1. प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पताः-

आर्थिक रियल स्टेट डेवलपमेन्ट लि0 जिसका CIN U70102BR2015PLC024044 है। जिसके सचिव **श्री राहुल राही** पिता श्री भगवान शर्मा, साकिन- फुलिया टोला फुलवारी शरीफ थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना भारतीय नागरिक के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हे इसके आगे *डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/प्रथम पक्ष/लेख्यकारी नं0 1* इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है।

2. द्वितीय पक्ष का नाम एवं पूरा पताः-

श्रीमती मीना देवी पति का नाम श्री हरि शंकर ओझा, निवास स्थान- हाउस नं0- 232, वार्ड नं0- 12, उमेदपुर, पत्रालय- उमेदपुर, थाना- ब्रहमपुर, जिला- बक्सर, राज्य- बिहार जिन्हे इसके आगे केता/द्वितीय पक्ष/द्वितीय पक्ष के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिससे अभिप्रेत है एवं जिसके अन्तर्गत उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितवद्ध उत्तराधिकारी शामिल हैं जिन्हे इसमें *द्वितीय पक्ष* कहा गया भारतीय नागरिक ।

3- विलेख का प्रकारः-

निर्विवाद बैयब्याना पत्र भवन **(ABSOLUTE AGREEMENT FOR SALE BUNGLOW)**

4- मूल्यांकनः-

कुल अंकेन :- 72,00,000/- रूपया (बहतर लाख रूपया) मात्र जिसमे मो0:- 16,00,000/- (सोलह लाख रूपया) मात्र जमीन के लिए वो बकिया मो0:- 56,00,000/- रूपया मात्र भवन निर्माण के लिये। द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को इस एकरारनामा के अनुसूचि संख्या 1 के अनुसार भूगतान करेगें।

5. समय का विवरणः-

आज दिनांक से निबंधन के लिये कुल दो माह का समय है वो प्राकृतिक विपदा वो सरकारी गैरसरकारी नियमों वो घोषणाओं जो प्रथम पक्ष के शक्ति के बहार हो के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त निर्माण कार्य प्रभाववित हो भवन निर्माण पूर्ण करने के समय सीमा दो वर्ष की है। जो कार्य आरम्भ होने कि तिथी से गिनी जायेगी।

6- सम्पत्ति का विवरणः-

मवाजी 1200 वर्गफीट (एक हजार दो सौ वर्गफीट) यानि 2.7553 डी0 भूमि आवासीय जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी नगदी वाके मौजा- बडी खगौल जमालउद्वीनचक, परगना- फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना जिसका जिसका थाना नं0- 49, तौजी नं0- 5293, खाता नं0- 13 (तेरह), सर्वे प्लौट नं0- 1178 (एक हजार एक सौ अठहतर) में से।

जिसका सलाना लगान मो0 1.00 रूपयाा अलावे शेष जमीन्दारी बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी, दानापुर जमाबन्दी नं0/ पृष्ठ संख्याा–............ भाग वर्तमान संख्या–................. RUNNING UNIQUE NO- 0306673486 सन् 2018–2019 ई0। मूल जमीन मालिक का नाम दर्ज है।

" चौहदी "

उत्तरः–

दक्षिणः–

पुरबः–

पश्चिमः–

" सं द र्भ "

विदित हो कि इस एकारारनामा के खाना संख्या 6 में वर्णित सम्पत्ति मूल जमीन मालिक सुनील कुमार के दादा कृत नारायण उर्फ कृत भगत वो कृत राय का नाम सर्वे खतियान में दर्ज पाया गया है। यह कि कृत नारायण उर्फ कृत भगत उर्फ कृत राय अपने जीवन काल तक खाना नं0 5 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद कृत नारायण उर्फ कृत भगत उर्फ कृत राय अपने पिछे तीन पुत्रगण क्रमशः स्वर्गीय देवनाथ राय वो स्वर्गीय देवनन्दन राय वो अच्छे लाल यानि मूल जमीन मालिक के पिता एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद कृत नारायण उर्फ कृत भगत उर्फ कृत राय के स्वर्गवास के बाद स्वर्गीय देवनाथ राय वो स्वर्गीय देवनन्दन राय वो अच्छे लाल खाना नं0 6 की वर्णित सम्पति पर इजमालन काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद स्वर्गीय देवनाथ राय वो स्वर्गीय देवनन्दन राय वो अच्छे लाल खाना नं0 6 की वर्णित सम्पति को आपसी खानगी बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर खाना नं0 6 की वर्णित सम्पति पर अलग–अलग काबिज दखिल हुयें। वो तिथी बटवारा के रोज से स्वर्गीय देवनाथ राय वो स्वर्गीय देवनन्दन राय वो अच्छे लाल अपने–अपने हिस्से की एराजी यानि खाना नं0 6 की वर्णित सम्पति पर

काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद स्वर्गीय देवनन्दन अपने हिस्से की सम्पति को अपने भाई अच्छे लाल की पत्नी रामपरी देवी से बिक्रय कर दिया। जिसका वजरिये वसीका बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक- 05/04/1984 ई0 को नविस्ते श्री देवनन्दन राय पिता का नाम कृत राय, निवास स्थान- जमालउद्दीनचक, थाना- दानापुर, जिला- पटना से बैय खरीद कि थी। जिसका बुक नं0- 01, जिल्द नं0- 26 पेज नं0- 174 से 176 तक, वसीका नं0- 1560 सन् 1984 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो बाद रामपरी देवी यानि मूल जमीन मालिक के माता देवनाथ राय से अन्य दिगर सम्पति बैय खरीद कि थी। जिसका बुक नं0- 01, जिल्द नं0- 34 पेज नं0- 482 से 484 तक, वसीका नं0- 5645 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। द्वारा खरीद सम्पति से मूल जमीन मालिक की माता ने अपने पट्दिार देवनाथ राय से खाना नं0 ~~5~~ 6 की वर्णित सम्पति को आपसी बट्लैन कर लिया। इस प्रकार मूल जमीन मालिक के माता अपने खरीदगी वो बदलैन द्वारा प्राप्त सम्पति पर काबिज दखिल चली आ रही थी। वो बाद रामपरी देवी अपने पिछे दो पुत्रगण क्रमशः- सुनील कुमार यानि मूल जमीन मालिक वो अनिल कुमार एवं पति अच्छे लाल एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद अपने माता एवं पत्नी के स्वर्गवास के बाद सुनील कुमार वो अनिल कुमार अपने पिता के साथ खाना नं0 6 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे है। वो बाद मूल जमीन मालिक के पिता अपने जीवन काल में ही अपने दोनों पुत्रों की बीच दिनांक- 15/09/2004 ई0 को खाना नं0 6 एवं अन्य दिगर सम्पति को लिखित बट्वारा कर दिये। जो कि खाना नं0 6 एवं अन्य दिगर सम्पति मूल जमीन मालिक को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो तिथी लिखित बट्वारा के रोज से मूल जमीन मालिक खाना नं0 5 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे है वो है। वो बाद मूल जमीन मालिक ने दिनांक- 25/10/2018 ई0 को प्रथम पक्ष यानि आर्थिक रियल एस्टेट डेवलपमेंट लि0 जिसका CINU70102BR2015PLC024044, एवमं सचिव **श्री राहुल राही** पिता का नाम श्री भगवान शर्मा, निवास स्थान- फुलिया टोला, फुलवारी शरीफ, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना को विकास एकरारनामा कर दिये। जिसका बुक नं0-

01, जिल्द नं0- 264, पेज नं0- 101 से 120 तक, टोकन नं0- 15276, सिरियल नं0- 14544, वसीका नं0- 14249 सन् 2018 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर मे निबंधित है। इस प्रकार प्रथम पक्ष खाना नं0 6 में वर्णित सम्पत्ति पर काबिज दखिल मालिक मुस्तकील चले आ रहे है। इस प्रकार से प्रथम पक्ष खाना नं0 6 में वर्णित सम्पत्ति पर स्वतंत्र रूप से बहैसियत सम्पत्ति के मुल सर्वाधिकारी वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति के उत्पतित आय को अपना उपयोग वो उपभोग में लातें चले आ रहे है वो है। इस प्रकार प्रथम पक्ष को उपर्युक्त खाना संख्या 5 में वर्णित सम्पत्ति पर दखल-कब्जा का प्रमाण पूर्ण रूप से प्रमाणित है।

