			
Date :	03/11/2024 07:13:04 PM	10 x			
Drawee Bank :	SBI				
Drawee Branch :		Total Rs			

Branch Stamp

Signature of Depositor

Branch Teller: Use SCR 008765 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2402017242
Certificate Issue Date	:	29-Oct-2024 04:22 PM
GRN No.	:	BHR20241001570296E, BHR20241001624556E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400010530
Party Name	:	UMRAWAT ENGICON PVT LTD
Purchased by	:	UMRAWAT ENGICON PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	86000 (Eighty Six Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	107000 (One Lakh Seven Thousand Only)

Dharambir Kumar
04/11/24

IN 2402024850

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.