Serial No 279 Circle:-:Phulwari Sharif Land paper Book No. :- 1 Deed No. 274

Deed No. 274

Serial No. 279

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

This document was presented for registration on **16/01/2018** by **Vijay Kumar**
A stamp duty of Rs. **1665000**/- and other fees of Rs. **41000**/- 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. **274** in Book No. **1**, Volume No. **5** on pages from **436** to **455** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **1** / Year **2018**

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, **Phulwarisharif**

Date: 16/01/2018 Token No: 285 /2018

For Baidhnath Construction Pvt. Ltd. Vijay Kumar Director

KUMAR KARTIKEY CONSTRUCTION PVT. LTD. Ranendra Kumar

Scanned by Bipin Kumar

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

16/1/18

हस्ताक्षर एवं मुहर जाँचा, लिपिक

विकास कार्य एकरारनामा
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक १६।१।१८ माह जनवरी सन् 2018 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है:-

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Vijay Kumar Kamla Prasad Singh 16/1/2018

Token Number 285 | Reg. Year 2018 | Serial Number 279 | Deed Number

District Registry Office, Phulwarisharif

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Dhananjay Kumar (Dir.)					
Sig.	Dhananjay Kumar 16/01/18					
Claimant	Sanjay Kumar Pandey (Dir.)					
Sig.	Sanjay Kumar Pandey 16-1-18					
Executant	Kamla Prasad Sinha					
Sig.	Kamla Prasad Sinha 16-1-2018					
Executant	Ravindra Kumar					
Sig.	रविन्द्र कुमार 16/01/2018					
Presented By	Vijay Kumar					
Sig.	Vijaykumar 16.1.018					
Executant	Vijay Kumar					
Sig.	Vijaykumar 16.1.018					
Identified By	Pravind Kumar					
Sig.	प्रविन्द कुमार 16.1.2018					

X Photo X Thumb X Index X Middle X Ring



आदेशानुसार एक [illegible] के ग्राश दस्तावेज में [illegible]
खाता सं. [illegible] 137, 176 [illegible]
खेसरा सं. [illegible] 135 [illegible]
जाँच किया जांचकर्ता [illegible]
जिसकी माप X है पाया गया।

हस्ताक्षर

Vijay Kumar
16.1.018



(1) **श्री विजय कुमार** ,

(2) **श्री रविन्द्र कुमार** ,

दोनो के पिता का नाम स्वर्गीय श्यामदेव सिंह ,

(3) **श्री कमला प्रसाद सिन्हा** पिता का नाम स्वर्गीय सहजर सिंह , सभी का का निवास स्थान ग्राम – भुसौला , थाना एवं पत्रालय – फुलवारीशरीफ जिला – पटना , जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है , जिनके साथ जमीन मालिक के उत्तराधिकारी , वैध प्रतिनिधि , स्थानापन्न इत्यादि भी सामिल होगें तथा इस विलेख के शर्तों का अनुपालन करने के लिये पाबन्द होगें , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

(1) **कुमार कार्तिकेय कनस्ट्रक्शन प्रा0 लि0** , PAN -- AAFCK 6349C , एक निबंधित कम्पनी , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 ई0 के अन्तर्गत एक निबंधित कम्पनी है , जिसका निबंधन संख्या U45200BR2014PTC022852 , जिसका निबंधित कार्यालय – प्रसाद कम्पाउन्ड , सुर सुधा लेन , गिन्नी मोटर्स के सामने , पूर्वी बोरिंग कैनाल रोड , पटना , द्वारा निदेशक **श्री धनंजय कुमार** पिता का नाग स्वर्गीय विद्यानन्द कुमार , निवास स्थान ग्राम – करसा थाना एवं पत्रालय – बिक्रम , जिला – पटना ,

(2) **बैद्यनाथ कनस्ट्रक्शन प्रा0 लि0** , PAN -- AAHCB 2379K , एक निबंधित कम्पनी , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 ई0 के अन्तर्गत एक निबंधित कम्पनी है , जिसका निबंधन संख्या U45309BR2017PTC034553 जिसका निबंधित कार्यालय – इन्दिरापुरम् गर्ल्स पब्लिक स्कूल के नजदीक , उर्जा नगर , खगौल रोड , दानापुर , पटना , द्वारा निदेशक **श्री संजय कुमार पाण्डेय** पिता का नाम श्री बैद्यनाथ पाण्डेय , निवास स्थान – दीक्षित चक , थाना – बिहटा , पत्रालय – सदीसोपुर , जिला – पटना , के संयुक्त परियोजना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी



For Baidyanath Construction Pvt. Ltd.
Director
Sanjay Kumar Pandey
Dhananjay Kumar
KUMAR KARTIKEY CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director
Kamla prasad Sinha
Vijay Kumar
16.1.2018

इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **भुसौला दानापुर** , थाना – फुलवारीशरीफ , जिला – पटना के थाना न0 40 (चालिस) , जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या – 01 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 137 के सर्वे खतियान में श्री बेचु महतो का नाम दर्ज पाया गया है। सर्वे खतियानी रैयत श्री बेचु महतो के एक मात्र पुत्र श्री रामावतार सिंह हुये। वो श्री रामावतार सिंह अपने दो पुत्रगण क्रमशः श्री रामदेव सिंह एवं श्री श्यामदेव सिंह को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता के उक्त दोनो भ्रातागण के बीच आपस में समस्त पैतृक सम्पत्ति का विभाजन हुआ। जिसके अनुसार अनुसूची संख्या 01 में वर्णित सर्वे खसरा संख्या 137 श्री श्यामदेव सिंह को खास हिस्सा में मिला। जिसपर ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर उक्त श्री श्याम देव सिंह अपने दो पुत्रगण क्रमशः श्री विजय कुमार एवं श्री रविन्द्र कुमार, जमीन मालिक संख्या 1 एवं 2 , को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता के जमीन मालिक संख्या 1 एवं 2 सर्वे खसरा संख्या 137 में मवाजी 11410 वर्गफीट जमीन पर बहैसियत सम्पत्ति के मूल वारिस वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक संख्या 1 एवं 2 का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय फुलवारीशरीफ के जमाबन्दी रैयत संख्या 1004 एवं 1005 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 136 के सर्वे खतियान में श्री राम ध्यान महतो का नाम पाया गया है। सर्वे खतियानी रैयत श्री राम ध्यान महतो अपने दो पुत्रगण क्रमशः श्री कपिलदेव सिंह एवं श्री सहजर सिंह को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास किये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता के उक्त दोनो भ्रातागण के बीच अपने समस्त पैतृक सम्पत्ति का

आपस में खानगी विभाजन हुआ। जिसके अनुसार अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सर्वे खसरा संख्या 136 की एराजी श्री सहजर सिंह को खास हिस्सा में मिला। जिसपर ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर अपने दो पुत्र क्रमशः श्री राम सागर सिंह एवं श्री कमला प्रसाद सिन्हा को अपना वारिस छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता के बीच उक्त दोनो भ्राता के बीच पुनः आपस में खानगी विभाजन हुआ। जिसके अनुसार सर्वे खसरा संख्या 136 में मवाजी 2 कट्ठा 3 धुर जमीन श्री कमला प्रसाद सिन्हा जमीन मालिक संख्या 3 को खास हिस्सा में मिला। जिसपर जमीन मालिक संख्या 3 बहैसियत सम्पत्ति के मूल वारिस वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर सम्पत्ति को अपने स्वतंत्र उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक संख्या 3 का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय फुलवारीशरीफ के जमाबन्दी रैयत संख्या 1516/2010 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित सम्पत्ति पर जमीन मालिक निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से जमीन मालिक लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय सह व्यवसायिक इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर पंचायत या किसी अन्य प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स

For Baidhanath Construction Pvt. Ltd.
Director

ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और अधिकतम **F.A.R.** निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के क्षति से वंचित रखेगें एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा। निर्माण क्रम में जो खर्च होगा , उसका भुगतान दोनो पक्ष बराबर बराबर भुगतान करेगें।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय सह व्यवसायिक इमारत का निर्माण आधुनिक तरीके कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय सह व्यवसायिक बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर पंचायत या अन्य किसी प्राधिकृत निकाय द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक संख्या 1 एवं 2 को **47 प्रतिशत** एवं जमीन मालिक संख्या 3 को **45 प्रतिशत** हिस्सा होगा वो शेष हिस्सा भवन निर्माता का होगा। जमीन मालिक एवं विकासक को परम निर्मित क्षेत्र के