यह कि प्रथम पक्ष को परियोजना से सम्बंधित कार्य के लिये तत्काल रुपये की सख्त आवश्यकता है, इसलिए प्रथम पक्ष ने अपने आवश्यकताओं की पूर्ति हेतू खाना नं0- 6 में वर्णित सम्पत्ति को बिक्रय करने का एलान वो प्रचार किये वो करवाये जिसपर अन्य ग्राहको के साथ-साथ द्वितीय पक्ष से बातचीत हुई परन्तु द्वितीय पक्ष के इतना कीमत किन्ही अन्य ग्राहको के द्वारा नहीं देने पर प्रथम पक्ष अपने तन-मन की स्वस्थावस्था में होकर वो रहकर बिना किसी दबाव वो धमकाव के अपने सम्पूर्ण लाभ हानि को बखुबी समझ बुझकर वो अपने परिवार तथा कानूनी सलाहकारों से राय मशवरा लेकर वर्तमान बाजार मूल्य के वाजिब वो मुनासिब कीमत में द्वितीय पक्ष के साथ बिक्रय करने के लिए बातचीत पक्का वो पोख्ता किये है। तथा प्रथम पक्ष मूल रूप से निर्माण कार्य करते है जिसमें भवन निर्माण सम्मिलित है तथा प्रथम पक्ष भवन निर्माण में सभी रूप से सक्षम है वो किसी भी एकरारनामा वसीका जो निर्माण कार्य के सम्बिधित हो सक्षम/अधिकृत है वो द्वितीय पक्ष को तत्काल अपने आवसीय भवन का निर्माण इस एकरारनामा में वर्णित सम्पति पर करवाना है जिसके लिये दोनो पक्षों ने इस एकरारनामा को निष्पादित किया ताकि वक्त पर काम आयें।

<u>यह विलेख साक्ष्य हैं कि :</u>

यह कि प्रथम पक्ष मूल रूप से भवन निर्माण का कार्य करते है जिसकें लिये सभी सम्बधित सरकारी गैर सरकारी से मान्यता प्राप्त है। जिसके कारण प्रथम पक्ष किसी भी भवन निर्माण एकरारनामा हस्ताक्षर करने के लिये अधिकृत है।

1. यह कि भवन निर्माण कार्य पृथक रूप से प्रथम पक्ष को करना/करवाना है इस लिये उपरोक्त कंडिका नं0- 4 के वर्णित निर्माण कार्य से सम्बधित कुल रूपया अनुसूचि संख्या 1 के माध्यम से तैय अनुसार द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को भूगतान करेंगें।

2. यह कि निर्माण कार्य इस एकरारनामा अनुसूचि संख्या 2 में वर्णित निर्माण विवरण से किया जायेगा तथा इस एकरारनामा में वर्णित नक्से के अनुसार किया जायेगा। जिसके लिये पूर्ण रूप से प्रथम पक्ष बाध्य वो जिम्मेदार है।

3. यह कि इस एकरारनामा के माध्यम से तय निर्माण कार्य वो सामग्री के अलावा द्वितीय पक्ष कोई अतिरिक्त कार्य करवाते है या सामग्री लगवाते है तो उस स्थिति में उसके लिये तय राशि के अतिरिक्त द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को होने वाले व्यय की राशि का भुगतान करेंगें।

4. यह कि भवन निर्माण के दौड़ान किसी प्रकार का अकाशमात घटना जिसमें सभी प्रकार के के प्राकृतिक आपदा/घटना सम्मलित है। के कारण यदि निर्मित या अधनिमृत भवन को कोई नुकसान/हानि होता है तो उसका किसी प्रकार का कोई जबाबदेही प्रथम पक्ष का नही होगा।

5. यह कि इस विलेख में निहित सम्पति/भूमि सभी प्रकार के ऋण-भार एवं स्वत्व दोष से मुक्त है और न खास महाल, गैर मजरूआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, कैसरे हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड, वक्फ बोर्ड एवं अन्य किसी प्रकार की सरकारी भूमि नही है, जो भूमि सरकारी अर्जन एवं निबंधन से रोक मुक्त है, भविष्य में यदि किसी प्रकार की त्रुटि पाई जायेगी तो उसके लिए इस विलेख के सिर्फ और सिर्फ **मूल जमीन मालिक** जिम्मेवार एवं जबावदेह होंगे।

6. यह कि यदि निर्माण कार्य के दौरान निर्माण से सम्बधित कोई सरकार/सरकारी संस्था किसी प्रकार का शुल्क/हर्जाना लगाती है। तो उसका सम्पूर्ण भार उस समय के जमीन मालिक का होगा।

7. यह कि इस एकरारनामा में वर्णित भुगतान पदति के अनुसार द्वितीय पक्ष तैय राशि तैय समय पर भुगतान नही करते है तो हर्जाने के रूप में वह प्रथम पक्ष को मो0:- 10,000/- रूपया प्रति दिन भुगतान करेंगे। ऐसा नही करने पर उन्हे अपाराधिक मनोवृति का समझा जायेगा। और उनपे कम्पनी अपने

