Serial No. 10211 Circle:-:Patna City Book No. :- 1 Deed No. 9260

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR V 061806

क्रमांक .... तिथि .... मूल्य .... सीट सं. ....

क्रेता का नाम व पता ....

ओम विजय कुमार, मुद्रांक विक्रेता

... समाहरणालय, पटना

Serial No. 10211 Deed No. 9260

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **23/08/2016** by **Munni Devi**

A Stamp Duty of Rs. **266900**/- and other Fees of Rs. **25425**/- has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. **9260** in Book No. **1**, Volume No. **216** on pages from **382** to **397** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **33** / Year **2016**

Signature with Date
(**Prashant Kumar**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 23/08/2016 Token No: 10650 /2016

For SAIDHAM INFRACON PRIVATE LIMITED
Director

DEVELOPMENT AGREEMENT

विकास कार्य एकरारनामा

यह विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक 23-8-2016 को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director

District Registry Office,Patna

Token Number 10650	Reg. Year 2016	Serial Number 10211	Deed Number 9260

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Claimant Dhirendra Nath (Dir)

Sig. 23/8/16

Claimant Sanjay Kumar Srivastava (Dir)

Sig. 23/8/16

Presented By Munni Devi

Sig. मुन्नी देवी 23/8/16

Executant Munni Devi

✕ Photo	✕ Thumb	✕ Index	✕ Middle	✕ Ring	✕ Little

Sig. मुन्नी देवी 23/8/16

Identified By Sailesh Kuamr Singh

Sig. 23/8/16

SCORE Ver.4.0	Powered by Info... ...ns,Patna	Biometric Captured By 2800sop021

भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष :–

श्रीमती मुन्नी देवी, पति का नाम स्वर्गीय गणेश्वर प्रसाद सिंह, निवासी मोहल्ला–राजपुत टोली, अरफाबाद, थाना–आलमगंज, पोस्ट–गुलजारबाग, जिला–पटना, 800007, भारतीय नागरिक है। **जिन्हें भूखण्ड स्वामिणी (प्रथम पक्ष) कहा गया है,** (भूखण्ड स्वामिणी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखण्ड से विधिक प्रतिनिधि, कानूनी वारिसान सदस्य/अधिकृत एजेन्ट उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत हैं।)

एवम्

साईधाम इनफ्राहोम्स प्राईवेट लिमिटेड (SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED), जो कम्पनी अधिनियम 1956 (1956 का 1) के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका CIN-U45400BR2016PTC025918 **वो** कार्यालय–गोविन्द **मित्रा रोड** पटना, थाना–पीरवहोर, शहर वो जिला – पटना (बिहार) **द्वारा निदेशक श्री धीरेन्द्र नाथ,** पिता श्री अमर नाथ, कार्यालय–गोविन्द मित्रा रोड पटना, थाना–पीरवहोर, शहर वो जिला–पटना (बिहार) भारतीय नागरिक, **एवं निदेशक श्री संजय कुमार श्रीवास्तव,** पिता स्वर्गीय भगनी प्रसाद श्रीवास्तव, कार्यालय–गोविन्द मित्रा रोड पटना, थाना – पीरवहोर, शहर वो जिला–पटना (बिहार) भारतीय नागरिक, **जिन्हें भू–विकासक/विकासकर्त्ता/बिल्डर/डेभलपर (द्वितीय पक्ष) कहा गया है,** (यहाँ विकासकर्त्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है, सम्मिलित किया जाता हैं)।

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director

–: : सन्दर्भ : :–

हकियत यह हैं कि इस विकासकार्य एकरारनामा के अनुसूची–1 में वर्णित भूमि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष की सौहरी वो खानदानी सम्पत्ति है। वो अपने पट्टीदार से खानगी बंटवारा के द्वारा प्राप्त हुआ है और बंटवार के दिन से अपने हिस्से की एराजी पर काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल रहती चली आती है वो है। वो राजस्व रसीद अपने अपने नाम से कटवाती चली आती है वो है।

यह कि श्रीमती मुन्नी देवी का जमाबंदी संख्या–967 सन् 2016–17 ई0 तक अपने नाम से देय करती चली आ रही है वो है।

यह कि, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष की सौहरी, खानदानी वो बंटवारा द्वारा प्राप्त सम्पत्ति पर भू–स्वामिणी की हैसियत से निर्विवाद रूप से बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक काबिज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई, सम्पत्ति के उत्पतित आय का उपभोग वो उपयोग में

लाती हुई चली आती है वो हैं। इस तरह भूखण्ड स्वामिणी (प्रथम पक्ष) को अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामिणी बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहती हुई चली आती हैं वो हैं।

यह कि प्रथम पक्ष द्वारा इस विलेख में वर्णित भूखण्ड पर भूकम्प अवरोधिक बहुमंजिला इमारत बनवाना चाहते हैं और इस उद्देश्य हेतु द्वितीय पक्ष को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तों पर वर्णित भूखण्ड को दिये हैं :–

1. **यह कि** प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि वर्णित भूखण्ड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नही है साथ ही अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। यह जमीन पूर्णतः निर्विवाद है और यह भूखंड पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार के मास्टर प्लान को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला इमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन होगा या नहीं इसकी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष पर होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक हैं तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचा है, न दान में दिया है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य एकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. **यह कि** प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि वर्णित भूखंड प्रथम पक्ष के अलावे इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है।

3. **यह कि** द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के स्वामित्व संबंधित दिखाए गए सम्पूर्ण कागजात से संतुष्ट होकर वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण करने हेतु अपनी स्वीकृति प्रदान किये हैं।

4. **यह कि** इस एग्रीमेंट निबंधन के बाद दूसरे दिन से ही द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजीनियर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि इस विलेख में वर्णित भूखंड पर जाने, रहने, प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, वाउण्ड्रीवाल करने एवं करवाने हेतु तथा बहुमंजिला इमारत बनवाने या बनाने हेतु स्वतंत्र होंगे।