अतिरिक्त पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट , दूकान , औफिस एवं जमीन का औसतन हिस्सा भी प्राप्त होगा और सम्पूर्ण इमारत का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II में वर्णित **Specification** (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

6 (क) यह कि जमीन मालिक और विकासक के आपसी विभाजन के पश्चात विकासक को जो भी हिस्सा प्राप्त होगा , उसे दोनो विकासक आपस में विभाजित कर लेगें तथा अपने अपने हिस्सा की बिक्री या बिक्री हेतू अनुबन्ध अपने अपने क्रेता के नाम से करने के लिये स्वतंत्र होगें।

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य **एफ0 ए0 आर0** सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर पंचायत अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान नगर पंचायत या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

For Baidhanath Construction Pvt. Ltd.
Sanjay Kumar Pandey
DIRECTOR

KUMAR KARTIKEY CONSTRUCTION PVT. LTD.
Dhananjay Kumar
DIRECTOR

10. यह कि इस विकास एकरारनामा के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर पंचायत या अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का अतिरिक्त समय कृपा काल के रूप में दिया जायगा। उक्त निर्धारित अवधि कृपा काल सहित की गिनती प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने के तिथि से किया जायेगा।

12. यह कि प्राधिकार द्वारा नक्शा परित होने के पश्चात जमीन मालिक एवं विकासक अपने अपने निर्धारित हिस्सा के अनुसार निर्माणाधीन फ्लैट , दूकान इत्यादि का आपसी विभाजन कर लेगें। हिस्सा का विभाजन जमीन मालिक एवं विकासक के बीच Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा।

13. यह कि परम निर्मित क्षेत्र में उपरोक्त विभाजन के पश्चात जमीन मालिक एवं विकासक बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप विकासक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक पृथम रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

For Baidhanath Construction Pvt. Ltd.

14 यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो , जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों / व्यवसायिक परिसर इत्यादि के बिक्री रजिस्ट्री के लिये विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेगें।

15. यह कि डेवेलपर उक्त जमीन को उन्नयन का पूर्ण अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट /व्यवसायिक परिसर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements का निर्माण , नगर पंचायत या अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए अधिकृत करते हैं , जिसमे खास बातें निम्नलिखीत हैः–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना , कानूनी कदमों , वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा

For Baidhanath Construction Pvt. Ltd.
Sanjay Kumar Pandey
Director/Authorised Signatory

दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

(ड़) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट / व्यवसायिक परिसर /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / व्यवसायिक परिसर / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , अन्य किसी को आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , व्यवसायिक परिसर , पार्किंग स्थान और अन्य **Tenements** इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / **Tenements** पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(ज) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर पंचायत अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयॉ , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा **Statutory** कागजातों को नगर पंचायत अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

For Baidyanath Constructions
Director

For Baidyanath Constructions
KUMAR KARTIKEY CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते हैं कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेगें एवं कार्य में रूकावट पैदा नहीं करेगें।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का काई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ड.) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ल के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

For Baidhanath Construction Pvt. Ltd.

Director

Ramlal Prasad Singh
16.1.2018
Vishal Kumar

18. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन अपने फर्म के अधीन करेगें और फर्म का समस्त कार्य के लिए उत्तरदायी रहेगें तथा केवल डेवलपर ही सरकार , नगर पंचायत या अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण हुई क्षति से कोई सरोकार नहीं होगा।

19. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

20. नगर पंचायत या सक्षम पदाधिकारी से भवन निर्माण हेतू नक्शा पारित होने की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर , जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा। बिलम्ब दण्ड की राशि जमीन मालिक के हिस्से में मिलने वाली फ्लैट के तत्कालीन किराया के अनुसार दी जायेगी। जिसकी पूरी जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। वो यदि विकासक बिलम्ब दण्ड की राशि उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक को भुगतान नहीं करते है तो वैसी हालत में जमीन मालिक को अधिकार होगा कि कानूनी कारवाई करके बिलम्ब दण्ड की राशि की वसूली कर लेगे।

21. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू- विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

For Baidhanath Construction Pvt. Ltd.