नियमों के अनुसार कार्यवाही कर सकेगें। तथा प्रथम पक्ष तय समय पर निर्माण कार्य नही पूर्ण करते है तो इतना हर्जाना प्रथम पक्ष खरीदार को भूगतान करेंगें।

8. यह कि इस एकरारनामा के सम्बधित सभी प्रकार का कानूनी कारूवाई/न्यायलय/प्रकिया सिर्फ और सिर्फ पटना स्थित नया कार्यालय में बैध माना।

9. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए है कि द्वितीय पक्ष चाहे तो अपने सहुलियत अनुसार प्रथम कंडिका नं0- 6 में वर्णित भूखण्ड का निबंधन कराले वो इसके बाद तय अनुसार निर्माण कार्य प्रथम पक्ष से करवाए जिसमे प्रथम पक्ष को कोई आपति नही है न ही होगा।

10. द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष को यह वादा किया कि यदि वह उपयुक्त भूखंड का प्रथम निबंधन करवाते है तो वह बैय वसीका तभी मान्य होगा जब केता कुल राशि मो0ः- 72,00,000/- रूपया (बहतर लाख रूपया) का भूगतान कर सम्पूर्ण निर्माण कार्य प्रथम पक्ष से पुर करवाकर उनसे पोसिजन सटिफिकेट प्राप्त कर ले। द्वितीय पक्ष सहमत है कि यदि वह किसी भी कारण कंडिका नं0- 6 में वर्णित भूखंड को निबधन करवाने के बाद तय अनुसार निर्माण कार्य नही करवाते है या बकिया राशि का भूगतान नही करते तो उनकी बैय वसीका इस एकरारनामा के माध्यम से रद्द मानी जाएगी तथा कंडिका नं0- 6 में वर्णित सम्पति पर पुन प्रथम पक्ष का अधिकार हो जायेगा वो उसपर प्रथम पक्ष जैसे चाहेगे वैसे उपयोग वो उपभोग खरीद ब्रिकी करेगे जिसमे केता पक्ष को कोई आपति नही है ना होगा।

11. यह कि उपुयक्त वर्णित भवन का निर्माण कार्य आरम्भ होना अभी बाकी है जो दिनांक / /2019 से होगा जिसमे सभी लगने वाल सामग्री अनूसूचित संख्या 2 के अनुसार होगा। जो इस एकरारनामा के भाग है।

12. यह कि इस एकरारनामा के माध्यम से प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वह निर्माण के लिये वे सभी कार्य कर सकेगें जो निर्माण कार्य पूर्ण करने मे सहायक होगा जिसमें निर्माण कार्य के लिये उप एकरारनामा, सरकारी कोटे से निर्माण कार्य के लिये सामग्री का परमीट लेना वो किसी व्यक्ति या संस्था को

नियुक्त करना, सम्बंधित अधिकारी वो संस्था को आवेदन करना/एकरारनामा निष्पादित करना/वसीका लिखना इत्यादि सममिलित है।

13. यह कि निर्माण कार्य के दौरान यदि साईड यानि कार्य करने के स्थान पर किसी प्रकार का निर्माण कार्य से सम्बधिंत किसी व्यक्ति/समूह/मजदुर के साथ कोई घटना होती है जिसमें कोई घायल या किसी का मृत्यु हो जाती है तो उस स्थिति में द्वितीय पक्ष का कोई जबाबदेही नही है ना होगा।

14. यह कि द्वितीय पक्ष इस एकरारनामा के माध्यम से बाध्य है कि यदि निर्माण कार्य में किसी प्रकार का त्रृटि पाते है तो उसका शिकायत सम्बधिंत निर्माण के दौरान ही करेंगें। कार्य पूर्ण होने की स्थिति में शिकायत मान्य नही किया जायेगा। तथा प्रथम पक्ष इसके लिये बाध्य है कि शिकायत होने कम से कम समय उस सम्बधिंत कार्य को सुधार करा देंगे।

