Serial No. 14718 Circle:-:Danapur

Serial No. 14718 Deed No. 14464

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

This document was presented for registration on **18/10/2019** by **Indu Singh**
A stamp duty of Rs. **301300**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **14464** in Book No. **1**, Volume No. **297** on pages from **116** to **131** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. 46 / Year **2019**

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 18/10/2019 Token No: 15559 /2019

15559/19

Scanned by

रोक सूची/ खसरा पंजी/ चेक लिस्ट से मिलान किया।
हस्ताक्षर

विकास एकरारनामा
[DEVELOPMENT AGREEMENT]

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 18-10- 2019 ई० को श्रीमती इन्दु सिंह पिता बद्री नारायण सिंह, पति श्री लाल बहादुर सिंह, निवासी – झाउगंज घाट, थाना – चौक पटना सिटी, जिला – पटना (बिहार), भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे भू-स्वामी प्रथम पक्ष कहा गया है इसमें इनके उत्तराधिकारी कानूनी प्रतिनिधि स्थानापन्न तथा चयनित उत्तराधिकारी वो जिसका सम्बन्ध प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्ष रूप से प्रथम पक्ष से है, सम्मिलित है।

PAN- ANUPS70199
Mobile No. 8340551327

Indu Kumari Singh
18.10.19

दस्तावेज जाचां
18-10-19
हस्ताक्षर

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारण प्रभावी BIVR के अनुरूप है तथा इसपर निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही चुकाया गया है।"
18-10-19
उपबंधकीय लिपिक

BUILDSON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR
DIRECTOR

तथा

पवन सुत बिल्डकॉन इंडिया प्रा0 लि0, जिसका कार्यालय - 302, शान्ति हेरिटेज, नियर महिन्द्रा दो पहिया शोरूम, रूकनपुरा, बेली रोड, पटना-800014 है द्वारा निदेशक श्री अनिल कुमार पिता श्री राम अवध सिंह, निवासी महल्ला- बी-10, फेज-2, आशियाना नगर, थाना राजीवनगर, पोस्ट - आशियाना नगर, जिला-पटना, जिसे आगे विकासकर्ता बिल्डर कहा गया है इसमें इनके उतराधिकारी कोर्यालय प्रतिनिधि एवं प्राधिकृत एजेंट तथा चयनित उतराधिकारी वो जिला का सम्बन्ध प्रत्यक्ष अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से है सम्मिलित है के बीच निष्पादित किया जाता है।

PAN- AAECP0203D

Mobile No. 9934361445

संदर्भ

विदित हो कि जमीमा एक में वर्णित प्लौट नं0 382 में मवाजी 4 कट्ठा यानी 12.5 डिसमील भू-भाग वसमुल और एराजियात भूस्वामी के पति लाल बहादुर सिंह का मौरूसी वो खानदानी सम्पति है, जो कि बजरीये स्वत्व बटवारा 130 सन् 1995, सब जज-3 पटना सिटी, श्री राम रतन सिंह वादी बनाम श्री लाल बहादुर सिंह वगैरह प्रतिवादीगण के हुआ था जिसके अनुसार मवाजी 12.5 डिसमील एराजी वसमुल और एराजियात भू-स्वामी के पति को खास हक वो हिस्सा में मिला वो करार पाया है जिसपर भू-स्वामी के पति लाल बहादुर सिंह स्वामी स्वरूप अधिकृत एवं काबिज दखिल रहते चले आये और लाल बहादुर सिंह अपने पीछे अपनी पत्नी श्रीमती इन्दु सिंह को छोड़कर दिनांक 25.10.2017 ई0 को स्वर्गवास कर गये, जिसका मृत्यु प्रमाण पत्र पंजीकरण सं0 11859 पंजीकरण दिनांक 07.11.2017 ई0 है, उनके स्वर्गवास कर जाने पर उनके सभी चल एवं अचल सम्पतियों पर भू-स्वामी श्रीमती इन्दु सिंह स्वामिणी स्वरूप अधिकृत एवं काबिज दखिल हुई वो है और भू-राजस्व बिहार सरकार को भुगतान करती आती है और भू-राजस्व रसीद भू-स्वामी श्रीमती इन्दु सिंह के नाम से कटती चली आती है जिसका हल्का-पटना एम कारपारेशन एवं जमाबन्दी भाग वर्तमान-35, पृष्ठ सं0 18, सन् 2018-19 ई0 है।

यह कि इस वसिका में उपरोक्त वर्णित भू-स्वामी स्वत्वधारी अपने भूखण्ड पर आवासीय बहुमंजिला ईमारत का निर्माण करवाना चाहते है,

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

भूखण्ड का पूरा विवरण इस वसीका के जमीमा एक में वर्णित है जिसमें भू-स्वामी का पूर्ण स्वामित्व है, जिसके लिए उपरोक्त विकास कर्ता से बातचीत एवं विचार विमर्श किया, विकासकर्ता अपने कुल खर्चे से बहुमंजिला भवन उपरोक्त भूखण्ड पर बनाने को तैयार हैं और निम्नलिखित शर्तों के अन्तर्गत दोनों राजी है।

1. उपर वर्णित भू-स्वामी जमीमा नं0 (1) की भूमि के विकास के लिए द्वितीय पक्ष को विकासक नियुक्त करने पर सहमत है। यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज बकाया या ऋण-भार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी / गैर-सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से संबंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है। यह जमीन पूर्णतः बिक्री/विकासक एकरारनामा करने योग्य है और यह भूखंड बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करती है कि वे इस भूखण्ड के पूर्णतः मालिक है तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेची है, न दान की है, न ही रेहन रखी है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को प्लौट पूर्णतः खाली अवस्था में विकास एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात् विकासक को सौप देंगी जिसपर विकासक को यह अधिकार प्रथम पक्ष द्वारा दिया जाता है कि विकासक लेख्य सम्पति पर नक्शा पारित होने तथा रेरा में निबंधन के पश्चात किसी भी प्रकार का कार्य जैसे- बाउण्ड्रीवाल, मिट्टी भराई, ऑफिस निर्माण, कम्पनी का बोर्ड लगाना इत्यादि कार्य करेंगे जिसमें प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। इस विकास एकरारनामा के निबंधन वो निष्पादन के तुरन्त बाद भूस्वामी वो विकासक के सर्वाधिक लाभ एवं हितों को ध्यान में रखते हुए तथा अधिकतम F.A.R प्राप्त करने के दृष्टिकोण से बिल्डिंग प्लान और नक्शा तैयार कराते हुए इसे सक्षम पदाधिकार से स्वीकृत करायेगें। तत्पश्चात् रेरा में भी नियमानुसार इस विकास परियोजना का निबंधन करायेंगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष बिक्रय एकरारनामा के निबंधन के पश्चात् बहुमंजिला ईमारत का नक्शा सात माह में पास करा लेवेंगे। यदि नक्शा पास कराने में विकासक असफल रहें तो वैसी स्थिति में भू-स्वामी को

BINDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

दिया गया नन की राशि भू-स्वामी विकासकर्ता को एक मुस्त बिना किसी सुद के लौटा देवेंगे और उक्त एकरारनामा स्वतः निरस्त हो जायेगा और जब तक नन की राशि भू-स्वामी द्वारा नहीं लौटा जायेगा तब तक विकास एकरारनामा प्रभावित रहेगा।

4. स्वीकृत नक्शा एवं बिल्डिंग प्लान के अनुसार पूरे विकास कार्य तथा बहुमंजिला इमारत के निर्माण का कार्य एवं अन्य खर्च विकासक द्वारा वहन किया जाएगा, इसमें भूस्वामी को कोई राशि नहीं देनी होगी।

5. यह कि उक्त ईमारत निर्माण के समयावधि प्रोजेक्ट का निबंधन रेरा में निबंधित एवं नक्शा पास होने के बाद से 2 वर्ष 6 माह तक की होगी एवं अतिरिक्त अवधि (ग्रेस पिरियड) 6 माह की होगी। यदि इसके बावजूद भी विकासक निर्माण कार्य पूरा नहीं कर पाते है तो वैसी स्थिति में पेनाल्टी के रूप में प्रतिमाह मो0 3,000/- रूपये मात्र प्रति कट्टा की दर से भू-स्वामी को देय होगा।

6. यह कि यह कि प्रथम पक्ष घोषणा करती हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का वाद-विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेगीं और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगी।

7. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद कुल निर्मित भवन तथा कार पार्किंग स्पेस (Car Parking Space) में प्रथम पक्ष जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा कब्जा दिया जायेगा जो Land owner Share कहा जायेगा एवं द्वितीय पक्ष (विकासक) का 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा जो Developer Share कहा जायेगा। भू-स्वामी को अपने उक्त जमीन के रकबे के अनुसार हीं ईमारत का 50 प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष सुपुर्द करेंगे। निर्मित बहुमंजिला इमारत में भू-स्वामी का उनकी भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार हिस्सा एवं दखल कब्जा प्रदान करते समय भू-स्वामी के द्वारा विकासक को किसी भी मद में कोई भी राशि नहीं देनी होगी और नाहीं विकासक के द्वारा ऐसी कोई माँग की जायेगी।

8. जी.एस.टी./Reverse Tax का तत्समय प्रकृत दर के अनुसार भुगतान जमीन मालिक अपने हिस्से का द्वितीय पक्ष विकासकर्ता को उनके कम्पनी के नाम से अदाय की जायेगी।

Sunil Kumar 18/10/19

Surendra Nath 18/10/19

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Sunil Kumar
DIRECTOR

9. यह कि प्रत्येक भू-स्वामी को मो0 5,00,000/- (पाँच लाख रूपये) मात्र प्रति कट्ठा की दर से Non Refundable and Non Adustable की राशि भुगतान की गई है।

10. यह कि रेरा एवं अन्य सभी तरह के जो भी संबंधित विभागों विभागों के द्वारा नोटीफिकेशन होगा उसे दोनों पक्ष स्वीकार करेंगे।

11. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करती है कि वर्णित भूखंड-स्वामी एवं उनके उत्तराधिकारी के अलावा किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है जैसे कोई अन्य भाई-भतीजा, बहन इत्यादी अगर ऐसा होता भी है तो वह शर्त सं0-6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में ही हिस्सेदार होंगे न कि द्वितीय पक्ष के हिस्से में यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

12. यह कि प्रथम पक्ष इस बात पर सहमत है स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगे तथा बिल्डिंग प्लान अथवा नक्शा को दानापुर निजामत, नगर परिषद में समर्पित करने के पूर्व विकासक द्वारा बिल्डिंग प्लान/नक्शे पर भू-स्वामी के हस्ताक्षर के रूप में उनकी सहमति प्राप्त कर ली जायेगी। प्रस्तुत किये गये बिल्डिंग प्लान सक्षम पदाधिकार या वैद्यानिक निकायों के निर्देश पर यदि इसमें आवश्यक संशोधन, परिमार्जन एवं पुनरीक्षण आवश्यक हो तो भू-स्वामी को इसकी सूचना देकर एवं उनसे सहमति प्राप्त कर विकासक इसके लिए अधिकृत होंगें।

विकासक द्वारा सक्षम पदाधिकार के समक्ष स्वीकृति हेतु रखे जाने वाले नक्शा, बिल्डिंग प्लान में भूस्वामी का हिस्सा तथा विकासक का हिस्सा (निर्मित क्षेत्र) Built-up area में स्पस्टतः कर्णांकित किया जायेगा।

13. यह कि प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत है कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर, डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगी तथा प्रथम पक्ष जरूरत पड़ने पर विकासक को उक्त लेख्य जमीन से संबंधित अंचल कार्यालय द्वारा निर्गत जमाबन्दी रसीद, बिक्री पत्र, खतियान वंशावली एवं भूस्वामित्व प्रमाण पत्र इत्यादि वगैरह उपलब्ध करा देंगी।

14. यह कि प्रथम पक्ष सहमत है कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य किसी कारणवश बंद होने पर जैसा कि भूखण्ड से किसी तरह का वाद-विवाद, न्यायालय का आदेश से बंद हो, सरकारी आदेश से निर्माण सामग्री पर रोक, मौसम के आपदा, रेरा के आदेश या वैसी

Pradeep Kumar 19/10/19 DIRECTOR

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

परिस्थिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो, वैसी परिस्थिति में जरूरत के अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

15. यह कि प्रस्तावित बिल्डिंग साईट एवं निर्माण से संबंधित किसी भी प्रकार के विवाद का निपटारा करने के लिए विकासकर्ता स्वयं जबावदेह होंगे और इसकी जबावदेही भू-स्वामी की नहीं होगी। प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत के निर्माण का सक्षम पदाधिकार द्वारा एवं बिल्डिंग प्लान तथा परियोजना का RERA में निबंधन का छाया प्रति एवं अन्य सभी सुसंगत दस्तावेजों तथा उपरोक्त विकास एकरारनामा के मूल प्रति की छायाप्रति भी कार्य आरंभ के पूर्व विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामी को उपलब्ध कराई जायेगी।

16. यह कि भू-स्वामी एवं विकासकर्ता सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम-2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमो को पालन करेंगी और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद या निर्माणकाल में ही विकासक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अंतरण करने हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे, लेकिन ऐसे ऋण को चुकाने की सारी जबावदेही विकासक की होगी, भू-स्वामी इसके लिए कोई जबावदेह नहीं होंगे, जिसमें भू-स्वामी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा, लेकिन यदि रोड में जमीन जाता है तो सरकारी मुआवजा प्रथम पक्ष भू-स्वामी के हिस्सा में होगा जिसे भू-स्वामी ही प्राप्त करेंगे एवं उस अधिग्रहण भूमि के अनुपात में भू-स्वामी की उक्त निर्माण ईमारत में से हिस्सेदारी घट जाएगी।

17. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि उपरी छत, सेट बैक, सिढ़ी, रास्ता, लिफ्ट, पानी-टंकी, जेनरेटर रूम, खुली जगह इत्यादि पर इस सोसायटी में रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इसपर किसी का दावा नहीं रहेगा।