5. **यह कि** द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष से नक्शा दिखलाने के पश्चात पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी से बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु अपने हस्ताक्षर से जमा कर संबंधित विभाग से नक्शा स्वीकृत करायेंगे तथा स्वीकृत नक्शा के अनुरूप ही निर्माण कार्य करेंगे।

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director

6. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

7. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भूखंड से संबंधित किसी तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं किये हैं, अगर ऐसा पाया जाता है तो प्रथम पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उक्त भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यों में खर्च, किये गये राशि का स्वयं जिम्मेदार प्रथम पक्ष होगें।

8. यह कि भू–स्वामी प्रथम पक्ष का हिस्सा निर्मित बहुमंजिली इमारत में residential area 50% (पचास प्रतिशत) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। इसी तरह पार्किंग स्थल में भी दोनों पक्षों का हिस्सा उपरोक्त अनुसार ही होगा तथा द्वितीय पक्ष उपरोक्त 50% हिस्सा जो प्रथम पक्ष का है जिसे पूर्ण रूप से विकसित कर सौपेंगे।

9. यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामिणी अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु प्रथम पक्ष से नक्शा निखलाने के बाद विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें तथा वैद्य हिस्सा प्रथम पक्ष को भी प्राप्त होगा।

10. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय युनीट/फ्लेटों के रूप में निर्मीत क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामिणी को निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत से ज्यादा हिस्सा मिलता है तो भूखण्ड स्वामिणी बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के

अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत से ज्यादा हिस्सा मिलता है तो विकासकर्त्ता बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामिणी को देगें।

11. यह कि अनुसूची–1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution of Flat) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

12. यह कि विकासकार्य एकरारनामा होने के उपरान्त द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष से नक्शा दिखलाने के बाद पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) /पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ लग जायेगें यदि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा पूर्ण रूप से पास हो रहा है और द्वितीय पक्ष अनावश्यक जान बुझ कर कराने में विलम्ब कर हो तो इसकी जिम्मेवारी द्वितीय पक्ष की होगी।

13. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के स्वामित्व संबंधित दिखाए गए सम्पूर्ण कागजात से संतुष्ट होकर वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण करने हेतु अपनी स्वीकृति प्रदान किये हैं तथा अनुसूची–1 में वर्णित भूमि के अलावे अगर द्वितीय पक्ष अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के संटे किसी दूसरे भूस्वामी के भूमि के निश्वत् विकासकार्य एकरारनामा के आधार पर लिया जायेगा तथा अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड इस बहुमंजली इमारत के सेट बैंक एरीया या कौमन एरीया को दुसरी बनायी जाने वाली बहुमंजली इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगें।

14. यह कि प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण के समय कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर/विकासकर्त्ता से कहकर उसका सुधार करवायेंगे। अधिकृत या वैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

15. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्सा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति मिलने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य 3 वर्ष (तीन वर्ष), इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा और इस अवधि के भीतर उक्त

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director
23/8/16

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director

23/8/16

भूखण्ड पर बहुमंजिला भवनों का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देगें, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन प्राकृतिक समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी। इस अग्रतर अवधि के अन्दर भी विकासकर्त्ता बहुमंजिली इमारत का निर्माण नहीं करते और समय अवधि समाप्त हो जाती है तो वैसी सूरत में द्वितीय पक्ष द्वारा बतौर हर्जाना प्रतिमाह ₹2000/–(दो हजार रुपये) प्रति फ्लैट के हिसाब से प्रथम पक्ष को आवंटित फ्लैट मिलने तक दिया जायेगा।

16. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नही माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित तीन वर्ष छः माह में नहीं की जाएगी।

17. यह कि बिल्डर/विकासकर्त्ता अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय–पत्र वो अन्य दस्तावेज निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते हैं या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

18. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम दोनो पक्ष की आपसी सहमति के आधार पर रखा जायेगा।

19. यह कि बिल्डर के द्वारा कॉमन क्षेत्र के लिए प्रकाश, पानी आपूर्त्ति, नाली, मलमूत्र निस्सरण, बोरिंग, लिफ्ट एवं पंप की सुविधा प्रदान की जायेगी।

20. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गयी है कि बहुमंजली इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहो पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है उसका किराया प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी एवं द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता का उपरोक्त हिस्से के अनुसार होगा, फ्लैट के खरीदारगण एवं अन्य कोई भी दावा नहीं करेगें अगर दावा करते है, तो वह दावा इस एकरारनामा के आधार पर अवैधानिक, शून्य, गलत, अमान्य वो गैरकानूनी समझा जायेगा और किसी अदालत में सुनवाई के लायक नहीं रहेगा।

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director
23/8/16

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director
23/8/16

21. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगर पालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगर पालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं, प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में द्वितीय पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगर पालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगर पालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं, द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर,VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं को भुगतान कर सकें।

22. यह कि द्वितीय पक्ष डेभलपर पूर्ण रूप से भवन निर्माण होने के पश्चात् फ्लैट धारियों की सहमति से एक प्रबंध समिति का गठन करा देगें सभी फ्लैटों में जलापूर्ति भवन के सामुहिक क्षेत्र यथा सीढ़ियाँ, बरामदा आदि की सफाई सामुहिक क्षेत्र में विद्युत आपूर्ति के बिल भुगतान, सुरक्षा एवं सामुहिक कार्यो की देख–रेख और इसके लिए सभी फ्लैटधारी समिति द्वारा निर्धारित राशि का प्रत्येक माह में भुगतान करेंगे। फ्लैटधारकों को सामुहिक क्षेत्रों यथा सीढ़ी, बरामदा, लिफ्ट आदि का उपयोग करने का पूरा अधिकार होगा।