15. यह कि प्रथम पक्ष इसके लिये बाध्य है कि द्वितीय पक्ष सम्पूर्ण कार्य सम्पूर्ण रूप से प्रथम पक्ष के देख रेख मे करवाते है यानि कार्य के दौरान द्वितीय पक्ष /द्वितीय पक्ष का कोई सम्बंधि/परिवार का सदस्य निर्माण कार्य मे किसी प्रकार का कोई हस्तक्षेप नही करते है तो उस स्थिति में प्रथम पक्ष भवन को सुपुर्द करने के दिन/से पहले द्वितीय पक्ष को निर्माण से सम्बधिंत एक वारंटी कागजात पॉच वर्षो के लिये बनाकर देंगे जिसका सीधा मतलब होगा कि भवन सुपुर्द होने की तिथी से पॉच वर्षो तक निर्माण में किसी प्रकार का त्रृटि निकलती है तो उसकी सम्पूर्ण

जबाबदेही प्रथम पक्ष का होगा जो ऐसे किसी वस्तु पर लागू नही होगा जो किसी अन्य कम्पनी/समूह द्वारा निर्मित हो।

16. यह कि प्रथम पक्ष भवन निर्माण कार्य के लिये एक अभियन्ता का नियुक्ति करेंगे जिससे सम्बधित सम्पूर्ण खर्च प्रथम पक्ष खुद वहन करेंगें।

<u>अनुसूची संचख्या– I</u>

1. Two days before of land registry 1600000/- Sixteen lacs rupees only

2. At the time of work starting	25%
3. At the time of completion of Plinth level	15%
4. Ground Floor Roof Casting	10%

5. 1st Floor work starting time 05%

6. At the time of 3" ft Bricks work completetation on 1st floor 05%

7. 1st Floor Roof Casting 05%

8. 2nd Floor work starting time 05%

9. At the time of 3" ft Bricks work completetation on 2nd floor 05%

10. At the time roof casting of 2nd floor 05%

11. At the time of plaster work starting 05%

12. Interior plaster completion time 05%

13. At the time plaster final completion 05%

14. doors and windows fitting time 04%

15. Before 10th days of Handover 01%

<u>अनुसूची संचख्या– II</u>

Structure:

R.C.C Structure with brick work in cement mortar as per design & specification of structural/consultant

Doors:

(a) Wooden door frame (Chaukhat) with flush door

(b) Synthetic enamel paint on one coat of primer.

Window:

Aluminum frame with glass & iron as per company declaration

Kitchen:

(a) Vitrified floor tiles

(b) Working platform Granite slab

(c) Dado 2 ft height ceramic tiles above working platform

(d) Steel sink with tap

Flooring:

Vitrified tiles in all areas of flat. Incalring stair additional garrage area.

Bathroom:

(a) Hot and Cold Water Point.

(b) Ceramic Floor tiles (rough finis)

(c) dado ceramic tiles upto 6 ft all around

(d) Sanitary ware of standard make

(e) Fitting: Chrome plated fitting of standard make

(f) Flush tank- Acrylic in white colour of std. make

Internal wall finish:

All internal walls be finished with cement plaster, Plaster of paris/putty with cement primer and 2 cort paint.

External wall finish:

All external walls be finished with two coats of weather coat paint.

Electrical:

(a) All internal wiring in copper conductor using concealed PVC conduits.

(b) All electrical switches and accessories of std. make (fans and other fixtures not included)

(c) Adequate lighting point sockets etc. outlets provided in each flat.

(d) one washing machine point.

Water Supply:

Separate Water store in 1000 lt. supply common bore well.

Parking space:

Car parking space mosaic finishing

Power Supply:

Domestic electric connection from Electricity Board with std quality electrical meter for each flat.

Other Services:

1. Road 20" wide road with PCC and street light.
2. Drainage system through pipes connectivity.
3. CCTV: We are providing CCTV for Security purpose.
4. Common and separate boundary wall.
5. Railing: (a) Stair Railing of Iron (b) Roof Railing of 3" Brick Work

दिवाल का प्रकारः– सभी होने वाले भवन का निर्माण में सभी दिवाल 05 इंच का एक नम्बर ईट का होगा।

कुर्सी की उचाई (PLINTH LEVEL) तीन फीट उचाई की होगी।

उपयुक्त Specifications sea Promoters द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है ।

अतएव उपरोक्त शर्तो के साक्ष्य स्वरूप दोनों पक्षकारों ने बिना किसी दबाव के तथा अपने पूर्ण होशो हवास में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष हस्ताक्षर किए है। दिनांक–

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

गवाहगण का हस्ताक्षर

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

सेल्स मैन/बिक्रय दल का हस्ताक्षर

एकाउण्टेट का हस्ताक्षर

टंकक का हस्ताक्षर

सौरभ कुमार

प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के कथनानुसार तैयार किया