18. यह कि परियोजना की भूमि का इस निबंधित एकरारनामा की तिथि तक भू-कर, जल-कर, विद्युत-कर, नगरपालिका-कर एवं अन्य सभी अधिभार भूस्वामी के द्वारा देय होगा एवं एकरारनामा की तिथि से निर्मित

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

भवन संरचना के हिस्से की प्रदायगी एवं भूस्वामी के हिस्सा का दखल कब्जा भूस्वामी को प्रदान किए जाने की तिथि तक विकासक के द्वारा दिया जाएगा। भूस्वामी के हिस्से (distribution of shares) के अनुसार हिस्सा एवं दखल कब्जा प्रदान कर दिए जाने की तिथि से निर्मित भवन एवं संरचना पर भूस्वामी एवं विकासक के द्वारा अपने-अपने हिस्से के अनुसार कर एवं अन्य अधिभार प्रदान किया जाएगा।

19. यह कि प्रथम पक्ष के बचे हुए जमीन के भू-भाग पर इस अपार्टमेन्ट के रास्ते से दोनों पक्ष को निर्बाध रूप से आने-जाने का अधिकार बना रहेगा। इसमें किसी भी पक्ष को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

20. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर तल्लों में बढ़ोतरी या किसी भी प्रकार के निर्माण का संशोधित नक्शा यदि भविष्य में अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर भू-स्वामी बढ़ोतरी वाले भाग में भी समानुपातिक हिस्सेदार होंगे, लेकिन उसी अनुपात में भू-स्वामी एवं निर्माण कर रहे क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा कमोवेश बदल जायेगा।

21. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे की प्रभावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी समावेश द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/ वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्गित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैट एवं पार्किंग के एवज में बुकिंग कार्य/ आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासक बंधक नहीं रखेंगे।

22. यह कि नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात ही विकासकर्ता 'रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण' (RERA) में अपने उक्त प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन करवा लेवेंगें और रजिस्ट्रेशन के पश्चात् ही उक्त भवन निर्माण का कार्य आरंभ करेंगें।

23. अगर किसी ऐसे कारणवश जिसपर विकासकर्ता को अख्तियार न हो जैसे भूकम्प, अतिवृष्टि, प्राकृति आपदा होने की स्थिति में भू-स्वामी द्वारा विकासकर्ता को अतिरिक्त समय दिया जायेगा एवं साथ ही यदि कोई

DIRECTOR

BUILDCON INDIA PVT. LTD.

सरकारी नितियों के कारण या मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जायेगा तो वैसी स्थिति में जितने दिनों तक कार्य रूका रहेगा उतने दिनों का समय विकासकर्ता को दिया जायेगा।

24. यह कि विकास एकरारनामा में भवन निर्माण की सामग्रियों में कौन-कौन सी सामग्री किस क्वालिटी की होनी है उसका पूर्ण विवरण इस वसीका के जमीमा दो पर दी गई है तथा भवन निर्माण के साथ बिजली पानी जेनेरेटर, लिफ्ट आदि की क्वालिटी होगी, यह भी इस वसीका के जमीमा दो में दी गई है।

25. यह कि विकासकर्ता उक्त भूखण्ड पर अपने सुविधानुसार एक या एक से अधिक बहुमंजिला भवन का निर्माण बिल्डिंग प्लान के अनुसार करके उसमें फ्लैट वो कार पार्किंग स्थल साथ अन्य बुनियादी सुविधाओं को विकास करेगें। साथ ही उक्त निर्मित क्षेत्र में अपने अंश या 50 प्रतिशत हिस्से का जिस तरह भी चाहे वो उपर्युक्त व्यक्ति या कॉपरेटिव सोसायटी या संस्था या अन्य जिस उचित समझे, अपने अंश के फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र का हस्तांतरण करके उसके प्रतिफल के रूप में उक्त रूपये को स्वीकार कर सकते है।

26. यह कि उक्त बहुमंजिला भवन का नाम "कैलाश मानसरोवर अपार्टमेन्ट" अंकित किया जाता है।

27. यह कि विकासकर्ता अपने खर्च पर वास्तुविद, सर्वेयर, इंजिनियर इत्यादि अन्य व्यक्ति जिनकी सहायता आवश्यकता हो नियुक्त करेंगें एवं प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत के निर्माण एवं विकास कार्य के पूर्ण होने तक भवन निर्माण के कार्य में किसी भी प्रकार की मानव क्षति अथवा नुक्सान के लिए भू-स्वामी उत्तरदायी नहीं होंगे।

28. यह कि विकासकर्ता अधिकृत प्राधिकार में बिजली कनेक्शन वो परमीट या कोटा के लिए आवेदन देगें, उसे स्वयं प्राप्त करेगें।

29. यह कि वे उक्त भूमि के निश्वत किसी भी तरह के वाद, अन्य कानूनों वाद, न्यायालय, मजिस्ट्रेट के सामने अन्य प्राधिकार वो ट्रिब्यूनल के सामने पक्षकार की हैसियत भू-स्वामी के प्रतिनिधि के रूप में उपस्थिति होगें, वकील को नियुक्त करेगें, तथा पक्षकार के हैसियत से भू-स्वामी के प्रतिनिधि के रूप में वकालतनामा, नोटिस, आदेश आवेदन एफिडेविट इत्यादि कर हस्ताक्षर करेंगे।

30. यह कि विकासकर्ता के द्वारा उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में निर्मित होने वाले फ्लैट या अन्य क्षेत्र को किसी भी एक या एक से

BUILDSON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

अधिक व्यक्ति, व्यक्ति समूह या सोसायटी इत्यादि को क्रेता के रूप में हस्तांतरण करने का अधिकार होगा, परन्तु उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में निर्मित भू-स्वामी के अंश या हस्तांतरण केवल भू-स्वामी को ही करने का अधिकार होगा।

31. यह कि भवन निर्माण कार्य-काल में या निर्माण कार्य के पश्चात् विकासकर्ता अपने हिस्से के फ्लैटों एवं पार्किंग स्थल को बिक्रय या हस्तानांतरण करने के लिए स्वतंत्र होगें साथ ही इसके लिए कोई समय सीमा निश्चित नहीं होगी और न किसी का दबाव होगा यानि जब चाहें जैसे चाहें हस्तानान्तरण या बिक्रय कर सकते है तथा उसके निबंधन की प्रक्रियाओं को सम्पन्न कर सकते है। इसमें भू-स्वामीगण सहमत है।

32. यह कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण, पटना नगर निगम, आयकर विभाग, भू-हस्तबंधी विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया है एवं किसी भी रेवेन्यु विभाग या टैक्सेसन विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया है।

33. यह कि भू-स्वामी को जब इस विकास एकरारनामा के सम्पन्न होने के पश्चात उक्त भूखण्ड को किसी को भी बेचने, हस्तांतरण करने या किसी दूसरे विकासकर्ता को नियुक्त करने इत्यादि का अधिकार नहीं होगा।

34. यह बसीका एक साझेदारी बसीका न होकर एक विकास एकरारनामा है।

35. यह कि भू-स्वामी को अपने अंश मिलने के पश्चात वे भी विकासकर्ता द्वारा दिए गए व्यक्ति समूह या कॉपरेटिव सोसायटी के सदस्य होंगें। वे भी सभी सामान्य सेवाओं तथा सामान्य क्षेत्र को उपयोग अन्य क्रेताओं की तरह उस व्यक्ति समूह या कॉपरेटिव सोसायटी के शर्तो एवं नियम के अनुसार करने के लिए स्वतंत्र होगें।

36. यह कि यदि उक्त प्रस्तावित भूखण्ड पर किसी तरह के अवैध तल या निर्माण के लिए किसी भी तरह का कानूनी कार्रवाई, आर्थिक दंड या जुर्माना लगाया जाता है तो उसका पूर्णतः भुगतान सिर्फ विकासकर्ता के द्वारा ही किया जायेगा।

37. यह कि भवन निर्माण कार्यकाल में या निर्माण-कार्य के पश्चात् विकासकर्ता एवं भू-स्वामी अपने हिस्से को जिन क्रेताओं या संबंधित

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

व्यक्तियों को हस्तानान्तरण करेगें या बेचेगें उस निश्वत जो दस्तावेज या वैयला कलामी या बिक्रय पत्र होगा उस दस्तावेज के निबंधन का खर्च तथा अन्य सभी खर्च क्रेता के द्वारा देय होगा।

38. इस विकास परियोजना की मूल प्रति विकासक (Developer) के पास तथा छाया प्रति भूस्वामी के पास रहेगी। भूखण्ड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा। द्वितीय पक्ष को कार्यालय में उपयोग हेतु इसकी छाया प्रति दिया जाएगा, आवश्यकता पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे।

39. यह कि भविष्य में दोनों पक्षों (भू-स्वामी और विकासकर्ता) के बीच कोई मतभेद या विवाद जमीन के संबंध में वो उसपर विकसित होने वाले भवन के संबंध या विकास एकरारनामा में उद्दत शर्तो में उत्पन्न हो जाता है तो वैसे हालत में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्त भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत पटना व्यवहार न्यायालय में किया जाएगा।

40. यह कि विकासकर्ता अपने हिस्से में पड़ने वाले फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तानांतरण, एग्रीमेन्ट, बिक्रय पत्र इत्यादी के निबंधन वो निष्पादन के समय आवश्यक हुआ तो भू-स्वामी द्वारा निष्पादन विलेख पर हस्ताक्षर किया जायेगा, इसी प्रकार भूस्वामी अपने परस्पर हिस्से में पड़ने वाले फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तानांतरण, एग्रीमेन्ट, बिक्रय पत्र इत्यादी के निबंधन वो निष्पादन के समय आवश्यक हुआ तो विकासक द्वारा निष्पादन विलेख पर हस्ताक्षर किया जायेगा।

41. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात विकासकर्ता और भू-स्वामी के द्वारा एक सोसायटी, एशोसिएशन या संघ बनाया जायेगा जिसका सभी क्रेतागण/सदस्य/फ्लैट मालिकगण सदस्य स्वरूप होगें, इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख-रखाव देख-भाल, इस एशोसिएशन के अंतर्गत करेगें।

42. यह कि विकासकर्ता एवं भू-स्वामी के कुल तय/प्राप्त हिस्सा और निर्धारित फ्लैट के क्षेत्रफल में कमी-बेसी होने पर परस्पर समन्वय के आधार पर विकासकर्ता या उक्त हिस्से के भू-स्वामी द्वारा कमी-बेसी वाले हिस्से का भुगतान एक-दूसरे को करेंगे। उभय पक्ष इस बात से सहमत हैं कि ऐसा परिवर्तन का दर (Rate of Conversion) कुल निर्मित क्षेत्रफल से

BUILDSON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

रूपये में रूपये से निर्मित क्षेत्रफल में (Vice-Versa) का दर मो0 3,251/- (तीन हजार दो सौ एकावन रूपये) मात्र प्रति वर्गफीट होगा।

43. यह कि विकास एकरारनामा के निबंधन वो निष्पादन के पश्चात् दोनों पक्ष आपसी बँटवारा के माध्यम से फ्लैटों इत्यादी (Share) का बँटवारा भारतीय गैर न्यायिक (Non Judicial Stamp) पेपर पर कर लेंगे।

जमीमा-01

(भूमि का पूर्ण विवरण)

मवाजी 4 कट्ठा (चार कट्ठा) समतुल्य 5444 वर्गफीट यानी 12.5 डिसमील (बारह दशमलव पाँच डिसमील), एराजी परती भूमि, वाके मौजा-जलालपुर, बैंक कॉलोनी, नियर महल्ला - जलालपुर अभिमन्यु नगर, मूल्यांकन **क्रम सं0 126, जोन-3,** थाना - दानापुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला पटना, जिसका थाना नं0 22 (बाईस), तौजी नं0 5774 (पाँच हजार सात सौ चौहत्तर), खाता नं0 171 (एक सौ एकहत्तर, सर्वे प्लौट नं0 382 (तीन सौ बेरासी) का अंश, जिसका वार्षिक भू-लगान अंकेन 9 रूपया अलावे शेष, वजमीन्दारी बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी, अंचल कार्यालय दानापुर में देय है, जिसका हल्का-पटना एम कारपारेशन एवं जमाबन्दी भाग वर्तमान-35, पृष्ठ सं0 18, सन् 2018-19 ई0 है। उपरोक्त सम्पति दानापुर नगर परिषद के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- 30 (तीस) फीट चौड़ा मुख्य सड़क
दक्षिण :- रिमता कुमारी, प्लौट नं0 382 का अंश
पूरब :- प्लौट नं0 383
पश्चिम :- 20 (बीस) फीट चौड़ा सहायक रास्ता

भूमि का सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य मो0 1,30,13,000/- (एक करोड़ तीस लाख तेरह हजार रूपये) मात्र।

जमीन का कीमत	:-	1,28,13,000/-
बाउण्ड्रीवाल का कीमत	:-	2,00,000/-
कुल	:-	**1,30,13,000/-**

जन की रकम मो० - 20,00,000/- रु० मात्र।

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

जमीमा–02

1. स्ट्रक्चर :– आर. सी. सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
2. सिविल वर्क – प्रथम श्रेणी का ईंट वर्क सीमेन्ट मोर्टार के साथ
3. छत – आर. सी. सी.
4. फर्स – भीटी फाईड टाईल्स (300x300 मि०मि०) सभी जगह में।
5. प्लास्टर – प्लास्टर
6. दरबाजा – लकड़ी का चौखट 32 मी०मी० मोटा
7. खिड़की – अल्युमुनियम की खिड़की शीशा फ्रेमिंग के साथ।
8. रसोईघर – ब्लैक ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म,
9. बाथरूम – दिवाल में सात फीट की उँचाई तक टाईल्स तथा सतह में टाईल्स फ्लोरिंग साथ ही जल गर्म एवं ठंडा आपूर्ति फिटिंग, (ब्रांडेड) नल लगेगा, चीनी मिट्टी का सफेद ISI Mark Company का होगा।
10. विद्युत वायरिंग – कैन्सिल्ह पी. बी. सी. कोडयूट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी आई.एस.आई. निर्मित का फिटिंग स्वीच के साथ।
11. दिवाल फिनिसिंग – अन्दर वाल पुट्टी,
12. सीवेज :– सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
13. जेनरेटर :– जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ–साथ पूरे फ्लैटों के लिए।
14. इन्टरकॉम :– सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट होगा, अतिरिक्त खर्च पर अन्य प्वाइंट होगा।
15. कॉमन प्लेस :– सीढ़ी पर टाईल्स या मार्बल।
16. पार्किंग :–सिमेंट कंक्रीट फ्लोरिंग साथ में पार्किंग।
17. बाहरी दिवाल पूरी तरह कम्पलीट
18. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले सभी सामग्री ए–ग्रड [ISI] मार्क का होगा।
19. फायर शेफ्टी की व्यवस्था विकासक सरकार के नियमानुसार करेंगे।
20. लिफ्ट :– ISO 9000 ISI Mark लिफ्ट लगायेंगे।

Sunita Kumari 13/10/19

BHOOCON INDIA PVT. LTD.