23. यह कि द्वितीय पक्ष वर्णित भूखण्ड पर प्रस्तावित नक्शे के आधार पर इसमें प्रयुक्त सामग्री दीर्घ टिकाउ एवं उच्च गुणवत्ता/प्रकृति के लगाये जायेंगे वो भवन का निर्माण होगा एवं वे निर्माण कार्य नियमानुकूल अपने समयावधि के अन्दर करने हेतु स्वतंत्र रहेंगे तथा निर्माण में सम्पूर्ण खर्च द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
23/8/16
Director

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director

23/8/16

24. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक/ सार्वजनीक क्षेत्र/छत/जमीन/चारदीवारी में कही भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे/बनाये जाने वाले बहुमंजिला भवनों/कम्पनी का साइनबोर्ड/ होर्डिंग इत्यादी के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी/युनीट धारियों/प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

25. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा तथा विवाद या मतभेद का निपटारा पटना अधीनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

26. यह कि प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामिणी) ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेंट के तत्वाधान में विकासकर्त्ता के निर्माण कार्यों के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेंगे वो दिये गये एवं बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के अनुसार विकासकर्त्ता को धारा–5 के उप धारा–1 एवं अन्य धारा / उपधारा / प्रावधानों के अन्तर्गत वर्णित सम्पत्ति में दिये गये शर्त्तो के अनुसार अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट, कार पार्किंग इत्यादि के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से पूरा आर्थिक ऋण लेकर बहुमंजिली इमारत बनवाने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है। इसलिए अलग से मुख्तारनामा (पावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं एकरारनामा करने का अधिकार प्राप्त होगा। द्वितीय पक्ष सिर्फ अपने निर्मित क्षेत्र के बदले में ही लोन प्राप्त करके के अधिकारी होंगें और किसी भी परिस्थिति में भू–खण्ड स्वामिणी के हिस्सो को मौर्गेज, या बंधक नहीं रखेंगे।

27. एतद् द्वारा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी धोषित करते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस दस्तावेज के द्वारा प्रदत्त अधिकारों के बल पर तथा अन्य अपेक्षित अधिकार जो ऐसे प्रसंग में आवश्यक हैं परन्तु उसका उल्लेख इस दस्तावेज में नहीं हो पाया है का उपयोग प्रथम पक्ष भू–खण्ड स्वामिणी की सहमति प्राप्त करने के उपरान्त कुछ भी कार्य करेंगें, वह सभी किया गया कार्य प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी को कानूनी रूप से मान्य एवं सिरोधार्य होगा तथा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किए गए कार्यो का समर्थन, अनुमोदन वो सम्पुष्टि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी करते हैं वो करेगें।

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director
23/8/16

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director
23/8/16

28. यह कि वर्णित भूमि पर भवन निर्माण से संबंधित किसी भी तरह का दंड, सजा, जुर्माना, हर्जाना, बीमा मुआवजा से निपटारे की पूरी जबावदेही सिर्फ द्वितीय पक्ष पर है और होगा।

29. **यह कि इस** विकासकार्य एकरारनामा के साथ **बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006** की सभी नियम और शर्तें लागू होगी तथा दोनों पक्षों उक्त नियम एवं कानून के तहत कार्य करेंगें।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी– गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न ही भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण उक्त या अन्य वजह से अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामिणी या इनके उत्तराधिकारीगण से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसुल कर लेंगी।

अनुसूची – 1

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने बाले प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण :-

सर्वे मौजा	– संदलपुर
महल्ला	– अरफाबाद कॉलोनी (गुड़ की मंडी)
थाना	– सर्वे थाना–पटना सिटी, बाद थाना–आलमगंज
जिला	– पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	– पटना सिटी,
जिला निबंधन कार्यालय	– पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	– पटना सदर (बिहार),
थाना संख्या	– 11 (ग्यारह),
तौजी संख्या	– बिहार सरकार,
वार्ड संख्या	– 18 / 24 / 40 पुराना वो 54 नया
सर्किल संख्या	– 79,
सीट संख्या	– 148 वो 149,
म्यूनिस्पल सर्वे प्लॉट संख्या	– 1287 एवं 1288 का अंश,
होल्डिंग संख्या	– 102 / 84
कुल क्षेत्रफल	– 5811.75 वर्गफीट अर्थात् 13.3419 डिसमिल

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर	:– मो0 सुधा सिंह वो मो0 लीलावती देवी
दक्षिण	:– हाल खरीददार
पूरब	:– सहायक रोड
पश्चिम	:– सहायक रोड

