122

2800204/1/04023

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR06451771006506R
Certificate Issued Date	:	04-Nov-2019 03:13 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcl01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01072839713873 13R
Purchased by	:	ABHAY KUMAR
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	ABHAY KUMAR
Stamp Duty Paid By	:	ABHAY KUMAR
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	11,09,420(Eleven Lakh Nine Thousand Four Hundred And Twenty only)
Reg. Fee (Rs.)	:	40,000 (Forty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	11,50,420 (Eleven Lakh Fifty Thousand Four Hundred And Twenty only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

अभय कुमार सिंह

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

SR 0005145550

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.

Scanned with OKEN Scanner

:: Final Endorsement Top(English) ::

Serial No. 13010 Circle:-:Patna 1 Book No. :- 1 Deed No. 14003

Serial No. 13010 Deed No. 14003

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **04/11/2019** by **Jayendra Kumar Singh**
A stamp duty of Rs. **1109420/-** 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. **14003** in Book No. **1**, Volume No. **337** on pages from **194** to **214** and has been preserved in total **21** pages in C.D. No. **51 / Year 2019**

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

Date: 20/12/2019 Token No: 13308 /2019

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
दस्तावेज में अंकित स्टैम्प विवरणी से मिलान कर लिया।
जाँच लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

SCANNED BY

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक - 04/11/2019 ई० को तैयार किया गया है।

श्री जयेन्द्र कुमार सिंह पिता का नाम स्व0 युगेश्वर सिंह, निवासी ग्राम- रामजीचक दीघा, पोस्ट- बाटागंज, थाना- दीघा, जिला- पटना (बिहार), पिन कोड-800012, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

Abhay Kumar 04/11/19

Scanned with OKEN Scanner

Token Number 13308 Reg. Year 2019 Serial No.

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Abhay Kumar(Part.)						
Sig.	Abhay Kumar 04/11/19						
Claimant	Amit(Prop.)						
Sig.	4/11/19						
Claimant	Anil Kumar(Part.)						
Sig.	Anil Kumar 04/11/2019						
Presented By	Jayendra Kumar Singh						
Sig.	जयेन्द्र कुमार सिंह 4/11/19						
Executant	Jayendra Kumar Singh						
Sig.	जयेन्द्र कुमार सिंह 4/11/19						
Identified By	Ranjeet Kumar						
Sig.	रंजीत कुमार 04/11/19						

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little



जयेन्द्र कुमार सिंह
4/11/19

उपरोक्त अंगूठे का निशान मेरे समक्ष लगाया गया है।

20/11/19

Scanned with OKEN Scanner

एवं

देव हनुमन्ते इंजिकान, जो कि एक ज्वाईंट भेंचर फर्म है, कार्यालय- भूतल ब्रह्मदेव निवास, हरनीचक, अनिसाबाद, पटना, जिसमे देव बिल्ड होम द्वारा पार्टनर 1. श्री अभय कुमार पिता का नाम श्री ब्रहदेव राय, एवं श्री अनिल कुमार पिता का नाम श्री ब्रहदेव राय, निवास स्थान - धीराचक, पोस्ट - अनिसाबाद, थाना - गर्दनीबाग, जिला - पटना (बिहार), पिन कोड - 800002, भारतीय नागरिक। मो0 नं0- 8084086768

तथा श्री हनुमते नमः होम्स द्वारा प्रोपराईटर श्री अमित पिता का नाम डा0 अभय कुमार सिंह, निवास स्थान - फ्लैट नं0- 26, गोमति अपार्टमेन्ट, वोरिंग कैनाल रोड, पटना (बिहार), पिन कोड - 800001, भारतीय नागरिक। मो0 नं0- 9304857058

के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हे आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय-पक्ष-के-रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। देव बिल्ड होम एवं श्री हनुमते नमः उक्त प्रोजेक्ट पर दोनों मिलकर काम करेगें जिसमे देव बिल्ड होम का कुल निर्मित क्षेत्र मे 60 प्रतिशत तथा श्री हनुमते नमः होम्स का कुल निर्मित क्षेत्र मे 40 प्रतिशत हिस्सा होगा। जो देव हनुमन्ते इंजिकान के नाम से जाना जायेगा। पैन नं0- **AAMFD8220F**