DIRECTOR

यह कि यह विकास एकरारनामा भू-स्वामी एवं विकासकर्ता के कथनानुसार तैयार किया गया है जिसपर दोनों पक्ष स्वतंत्र गवाहनों के समक्ष-अपना-अपना हस्ताक्षर बनाये जो कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

18.10.19

भू-स्वामी का हस्ताक्षर

गवाह :-

1. Jaydeep Kr.
S/o Ram Babu Singh
At:- Nawada Patna
Bihar
18.10.19

PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
18/10/19
DIRECTOR
विकासकर्ता का हस्ताक्षर

2. Satyendra Kumar Ray
Late - Dharm nath Ray
Basant vihar Colony
Ambedkar Path
PO B.R College
Patna - 14
18-10-19

चेक लिस्ट के मिलान के पश्चात वापी गया।

Anil Kumar
18/10/2019

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

October 18, 2019

जमाबंदी पंजी प्रति

अंचल वर्तमान	35		पृष्ठ संख्या	18			जमाबन्दी संख्या		
जिला का नाम	Patna	अनुमंडल नाम	Danapur	अंचल का नाम	Danapur		हलका का नाम	घटना एवं कारवाईशन	
अंचल का नाम	जनतानपुर	हल्लिम संख्या	171	पंजी संख्या			थाना संख्या	22	

INDU SINGH , माँ/ पति -LATE LAL BAHADUR SINGH , जाति- हिंदी

खाता नम्बर	प्लॉट संख्या	रकबा	चौहद्दी				परिवर्तन के लिए प्राधिकार	लगान	सेस
171	262	0 ए 3.125 डी 0 है	पूरब	पश्चिम	उत्तर	दक्षिण	जमाबन्दी मुकदमा संख्या 2028/2018 - 2019	40	0
171	282	0 ए 10 डी 0 है	पूरब	पश्चिम	उत्तर	दक्षिण			
171	408	0 ए 15 डी 0 है	पूरब	पश्चिम	उत्तर	दक्षिण			
171	356	0 ए 18.5 डी 0 है	पूरब	पश्चिम	उत्तर	दक्षिण			
	कुल परिमाण	0 ए 46.625 डी 0 है							

तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लगान बकाया	लगान चालू साल	सेस सेस बकाया	सेस सेस चालू साल	शिक्षा सेस बकाया	शिक्षा सेस चालू साल	स्वास्थ्य सेस बकाया	स्वास्थ्य सेस चालू साल	कृषि सेस बकाया	कृषि सेस चालू साल
2019-06-27 12:23:36.0	0899289449	2019-2020	2019-2020	0	40	0	10	0	20	0	20	0	8

उपरोक्त जमाबंदी के विरुद्ध दाखिल खारिज का विवरण

Mutation Case No Found !!

View Reference No - 2803201900027B

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति
यह प्रपत्र केवल सूचना के लिए है
इसका उपयोग किसी भी न्यायालय में साक्ष्य के रूप में नहीं किया जा सकता है
किसी भी प्रकार की आपत्ति के लिए संबंधित अंचलाधिकारी से संपर्क करें
प्लॉट का नक्शा देखने के लिए प्लॉट नंबर लिखकर करें

यह जमाबन्दी पंजी प्रति ऑनलाइन दाखिल खारिज के लेनदार से Danapur के अंचलाधिकार यूजर REG2892 द्वारा ऑनलाइन पुनर्लिखन के पश्चात दिनांक October 18, 2019 को प्रिंट की गई है।
किसी भी प्रकार की आपत्तियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।

हस्ताक्षर

जमाबन्दी रसीद से मिलान किया एवं सही पाया
अरुण कुमार
डाटा इन्ट्री ऑपरेटर

जमाबन्दी रसीद से मिलान किया एवं सही पाया।

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Authorised Signatory

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

Arun Kumar
18/10/19

Indu Devi
18.10.19
भूस्वामी का हस्ताक्षर

Anil Kumar
18/10/19
विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

BUDDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

mp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 261300/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
ddl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 321800/-

Registration Fee

FEE PAID

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

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

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

Registering Office
Danapur

Date: 18/10/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 18th October 2019 by Indu Singh D/O-Bad Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

Indu Singh
18/10/19

Registering Offic
Danap

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:18/10/2019**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Jaydeep Kumar' age '43' Sex 'M', 'S/O-Ram Babu Singh', resident of 'Nawada, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Offi
Dana

Date : 18/10/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 297 on pages on 116 -131, for the year 2019 stored in CD volume No. CD-46 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Off
Dana

Date : 18/10/2019

Token No. : 15559 **Year : 2019** **S.No. : 14718** SCORE Ver.4.1 **Deed No . :d No . : 14**

10/1

BUILDCON INDIA PVT. LTD.

DIRECTOR

भारत सरकार
Government of India



जयदीप कुमार
Jaydeep Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 02/01/1975
पुरुष / MALE

2117 2665 5260

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
S/O राम बाबु सिंह, नवादा, पटना, बिहार - 801505

Address:
S/O Ram Babu Singh, Nawada, Patna, Bihar - 801505

2117 2665 5260

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

Jaydeep Kr.

Anil Kumar

पहचान

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	18/10/2019	Date	:	03/10/2019 04:08:58 PM
GRN	:	BHR2019100606886M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Danapur	To	:	
Financial Year	:	2018-2019			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	261300.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Two Lac Eighty One Thousand Three Hundred Only	281300.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	PAWAN SUT BUILDCON INDIA PVT.LTD
Address	:	302, SHANTI HERITAGE APARTMENT, NEAR MAHENDRA TWO WHEELER SHOWROOM, RUKANPURA, PATNA-14

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	null	REF No	CPV2117486
Branch	:		Date & Time :	03/10/2019 04:08:59 PM		
			Scroll No & Date :			

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

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

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	30/10/2019	Date 15/10/2019 05:21:46 PM
GRN	:	BHR2019102489 37M	
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From :
Office Name	:	Danapur	To :
Financial Year	:	2019-2019	
Treasury	:	Danapur	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	40000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Fourty Thousand Only	40000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT LTD
Address	:	302 SHANTI HERITAGE APARTMENT RUKANPURA PATNA

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	: SBI	CIN	null	REF No	CPV5089090
Branch	:	Date & Time : 15/10/2019 05:21:46 PM			
		Scroll No & Date :			

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

2802201910180 17.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR06161140285648R
Certificate Issued Date	:	15-Oct-2019 11:35 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01069376872669997R
Purchased by	:	PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT LTD DIR ANIL KUMAR
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT LTD DIR ANIL KUMAR
Stamp Duty Paid By	:	PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT LTD DIR ANIL KUMAR
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)

15459/19

14765 18/10/19

18/10-10

Jwala Singh 18.10.19

Anil Kumar 18/10/19

..... Do not write or type below this line .....

Anil Kumar

0005106037

Statutory Alert:

Serial No. 14622 Deed No. 14367

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

This document was presented for registration on **15/10/2019** by **Indu Kumari Urf Indu Devi Kashyap**
A stamp duty of Rs. **151200**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **14367** in Book No. **1**, Volume No. **294** on pages from **444** to **460** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **46** / Year **2019**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 15/10/2019 Token No: 15449 /2019

Scanned by:

चेक सूची/ खसरा पंजी/ चेक लिरट से मिलान किया
हस्ताक्षर 15-10-19

विकास एकरारनामा
[DEVELOPMENT AGREEMENT]

यह विकास एकरानामा आज दिनांक 15-10- 2019 ई० को श्रीमती **इन्दु कुमारी उर्फ इन्दु देवी कश्यप** पिता श्री सिद्धेश्वर सिंह, पति डा० सुरेन्द्र कुमार सुनील, निवासी ग्राम वो पोस्ट - पावा, थाना - दिपनगर, जिला - नालन्दा (बिहार), हाल पता - वेंकटेश सदन, राजा बाजार, जहानाबाद, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे भू-स्वामी प्रथम पक्ष कहा गया है इसमें इनके उतराधिकारी कानूनी प्रतिनिधि स्थानापन्न तथा चयनित उत्तराधिकारी वो जिसका सम्बन्ध प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्ष रूप से प्रथम पक्ष से है, सम्मिलित है।

PAN- AZOPK8216F

Mobile No. 9431830141

PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Indu Kumari
15/10/2019
DIRECTOR

इन्दु देवी कश्यप
15.10.2019

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का बाजार मूल्य वर्तमान प्रभावी MVR के अनुरूप है तथा इसपर देय मुद्रांक, निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही चुकाया गया है"
15/10/19

दस्तावेज जाचाँ | उपरजिस्ट्रार लिपिक
15/10/19
हस्ताक्षर

सब रजिस्ट्रार दानापुर (पटना)

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Indu Kumari
DIRECTOR

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	: 30/10/2019	Date	: 15/10/2019 04:07:07 PM
GRN	: BHR201910246887M		
Department	: Registration, Excise & Prohibition Department	From	:
Office Name	: Danapur	To	:
Financial Year	: 2018-2019		
Treasury	: Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	20000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Twenty Thousand Only	20000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:
Unique Id	:
Name	: PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT LTD
Address	: 302 SHANTI HERITAGE APARTMENT, PATNA

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	: SBI	CIN	null	REF No	CPV5039873
Branch	:	Date & Time	: 15/10/2019 04:07:07 PM		
		Scroll No & Date	:		

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

PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT. LTD.

DIRECTOR

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	18/10/2019	Date	:	03/10/2019 04:06:13 PM
GRN	:	BHR2019100606I2M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Danapur	To	:	
Financial Year	:	2018-2019			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	131200.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000005-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Lac Fifty One Thousand Two Hundred Only	151200.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	PAWAN SUT BUILDCON INDIA PVT.LTD
Address	:	302, SHANTI HERITAGE APARTMENT, NEAR MAHENDRA TWO WHEELER SHOWROOM, RUKANPURA, PATNA-14

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	null	REF No	CPV2116958
Branch	:		Date & Time	:	03/10/2019 04:06:13 PM	
			Scroll No & Date	:		

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

PAWAN SUT BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

तथा

पवन सुत बिल्डकॉन इंडिया प्रा0 लि0, जिसका कार्यालय - 302, शान्ति हेरिटेज, नियर महिन्द्रा दो पहिया शोरूम, रूकनपुरा, बेली रोड, पटना-800014 है द्वारा निदेशक श्री अनिल कुमार पिता श्री राम अवध सिंह, निवासी महल्ला- बी-10, फेज-2, आशियाना नगर, थाना - राजीवनगर, पोस्ट - आशियाना नगर, जिला-पटना, जिसे आगे विकासकर्ता बिल्डर कहा गया है इसमें इनके उतराधिकारी कार्यालय प्रतिनिधि एवं प्राधिकृत एजेंट तथा चयनित उतराधिकारी वो जिला का सम्बन्ध प्रत्यक्ष अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है सम्मिलित है के बीच निष्पादित किया जाता है।

PAN- AAECP0203D

Mobile No. 9934361445

संदर्भ

विदित हो कि भू-स्वामी श्रीमती इन्दु कुमारी उर्फ इन्दु देवी कश्यप ने जमीमा नं0 1 में वर्णित प्लौट नं0 382 में मवाजी 2 कट्टा, समतुल्य 2722 वर्गफीट यानी 6.25 डिसमील को वजरीये वसीका निर्विवाद बिक्रय पत्र दिनांक 17.06.2003 ई0, बुक नं0 1, वसीका नं0 3388, सिरियल नं0 3451, जिल्द नं0 106, पेज नं0 139 से 156, निबंधन कार्यालय दानापुर, नविस्ते 1. श्रीमती उर्मिला देवी धर्मपत्नी स्व0 विजय सिंह, 2. श्री अजय कुमार पिता स्व0 विजय सिंह, 3. श्री श्याम बहादुर सिंह पिता स्व0 राम रतन सिंह, सभी निवासी - चुल्हाईचक, थाना - दानापुर, पोस्ट - सहायनगर, जिला - पटना से खरीद किये है, जिसपर भू-स्वामी श्रीमती इन्दु कुमारी उर्फ इन्दु देवी कश्यप अपने खरीदगी भू-भाग पर स्वामिणी स्वरूप अधिकृत एवं काविज दखिल हुई वो हैं और भू-राजस्व बिहार सरकार को भुगतान करती आती है और भू-राजस्व रसीद भू-स्वामी श्रीमती इन्दु कुमारी उर्फ इन्दु देवी कश्यप के नाम से कट्टी है जिसका हल्का-पटना एम कारपोरेशन एवं जमाबन्दी भाग वर्तमान-35, पृष्ठ संख्या-66 सन् 2019-20 ई0 है।

यह कि इस वसिका में उपरोक्त वर्णित भू-स्वामी स्वत्वधारी अपने भूखण्ड पर आवासीय बहुमंजिला ईमारत का निर्माण करवाना चाहते है, भूखण्ड का पूरा विवरण इस वसीका के जमीमा एक में वर्णित है जिसमें भू-स्वामी का पूर्ण स्वामित्व है, जिसके लिए उपरोक्त विकास कर्ता से बातचीत एवं विचार-विमर्श किया, विकासकर्ता अपने कुल खर्चे से

PUNAM BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR
15/10/2019

इन्दु देवी कश्यप
15.10.2019

PUNAM BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

बहुमंजिला भवन उपरोक्त भूखण्ड पर बनाने को तैयार हैं और निम्नलिखित शर्तों के अन्तर्गत दोनों राजी है।

1. उपर वर्णित भू-स्वामी जमीमा नं0 (1) की भूमि के विकास के लिए द्वितीय पक्ष को विकासक नियुक्त करने पर सहमत है। यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज बकाया या ऋण-भार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी / गैर-सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से संबंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है। यह जमीन पूर्णतः बिक्री/विकासक एकरारनामा करने योग्य है और यह भूखंड बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करती है कि वे इस भूखण्ड के पूर्णतः मालिक है तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेची है, न दान की है, न ही रेहन रखी है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को प्लौट पूर्णतः खाली अवस्था में विकास एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात् विकासक को सौप देंगी जिसपर विकासक को यह अधिकार प्रथम पक्ष द्वारा दिया जाता है कि विकासक लेख्य सम्पति पर नक्शा पारित होने तथा रेरा में निबंधन के पश्चात किसी भी प्रकार का कार्य जैसे- बाउण्ड्रीवाल, मिट्टी भराई, ऑफिस निर्माण, कम्पनी का बोर्ड लगाना इत्यादि कार्य करेंगे जिसमें प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। इस विकास एकरारनामा के निबंधन वो निष्पादन के तुरन्त बाद भूस्वामी वो विकासक के सर्वाधिक लाभ एवं हितों को ध्यान में रखते हुए तथा अधिकतम F.A.R प्राप्त करने के दृष्टिकोण से बिल्डिंग प्लान और नक्शा तैयार कराते हुए इसे सक्षम पदाधिकार से स्वीकृत करायेगें। तत्पश्चात् रेरा में भी नियमानुसार इस विकास परियोजना का निबंधन करायेंगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष विकास एकरारनामा के निबंधन के पश्चात् बहुमंजिला ईमारत का नक्शा सात माह में पास करा लेवेंगे। यदि नक्शा पास कराने में विकासक असफल रहें तो वैसी स्थिति में भू-स्वामी को दिया गया नन की राशि भू-स्वामी विकासकर्ता को एक मुस्त बिना किसी सुद के लौटा देवेंगे और उक्त एकरारनामा स्वतः निरस्त हो जायेगा और

Pradeep Kumar 15/10/2019

सरदेवी कश्यप 15.10.2019

DIRECTOR

BUILDCON INDIA PVT. LTD.

Authorised Signatory

जब तक नन की राशि भू-स्वामी द्वारा नहीं लौटा जायेगा तब तक विकास एकरारनामा प्रभावित रहेगा।

4. स्वीकृत नक्शा एवं बिल्डिंग प्लान के अनुसार पूरे विकास कार्य तथा बहुमंजिला इमारत के निर्माण का कार्य एवं अन्य खर्च विकासक द्वारा वहन किया जाएगा, इसमें भूस्वामी को कोई राशि नहीं देनी होगी।

5. यह कि उक्त ईमारत निर्माण के समयावधि प्रोजेक्ट का निबंधन रेरा में निबंधित एवं नक्शा पास होने के बाद से 2 वर्ष 6 माह तक की होगी एवं अतिरिक्त अवधि (ग्रेस पिरियड) 6 माह की होगी। यदि इसके बावजूद भी विकासक निर्माण कार्य पूरा नहीं कर पाते है तो वैसी स्थिति में पेनाल्टी के रूप में प्रतिमाह मो0 3,000/- रूपये मात्र प्रति कट्ठा की दर से भू-स्वामी को देय होगा।

6. यह कि यह कि प्रथम पक्ष घोषणा करती हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का वाद-विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेगीं और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगी।

7. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद कुल निर्मित भवन तथा कार पार्किंग स्पेस (Car Parking Space) में प्रथम पक्ष जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा कब्जा दिया जायेगा जो Land owner Share कहा जायेगा एवं द्वितीय पक्ष (विकासक) का 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा जो Developer Share कहा जायेगा। भू-स्वामी को अपने उक्त जमीन के रकबे के अनुसार ही ईमारत का 50 प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष सुपुर्द करेंगे। निर्मित बहुमंजिला इमारत में भू-स्वामी का उनकी भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार हिस्सा एवं दखल कब्जा प्रदान करते समय भू-स्वामी के द्वारा विकासक को किसी भी मद में कोई भी राशि नहीं देनी होगी और नाहीं विकासक के द्वारा ऐसी कोई माँग की जायेगी।

8. जी.एस.टी./Reverse Tax का तत्समय प्रकृत दर के अनुसार भुगतान जमीन मालिक अपने हिस्से का द्वितीय पक्ष विकासकर्ता को उनके कम्पनी के नाम से अदाय की जायेगी।

9. यह कि प्रत्येक भू-स्वामी को मो0 5,00,000/- (पाँच लाख रूपये) मात्र प्रति कट्ठा की दर से Non Refundable and Non Adustable की राशि भुगतान की गई है।

Sunil Kumar 15/10/2019

15.10.2019

DIRECTOR

BUILDCON INDIA PVT. LTD.

Sunil Kumar

DIRECTOR

10. यह कि रेरा एवं अन्य सभी तरह के जो भी संबंधित विभागों विभागों के द्वारा नोटीफिकेशन होगा उसे दोनों पक्ष स्वीकार करेंगे।

11. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करती है कि वर्णित भूखंड-स्वामी एवं उनके उत्तराधिकारी के अलावा किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है जैसे कोई अन्य भाई-भतीजा, बहन इत्यादी अगर ऐसा होता भी है तो वह शर्त सं0-6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में ही हिस्सेदार होंगे न कि द्वितीय पक्ष के हिस्से में यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

12. यह कि प्रथम पक्ष इस बात पर सहमत है स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगे तथा बिल्डिंग प्लान अथवा नक्शा को दानापुर निजामत, नगर परिषद में समर्पित करने के पूर्व विकासक द्वारा बिल्डिंग प्लान/नक्शे पर भू-स्वामी के हस्ताक्षर के रूप में उनकी सहमति प्राप्त कर ली जायेगी। प्रस्तुत किये गये बिल्डिंग प्लान सक्षम पदाधिकार या वैद्यानिक निकायों के निर्देश पर यदि इसमें आवश्यक संशोधन, परिमार्जन एवं पुनरीक्षण आवश्यक हो तो भू-स्वामी को इसकी सूचना देकर एवं उनसे सहमति प्राप्त कर विकासक इसके लिए अधिकृत होंगें।

विकासक द्वारा सक्षम पदाधिकार के समक्ष स्वीकृति हेतु रखे जाने वाले नक्शा, बिल्डिंग प्लान में भूस्वामी का हिस्सा तथा विकासक का हिस्सा (निर्मित क्षेत्र) Built-up area में स्पस्टतः कर्णांकित किया जायेगा।

13. यह कि प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत है कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर, डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगी तथा प्रथम पक्ष जरूरत पड़ने पर विकासक को उक्त लेख्य जमीन से संबंधित अंचल कार्यालय द्वारा निर्गत जमाबन्दी रसीद, बिक्री पत्र, खतियान वंशावली एवं भूस्वामित्व प्रमाण पत्र इत्यादि वगैरह उपलब्ध करा देंगी।

14. यह कि प्रथम पक्ष सहमत है कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य किसी कारणवश बंद होने पर जैसा कि भूखण्ड से किसी तरह का वाद-विवाद, न्यायालय का आदेश से बंद हो, सरकारी आदेश से निर्माण सामग्री पर रोक, मौसम के आपदा, रेरा के आदेश या वैसी परिस्थिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो, वैसी परिस्थिति में जरूरत के अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

15. यह कि प्रस्तावित बिल्डिंग साईट एवं निर्माण से संबंधित किसी भी प्रकार के विवाद का निपटारा करने के लिए विकासकर्ता स्वयं जवाबदेह

Anil Kumar 15/10/2019

15.10.2019

दानापुर (पटना)

SUT BUILDCON INDIA PVT. LTD.

होंगे और इसकी जबावदेही भू-स्वामी की नहीं होगी। प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत के निर्माण का सक्षम पदाधिकार द्वारा एवं बिल्डिंग प्लान तथा परियोजना का RERA में निबंधन का छाया प्रति एवं अन्य सभी सुसंगत दस्तावेजों तथा उपरोक्त विकास एकरारनामा के मूल प्रति की छायाप्रति भी कार्य आरंभ के पूर्व विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामी को उपलब्ध कराई जायेगी।

16. यह कि भू-स्वामी एवं विकासकर्ता सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम-2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमो को पालन करेंगी और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद या निर्माणकाल में ही विकासक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अंतरण करने हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे, लेकिन ऐसे ऋण को चुकाने की सारी जबावदेही विकासक की होगी, भू-स्वामी इसके लिए कोई जबावदेह नहीं होंगे, जिसमें भू-स्वामी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा, लेकिन यदि रोड में जमीन जाता है तो सरकारी मुआवजा प्रथम पक्ष भू-स्वामी के हिस्सा में होगा जिसे भू-स्वामी ही प्राप्त करेंगे एवं उस अधिग्रहण भूमि के अनुपात में भू-स्वामी की उक्त निर्माण ईमारत में से हिस्सेदारी घट जाएगी।

17. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि उपरी छत, सेट बैक, सिढ़ी, रास्ता, लिफ्ट, पानी-टंकी, जेनरेटर रूम, खुली जगह इत्यादि पर इस सोसायटी में रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इसपर किसी का दावा नहीं रहेगा।

18. यह कि परियोजना की भूमि का इस निबंधित एकरारनामा की तिथि तक भू-कर, जल-कर, विद्युत-कर, नगरपालिका-कर एवं अन्य सभी अधिभार भूस्वामी के द्वारा देय होगा एवं एकरारनामा की तिथि से निर्मित भवन संरचना के हिस्से की प्रदायगी एवं भूस्वामी के हिस्सा का दखल कब्जा भूस्वामी को प्रदान किए जाने की तिथि तक विकासक के द्वारा दिया जाएगा। भूस्वामी के हिस्से (distribution of shares) के अनुसार हिस्सा एवं दखल कब्जा प्रदान कर दिए जाने की तिथि से निर्मित भवन

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR
15/10/2019

15.10.2019

एवं संरचना पर भूस्वामी एवं विकासक के द्वारा अपने-अपने हिस्से के अनुसार करें एवं अन्य अधिभार प्रदान किया जाएगा।

19. यह कि प्रथम पक्ष के बचे हुए जमीन के भू-भाग पर इस अपार्टमेन्ट के रास्ते से दोनों पक्ष को निर्बाध रूप से आने-जाने का अधिकार बना रहेगा। इसमें किसी भी पक्ष को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

20. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर तल्लों में बढ़ोतरी या किसी भी प्रकार के निर्माण का संशोधित नक्शा यदि भविष्य में अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर भू-स्वामी बढ़ोतरी वाले भाग में भी समानुपातिक हिस्सेदार होंगे, लेकिन उसी अनुपात में भू-स्वामी एवं निर्माण कर रहे क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा कमोवेश बदल जायेगा।

21. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे की प्रभावित योजना का कार्यान्यवन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी समावेश द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/ वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैट एवं पार्किंग के एवज में बुकिंग कार्य/ आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासक बंधक नहीं रखेंगे।

22. यह कि नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात ही विकासकर्ता 'रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण' (RERA) में अपने उक्त प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन करवा लेवेगें और रजिस्ट्रेशन के पश्चात् ही उक्त भवन निर्माण का कार्य आरंभ करेगें।

23. अगर किसी ऐसे कारणवश जिसपर विकासकर्ता को अख्तियार न हो जैसे भूकम्प, अतिवृष्टि, प्राकृति आपदा होने की स्थिति में भू-स्वामी द्वारा विकासकर्ता को अतिरिक्त समय दिया जायेगा एवं साथ ही यदि कोई सरकारी नितियों के कारण या मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जायेगा तो वैसी स्थिति में जितने दिनों तक कार्य रुका रहेगा उतने दिनों का समय विकार्सकर्ता को दिया जायेगा।

दानापुर (पटना)

For BUILDSON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

Anil Kumar
15/10/2019
15.10.2019
DIRECTOR

24. यह कि विकास एकरारनामा में भवन निर्माण की सामग्रियों में कौन-कौन सी सामग्री किस क्वालिटी की होनी है उसका पूर्ण विवरण इस वसीका के जमीमा दो पर दी गई है तथा भवन निर्माण के साथ बिजली पानी जेनेरेटर, लिफ्ट आदि की क्वालिटी होगी, यह भी इस वसीका के जमीमा दो में दी गई है।

25. यह कि विकासकर्ता उक्त भूखण्ड पर अपने सुविधानुसार एक या एक से अधिक बहुमंजिला भवन का निर्माण बिल्डिंग प्लान के अनुसार करके उसमें फ्लैट वो कार पार्किंग स्थल साथ अन्य बुनियादी सुविधाओं को विकास करेगें। साथ ही उक्त निर्मित क्षेत्र में अपने अंश या 50 प्रतिशत हिस्से का जिस तरह भी चाहे वो उपर्युक्त व्यक्ति या कॉपरेटिव सोसायटी या संस्था या अन्य जिस उचित समझे, अपने अंश के फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र का हस्तांतरण करके उसके प्रतिफल के रूप में उक्त रूपये को स्वीकार कर सकते है।