Director

16/01/2018

22. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं , तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन अपने हिस्से के क्षेत्र का स्वामित्व प्राप्त कर लेने के पश्चात इमारत के प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित प्रबंधन शुल्क का भुगतान जमीन मालिक को करना होगा।

23. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को सामूहिक अधिकार होगा।

25. डेवेलपर किसी प्राधिकृत संस्था के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को मुक्त रखेगें।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य **(Civil)** , बिजली , **Plumbing and Sanitory** कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प , गृह सेवा आदि सामिल है , वे सरकारी नियमों के योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्धटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेगें तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

28. प्रस्तावित इमारत सरकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

For Baidhanath Construction Pvt. Ltd.

KUMARKARTIKEY CONSTRUCTION PVT. LTD.

29. यह कि जमीन मालिक जमीन के स्वत्व सम्बन्धी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेगें तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति भूस्वामी को उपलब्ध करायेगें।

अनुसूची संख्या –I

मौजा **भुसौला दानापुर** , परगना एवं सर्वे थाना – फुलवारीशरीफ , जिला पटना के थाना न0 40 (चालिस) , तौजी संख्या बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् हैः–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
31 (एकतीस)	137 (एक सौ सैंतीस)	11 कट्ठा 10 धुर 00 धुरकी
43 (तेतालिस)	136 (एक सौ छतीस)	02 कट्ठा 03 धुर
	कुल	13 कट्ठा 13 धुर

चौहद्दी यानि 42.65625 sq.m

उतर :– सर्वे प्लौट न0 135

दक्षिण :– श्री कुंज बिहारी राय एवं श्री अरविन्द राय

पूरब :– एन0 एच0 98

पश्चिमः– श्री ललन प्रसाद राय

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति व्यवसायिक सह आवासीय है एवं प्रधान सड़क पर स्थित है। जिसकी न्यूनतम सरकारी मूल्य मो0 **8,31,80,000/–** आठ करोड़ एकतीस लाख अस्सी हजार रूपया मात्र है। MVR थाना संख्या 092

अनुसूची संख्या –II

इमातर के निर्माण में प्रयुक्त होने वाली वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण

ढ.ांचा :– सरकार द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– सरकार द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का

For Baidhanath Construction Pvt. Ltd.

(पुट्टी) प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और पुट्टी के उपर Exterior Weather Coat से पुती होगी।

दरवाजें :– दरवाजे का ढ़ांचा हार्ड उड लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई बोर्ड का फ्लश डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

खिडकियॉ :– खिड़कियॉ अल्युमिनियत फ्रेम में शीशा एवं ग्रील सहित।

व्यवसायिक परिसर :– सभी व्यवसायिक परिसर में लोहे का रोलिंग शटर लगा होगा।

फर्श :– फ्लैट के अन्दर मार्बल/भिट्रीफायड टाइल्स अन्य सामूहिक फर्श जैसे सीढ़ी , कोरीडोर एवं अन्य Covered Area मे मार्बल लगाया जायगा।

शौचालय :– सभी शौचालय में ठंड़ा एवं गर्म पानी का नल , सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक , सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। शौचालय का फ्लोर भिट्रीफायड / मार्बल का होगा।

अवर निबंधन कार्यालय पुस्तकारी शरीफ, पटना

For Baidhanath Construction Pvt. Ltd.
KUMAR KARTIKEY CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director
Vijay Kumar
16.1.2018

रसोई घर	:–	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन Tiles टाइल्स।
लिफ्ट	:–	सरकार के स्वीकृत नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring , मास्टर शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर कक्ष में केबुल प्वाइंट ।
पल्मबिंग एवं सेनेट्री	:–	सभी पल्मबिंग एवं सेनेट्री कार्य ISI मार्क का होगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 का पाइप ISI मार्क के प्रथम , क्वालिटी का होगा।

अन्य विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉम का प्वाइंट एवं सभी कमरों में टी0 भी0 प्वाइंट (टी0 भी0 नहीं)।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
4. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतीक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे ट्युब वेल एवं सामूहिक स्थानो सहित प्रत्येक फ्लैट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

For Bardhanath Construction Pvt. Ltd.