यह कि जमीन मालिक मौजा- दीघा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना - दीघा, जिला - पटना के थाना नं.- 01 (एक), थाना कांड - 001, तौजी नं.- 5584, खाता नं.- 1814 (एक हजार आठ सौ चौदह), खेसरा सर्वे प्लौट नं.- 1151 (एक हजार एक सौ एकावन) मे एराजी 16.85 कट्ठा (सोलह दशमलव आठ पाँच कट्ठा) यानि 52.685 डिसमिल अर्थात् 22945.647 वर्गफीट, जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 5,54,21,000/- (पाँच करोड़ चौवन लाख एक्कीस हजार) रुपये है पर स्वामी के रुप मे स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे मे है।

Amit Kumar Singh 4/11/19

Abhay Kumar 04/11/19

Anil Kumar 04/11/19

Scanned with OKEN Scanner

जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की ननिहाली सम्पति है। जो कि सर्वे खतियान में नाम नागो कुँवर जौजे फकीरा महतो का दर्ज पाया गया है। जिसपर नागो कुँवर अपने जीवन काल तक कब्जा वो दखल में शान्ति पूर्वक रहती चली आयी। बादहु चन्द अरसा के नागो कुँवर अपने पीछे एकमात्र पुत्र सरयुग सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गयी। बाद स्वर्गवास अपने माता एवं पिता के सरयुग सिंह जुमले जायदाद पर काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल हुये वो रहते चले आये। बादहु चन्द अरसा के सरयुग सिंह अपने एकमात्र पुत्र रामानन्द सिंह एवं पुत्रवधु कमला देवी एवं एकमात्र पुत्री रामरती देवी को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास अपने पिता एवं ससुर के रामानन्द सिंह एवं कमला देवी तथा रामरती देवी इजमालन सम्पति पर काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल हुये वो रहते चले आये। बादहु चन्द अरसा के रामरती देवी अपने एकमात्र पुत्र श्री जयेन्द्र कुमार सिंह (जमीन मालिक) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास अपने माता एवं पिता के श्री जयेन्द्र कुमार सिंह (जमीन मालिक) जुमले जायदाद पर काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल हुये वो रहते चले आते है तथा रामानन्द सिंह अपने हिस्से की सम्पति को श्री जयेन्द्र कुमार सिंह (जमीन मालिक) एवं वगैरह को वजरीये वसीका वसीयतनामा के द्वारा प्राप्त सम्पति है। जिसका मरकुमा तारीख - 15.10.1996 बही वसीका नं0- 9517, युक नं0- 4, निबंधन कार्यालय दानापुर नविस्ते श्री रामानन्द सिंह पिता का नाम स्व0 सरयुग सिंह, निवासी महल्ला - रामजीचक, पोस्ट - बाटागंज, थाना - दीघा, जिला - पटना, से जमीन प्राप्त करके वहैसियत वसीयतनामा की सम्पति पर दखल कब्जे में रहते चले आये। वो जमीन मालिक उक्त वसीयत को प्रोवेट सं0- 192-96 एवं 10-99 को कराकर शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे है। वो मालगुजारी रसीद साल व साल जमीन मालिक के नाम से कटता चला आ रहा है। जिसका

Abhay Kumar 04/11/19

Scanned with OKEN Scanner

जमाबन्दी नं0- 11524 है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 मे वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि पहले से किसी प्रकार कोई ऋण नही है अगर पहले से किसी प्रकार ऋण होगा तो इसकी कुल जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगा।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षो की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनो पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध मे इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने मे किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I मे वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से मे जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि मे

Anil Kumar 04/11/19

Abhay Kumar 04/11/19

Scanned with OKEN Scanner

होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा,

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षो के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect को नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी. को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारो अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

Scanned with OKEN Scanner

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्ताओं, कारीगरो, अभियंताओं एवं मजदूरो को उक्त सम्पति मे प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारो से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणो को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम. सी./संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति तथा रेरा से निबंधन मिल जाने की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानो एवं नियमो को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय मे निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटो पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर

Abhay Kumar Singh 4/11/19
Sunil Kumar 4/11/19
Abhay Kumar 04/11/19

Scanned with OKEN Scanner

या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा जो कि नक्शा अपने पर निर्धारित होगा एवं आपसी बटवारा का विलेख तैयार होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि जमीन मालिक सहमत है कि जमीन के उन्नयन के पश्चात् किसी भी प्रकार का कर, चुंगी, राज्यकर, केन्द्रिय कर, उनके हिस्से पर लगेगा तो वो इसका वहन स्वयं करेंगे।

18. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

Scanned with OKEN Scanner

A. यह कि उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमो एवं परिनियमो के अनुसार जमीन मालिक के नाम मे 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 उन्हे जमा करना।

B. यह कि इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C. यह कि पानी, बिजली और अन्य सुविधाओ के लिए संबंधित अधिकारियो को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. यह कि निर्माण एवं नक्शा पी0एम0सी0 नक्शा पास कराने के से संबंधि याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय मे किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें मे उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. यह कि जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारो एवं lease लेनेवालो से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत मे अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. यह कि उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि

Scanned with OKEN Scanner

डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र मे अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हे सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

G. यह कि इमारत कम्पलेक्स मे फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालो को अपने फ्लैट/tenements के एवज मे आर्थिक संस्थाओ से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत मे अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. यह कि डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष मे खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें। देव बिल्ड होम एवं श्री हनुमते नमः उक्त प्रोजेक्ट पर दोनों मिलकर काम करेगें जिसमे देव बिल्ड होम का कुल निर्मित क्षेत्र मे 60 प्रतिशत तथा श्री हनुमते नमः होम्स का कुल निर्मित क्षेत्र मे 40 प्रतिशत हिस्सा होगा। जो देव हनुमन्ते इंजिकान के नाम से जाना जायेगा।

I. यह कि जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे किसी दुसरे जमीन पर कार्य करेंगे तो उन्हे जमीन मालिक की सहमति लेना आवश्यक होगा लेकिन जमीन से असंलग्न किसी दूसरी जमीन पर कार्य करने हेतु उन्हे किसी प्रकार की कोई आपति नी होगा।

J. यह कि डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड मे योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हे सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते

जयमंगल कुमार सिंह
4/11/17

Abhay Kumar Anil Kumar
04/11/17 04/11/2017

Scanned with OKEN Scanner

में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. यह कि पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

19. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

(iv). यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक एवं कभल पर ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

Scanned with OKEN Scanner

(v). यह कि उक्त जमीन से सम्बंधित कोई भी किसी प्रकार की कानूनी प्रक्रिया हो या पूर्व का कोई कर एवं शुल्क आदि का भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर की जवाबदेही होगी निबंधन करेंगे।

(vi). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

(vii). यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

20. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातो, उधारो और आवेदनो को जांच करने का अधिकार होगा।

21. यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षो के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

22. यह कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "सफलता ग्रीन एवेन्यु" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "सफलता ग्रीन एवेन्यु" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एण.सी./सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के साथ इस जमीन के उन्नयन के

Scanned with OKEN Scanner

लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

23. यह कि जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

24. यह कि इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमे हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

25. यह कि पी.एम.सी. (पटना नगर निगम) द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण मे असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र मुहैया करने मे (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत मे पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा। यदि विकासकर्ता ऐसा नही कर पाते है तो विकासकर्ता जमीन मालिक को मो0 45,000/- (पैतालीस हजार रूपये) प्रति माह हर्जाना के रूप मे एक वर्ष तक और उसके उपरांत दूसरे वर्ष मो0 1,00,000/- (एक लाख रूपये) प्रतिमाह के रूप मे भुगतान करेंगे। उसके उपरान्त भी विकासकर्ता बहुमंजिला भवन का निर्माण पूर्ण नही करा पाते है तो निबंधित विकास एकरारनामा स्वतः समाप्त हो जायेगा।

26. यह कि इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के

Scanned with OKEN Scanner

अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

27. यह कि डेवेलपर पी.एम.सी. के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

28. यह कि इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्य जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी. की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होंगा।

29. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा,क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

30. यह कि प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

31. यह की लिख्य प्लॉट से संबंधित जरुरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

32. यह कि भूखण्ड स्वामी के द्वारा दिखाये गये सभी तरह के दस्तावेजों की जाँच विकासकर्ता अपने स्तर से करा चुके है और सही पाये जाने के उपरांत ही यह विकास एकरारनामा विलेख निष्पादित कर रहे है।

33. यह कि विकासकर्ता जमीन मालिक से यह वचन दिये है कि अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला भवन बनाने हेतु निबंधित विकास एकरारनामा होने की तिथि से आठ माह के अन्दर पटना

Scanned with OKEN Scanner

क्षेत्रिय विकास प्राधिकारी (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी से पास करायेंगे।

34. यह कि दोनो पक्षो मे यह सहमति बनी है कि भारत सरकार के नये नियमावली के अनुसार प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत बहुमंजिला इमारत मे बी0पी0एल0 वाले व्यक्तियो के लिये 15 प्रतिशत देना अनिवार्य हो गया है, वैसी स्थिति मे जमीन मालिक अपने 50 प्रतिशत हिस्से मे से 7.5 प्रतिशत तथा डेवलपर्स अपने 50 प्रतिशत हिस्से मे से 7.5 प्रतिशत शेयरो मे से देंगे।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो वाकें मौजा- दीघा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना - दीघा, जिला - पटना के थाना नं.- 01 (एक), थाना कोड - 001, तौजी नं.- 5584, खाता नं.- 1814 (एक हजार आठ सौ चौदह), खेसरा सर्वे प्लौट नं.- 1151 (एक हजार एक सौ एकावन) मे एराजी 16.85 कट्ठा (सोलह दशमलव आठ पाँच कट्ठा) यानि 52.685 डिसमिल अर्थात् 22945.647 वर्गफीट है। जिसकी सलाना लगान मो0 10 रूपया अलावे शेष, नाम मालिक बिहार सरकार बजरीये अंचलाधिकारी पटना सदर को जमाबन्दी नं0- 11524 के माध्यम द्वारा देय है। लेख्य सम्पति का नक्शा संलग्न है जिसमे भूमि को लाल रंग से दर्शाया गया है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

सम्पति का चौहद्दी

उत्तर :- चन्द्रशेखर चौधरी
दक्षिण :- नीज जमीन मालिक
पूरब :- सर्वे रास्ता
पश्चिम :- स्व0 अयोध्या सिंह

नोट:- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.-001 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य 5,54,21,000/- (पाँच करोड़ चौवन लाख एकवीस हजार) रुपये रूपया है।

Scanned with OKEN Scanner

यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझकर निम्नलिखित गवाहो के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. रंजीत कुमार
पिता= विजय कुमार
पता= भरवदुमपुर, बेउर,
अनिसाबाद पटना-2
04/11/19

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
जमेन्द्र कुमार सिंह
4/11/19

2. Rajnandani Singh
D/o Jayendra Kumar Singh
Address: opp. of Sata Addit
Ramjeechak, Digha
Sabzagarj, Patna-18
4/11/19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
Abhay Kumar
04/11/19
Anil Kumar
04/11/2019
4/11/19

3. अभिषेक
अभिषेक कुमार सिंह
S/o - Sri Jayendra Kumar Singh
पता: बाटा शोरूम के सामने
रामजीचक, दीघा
बाटागंज, पो पटना - 18
का श्रीकान्त कुमार सिन्हा जगह, विश्राम एवं दस्तखत मेरे सामने बनाया 04/11/19

प्रारूपकर्ता
संजय कुमार सिन्हा (वैशीका नवीस)
ला0 सं0 - 129/02
निबंधन कार्यालय सदर पटना

लेखक
नीरज प्रियदर्शी सोनी
पटना उदाहरणालय, पटना

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाय
जाँच लिपिक
4/11/19

Scanned with OKEN Scanner

अनुसूची II

प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत मे निर्माण हेतु विवरण:-

1. फाउन्डेशन :- आर.सी.सी. पाईलिंग
2. स्ट्रक्चर :- आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर हिट प्रुफकींग सिस्का या पिडी लाईट द्वारा
3. सिविल वर्क :- ईट्यर्के एक नम्बर, सीमेन्ट मोर्टर के साथ लफ्तराज और लफ्तराज कंक्रीटो, रड-मगध या कैपटन
4. छत :- आर.सी.सी.
5. फर्श :- भिट्रीफाईड टाईल्स सोनामी या कजारिया
6. दरवाजा :- साखुआ का चौखट, प्लश डोर प्राइमर
7. खिड़की :- लकड़ी/अल्युमुनियम फ्रेम/ग्रील खिड़की शीशा लगा।
8. दिवाल :- बाहरी दिवाल पर प्लास्टर के उपर पुट्टी एवं अन्दर के दिवाल पर पा.ओ.पी. एवं बाहरी दिवारी पर वेदर कोट पेंटिंग।
9. रसोईघर :- ग्रीन/ब्लैक ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेट फार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल मे ग्लेज्ड टाईल्स।
10. बाथरूम :- वाटर प्रुफींग होना चाहिये दिवाल मे 7 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह मे टाईल्स फ्लोरिंग, गरम-ठंडा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के।
11. प्लास्टर :- सिमेन्ट मोटर दिवाल 1:6 एवं सिलिंग 1:4
12. विद्युत वायरिंग :- कॉन्सिल्ड, पी.वी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित ब्रांडेड स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटींग स्वीच के साथ
13. टी.भी. प्वाईट- सभी फ्लैटों मे दो प्वाईट
14. सिवरेज :- उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
15. जेनरेटर :- किर्लोस्कर कम्पनी का ध्वनी रहित।
16. इन्टर कॉम :- प्रत्येक फ्लैट में।
17. आर्शीवाद या नील कमल का यू.पी.भी.सी. पाईप।
18. लिफ्ट जॉनसन कम्पनी का।
19. जल आपूर्ति की व्यवस्था - स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
20. पानी टंकी आवश्यकतानुसार
21. फायर नियमानुसार प्रत्येक तल्ला पर

Anil Kumar 04/11/2019

Abhay Kumar 04/11/19

अनिल: श्रीकान्त कुमार पाण्डेय
पिता: स्व० श्री दुखान्त सिंह
ग्राम - परनावर
पो० - सालिमपुर
जिला - नालंदा
04/11/19

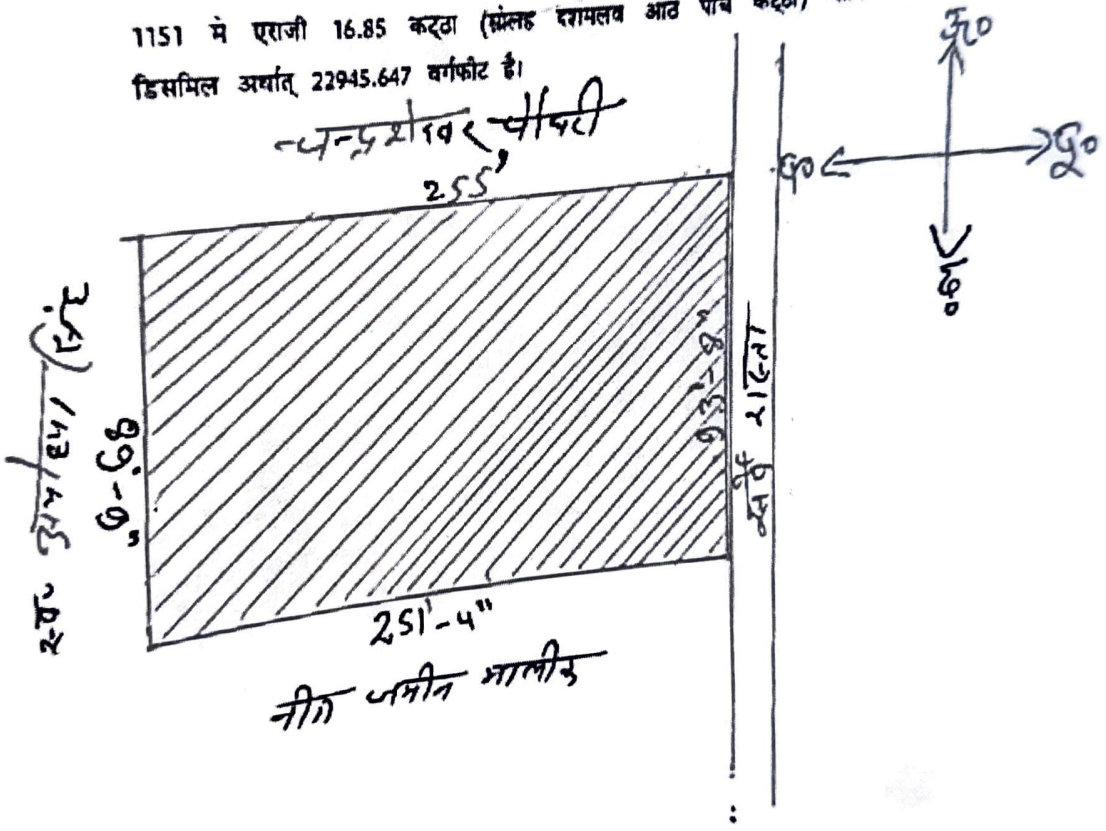
Scanned with OKEN Scanner

श्री जयेन्द्र कुमार सिंह पिता का नाम स्व0 युगेश्वर सिंह, निवासी ग्राम - रामजीचक दीघा, पोस्ट - बाटामंज, थाना - दीघा, जिला - पटना (बिहार), पिन कोड - 800012, भारतीय नागरिक।

एवं

देव हनुमन्ते इंजिकान, जो कि एक प्राईट भैचर फर्म है, कार्यालय- भूतल ब्रह्मदेव निवास, हरनीचक, अनिसाबाद, पटना, जिसमे देव बिल्ड होम द्वारा पार्टनर 1. श्री **अभय कुमार** पिता का नाम श्री ब्रह्मदेव राय, एवं श्री **अमित कुमार** पिता का नाम श्री ब्रह्मदेव राय, निवास स्थान - धीराचक, पोस्ट - अनिसाबाद, थाना - गर्दनीबाग, जिला - पटना (बिहार), पिन कोड - 800002, भारतीय नागरिक।
तथा श्री हनुमते नमः होम्स द्वारा प्रोपराईटर श्री अमित पिता का नाम डा0 अभय कुमार सिंह, निवास स्थान - फ्लैट नं0- 26, गोमति अपार्टमेन्ट, बोरिंग कैनाल रोड, पटना (बिहार), पिन कोड - 800001, भारतीय नागरिक।

मौजा- दीघा, परगना वो सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना - दीघा, जिला - पटना के थाना नं.- 01, तौजी नं.- 5584, खाता नं.- 1814, खेसरा सर्वे प्लॉट नं.- 1151 मे एराजी 16.85 कट्ठा (सत्रह दशमलव आठ पाँच कट्ठा) यानि 52.685 डिसमिल अर्थात् 22945.647 वर्गफीट है।



जयेन्द्र कुमार सिंह
4/11/19

Abhay Kumar
04/11/19

Amit Kumar
04/11/2019

Scanned with OKEN Scanner