26. यह कि उक्त बहुमंजिला भवन का नाम "कैलाश मानसरोवर अपार्टमेन्ट" अंकित किया जाता है।

27. यह कि विकासकर्ता अपने खर्च पर वास्तुविद, सर्वेयर, इंजिनियर इत्यादि अन्य व्यक्ति जिनकी सहायता आवश्यकता हो नियुक्त करेंगें एवं प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत के निर्माण एवं विकास कार्य के पूर्ण होने तक भवन निर्माण के कार्य में किसी भी प्रकार की मानव क्षति अथवा नुक्सान के लिए भू-स्वामी उत्तरदायी नहीं होंगे।

28. यह कि विकासकर्ता अधिकृत प्राधिकार में बिजली कनेक्शन वो परमीट या कोटा के लिए आवेदन देगें, उसे स्वयं प्राप्त करेगें।

29. यह कि वे उक्त भूमि के निश्वत किसी भी तरह के वाद, अन्य कानूनों वाद, न्यायालय, मजिस्ट्रेट के सामने अन्य प्राधिकार वो ट्रिब्यूनल के सामने पक्षकार की हैसियत भू-स्वामी के प्रतिनिधि के रूप में उपस्थिति होगें, वकील को नियुक्त करेगें, तथा पक्षकार के हैसियत से भू-स्वामी के प्रतिनिधि के रूप में वकालतनामा, नोटिस, आदेश आवेदन एफिडेविट इत्यादि कर हस्ताक्षर करेंगे।

30. यह कि विकासकर्ता के द्वारा उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में निर्मित होने वाले फ्लैट या अन्य क्षेत्र को किसी भी एक या एक से अधिक व्यक्ति, व्यक्ति समूह या सोसायटी इत्यादि को क्रेता के रूप में हस्तांतरण करने का अधिकार होगा, परन्तु उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन

PAWAN KUMAR
15/10/2019
DIRECTOR

15.10.2019

FOR BALDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

में निर्मित भू-स्वामी के अंश या हस्तांतरण केवल भू-स्वामी को ही करने का अधिकार होगा।

31. यह कि भवन निर्माण कार्य-काल में या निर्माण कार्य के पश्चात् विकासकर्ता अपने हिस्से के फ्लैटों एवं पार्किंग स्थल को बिक्रय या हस्तानांतरण करने के लिए स्वतंत्र होगें साथ ही इसके लिए कोई समय सीमा निश्चित नहीं होगी और न किसी का दबाव होगा यानि जब चाहें जैसे चाहें हस्तानान्तरण या बिक्रय कर सकते है तथा उसके निबंधन की प्रक्रियाओं को सम्पन्न कर सकते है। इसमें भू-स्वामीगण सहमत है।

32. यह कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण, पटना नगर निगम, आयकर विभाग, भू-हस्तबंधी विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया है एवं किसी भी रेवेन्यु विभाग या टैक्सेसन विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया है।

33. यह कि भू-स्वामी को जब इस विकास एकरारनामा के सम्पन्न होने के पश्चात उक्त भूखण्ड को किसी को भी बेचने, हस्तांतरण करने या किसी दूसरे विकासकर्ता को नियुक्त करने इत्यादि का अधिकार नहीं होगा।

34. यह वसीका एक साझेदारी वसीका न होकर एक विकास एकरारनामा है।

35. यह कि भू-स्वामी को अपने अंश मिलने के पश्चात वे भी विकासकर्ता द्वारा दिए गए व्यक्ति समूह या कॉपरेटिव सोसायटी के सदस्य होंगें। वे भी सभी सामान्य सेवाओं तथा सामान्य क्षेत्र को उपयोग अन्य क्रेताओं की तरह उस व्यक्ति समूह या कॉपरेटिव सोसायटी के शर्तो एवं नियम के अनुसार करने के लिए स्वतंत्र होगें।

36. यह कि यदि उक्त प्रस्तावित भूखण्ड पर किसी तरह के अवैध तल या निर्माण के लिए किसी भी तरह का कानूनी कार्रवाई, आर्थिक दंड या जुर्माना लगाया जाता है तो उसका पूर्णतः भुगतान सिर्फ विकासकर्ता के द्वारा ही किया जायेगा।

37. यह कि भवन निर्माण कार्यकाल में या निर्माण-कार्य के पश्चात् विकासकर्ता एवं भू-स्वामी अपने हिस्से को जिन क्रेताओं या संबंधित व्यक्तियों को हस्तानान्तरण करेगें या बेचेगें उस निश्चत जो दस्तावेज या

PAWAN BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Sunil Kumar
DIRECTOR
15/10/2019

सुनील कुमार
15.10.2019

PAWAN BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Sunil Kumar
DIRECTOR

वैयला कलामी या बिक्रय पत्र होगा उस दस्तावेज के निबंधन का खर्च तथा अन्य सभी खर्च क्रेता के द्वारा देय होगा।

38. इस विकास परियोजना की मूल प्रति विकासक (Developer) के पास तथा छाया प्रति भूस्वामी के पास रहेगी। भूखण्ड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा। द्वितीय पक्ष को कार्यालय में उपयोग हेतु इसकी छाया प्रति दिया जाएगा, आवश्यकता पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे।

39. यह कि भविष्य में दोनों पक्षों (भू-स्वामी और विकासकर्ता) के बीच कोई मतभेद या विवाद जमीन के संबंध में वो उसपर विकसित होने वाले भवन के संबंध या विकास एकरारनामा में उद्धत शर्तों में उत्पन्न हो जाता है तो वैसे हालत में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्त भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत पटना व्यवहार न्यायालय में किया जाएगा।

40. यह कि विकासकर्ता अपने हिस्से में पड़ने वाले फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तानांतरण, एग्रीमेन्ट, बिक्रय पत्र इत्यादी के निबंधन वो निष्पादन के समय आवश्यक हुआ तो भू-स्वामी द्वारा निष्पादन विलेख पर हस्ताक्षर किया जायेगा, इसी प्रकार भूस्वामी अपने परस्पर हिस्से में पड़ने वाले फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तानांतरण, एग्रीमेन्ट, बिक्रय पत्र इत्यादी के निबंधन वो निष्पादन के समय आवश्यक हुआ तो विकासक द्वारा निष्पादन विलेख पर हस्ताक्षर किया जायेगा।

41. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात विकासकर्ता और भू-स्वामी के द्वारा एक सोसायटी, एशोसिएशन या संघ बनाया जायेगा जिसका सभी क्रेतागण/सदस्य/फ्लैट मालिकगण सदस्य स्वरूप होगें, इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख-रखाव देख-भाल, इस एशोसिएशन के अंतर्गत करेगें।

42. यह कि विकासकर्ता एवं भू-स्वामी के कुल तय/प्राप्त हिस्सा और निर्धारित फ्लैट के क्षेत्रफल में कमी-बेसी होने पर परस्पर समन्वय के आधार पर विकासकर्ता या उक्त हिस्से के भू-स्वामी द्वारा कमी-बेसी वाले हिस्से का भुगतान एक-दूसरे को करेंगे। उभय पक्ष इस बात से सहमत हैं कि ऐसा परिवर्तन का दर (Rate of Conversion) कुल निर्मित क्षेत्रफल से रूपये में रूपये से निर्मित क्षेत्रफल में (Vice-Versa) का दर मो० 3,251/- (तीन हजार दो सौ एकावन रूपये) मात्र प्रति वर्गफीट होगा।

PRAMANJOT BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Sunil Kumar
15/10/2019 DIRECTOR

15.10.2019

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Sunil Kumar
DIRECTOR

43. यह कि विकास एकरारनामा के निबंधन वो निष्पादन के पश्चात् दोनों पक्ष आपसी बँटवारा के माध्यम से फ्लैटों इत्यादी (Share) का बँटवारा भारतीय गैर न्यायिक (Non Judicial Stamp) पेपर पर कर लेंगे।

जमीमा-01

(भूमि का पूर्ण विवरण)

मवाजी 2 कट्ठा (दो कट्ठा) समतुल्य 2722 वर्गफीट यानी 6.25 डिसमील (छः दशमलव दो पाँच डिसमील), एराजी परती भूमि, वाके मौजा-जलालपुर, बैंक कॉलोनी, नियर महल्ला - जलालपुर अभिमन्यु नगर, मूल्यांकन क्रम सं0 126, जोन-3, थाना - दानापुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला पटना, जिसका थाना नं0 22 (बाईस), तौजी नं0 5774 (पाँच हजार सात सौ चौहत्तर), खाता नं0 171 (एक सौ एकहत्तर, सर्वे प्लौट नं0 382 (तीन सौ बेरासी) का अंश, जिसका वार्षिक भू-लगान अंकेन 2 रूपया अलावे शेष, वजमीन्दारी बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी, अंचल कार्यालय दानापुर में देय है, जिसका हल्का-पटना एम कारपोरेशन, जमाबन्दी भाग वर्तमान-35, पृष्ठ संख्या-66 सन् 2019-20 ई0 है। उपरोक्त सम्पति दानापुर नगर परिषद के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- 30 (तीस) फीट चौड़ा मुख्य सड़क

दक्षिण :- श्रीमती इन्दु सिंह, प्लौट नं0 382 का अंश

पूरब :- प्लौट नं0 383

पश्चिम :- प्लौट नं0 382 का अंश

भूमि का सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य मो0 65,08,000/- (पैसठ लाख आठ हजार रूपये) मात्र।

जमीन का कीमत	:-	64,08,000/-
बाउण्ड्रीवाल का कीमत	:-	1,00,000/-
कुल	:-	65,08,000/-

नगद की राशी मो:- 10,00,000/- (दस लाख)

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

जमीमा–02

1. स्ट्रक्श्चर :– आर. सी. सी. फ्रेम स्ट्रक्श्चर।
2. सिविल वर्क – प्रथम श्रेणी का ईंट वर्क सीमेन्ट मोर्टर के साथ
3. छत – आर. सी. सी.
4. फर्स – भीटरी फाईड टाईल्स (300x300 मि0मि0) सभी जगह में।
5. प्लास्टर – प्लास्टर
6. दरवाजा – लकड़ी का चौखट 32 मी0मी0 मोटा
7. खिड़की – अल्युमुनियम की खिड़की शीशा फ्रेमिंग के साथ।
8. रसोईघर – ब्लैक ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म,
9. बायरूम – दिवाल में सात फीट की उँचाई तक टाईल्स तथा सतह में टाईल्स फ्लोरिंग साथ ही जल गर्म एवं ठंडा आपूर्ति फिटिंग, (ब्रांडेड) नल लगेगा, चीनी मिट्टी का सफेद ISI Mark Company का होगा।
10. विद्युत वायरिंग – कैन्सिल्ड पी. बी. सी. कौडयूट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी आई.एस.आई. निर्मित का फिटिंग स्वीच के साथ।
11. दिवाल फिनिसिंग – अन्दर वाल पुट्टी,
12. सीवेज :– सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
13. जेनरेटर :– जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ–साथ पूरे फ्लैटों के लिए।
14. इन्टरकॉम :– सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट होगा, अतिरिक्त खर्च पर अन्य प्वाइंट होगा।
15. कॉमन प्लेस :– सीढ़ी पर टाईल्स या मार्बल।
16. पार्किंग :–सिमेंट कंक्रीट फ्लोरिंग साथ में पार्किंग।
17. बाहरी दिवाल पूरी तरह कम्पलीट
18. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले सभी सामग्री ए–ग्रड [ISI] मार्क का होगा।
19. फायर शेफ्टी की व्यवस्था विकासक सरकार के नियमानुसार करेंगे।
20. लिफ्ट :– ISO 9000 ISI Mark लिफ्ट लगायेंगे।

BUILDTECH INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR
15/10/2019

BUILDTECH INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR
15.10.2019

अंचल निबंधक पटना (पटना)

यह कि यह विकास एकरारनामा भू-स्वामी एवं विकासकर्ता के कथनानुसार तैयार किया गया है जिसपर दोनों पक्ष स्वतंत्र गवाहनों के समक्ष, अपना-अपना हस्ताक्षर बनाये जो कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह :-

1. औसीवर चौधरी
पण्डित बद्री चौधरी
कस्बा गोपालपुर
ए०स्तास
15-10-1980

इन्दु देवी कुशवा
15.10.2019
भू-स्वामी का हस्ताक्षर

PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
15/10/2019
विकासकर्ता का हस्ताक्षर

2. Satyendra Kumar Ray
Late- Dharm nath Ray
Basant vihar Colony
Ambedkar path
PO. B.V. College
Patna-14
15.10.2019

चेक लिस्ट के मिलान के उपरांत सही पाया।

Anil Kumar
15/10/2019

दानापुर (पटना)

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

October

जमाबंदी पंजी प्रति

भाग वर्तमान	35		पृष्ठ संख्या	66		जमाबन्दी संख्या	
जिला का नाम	Patna	अनुमंडल नाम	Danapur	अंचल का नाम	Danapur	हलका का नाम	पटना एम कारपोरेशन
मौजा का नाम	जगतपुर	होल्डिंग संख्या	171	तौजी संख्या		थाना नम्बर	22

INDU KUMARI , सौहर / पति -SIDHESHWAR SINGH , जाति- ब्राह्मण

खाता नम्बर	प्लॉट संख्या	रकबा	चौहद्दी				परिवर्तन के लिए याचिका	लगान	सेस
171	382	0 ए 6.25 डी 0 हे	पूरब	पश्चिम	उत्तर	दक्षिण	नामान्तरण मुकदमा संख्या 1452/2018 - 2019	10	0
	कुल परिमाण	0 ए 6.25 डी 0 हे							

तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लगान बकाया	लगान चालू साल	रोड सेस बकाया	रोड सेस चालू साल	शिक्षा सेस बकाया	शिक्षा सेस चालू साल	स्वास्थ्य सेस बकाया	स्वास्थ्य सेस चालू साल	कृषि सेस बकाया	कृषि सेस चालू साल
2019-04-16 14:24:08.0	0275938910	2018-2019	2019-2020	10	10	2.5	2.5	5	5	5	5	2	2

उपरोक्त जमाबंदी के विरुद्ध दाखिल खारिज का विवरण Mutation Cases Not Found !!

View Reference No - 28022019000110

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति
यह पत्थर केवल पार्टी की जानकारी के लिए है
इसका उपयोग किसी भी न्यायालय में साक्ष्य के रूप में नहीं किया जा सकता है
किसी भी प्रकार की अड़चनों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें
प्लाट का नक्शा देखने के लिए प्लाट नंबर क्लिक करें

यह जमाबंदी पंजी प्रति ऑनलाइन दाखिल खारिज के वेबसाइट से
Danapur के अधिकृत यूजर REG2802 द्वारा ऑनलाइन पुष्टीकरण
के पश्चात दिनांक October 15, 2019 को प्रिंट की गई है।
किसी भी प्रकार की अड़चनों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।

हस्ताक्षर

जमाबन्दी रसीद से मिलान
किया एवं सही पाया
अरुण कुमार
डाटा इंन्ट्री ऑपरेटर

जमाबन्दी रसीद से मिलान
किया एवं सही पाया।
15-10-19
धोलेन्द्र कुमार सिन्हा

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

Arun Kumar
17/10/19

इन्दु देवी कुशवा
15.10.2019
भूस्वामी का हस्ताक्षर

PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
15/10/2019
विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

अवर निबंधन पदाधिकारी
दानापुर (पटना)

PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

Endorsement of Certificate of Admissibility

...dule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ..., Schedule I or 1 A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...ty paid under Indian Stamp Act	Rs. 151200/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
...amp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 171700/-

FEE PAID

Registration Fee

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

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 15/10/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 15th October 2019 by Indu Kumari Urf Indu Devi Kashyap W/O- Surendra Kumar Sunil by profession Others. Status - Executant

इन्दु देवी कश्यप
15.10.2019

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:15/10/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ossiar Choudhary' age '48' Sex 'M', 'S/O- Chandrabali Choudhary', resident of 'Ashiyana Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 15/10/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 294 on pages on 444 -460, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-46 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 15/10/2019

Token No. : 15449 Year : 2019 S.No. : 14622 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1436

BUILDCON INDIA PVT. LTD. 10/15/

DIRECTOR

SRO -Danapur SHAILENDRA KUMAR SINHA [3903ae0019] Logout

Master ▸ MVR ▸ MIS Reports ▸ User Management ▸ ChangePassword Online Details ▸ Special Reports ▸ Select Instrument

Spot Verification Entry

Application No.	28
Date of Application	14/10/2019
Token No.	15449
Reg Year.	2019
Name of officer/Employee/Computer Operator	SHAILENDRA KUMA
Designation	UPPER DIVISION CLERK
Date of Spot Verification	14/10/2019
Date of Presentation of Deed	15/10/2019
Serial No. of Deed	
Chargeable Value of Property on Date of Presentation	7508000
Total Stamp Paid at the Time of Presentation of Deed	151200
Chargeable Value after Spot Verification	0
Deficit Stamp Deposited after Spot Verification	0
Date of Registration of Deed	15/10/2019
Deed No.	
Challan No/GRN/e-Stamp unique no. of Deficit Stamp	
Date of Deposit of Deficit Stamp	
Date of Refer to A.I.G if refered	
Refer No.	
Letter Number by Which Document has been Refered	
Date of Issue of Letter	

Submit

© 2018, Registration, Excise & Prohibition Department, Govt. of Bihar
Powered by E-SAFE Technologies Ltd.

BHUMICON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR





अंसारी यह चौधरी

यहां

BHADCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

...ate No.	:	IN-BR06161082341645R
...rtificate Issued Date	:	15-Oct-2019 11:34 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01069375859069 62R
Purchased by	:	PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT LTD DIR ANIL KUMAR
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT LTD DIR ANIL KUMAR
Stamp Duty Paid By	:	PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT LTD DIR ANIL KUMAR
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)

11/15-10

14656/15/10/19

8802201910150025

2c 15449/2

15.10.2019

15/10/2019

Do not write or type below this line

BUILDCON INDIA PVT. LTD.

DIRECTOR

0005106036

Statutory Alert:

Book No. :- 1 Deed No. 16695

Serial No. 16993

Deed No. 16695

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

This document was presented for registration on **09/12/2019** by **Smita Kumari**
A stamp duty of Rs. **194500**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **16695** in Book No. **1**, Volume No. **345** on pages from **516** to **531** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **53** / Year **2019**

Date: 09/12/2019 Token No: 18078 /2019

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, **Danapur**

Scanned by

BALDCON INDIA PVT. LTD.
Smita Kumari
07/12/2019
DIRECTOR

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 07-12-2019 ई० को श्रीमती स्मिता कुमारी पति श्री मनोरंजन कुमार, निवासी ग्राम सो पोस्ट -सरोजर, थाना-डुमरिया घाट, जिला-पूर्वी चम्पारण (बिहार), वर्तमान पता-फ्लैट नं० ए/101, शिवा अपार्टमेन्ट, आई० ए० एस० कॉलोनी, बेली रोड, पटना, पिन कोड-801503, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे भू-स्वामी प्रथम पक्ष कहा गया है इसमें इनके उत्तराधिकारी, कानूनी प्रतिनिधि, स्थानापन्न तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है।

PAN – AZUPK1199H
Mobile No. 9431661423

Smita Kumari
07/12/2019

BALDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

11.9965

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	22/12/2019	Date	:	07/12/2019 12:57:57 PM
CRN	:	BHR201912141980M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur			
Financial Year	:	2019-2020			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	194500.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Two Lac Fourteen Thousand Five Hundred Only	214500.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	Pawan sut buildcon India pvt Ltd Dir Anil
Address	:	Rukanpura, Bailey Road, Patna

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK		
BANK Name	:	SBI	CIN	null	REF No CPW8499952
Branch	:		Date & Time :	07/12/2019 12:57:57 PM	
			Scroll No & Date :		

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

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR07305142525207R
Certificate Issued Date	:	09-Dec-2019 11:38 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01082674474957 11R
Purchased by	:	PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT LTD DIR ANIL KUMAR
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT LTD DIR ANIL KUMAR
Stamp Duty Paid By	:	PAWANSUT BUILDCON INDIA PVT LTD DIR ANIL KUMAR
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)

Stock Holding Corporation of India Ltd

gpoz 2015/205015

2-1/078/19

Anil Kumar
09/12/2019

Smita Kumari
09/12/19

Do not write or type below this line

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

0005169076

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com'. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website 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.

तथा

पवन सुत बिल्डकॉन इंडिया प्रा॰ लि॰, जिसका कार्यालय-302, शान्ति हेरिटेज, नियर महिन्द्रा दो पहिया शोरूम, रूकनपुरा, बेली रोड, पटना-800014 है द्वारा निदेशक श्री अनिल कुमार पिता श्री राम अवध सिंह, निवासी महल्ला-बी-10, फेज-2, आशियाना नगर, थाना-राजीवनगर, पोस्ट-आशियाना नगर, जिला-पटना, जिसे आगे विकासकर्त्ता/बिल्डर द्वितीय पक्ष कहा गया है इसमें इनके उत्तराधिकारी कार्यालय प्रतिनिधि एवं प्राधिकृत एजेंट तथा चयनित उत्तराधिकारी को जिसका सम्बन्ध प्रत्यक्ष अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है सम्मिलित है के बीच निष्पादित किया जाता है।

PAN – AAECP0203D
Mobile No. 9934361445

संदर्भ

विदित हो कि भू-स्वामी श्रीमती स्मिता कुमारी ने जमीमा नं॰ 1 में वर्णित प्लॉट नं॰ 382 में मवाजी 3 कट्ठा समतुल्य 4083 वर्गफीट यानी 9.375 डिसमील भू-भाग को बजरीये बसीका निर्विवाद विक्रय पत्र दिनांक 13.08.2002 ई॰, बुक नं॰ 1, बसौका नं॰ 5023, सिरियल नं॰ 5113, निबंधन कार्यालय दानापुर, नविस्ते 1. श्रीमती उर्मिला देवी धर्मपत्नी स्व॰ विजय सिंह, 2. श्री अजय कुमार पिता स्व॰ विजय सिंह, निवासी-चुलहाईचक, थाना-दानापुर, पोस्ट-सहायनगर, जिला-पटना वो हाल पता - C/o श्री रामानन्द सिंह, ग्राम-रानीपुर, थाना-फुलवारी शरीफ, जिला-पटना से खरीद किये है, जिसपर भू-स्वामी श्रीमती स्मिता कुमारी अपने खरीदगी भू-भाग पर स्वामिणी स्वरूप अधिकृत एवं काबिज दखिल हुई वो हैं और भू-राजस्व बिहार सरकार को भुगतान करती आती है और भू-राजस्व रसीद भू-स्वामी श्रीमती स्मिता कुमारी के नाम से कटती है जिसका हल्का-पटना एम कारपोरेशन एवं जमाबंदी नं॰ 2999, भाग वर्तमान-18, पृष्ठ संख्या-42626 सन् 2019-20 ई॰ है।

यह कि इस बसिका में उपरोक्त वर्णित भू-स्वामी अपने भूखंड पर **आवासीय** बहुमंजिला ईमारत का निर्माण करवाना चाहते है, भूखंड का पूरा विवरण इस बसीका के जमीमा एक में वर्णित है जिसमें भू-स्वामी का पूर्ण स्वामित्व है, जिसके लिए उपरोक्त विकासकर्त्ता से बातचीत एवं विचार विमर्श किया, विकासकर्त्ता अपने कुल खर्चे से बहुमंजिला भवन उपरोक्त भूखण्ड पर बनाने को तैयार हैं और निम्नलिखित शर्तों के अन्तर्गत दोनों राजी है।

Smita Kumari
07/12/2019

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR
07/12/2019

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

1. उपर वर्णित भू-स्वामी जमीमा नं. (1) की भूमि के विकास के लिए द्वितीय पक्ष को विकासकर्त्ता नियुक्त करने पर सहमत है। यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज बकाया या ऋण-भार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी/गैर-सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से संबंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है। यह जमीन पूर्णतः बिक्री/विकास एकरारनामा करने योग्य है और यह भूखंड बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करती है कि वे इस भूखण्ड के पूर्णतः मालिक है तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेची है, न दान की है, न ही रेहन रखी है, न तो इस तरह का कोई अन्य एकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को प्लौट पूर्णतः खाली अवस्था में विकास एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात् विकासकर्त्ता को सौप देंगी जिसपर विकासकर्त्ता को यह अधिकार प्रथम पक्ष द्वारा दिया जाता है कि विकासकर्त्ता लेख्य सम्पति पर नक्शा पारित होने तथा रेरा में निबंधन के पश्चात् किसी भी प्रकार का कार्य जैसे - बाउण्ड्रीवाल, मिट्टी भराई, ऑफिस निर्माण, कम्पनी का बोर्ड लगाना इत्यादि कार्य करेंगे जिसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। इस विकास एकरारनामा के निबंधन वो निष्पादन के तुरंत बाद भूस्वामी वो विकासकर्त्ता के सर्वाधिक लाभ एवं हितों को ध्यान में रखते हुए तथा अधिकतम F.A.R. प्राप्त करने के दृष्टिकोण से विकासकर्त्ता बिल्डिंग प्लान और नक्शा तैयार कराते हुए इसे सक्षम पदाधिकारी से स्वीकृत करायेगें। तत्पश्चात् विकासकर्त्ता रेरा में भी नियमानुसार इस विकास परियोजना का निबंधन करायेगें।

3. यह कि द्वितीय पक्ष विकास एकरारनामा के निबंधन के पश्चात् सात माह के भीतर बहुमंजिला ईमारत का नक्शा पास करा लेंगे और रेरा में इस परियोजना का निबंधन करा लेंगे। यदि ऐसा कराने में विकासकर्त्ता असफल रहेगें तो वैसी स्थिति में भू-स्वामी को दिया गया नन की राशि भू-स्वामी विकासकर्त्ता को एक मुस्त बिना किसी सुद के लौटा देंगे और उक्त एकरारनामा स्वतः निरस्त हो जायेगा और जब तक नन की राशि भू-स्वामी द्वारा नहीं लौटा जायेगा तब तक विकास एकरारनामा प्रभावित रहेगा।

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
07/12/2019
DIRECTOR

Smita Kumari
07/12/2019

निबंधन कार्यालय आदर्श दानापुर (पटना)

4. स्वीकृत नक्शा एवं बिल्डिंग प्लान के अनुसार पूरे विकास कार्य तथा बहुमंजिला इमारत के निर्माण का कार्य एवं अन्य खर्च विकासकर्त्ता द्वारा वहन किया जाएगा, इसमें भूस्वामी को कोई राशि नहीं देनी होगी।

5. यह कि उक्त इमारत निर्माण की समयावधि प्रोजेक्ट का रेरा में निबंधित कराने एवं नक्शा पास होने के बाद से 2 वर्ष 6 माह तक की होगी एवं अतिरिक्त अवधि (ग्रेस पिरियड) 6 माह की होगी। यदि इसके बावजूद भी विकासकर्त्ता निर्माण कार्य पूरा नहीं कर पाते है तो वैसी स्थिति में पेनाल्टी के रूप में प्रतिमाह मो॰ 3,000/- रूपये मात्र प्रति कट्ठा की दर से भू-स्वामी को देय होगा।

6. यह कि प्रथम पक्ष घोषणा करती हैं कि यदि किसी प्रकार का झुठा दावा या अन्य प्रकार का वाद-विवाद उक्त भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेगी और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगी।

7. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद कुल निर्मित भवन तथा कार पार्किंग स्पेस (Car Parking Space) में प्रथम पक्ष जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा कब्जा दिया जायेगा जो Land owner Share कहा जायेगा एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) का 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा जो Developer Share कहा जायेगा। भू-स्वामी को अपने उक्त जमीन के रकबे के अनुसार ही ईमारत का 50 प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष सुपुर्द करेंगे। निर्मित बहुमंजिला इमारत में भू-स्वामी का उनकी भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार हिस्सा एवं दखल कब्जा प्रदान करते समय भू-स्वामी के द्वारा विकासकर्त्ता को किसी भी मद में कोई भी राशि नहीं देनी होगी और नाहीं विकासकर्त्ता के द्वारा ऐसी कोई माँग की जायेगी।

8. जी॰ एस॰ टी॰/Reverse Tax का तत्समय प्रवृत दर के अनुसार भुगतान जमीन मालिक द्वारा अपने हिस्से का द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता को उनके कम्पनी के नाम से अदाय की जायेगी।

9. यह कि जमीन मालिक द्वारा अपनी भूमि को विकास करने हेतु विकासकर्त्ता को देने के एवज में विकासकर्त्ता द्वारा भू-स्वामी को मो॰ 15,00,000.00 (पन्द्रह लाख) रूपए Non-Refundable and Non-Adjustable राशि भुगतान की गई है।

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
07/12/2019
DIRECTOR

Smita Kumari
07/12/2019

10. यह कि रेरा एवं अन्य सभी तरह के जो भी संबंधित विभागों के द्वारा नोटीफिकेशन होगा उसे दोनों पक्ष स्वीकार करेंगे।

11. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करती है कि वर्णित भूखंड पर भू-स्वामी एवं उनके उत्तराधिकारी के अलावा किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है जैसे कोई अन्य भाई-भतीजा, बहन इत्यादि अगर ऐसा होता है तो वह सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में ही हिस्सेदार होंगे न कि द्वितीय पक्ष के हिस्से में यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

12. यह कि इस परियोजना के बिल्डिंग प्लान अथवा नक्शा को दानापुर निजामत, नगर परिषद में समर्पित करने के पूर्व विकासकर्त्ता द्वारा बिल्डिंग प्लान/नक्शे पर भू-स्वामी के हस्ताक्षर के रूप में उनकी सहमति प्राप्त कर ली जायेगी। प्रस्तुत किये गये बिल्डिंग प्लान में सक्षम पदाधिकारी या वैधानिक निकायों के निर्देश पर यदि आवश्यक संशोधन, परिमार्जन एवं पुनरीक्षण आवश्यक हो तो भू-स्वामी को इसकी सूचना देकर एवं उनसे सहमति प्राप्त कर विकासकर्त्ता इसके लिए अधिकृत होंगें।

13. यह कि प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत है कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर, डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगी तथा प्रथम पक्ष जरूरत पड़ने पर विकासकर्त्ता को उक्त लेख्य जमीन से संबंधित अंचल कार्यालय द्वारा निर्गत जमाबंदी रसीद, बिक्री पत्र, खतियान (यदि उपलब्ध हो) वंशावली एवं भूस्वामित्व प्रमाण पत्र इत्यादि वगैरह उपलब्ध करा देंगी।

14. यह कि प्रथम पक्ष सहमत है कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य किसी कारणवश बंद होने पर जैसा कि भूखण्ड से किसी तरह-का वाद-विवाद, न्यायालय का आदेश से बंद हो, सरकारी आदेश से निर्माण सामग्री पर रोक, मौसम के आपदा, रेरा के आदेश या वैसी परिस्थिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो, वैसी परिस्थिति में जरूरत के अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

15. यह कि प्रस्तावित बिल्डिंग साईट एवं निर्माण से संबंधित किसी भी प्रकार के विवाद का निपटारा करने के लिए विकासकर्त्ता स्वयं जवाबदेह होंगे और इसकी जवाबदेही भू-स्वामी की नहीं होगी। प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत के निर्माण का सक्षम पदाधिकारी द्वारा पारित बिल्डिंग प्लान तथा परियोजना का रेरा में निबंधन का छायाप्रति एवं अन्य सभी

Sunita Kumari
07/12/2019

SUNCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

सब निबंधक दानापुर (पटना)

सुसंगत दस्तावेजों तथा उपरोक्त विकास एकरारनामा के मूल प्रति की छायाप्रति भी कार्य आरंभ के पूर्व विकासकर्त्ता द्वारा भू-स्वामी को उपलब्ध कराई जायेगी।

16. यह कि भू-स्वामी एवं विकासकर्त्ता सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद या निर्माणकाल में ही विकासकर्त्ता एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को स्वतंत्र रूप से उपभोग करने, पृथक रूप से बेचने/अंतरण करने हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे, लेकिन ऐसे ऋण को चुकाने की सारी जबावदेही विकासकर्त्ता की होगी, भू-स्वामी इसके लिए कोई जबावदेही नहीं होंगे, जिसमें भू-स्वामी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा, लेकिन यदि रोड में जमीन जाता है तो सरकारी मुआवजा प्रथम पक्ष भू-स्वामी के हिस्सा में होगा जिसे भू-स्वामी ही प्राप्त करेंगे एवं उस अधिग्रहण भूमि के अनुपात में भू-स्वामी की उक्त निर्माण ईमारत में से हिस्सेदारी घट जाएगी।

17. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि उपरी छत, सेट बैक, सिढ़ी, रास्ता, लिफ्ट, पानी-टंकी, जेनरेटर रूम, खुली जगह इत्यादि पर इस सोसायटी में रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इसपर किसी भी दावा नहीं रहेगा।

18. यह कि परियोजना की भूमि का इस निबंधित एकरारनामा की तिथि तक भू-कर, जल-कर, विद्युत-कर, नगरपालिका-कर एवं अन्य सभी अधिभार भूस्वामी के द्वारा देय होगा एवं एकरारनामा की तिथि से निर्मित भवन संरचना के हिस्से की प्रदायगी एवं भूस्वामी के हिस्सा का दखल कब्जा भूस्वामी को प्रदान किए जाने की तिथि तक विकासकर्त्ता के द्वारा दिया जाएगा। भूस्वामी के हिस्से (distribution of shares) के अनुसार हिस्सा एवं दखल कब्जा प्रदान कर दिए जाने की तिथि से निर्मित भवन एवं संरचना पर भूस्वामी एवं विकासकर्त्ता के द्वारा अपने-अपने हिस्से के अनुसार कर एवं अन्य अधिभार प्रदान किया जाएगा।

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
07/12/2019
DIRECTOR

Smita Kumari
07/12/2019

19. यह कि प्रथम पक्ष के बचे हुए जमीन के भू-भाग पर इस अपार्टमेंट के रास्ते से दोनों पक्ष को निर्बाध रूप से आने-जाने का अधिकार बना रहेगा। इसमें किसी भी पक्ष को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

20. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर तल्लों में बढ़ोतरी या किसी भी प्रकार के निर्माण का संशोधन नक्शा यदि भविष्य में अनुमोदित होता है अथवा कोई नया निर्माण किया जाता है तो उसमें भी भू-स्वामी का 50% समानुपातिक हिस्सा होगा परंतु वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वारा पूर्ण करने पर भू-स्वामी एवं क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा क्रमोवेश बदल जायेगा।

21. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी समावेश द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत् फ्लैट एवं पार्किंग के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड विकासकर्त्ता बंधक नहीं रखेंगे।

22. यह कि नक्शा स्वीकृत होने के तुरंत पश्चात् ही विकासकर्त्ता 'रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण' (रेरा) में अपने उक्त प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन करवा लेवेगें और रजिस्ट्रेशन के पश्चात् ही उक्त भवन निर्माण का कार्य आरंभ करेगें।

23. अगर किसी ऐसे कारणवश जिसपर विकासकर्त्ता को अधिकार न हो जैसे भूकम्प, अतिवृष्टि , प्राकृतिक आपदा होने की स्थिति में भू-स्वामी द्वारा विकासकर्त्ता को अतिरिक्त समय दिया जायेगा एवं साथ ही यदि कोई सरकारी नीतियों के कारण या मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत् निर्माण कार्य रूक जायेगा तो वैसी स्थिति में जितने दिनों तक कार्य रूका रहेगा उतने दिनों का समय विकासकर्त्ता को दिया जायेगा।

24. यह कि विकास एकरारनामा में भवन निर्माण की सामग्रियों में कौन-कौन सी समाग्री कि क्वालिटी की होनी है उसका पूर्ण विवरण इस वसीका के जमीमा दो पर दी गई है तथा भवन निर्माण के साथ बिलजी पानी जेनरेटर, लिफ्ट आदि की क्वालिटी होगी, यह भी इस वसीका के जमीमा दो में दी गई है।

Sunita Kumari
07/12/2019

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Sunil Kumar
07/12/2019 DIRECTOR

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

25. यह कि उक्त बहुमंजिला भवन का नाम ''कैलाश मानसरोवर अपार्टमेंट'' अंकित किया जाता है।

26. यह कि विकासकर्त्ता अपने खर्च पर वास्तुविद, सर्वेयर, इंजिनियर इत्यादि अन्य व्यक्ति जिनकी सहायता आवश्यकता हो नियुक्त करेंगे एवं प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत के निर्माण एवं विकास कार्य के पूर्ण होने तक भवन निर्माण के कार्य में किसी भी प्रकार की मानव क्षति अथवा नुकसान के लिए भू-स्वामी उत्तरदायी नहीं होंगे।

27. यह कि विकासकर्त्ता अधिकृत प्राधिकार में बिजली कनेक्शन वो परमीट या कोटा के लिए आवेदन देगें, उसे स्वयं प्राप्त करेगें।

28. यह कि विकासकर्त्ता उक्त भूमि के निश्वत किसी भी तरह के वाद, अन्य कानूनों वाद, न्यायालय, मजिस्ट्रेट के सामने अन्य प्राधिकार वो ट्रिब्यूनल के सामने पक्षकार की हैसियत भू-स्वामी के प्रतिनिधि के रूप में उपस्थिति होगें, वकील को नियुक्त करेगें तथा पक्षकार के हैसियत से भू-स्वामी के प्रतिनिधि के रूप में वकालतनामा, नोटिस, आदेश आवेदन एफिडेविट इत्यादि पर हस्ताक्षर करेंगे।

29. यह कि विकासकर्त्ता के द्वारा उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में निर्मित होने वाले फ्लैट या अन्य क्षेत्र को किसी भी एक या एक से अधिक व्यक्ति, व्यक्ति समूह या सोसायटी इत्यादि को क्रेता के रूप में हस्तांतरण करने का अधिकार होगा, परंतु उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में निर्मित भू-स्वामी के अंश का हस्तांतरण अथवा उपभोग केवल भू-स्वामी को ही करने का अधिकार होगा।

30. यह कि भवन निर्माण कार्य-काल में या निर्माण कार्य के पश्चात् विकासकर्त्ता एवं भू-स्वामी अपने हिस्से के फ्लैटों एवं पार्किंग स्थल को विक्रय या हस्तानांतरण करने के लिए स्वतंत्र होंगे साथ ही इसके लिए कोई समय सीमा निश्चित नहीं होगी और न किसी का दबाव होगा यानि जब चाहें जैसे चाहें हस्तानान्तरण या विक्रय कर सकते है तथा उसके निबंधन की प्रक्रियाओं को सम्पन्न कर सकते है। इसमें भू-स्वामी और विकासकर्त्ता दोनों सहमत है।

31. यह कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण, पटना नगर निगम, आयकर विभाग, भू-हस्तबंधी विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अतिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया है एवं किसी भी रेलेन्यु विभाग या टैक्सेसन विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Sunil Kumar
07/12/2019
DIRECTOR

Sunita Kumari
07/12/2019

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Sunil Kumar
DIRECTOR

उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया है।

32. यह कि भू-स्वामी को इस विकास एकरारनामा के सम्पन्न होने के पश्चात् उक्त भूखंड को किसी को भी बेचने, हस्तांतरण करने या किसी दूसरे विकासकर्त्ता को नियुक्त करने इत्यादि का अधिकार नहीं होगा।

33. यह बसीका एक साझेदारी बसीका न होकर एक विकास एकरारनामा है।

34. यह कि भू-स्वामी को अपने अंश मिलने के पश्चात् वे भी इस अपार्टमेंट के समूह या कॉपरेटिव सोसायटी के सदस्य होंगे। वे भी सभी सामान्य सेवाओं तथा सामान्य क्षेत्र का उपयोग अन्य क्रेताओं की तरह उस व्यक्ति समूह या कॉपरेटिव सोसायटी के शर्तों एवं नियम के अनुसार करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

35. यह कि यदि उक्त प्रस्तावित भूखंड पर किसी तरह के अवैध तल या निर्माण के लिए किसी भी तरह का कानूनी कार्रवाई, आर्थिक दंड या जुर्माना लगाया जाता है तो उसका पूर्णतः भुगतान सिर्फ विकासकर्त्ता के द्वारा ही किया जायेगा।

36. यह कि भवन निर्माण कार्यकाल में या निर्माण-कार्य के पश्चात् विकासकर्त्ता एवं भू-स्वामी अपने हिस्से को जिन क्रेताओं या संबंधित व्यक्तियों को हस्तानांतरण करेंगे या बेचेंगे उस निश्चत जो दस्तावेज या बैयला कबालामी या बिक्रय पत्र होगा उस दस्तावेज के निबंधन का खर्च तथा अन्य सभी खर्च क्रेता के द्वारा देय होगा।

37. इस विकास एकरारनामा की मूलप्रति विकासकर्त्ता (Developer) के पास तथा छायाप्रति भूस्वामी के पास रहेगी। भूखण्ड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा। द्वितीय पक्ष को कार्यालय में उपयोग हेतु इसकी छायाप्रति दिया जाएगा, आवश्यकता पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे।

38. यह कि भविष्य में दोनों पक्षों (भू-स्वामी और विकासकर्त्ता) के बीच कोई मतभेद या विवाद जमीन के संबंध में वो उसपर विकसित होने वाले भवन के संबंध या विकास एकरारनामा में उद्दत शर्तों में उत्पन्न हो जाता है तो वैसे हालत में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्त भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधन नियम के तहत् पटना व्यवहार न्यायालय में किया जाएगा।

39. यह कि विकासकर्त्ता अपने हिस्से में पड़ने वाले फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तानांतरण, एग्रीमेंट, बिक्रय पत्र इत्यादी के निबंधन वो निष्पादन के

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Sunil Kumar
07/12/2019
DIRECTOR

Smita Kumari
07/12/2019

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

समय आवश्यक हुआ तो भू-स्वामी द्वारा निष्पादन विलेख पर हस्ताक्षर किया जायेगा, इसी प्रकार भूस्वामी अपने परस्पर हिस्से में पड़ने वाले फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामी होंगे तथा हस्तानांतरण, एग्रीमेंट, बिक्रय पत्र इत्यादी के निबंधन वो निष्पादन के समय आवश्यक हुआ तो विकासकर्त्ता द्वारा निष्पादन विलेख पर हस्ताक्षर किया जायेगा।

40. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् विकासकर्त्ता और भू-स्वामी के द्वारा एक सोसायटी, एशोसिएशन या संघ बनाया जायेगा जिसका सभी क्रेतागण/सदस्य/फ्लैट मालिकगण सदस्य स्वरूप होंगे, इस अपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव देख-भाल, इस एशोसिएशन के अंतर्गत करेंगे।

41. यह कि विकासकर्त्ता एवं भू-स्वामी के कुल तय/प्राप्त हिस्सा और निर्धारित फ्लैट के क्षेत्रफल में कमी-बेसी होने पर परस्पर समन्वय के आधार पर विकासकर्त्ता या उक्त हिस्से के भू-स्वामी द्वारा कमी-बेसी वाले का भुगतान एक-दूसरे को करेंगे। उभय पक्ष इस बात से सहमत हैं कि ऐसा परिवर्तन का दर (Rate of Conversion) कुल निर्मित क्षेत्रफल से रूपये में रूपये से निर्मित क्षेत्रफल में (Vice-Versa) का दर मो॰ 3,251/- (तीन हजार दो सौ एकावन रूपये) मात्र प्रति वर्गफीट होगा।

42. यह कि कुल निर्माण क्षेत्र एवं बहुमंजली इमारत में भू-स्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच अपने-अपने हिस्से के निश्वत आपस में एक एकरारनामा (Memorandum of Partition) भी किया जाएगा जिसमें भू-स्वामी एवं विकासकर्त्ता के हिस्से में मिलने वाले फ्लैट (परम निर्मित क्षेत्र के साथ) का पूरा विवरण रहेगा। प्रत्येक फ्लैट के लिए अलग-अलग कार पार्किंग स्पेस भी भू-स्वामी एवं विकासकर्त्ता को मिलेगी। इसी अनुसार भू-स्वामी और विकासकर्त्ता अपने हिस्से में मिलने वाले फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेस का स्वयं उपभोग करेंगे अथवा बिक्री, निबंधन, अंतरण, बंधक, एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

जमीमा - 01

(भूमि का पूर्ण विवरण)

मवाजी 3 कट्ठा (तीन कट्ठा) समतुल्य 4083 वर्गफीट यानी 9.375 डिसमील (नौ दशमलव तीन सात पाँच डिसमील), एराजी परती भूमि, वाकं मौजा-जलालपुर, बैंक कॉलोनी, नियर महल्ला-जलालपुर अभिमन्यू नगर, मूल्यांकन क्रम सं॰ 126, जोन-3, थाना-दानापुर, सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला पटना,

Dipti Kumari
07/12/2019
DIRECTOR

Smita Kumari
07/12/2019

SUNDARAM INDIA PVT. LTD.
Authorised
DIRECTOR

जिसका थाना नं॰ 22 (बाईस), तौजी नं॰ 5774 (पाँच हजार सात सौ चौहत्तर), खाता नं॰ 171 (एक सौ एकहत्तर), सर्वे प्लौट नं॰ 382 (तीन सौ बेयासी) का अंश, जिसका वार्षिक भू-लगान अंकेन 3 रूपया अलावे शेष, जमींन्दारी बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी, अंचल कार्यालय दानापुर में देय है, जिसका हल्का-पटना एम कारपोरेशन एवं जमाबंदी नं॰ 2999, भाग वर्तमान-18, पृष्ट संख्या-42626 सन् 2019-20 ई॰ है। उपरोक्त सम्पति दानापुर नगर परिषद के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर - श्रीमती इन्दु सिंह, प्लौट नं॰ 382 का अंश

दक्षिण - अशोक कुमार वो राजकुमार पासवान

पुरब - प्लौट नं॰ 383

पश्चिम - 20 (बीस) फीट चौड़ा सहायक रास्ता

भूमि का सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य मो॰ 96,70,000/- रूपये मात्र।

जमीन का कीमत	-	79,70,000/-
खाण्डीयाल का कीमत	-	2,00,000/-
नन की राशि	-	15,00,000/-
	कुल -	96,70,000/-

जमीमा - 02

1.	स्ट्रक्चर	-	आर॰ सी॰ सी॰ फ्रेम स्ट्रक्चर।
2.	सिविल वर्क	-	प्रथम श्रेणी का ईट वर्क सीमेन्ट मोर्टार के साथ
3.	छत	-	आर॰ सी॰ सी॰
4.	फर्श	-	भीटरीफाईड टाईल्स (300×300 मि॰ मि॰) सभी जगह में।
5.	प्लास्टर	-	प्लास्टर
6.	दरवाजा	-	लकड़ी का चौखट 32 मी॰ मी॰ मोटा
7.	खिड़की	-	अल्युमुनियम की खिड़की शीशा क्रेमिंग लोहे का ग्रील के साथ

Sunil Kumar PVT. LTD. 07/12/2019 DIRECTOR

Sunita Kumari 07/12/2019

अवर निबंधक कार्यालय दानापुर (पटना)

SUNILSON INDIA PVT. LTD. Sunil Kumar DIRECTOR

8.	रसोईघर	-	ब्लैक ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म
9.	बाथरूम	-	दिवाल में सात फीट की उँचाई तक टाईल्स तथा सतह में टाईल्स फ्लोरिंग साथ ही जल गर्म एवं ठंडा आपूर्ति फिटिंग, (ब्रांडेड) नल लगेग, चीनी मिट्टी का सफेद ISI Mark Company का होगा।
10.	विद्युत वायरिंग	-	कैन्सिल्ह पी॰ बी॰ सी॰ कौडयूट वायरिंग सहित स्टैण्डड क्वालिटी आई॰ एस॰ आई॰ निर्मित का फिटिंग स्वीच के साथ
11.	दिवाल फिनिसिंग	-	अन्दर वाल पुट्टी
12.	सीवेज	-	सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
13.	जेनरेटर	-	जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ-साथ पूरे फ्लैटों के लिए।
14.	इन्टरकॉम	-	सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट होगा, अतिरिक्त खर्च पर अन्य प्वांइट होगा।
15.	कॉमन प्लेस	-	सीढ़ी पर टाईल्स या मार्बल।
16.	पार्किंग	-	सिमेंट कंक्रीट फ्लोरिंग साथ में पार्किंग।
17.	बाहरी दिवाल पूरी तरह कम्पलीट		
18.	भवन निर्माण में उपयोग होने वाले सभी समाग्री ए-ग्रेड (ISI) मार्क का होगा।		
19.	फायर शैफ्टी की व्यवस्था विकासकर्त्ता सरकार के नियमानुसार करेंगे।		
20.	लिफ्ट	-	ISO 9000 ISI Mark लिफ्ट लगायेंगे।

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
07/12/2019
DIRECTOR

Sunita Kumari
07/12/2019

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

यह कि यह विकास एकरारनामा भू-स्वामी एवं विकासकर्त्ता के कथनानुसार तैयार किया गया है जिसपर दोनों पक्ष स्वतंत्र गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर बनाये जो कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

Amita Kumari
07/12/2019
भू-स्वामी का हस्ताक्षर

गवाह :-

1. 07-12-19
MANORANJAN KUMAR
S/o Shri Raj Narain Prasad Singh
Flat NO.- A/101, Shiva Apartment
I.A.S. Colony, Bailey Road, Patna
Pin Code- 801503.

2. Amit Kumar
S/o T.N. Singh
R/o Rajapur
S.K. Puri
Patna
07.12.19

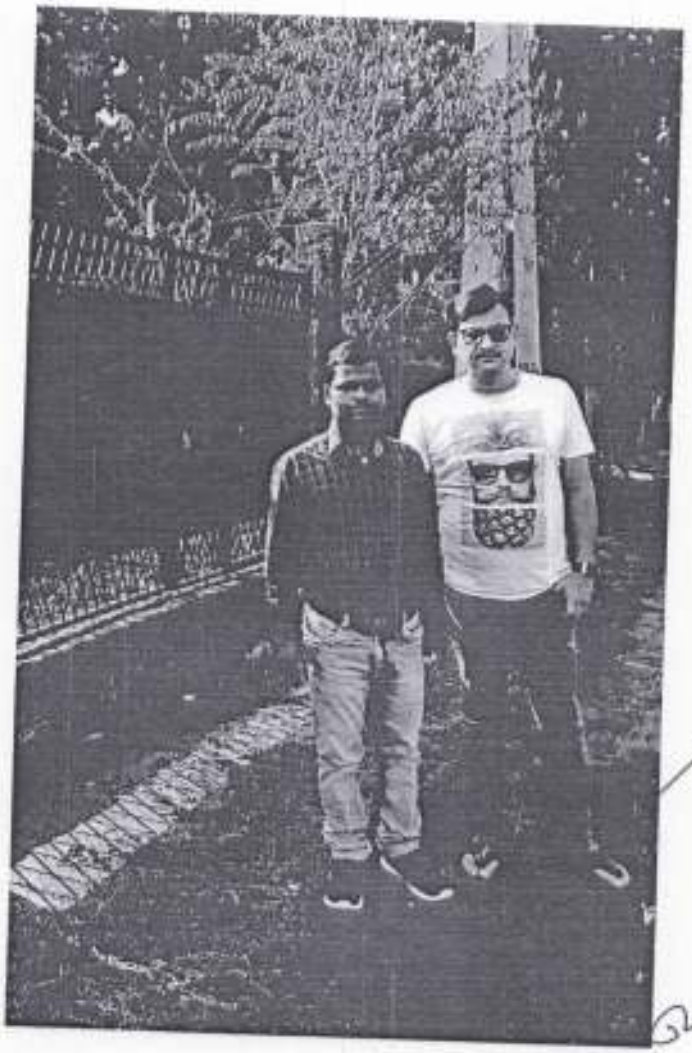
LDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
07/12/2019
DIRECTOR
विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

LDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

Token No- 1807

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

Amit Kumar
09/12/19

Amita Kumari
भूस्वामी का हस्ताक्षर
07/12/19

Anil Kumar
07/12/2019
विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय * दानापुर (पटना) *

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
Anil Kumar
DIRECTOR

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 194500/-	Amt.Paid By N.I Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 215000/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	LII	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		

TOTAL- 20000

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

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

Date: 09/12/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

resented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 09th December 2019 by Smita Kumari W/O- anoranjan Kumar by profession Others. Status - Executant

Smita Kumari
09/12/19

ignature/L.T.I. of Presentant

Date:09/12/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

xecution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manoranjan Kumar' age '48' ex 'M', 'S/O- Raj Nath Prasad Singh', resident of 'Flat No.-101, Shiv Apartment, I.A.S. Colony, Patna'.), whose ames, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

ate : 09/12/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

gistered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 345 on pages on 516 -531, for the year 2019 and stored CD volume No. CD-53 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

te : 09/12/2019

Registering Officer
Danapur

en No. : 18078 Year : 2019 S.No. : 16993 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 16695

BUILDCON INDIA PVT. LTD.

Page 1 of 1

SRO -Danapur SHAILENDRA KUMAR SINHA [2803sro019] Logout

Master ▸ HVR ▸ MIS Reports ▸ User Management ▸ ChangePassword Online Details ▸ Special Reports ▸ Select Instrument

Spot Verification Entry

Application No.	16
Date of Application	07/12/2019
Token No.	18078
Reg Year.	2019
Name of officer/Employee/Computer Operator	SHAILENDRA KUMA
Designation	UPPER DIVISION CLERI
Date of Spot Verification	09/12/2019
Date of Presentation of Deed	09/12/2019
Serial No. of Deed	
Chargeable Value of Property on Date of Presentation	9670000
Total Stamp Paid at the Time of Presentation of Deed	194500
Chargeable Value after Spot Verification	0
Deficit Stamp Deposited after Spot Verification	0
Date of Registration of Deed	09/12/2019
Deed No.	
Challan No/GRN/e-Stamp unique no. of Deficit Stamp	
Date of Deposit of Deficit Stamp	
Date of Refer to A.I.G if refered	
Refer No.	
Letter Number by Which Document has been Refered	
Date of Issue of Letter	

Submit

© 2016, Registration, Excise & Prohibition Department, Govt. of Bihar Powered by E-RIS Technologies Ltd.

BUILDCON INDIA PVT. LTD.
DIRECTOR

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India
Government of India

नामांकन क्रम / Enrollment No.: 1001/25027/04404

To
मनोरंजन कुमार
Manoranjan Kumar
S/O Raj Narain Prasad Singh
Flat No.A-101, Shiva Apartment I.A.S Colony
Near Alankar Auto Sales Bailey Road Patna
Danapur Cantt Patna
Bihar 801503
9431080183

28/01/2012

9473007

UID/47300709

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

7722 9521 8445

आधार — आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



मनोरंजन कुमार
Manoranjan Kumar
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1970
पुरुष / Male

7722 9521 8445

आधार — आम आदमी का अधिकार

BUILDCON INDIA PVT. LTD.

DIRECTOR