बिहार सरकार द्वारा प्राक्कलित न्यूनतम दर रुपया – ₹1,33,45,000/– हैं।

नोट :– न्यूनतम दर पंजी के क्रम संख्या – 111 पर अंकित हैं।

मुन्नी देवी
23/8/16

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director
23/8/16

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director
23/8/16

अनुसूची – 2

1. फाउन्डेशन – आर.सी.सी. पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार,
2. स्ट्रक्चर – आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट,
3. सिविल वर्क – ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ,
4. छत्त – आर.सी.सी. सिमेन्ट,
5. फर्स – वैट्री फाईड टाईल्स,
6. प्लास्टर – सिमेन्ट मोर्टार (1.6) सीलिंग (1.4),
7. दरवाजा – अच्छे क्वालिटी का सखुआ लकड़ी चौखट एवं दरवाजा वाटर प्रुफ (I.S.I. मार्क) फ्लस डोर (फ्लस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ,
8. खिड़की – एलुमूनियम चैनल विन्डो,
9. रसोई घर – ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक गर्म जल फिटींग बिना गिजर के तथा दिवाल में टाईल्स,
10. बाथरूम – दिवाल मे सात फीट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स, फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग (आर्शिवाद एवं सुप्रिम), ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिन,
11. विद्युत वायरिंग – कैन्सिल्ड पी.वी.सी.कौन्ड्यिूट वायरिंग सहित स्टेन्र्ड (आई.एस.आई) क्वालिटि का फिटिंग स्वीच,
12. दिवाल फिनिसिंग – अन्दर में वालपुट्टी वो बाहर में वेदर कोटेड पेन्ट,
13. टी.भी. प्वाईट – सभी फ्लैटो, के दो रूम में एक–एक प्वाइंट,
14. टेलीफोन प्वाईट – सभी फ्लैटो में एक प्वाइंट,
15. सिवरेज – सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ,
16. जेनेरेटर – जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए जिसका अतिरिक्त भुगतान सभी फ्लैटो मालिको को समान रूप से करना होगा,
17. समरसेवुल पम्प – बहुमंजिली इमारत के निर्माण के अनुपात में होगा,
18. आउटर वाल – स्टैन्ड्रेड एज पर डिजाईनर,
19. लिफ्ट – ब्राण्डेड कम्पनी का नक्शा स्वीकृति के अनुसार,
20. छड़/सरिया – आई.एस.आई.मार्का,500डी,

21. बहुमंजिली इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पी0आर0डी0ए0/पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासककर्त्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत (अपार्टमेन्ट) का निर्माण करेगे।

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director
23/8/16

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director

मुन्नी देवी
23/8/16

इस वास्ते यह वसीका विकासकार्य एकरारनामा प्रथम पक्ष (भूखण्ड–स्वामी) एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर यह वसीका विकास एकरारनामा एक दुसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांक :– 23-8–2016 ई0।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. पुष्पा देवी 23/8/16
पति – सुनील कुमार सिंह
माता – मुन्नी देवी
पता – आरफाबाद, गुड़की मंडी
राजपूत टोली, गुलजारबाग
पटना – 7

मुन्नी देवी
23/8/16

2. 23/8/16
Shailesh Kr. Singh
S/o Late Bindeshwari Singh
Vill & POST Kulhoria
Dist Bhojpur
Ara - 802160

भूखण्ड–स्वामिणी / प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director

For SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
23/8/16 Director

डेभलपर (विकासकर्त्ता) / द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

प्रारूपकर्त्ता–

दस्तावेज़ की चालान मिलाया
एवं सत्यापित किया
23.08.16
प्रभारी लिपिक

प्रकार के रोक से मुक्त पा
23.08.16
प्रभारी लिपिक

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.	266900/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	291325/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		25025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 400

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25425

Date: 23/08/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 23rd August 2016 by Munni Devi Late Ganeshwar Prasad Singh by profession House Wife. Status - Executant

मुन्नी देवी
23/8/16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:23/08/2016**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sailesh Kuamr Singh' age '39' Sex 'M', 'Late Bindeshawri Singh', resident of 'Kulharia, Bhojpur, Ara'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 23/08/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna, in Book 1 Volume No. 216 on pages on 382 -397 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-33 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 23/08/2016

Registering Officer
Patna

Serial No. 4222 Circle:-:Patna City Book No. :- 1 Deed No. 3858

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 4222 Deed No. 3858

Govt. of Bihar

District Registry Office , Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **29/03/2016** by **Sudha Singh**
A Stamp Duty of Rs. **535400**/- and other Fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Finger prints 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. **3858** in Book No. **1**, Volume No. **91** on pages from **295**-**311** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **13** / Year **2016**.

Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, **Patna**

Date:- 29/03/2016 Token No. 4378 /2016

SCANNED BY

DEVELOPMENT AGREEMENT

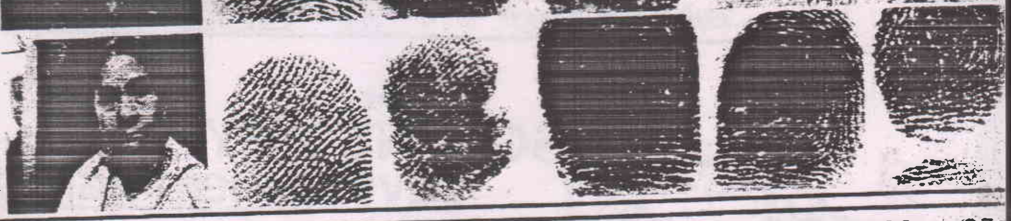
विकास कार्य एकरारनामा

यह विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक 29/3/2016 को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

District Registry Office,Patna

Token Number 4378 | Reg. Year 2016 | Serial Number 4222 | Deed Number 3858

PresType	Name	Sig.	Photo / Thumb / Index / Middle / Ring / Little
Claimant	Dhirendra Nath (Dir)	D. Nath 29.3.16	
Claimant	Sanjay Kumar Srivastwa (Dir)	Sanjay Kumar Srivastva 29/03/2016	
Executant	Ajay Kumar singh	अजय कुमार सिंह 29.3/2016	
Executant	Akshay Kumar	अक्षय कुमार 29/3/2016.	
Executant	Indu Singh	इंदु सिंह 29-3-2016	
Executant	Leelawati Devi	लीलावती देवी 29.3.2016	
Executant	Rohit Kumar Singh	रोहित कुमार सिंह 29.3.16	
Presented By	Sudha Singh	सुधा सिंह 29.3.2016	

SC[redacted] Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2800sop02

भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष :-

(I) मोसमात सुधा सिंह, पति का नाम स्वर्गीय जसवंत नारायण सिंह,
(II) श्री अक्षय कुमार, पिता का नाम स्व0 जसवंत नारायण सिंह,
(III) श्री अजय कुमार, पिता का नाम स्व0 जसवंत नारायण सिंह,
(IV) मोसमात लीलावती देवी, पति का नाम स्वर्गीय संजय कुमार सिंह,
(V) श्री रोहित कुमार सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय संजय कुमार सिंह,
(VI) मोसमात इन्दु सिंह, पति का नाम स्वर्गीय मानधाता कुमार सिंह,

सभी निवासी मोहल्ला–राजपुत टोली, अरफाबाद, थाना–आलमगंज, पोस्ट–गुलजारबाग, जिला–पटना, 800007, भारतीय नागरिक है।

जिन्हें भूखण्ड स्वामीगण (प्रथम पक्ष) कहा गया है, (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखण्ड से विधिक प्रतिनिधि, कानूनी वारिसान सदस्य/अधिकृत एजेन्ट उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत हैं।)

एवम्

साईधाम इनफ्राहोम्स प्राईवेट लिमिटेड **(SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED)**, जो कम्पनी अधिनियम 1956 (1956 का 1) के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका CIN-U45400BR2016PTC025918 **वो** कार्यालय –गोविन्द मित्रा रोड पटना, थाना–पीरवहोर, शहर वो जिला – पटना (बिहार) **द्वारा निदेशक श्री धीरेन्द्र नाथ,** पिता श्री अमर नाथ, कार्यालय–गोविन्द मित्रा रोड पटना, थाना–पीरवहोर, शहर वो जिला–पटना (बिहार) भारतीय नागरिक, एवं **निदेशक श्री संजय कुमार श्रीवास्तव,** पिता स्वर्गीय मगनी प्रसाद श्रीवास्तव, कार्यालय–गोविन्द मित्रा रोड पटना, थाना–पीरवहोर, शहर वो जिला–पटना (बिहार) भारतीय नागरिक, **जिन्हें भू–विकासक/विकासकर्त्ता/बिल्डर/डेभलपर (द्वितीय पक्ष) कहा गया है,** (यहाँ विकासकर्त्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है, सम्मिलित किया जाता हैं)।

–: : सन्दर्भ : :–

हकियत यह हैं कि इस विकासकार्य एकरारनामा के अनुसूची–1 में वर्णित भूमि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्षगण की सौहरी वो खानदानी सम्पति है। वो अपने पट्टीदार से खानगी बंटवारा के द्वारा प्राप्त हुआ है और बंटवार के दिन से अपने अपने हिस्से की एराजी पर काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल रहती चली आती है वो है। वो राजस्व रसीद अपने अपने नाम से कटवाती चली आती है वो है।

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Director

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Sanjay Kumar Srivastava 29/03/2016
Director

यह कि मोसमात सुधा सिंह का जमावंदी संख्या–937 सन् 2015–16 वो मोसमात लीलावती देवी का जमावंदी संख्या–938 सन् 2015–16 वो मोसमात इन्दु सिंह का जमावंदी संख्या–939 सन् 2015–16 ई0 तक अपने अपने नाम से देय करती चली आ रही है वो है।

यह कि जसवंत नारायण सिंह वो सुधा सिंह को दो पुत्रगण श्री अक्षय कुमार वो श्री अजय कुमार हुये, संजय कुमार सिंह वो लीलावती देवी को एक पुत्र श्री रोहित कुमार सिंह हुये एवं मान्धाता कुमार सिंह वो इन्दु सिंह को कोई औलाद नहीं हैं।

यह कि, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्षगण की सौहरी, खानदानी वो बंटवारा द्वारा प्राप्त सम्पति पर भू–स्वामीगण की हैसियत से निर्विवाद रूप से बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सम्पत्ति के उत्पतित आय का उपभोग वो उपयोग में लाते हुए चले आ रहे है वो हैं। इस तरह भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) को अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामी बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं वो हैं।

यह कि प्रथम पक्ष द्वारा इस विलेख में वर्णित भूखण्ड पर भूकम्प अवरोधिक बहुमंजिला इमारत बनवाना चाहते हैं और इस उद्देश्य हेतु द्वितीय पक्ष को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तों पर वर्णित भूखण्ड को दिये हैं :–

1. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि वर्णित भूखण्ड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। यह जमीन पूर्णतः निर्विवाद है और यह भूखंड पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार के मास्टर प्लान को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला इमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन होगा या नहीं इसकी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष पर होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक हैं तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचा है, न दान में दिया है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य एकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता हैं।

2. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि वर्णित भूखंड प्रथम पक्ष के अलावे इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है।

3. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के स्वामित्व संबंधित दिखाए गए सम्पूर्ण कागजात से संतुष्ट होकर वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण करने हेतु अपनी स्वीकृति प्रदान किये हैं।

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

4. **यह कि** इस एग्रीमेंट निबंधन के बाद दूसरे दिन से ही द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजीनियर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि इस विलेख में वर्णित भूखंड पर जाने, रहने, प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटेरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बाउण्ड्रीवाल करने एवं करवाने हेतु तथा बहुमंजिला इमारत बनवाने या बनाने हेतु स्वतंत्र होंगे।

5. **यह कि** द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष से नक्शा दिखलाने के पश्चात पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी से बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु अपने हस्ताक्षर से जमा कर संबंधित विभाग से नक्शा स्वीकृत करायेंगे तथा स्वीकृत नक्शा के अनुरूप ही निर्माण कार्य करेंगे।

6. **यह कि** प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

7. **यह कि** प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भूखंड से संबंधित किसी तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं किये हैं, अगर ऐसा पाया जाता है तो प्रथम पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उक्त भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यों में खर्च, किये गये राशि का स्वयं जिम्मेदार प्रथम पक्ष होगें।

8. **यह कि** भू–स्वामी प्रथम पक्ष का हिस्सा निर्मित बहुमंजिली इमारत में residential area 50% (पचास प्रतिशत) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। इसी तरह पार्किंग स्थल में भी दोनों पक्षों का हिस्सा उपरोक्त अनुसार ही होगा तथा द्वितीय पक्ष उपरोक्त 50% हिस्सा जो प्रथम पक्ष का है जिसे पूर्ण रूप से विकसित कर सौपेंगे।

9. **यह कि** प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामी अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु प्रथम

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

Sanjay Kumar Srivastava

पक्ष से नक्शा निखलाने के बाद विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे तथा वैद्य हिस्सा प्रथम पक्ष को भी प्राप्त होगा।

10. यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शपर वितरण के समय युनीट/फ्लैटों के रूप में निर्मीत क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी को निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत से ज्यादा हिस्सा मिलता है तो भूखण्ड स्वामी बढे हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत से ज्यादा हिस्सा मिलता है तो विकासकर्त्ता बढे हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामी को देगें।

11. यह कि अनुसूची-1 मे वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution of Flat) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

12. यह कि विकासकार्य एकरारनामा होने के उपरान्त द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष से नक्शा दिखलाने के बाद पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) /पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ लग जायेगे यदि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा पूर्ण रूप से पास हो रहा है और द्वितीय पक्ष अनावश्यक जान बुझ कर कराने में विलम्ब कर हो तो इसकी जिम्मेबारी द्वितीय पक्ष की होगी।

13. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के स्वामित्व संबंधित दिखाए गए सम्पूर्ण कागजात से संतुष्ट होकर वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण करने हेतु अपनी स्वीकृति प्रदान किये हैं तथा अनुसूची-1 में वर्णित भूमि के अलावे अगर द्वितीय पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के सटे किसी दूसरे भूस्वामी के भूमि के निश्वत् विकासकार्य एकरारनामा के आधार पर लियां जायेगा तथा अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड इस बहुमंजली इमारत के सेट वैंक एरीया या कौमन एरीया को दुसरी बनायी जाने बाली बहुमंजली इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच-मार्ग/उपागमन सडक के रूप में करेंगें।

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

29/3/16

Director

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

Sanjay Kumar Srivastava

29/03/2016

14. यह कि प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण के समय कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर/विकासकर्त्ता से कहकर उसका सुधार करवायेंगे। अधिकृत या वैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

15. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्सा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति मिलने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य 3 वर्ष (तीन वर्ष), इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया जायेगा और इस अवधि के भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला भवनों का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देगें, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन प्राकृतिक समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी। इस अग्रतर अवधि के अन्दर भी विकासकर्त्ता बहुमंजिली इमारत का निर्माण नहीं करते और समय अवधि समाप्त हो जाती है तो वैसी सूरत में द्वितीय पक्ष द्वारा बतौर हर्जाना प्रतिमाह ₹2000/–(दो हजार रुपये) प्रति फ्लैट के हिसाब से प्रथम पक्ष को आवंटित फ्लैट मिलने तक दिया जायेगा।

16. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नही माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित तीन वर्ष छः माह में नहीं की जाएगी।

17. यह कि बिल्डर/विकासकर्त्ता अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय–पत्र वो अन्य दस्तावेज निषादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते हैं या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

18. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम दोनो पक्ष की आपसी सहमति के आधार पर रखा जायेगा।

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

Sanjay Kumar Srivastva

19. यह कि बिल्डर के द्वारा कॉमन क्षेत्र के लिए प्रकाश, पानी आपूर्ति, नाली, मलमूत्र निस्सरण, बोरिंग, लिफ्ट एवं पंप की सुविधा प्रदान की जायेगी।

20. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गयी है कि बहुमंजली इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहो पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है उसका किराया प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी एवं द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता का उपरोक्त हिस्से के अनुसार होगा, फ्लैट के खरीदारगण एवं अन्य कोई भी दावा नहीं करेगें अगर दावा करते है, तो वह दावा इस एकरारनामा के आधार पर अवैधानिक, शून्य, गलत, अमान्य वो गैरकानूनी समझा जायेगा और किसी अदालत में सुनवाई के लायक नहीं रहेगा।

21. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगर पालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगर पालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं, प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में द्वितीय पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगर पालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगर पालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं, द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर,VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर/सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुगीं को भुगतान कर सकें।

22. यह कि द्वितीय पक्ष डेभलपर पूर्ण रूप से भवन निर्माण होने के पश्चात् फलैट धारियों की सहमति से एक प्रबंध समिति का गठन करा देगें

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

सभी फ्लैटों में जलापूर्ति भवन के सामुहिक क्षेत्र यथा सीढ़ियाँ, बरामदा आदि की सफाई सामुहिक क्षेत्र में विद्युत आपूर्त्ति के बिल भुगतान, सुरक्षा एवं सामुहिक कार्यो की देख-रेख और इसके लिए सभी फ्लैटधारी समिति द्वारा निर्धारित राशि का प्रत्येक माह में भुगतान करेंगे। फ्लैटधारकों को सामुहिक क्षेत्रों यथा सीढी, बरामदा, लिफ्ट आदि का उपयोग करने का पूरा अधिकार होगा।

23. यह कि द्वितीय पक्ष वर्णित भूखण्ड पर प्रस्तावित नक्शे के आधार पर इसमें प्रयुक्त सामग्री दीर्घ टिकाउ एवं उच्च गुणवत्ता/प्रकृति के लगाये जायेंगे वो भवन का निर्माण होगा एवं वे निर्माण कार्य नियमानुकूल अपने समयावधि के अन्दर करने हेतु स्वतंत्र रहेंगे तथा निर्माण में सम्पूर्ण खर्च द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

24. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक/सार्वजनीक क्षेत्र/छत/जमीन/चारदीवारी में कही भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे/बनाये जाने वाले बहुमंजिला भवनों/कम्पनी का साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादी के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी/युनीट धारियों/प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

25. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा तथा विवाद या मतभेद का निपटारा पटना अधीनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

26. यह कि प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेंट के तत्वाधान में विकासकर्त्ता के निर्माण कार्यों के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेंगे वो दिये गये एवं बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के अनुसार विकासकर्त्ता को धारा-5 के उप धारा-1 एवं अन्य धारा / उपधारा / प्रावधानों के अन्तर्गत वर्णित सम्पत्ति में दिये गये शर्त्तों के अनुसार अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट, कार पार्किंग इत्यादि के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से पूरा आर्थिक ऋण लेकर बहुमंजिली इमारत बनबाने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है। इसलिए अलग से मुख्तारनामा (पावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं एकरारनामा करने का अधिकार प्राप्त होगा। द्वितीय पक्ष सिर्फ अपने निर्मित क्षेत्र के बदले में ही लोन प्राप्त करके के अधिकारी होंगें और किसी भी परिस्थिति में भू-खण्ड स्वामी के हिस्सो को मोर्गेज या बंधक नही रखेंगे।

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

27. एतद् द्वारा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी घोषित करते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस दस्तावेज के द्वारा प्रदत अधिकारों के बल पर तथा अन्य अपेक्षित अधिकार जो ऐसे प्रसंग में आवश्यक हैं परन्तु उसका उल्लेख इस दस्तावेज में नहीं हो पाया है का उपयोग प्रथम पक्ष भू–खण्ड स्वामी की सहमति प्राप्त करने के उपरान्त कुछ भी कार्य करेंगें, वह सभी किया गया कार्य प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को कानूनी रूप से मान्य एवं सिरोधार्य होगा तथा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किए गए कार्यो का समर्थन, अनुमोदन वो सम्पुष्टी प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी करते हैं वो करेगें।

28. यह कि वर्णित भूमि पर भवन निर्माण से संबंधित किसी भी तरह का दंड, सजा, जुर्माना, हर्जाना, बीमा मुआवजा से निपटारे की पूरी जबावदेही सिर्फ द्वितीय पक्ष पर है और होगा।

29. **यह कि इस** विकासकार्य एकरारनामा के साथ **बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006** की सभी नियम और शर्तें लागू होगी तथा दोनों पक्षों उक्त नियम एवं कानून के तहत कार्य करेंगें।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड हर तरह के मुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न ही भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण उक्त या अन्य वजह से अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी या इनके उत्तराधिकारीगण से बअदालत कानूनी कार्रवाई करके वसुल कर लेगें।

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
29.3.16
Director

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Sanjay Kumar Srivastava

अनुसूची – 1

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने बाले प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण :–

सर्वे मौजा	– संदलपुर
महल्ला	– अरफाबाद कॉलोनी (गुड़ की मंडी)
थाना	– सर्वे थाना–पटना सिटी, बाद थाना–आलमगंज
जिला	– पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	– पटना सिटी,
जिला निबंधन कार्यालय	– पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	– पटना सदर (बिहार),
थाना संख्या	– 11 (ग्यारह),
तौजी संख्या	– बिहार सरकार,
वार्ड संख्या	–18 / 24 / 40 पुराना वो 54 नया
सर्किल संख्या	–79,
सीट संख्या	–148 वो 149,
म्यूनिस्पल सर्वे प्लॉट संख्या	–1725 वो 1287 एवं 1288 का अंश,
होल्डिंग संख्या	–102 / 84
कुल क्षेत्रफल	–11659.49 वर्गफीट अर्थात 26.76650 डिसमिल

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर	:– मो0 सुधा सिंह वो मो0 लीलावती देवी (प्रथम पक्ष)
दक्षिण	:– मुन्नी देवी
पूरब	:– सहायक रोड
पश्चिम	:– मुन्नी देवी

बिहार सरकार द्वारा प्राक्कलित न्यूनतम दर रुपया – ₹2,67,70,000 / – हैं।

नोट :– न्यूनतम दर पजी के क्रम संख्या – 111 पर अंकित हैं।

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED

अनुसूची – 2

1. फाउन्डेशन	–	आर.सी.सी. पाईलिंग स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार,
2. स्ट्रक्चर	–	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट,
3. सिविल वर्क	–	ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ,
4. छत्त	–	आर.सी.सी. सिमेन्ट,
5. फर्स	–	वैट्री फाईड टाईल्स,
6. प्लास्टर	–	सिमेन्ट मोर्टार (1.6) सीलिंग (1.4),
7. दरवाजा	–	अच्छे क्वालिटी का सखुआ लकडी चौखट एवं दरवाजा वाटर प्रुफ (I.S.I. मार्क) फ्लस डोर (फ्लस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ,
8. खिड़की	–	एलुमूनियम चैनल विन्डो,
9. रसोई घर	–	ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक गर्म जल फिटींग बिना गिजर के तथा दिवाल में टाईल्स,
10. बाथरूम	–	दिवाल मे सात फीट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स, फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग (आर्शिवाद एवं सुप्रिम), ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं बेसिन,
11. विद्युत वायरिंग	–	कैन्सिल्ड पी.वी.सी.कौन्डियूट वायरिंग सहित स्टेन्डर्ड (आई.एस.आई) क्वालिटि का फिटिंग स्वीच,
12. दिवाल फिनिसिंग	–	अन्दर में वालपुटटी वो बाहर में वेदर कोटेड पेन्ट,
13. टी.भी. प्वाईट	–	सभी फ्लैटो, के दो रूम में एक–एक प्वाइंट,
14. टेलीफोन प्वाईट	–	सभी फ्लैटो में एक प्वाइंट,
15. सिवरेज	–	सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ,
16. जेनेरेटर	–	जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए जिसका अतिरिक्त भुगतान सभी फ्लैटो मालिको को समान रूप से करना होगा,
17. समरसेबुल पम्प	–	बहुमंजिली इमारत के निर्माण के अनुपात में होगा,
18. आउटर वाल	–	स्टैन्ड्रेड एज पर डिजाईनर,
19. लिफ्ट	–	ब्राण्डेड कम्पनी का नक्शा स्वीकृति के अनुसार,
20. छड़ / सरिया	–	आई.एस.आई.मार्का 500डी,

21. बहुमंजिली इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पी0आर0डी0ए0 / पटना नगर निगम / सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासककर्त्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत (अपार्टमेन्ट) का निर्माण करेंगे।

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMI

Director

इस वास्ते यह वसीका विकासकार्य एकरारनामा प्रथम पक्ष (भूखण्ड–स्वामी) एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर यह वसीका विकास एकरारनामा एक दुसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनाक 29/3 2016 ई0।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. Shailesh Kr. Singh
S/o Late Bindeshwari Singh
Vill & POST – Kulharia
Dist – Ara (Bhojpur)

2. S/o K. Pd.
Gardanibagh
Patna

भूखण्ड–स्वामीगण / प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
29.3.16
Director

SAIDHAM INFRAHOMES PRIVATE LIMITED
Sanjay Kumar Srivastava
29/03/2016
Director

डेभलपर (विकासकर्त्ता) / द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

टकणकर्त्ता–

प्रारूपकर्त्ता–

बैंक चालान से चालान मिलाकर एवं सत्यापित किया।

Endorsement of Certificate of Admissibility

dmissible 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. 535400/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**1000/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**559925/-**

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	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**0**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
							TOTAL-		**25025**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

ate: 29/03/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

resented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 29th March 2016 by Sudha Singh W/O Late swant Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

सुधा सिंह
29-3-2016

ignature/L.T.I. of Presentant **Date:29/03/2016**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

xecution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shalash Kumar Singh' ge '38' Sex 'M', 'Late Bindeshwari Singh', resident of 'Kulharia, Ara (Bhojpur)'.), whose Names, Photographs, ngerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

ate : 29/03/2016

Registering Officer
Patna

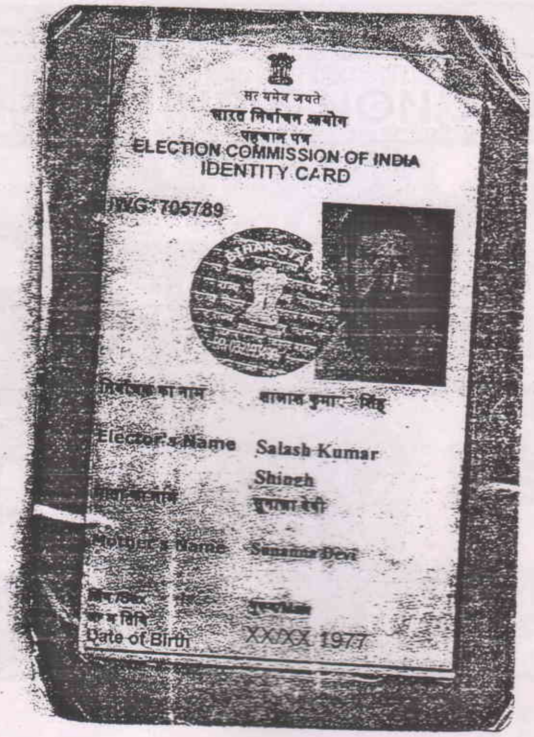
Endorsement of Certificate of Registration under section 60

egistered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 91 on pages on 295 -311 , for the year 2016 and stored CD volume No. CD-13 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

ate : 29/03/2016

Registering Officer
Patna

ken No. : 4378 **Year : 2016** **S.No. : 4222** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 3858**



सत्यमेव जयते

भारत निर्वाचन आयोग

पहचान पत्र

ELECTION COMMISSION OF INDIA

IDENTITY CARD

IWG1705789

Elector's Name Salash Kumar Shingh

Mother's Name Sunaina Devi

Date of Birth XX/XX 1977

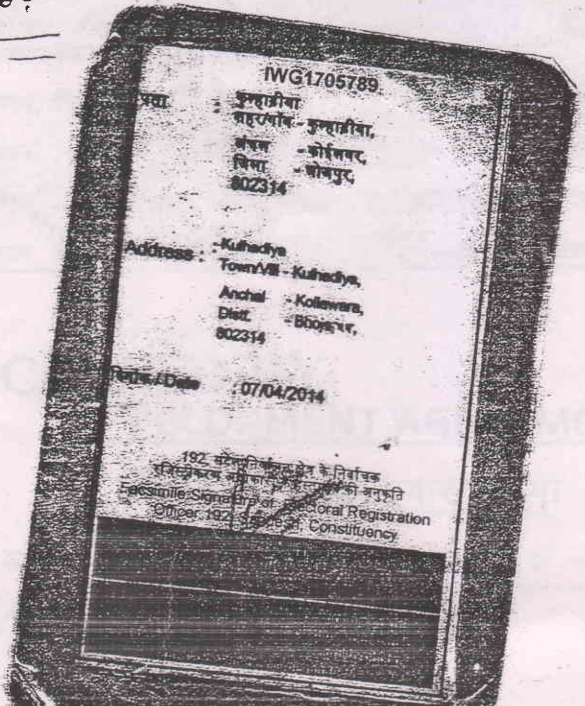
SHALASH KUMAR SINGH

S/O LATE BINDESHWARI SINGH

VILL & POST - KULHARIA

DIST - ARA (BHOJPUR)

802160



IWG1705789

Address : Kulhadiya

Town/Vill - Kulhadiya,

Anchal - Koilawara,

Distt. - Bhojpur,

802314

Date : 07/04/2014

Facsimile Signature of Electoral Registration Officer, 192 ... Constituency