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1. रविन्द्र कुमार
सं अमरेन्द्र सिंह
मुरौला, दानापुर
कुलियरी-2 रोड पटना
2. 16.1.2018

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1 Vijay kumar
16.1.018

2 रविन्द्र कुमार
16/01/18

3 Kamla prasad Singh
16/1/2018.

Dharmendra Singh (Arunagiri).
S/o Sri Ramlochan Sao.
M: Old Rajiv Nagar.
P.O- G.P.O. Patna.
16/01/2018.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

KUMAR KARTIKEY CONSTRUCTION PVT. LTD.
Dhananjay kumar
16/01/2018 DIRECTOR

For Baidhanath Construction Pvt. Ltd.
Sanjay Kumar Pandey
16.1.18 Director

प्रारूपकर्ता
रवीन्द्र कुमार
नारियलबाग
दानापुर पटना

अवर निबंधन कार्यालय
फुलवारी शरीफ, पटना

रोक से मु

गोपनीय प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

(भ-स्वामित्व प्रमाण-पत्र)

पत्रांक 408
24-6-09

नाम रविन्द्र कुमार ग्राम भुदौला दानापुर (चक)

थाना कुलवारी शरीफ जिला पटना

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खसरा संख्या	रकवा एकड़	रकवा डि०
भुदौलादानापुर (चक)		31	137		
		155	459	2.92	डि०
थाना नं:- 40		380	520		
			1295		
			1216		
			1428		
			1778		
			2546		
			2552		
			2255		
			1404		
			446		
			211		

अंश

अंश

अंश

जाँच पंजी II के क्रम तौजी II
सं 1005 पर दर्ज्ड भूमि
जमाबन्दी एवं रविन्द्र कुमार
पिता- श्याम देव सिंह ग्रा-
भु दानापुर (चक) के नाम पट्ट
निरस्तुती एवं समर्पण से
2.92 डि० खान 15.57 कि० डे०
दर्ज है खान रैयत वर्ष-09-10 में
निर्गत ही कर जमाबन्दी एवं के नाम से
एवं पंजेसंख अभिलेखों निर्गत करने की
अनुशंसा कि जाती है।

22-6-09

22/6

रविन्द्र कुमार
आवेदक का हस्ताक्षर

कर्मचारी का प्रतिवेदन

कार्यालय का मुहर

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

गोपनीय प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

(भ-स्वामित्व प्रमाण-पत्र) प्र०प०सं० 997
5-12-12

नाम कमला प्रसाद सिन्हा ग्राम फुलौला दानापुर

थाना फुलवारी शरीफ जिला पटना

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खसरा संख्या	रकबा एकड़	रकबा डि०
फुलौला दानापुर	4965	83	936	7	7
450			926		
		226	562		
			300		
		849	284		
			776		
			452		
			2328		
			2366		
			2332		

अंचल अधिकारी/शरीफ

आवेदक श्री कमला प्रसाद सिन्हा पिता स्व० शत्रुघ्न सिंह सा० फुलौला दानापुर-पटना के नाम से मौजा फुलौला दानापुर अंचा नं० 40 & पं०नं० 88 जमाबंदी नं० 1516 पर खाता नं० 43 289, 454 खेसरा 136, 184, 576, 300, 289, 1187, 454, 2366, 2338 रकबा 1.01½ डी (एक एकड़ एक डिसमिल एक पहा दो डी०) जमीन का रसीद वर्ष 2012-2013 तक कटी हुई है/ जमीन तौजी जमीन जै० अगि, जै० मालिक, भू-दान, भू-हदबन्दी से मुक्त है/ मुझ-नाथ से पतलाया गया कि वर्तमान में आवेदक का जमीन पर दखल-कब्जा है/

अतः आवेदक के नाम से फु-हल्का प्रमाण पत्र निर्गत करने की अनुशंसा की जाती है/

21.11.12

5/12/12

अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Kamla prasad Sinha
आवेदक का हस्ताक्षर

कर्मचारी का प्रतिवेदन

कार्यालय का मुहर

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर