Serial No. 18793 Circle:-:Bodh Gaya Book No. :- 1 Deed No. 18090
N.A.

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR A 219279

Serial No. 18793 Deed No. 18090

23 SEP 2017

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, गया

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **05/12/2017** को **Punam Ray** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 **317260** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **21000** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **18090** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **264** के पृष्ठ सं0 **499** से **521** तक **CD 41** में आज निबंधित एवं कुल **23** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

रीवा चौधरी
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक- **05/12/2017** टोकन नं० **19602 / 2017**

T-19602

सही पुनम राय
विकास एकरारनामा लिखवा
माबून पढ़कर समझ लिए
सही है।
5-12-2017

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक

05/12/...... सन् 2017 ई0

के बीच

श्रीमती पूनम राय, उम्र 41 वर्ष

District Registry Office,Gaya

Token Number 19602 | Reg. Year 2017 | Serial Number 18793 | Deed Number 18090

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Anil Kumar Anil Kumar 5/12/17						
Claimant Sig.	Munesh Kumar Munesh Kumar 5/12/2017						
Claimant Sig.	Rajesh Kumar Rajesh Kumar 5-12-2017						
Presented By Sig.	Punam Ray पुनम राय 5-12-2·17						
Executant Sig.	Punam Ray पुनम राय 5-12-2·17						
Identified By Sig.	Sanand Kumar सानन्द कुमार पिता स्व० अम्बिका प्रसाद 5-12-2017						

सही पुनम राय

5-12-20017

आधार सं० 5489 6312 4341 पुत्री गोरखनाथ राय और धर्मपत्नी श्री शुमेन्द्र कुमार सुमन, निवास स्थान– ग्राम– डुमरहर, थाना दरौली, जिला– सिवान, वर्त्तमान निवासी ए0/67, मित्र मण्डल कॉलोनी, साकेत बिहार अनीसाबाद, फुलवारी शरीफ, थाना– फुलवारी, पोस्ट– अनीसाबाद, जिला– पटना, बिहार, भारतीय नागरिक (जिन्हें आगे जमीन मालिकिन कहा गया), जिनके उत्तराधिकारीगण, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो प्रथम पक्षकार है।

पुनम राय
05/12/2017

और

1. श्री **मुनेश कुमार,** उम्र 35 वर्ष पुत्र श्री शिव शरण प्रसाद, निवास मानपुर कुम्हार टोली, पोस्ट– बुनियादगंज, थाना मोफसील, पिन कोड– 823003, जिला गया, बिहार, भारतीय नागरिक। आधार नं० 3082 6870 6192

2. श्री **राजेश कुमार,** उम्र 47 वर्ष पुत्र स्व0 अवधेश कुमार सिंह, वर्त्तमान निवासी पुलिस गौरक्षरणी, पोस्ट– बुनियादगंज, थाना मोफसिल, जिला– गया, बिहार, भारतीय नागरिक।

आधार नं० 7972 7931 7179

3. श्री **अनिल कुमार** उम्र 53 वर्ष पुत्र स्व0 हरि किशुन राम, निवास स्थान– रजिस्टर्ड कार्यालय, फ्लैट सं0– 2 सी0 अपराजिता अपार्टमेंट, लोअर वर्धमान कम्पाउण्ड, लालपुर, रॉची, पिन कोड– 834001 वर्त्तमान निवासी मोहल्ला– श्याम टॉकीज, मानपुर, पोस्ट बुनियादगंज, थाना मोफसिल, जिला गया, बिहार, भारतीय नागरिक। आधार नं० 2870 6011 3164

जिन्हें आगे विकासकर्त्तागण/भवन बनावटकर्त्तागण कहा गया है, जिनके प्रशासक कानूनी प्रतिनिधिगण, प्राधिकृत व्यक्ति, चयनित

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

एजेन्ट, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है।

विदित हो कि इस विकास एकरारनामा के निम्न अनुसूचि-1 वर्णित भूमि जमीन मालिकिन की खास अर्जित है। जिसे जमीन मालिकिन ने तीन निबंधित निर्विवाद विक्रय पत्र 1 दिनांक 15.03.2004 ई0 के खरीद की हैं। जिसका बुक सं0- 1 जिल्द सं0 . 110 पेज सं0 461 से 484 तक और दस्तावेज सं0- 2628 सन् 2004 ई0 वो नं0 2 दिनांक 27.05.2004 ई0 के खरीद की हैं। जिसका बुक सं0- 1 जिल्द सं0 .195 पेज सं0 01 से 24 तक और दस्तावेज सं0- 5501 सन् 2004 ई0 वो नं0 3 दिनांक 09.06.2005 ई0 के खरीद की हैं। जिसका बुक सं0- 1 जिल्द सं0.172 पेज सं0 465 से 482 तक और दस्तावेज सं0- 6634 सन् 2005 ई0 जिला अवर निबंधन कार्यालय गया में निबंधित होकर दर्ज है और खरीदगी के उपरांत अपने नाम को बिहार सरकार के राजस्व शाखा अंचल- बोधगया से दाखिल खारिज कराकर सलाना मालगुजारी रसीद जमाबंदी सं0 153/17 पर देती चली आती है।

जिसपर जमीन मालिकिन खरीदगी के उपरांत अनुसूचि- 1 में वर्णित भूमि पर शांतिपूर्ण दखल कब्जे में होकर और रहकर स्वामिणी, अधिकारिणी, स्वत्वाधिकारिणी, सम्प्रभुताधिकारिणी हैं। जिसपर उनका विवाद रहित दखल कब्जा, स्वामित्व, अधिकार और सम्प्रभुता स्थापित है।

अतएव, जमीन मालिकिन की इच्छा है कि इस विकास एकरारनामा के अंत में निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति, जो इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्व एवं अधिकार में है

पुष्पा राय
05/12/2017

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

और जो सब तरह के नुक्स हकियत, स्वत्वदोष अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है। वह वर्तमान समय में भी जमीन मालिकिन के अपने पूर्ण हक, अधिकर और स्वामित्व में है। जिसे हस्तांतरण पूर्ण एवं अंश में करने का अधिकार जमीन-मालिकिन को प्राप्त है या उस पर खुद या किन्ही विकासकर्ता के माध्यम से बहुमंजिला आवासीय भवन या व्यवसायिक भवन बनाने का अधिकार एवं दखल-कब्जा प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिकिन की इच्छा है कि जमीन पर एक बहुमंजीला आवासीय भवन का विकास और बनावट हो जाए। परन्तु जमीन

मालिकिन भवन का निर्माण कराने में बिल्कुल असमर्थ है। इसके लिए जमीन मालिकिन ने प्रचार और प्रसार की। तदुपरान्त, विकासकर्त्तागण (द्वितीय पक्षकार) को ज़मीन मालिकिन के उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआ। तब, विकासकर्त्तागण के जमीन मालिकिन (प्रथम पक्षकार) के पास बहुमंजिला आवासीय भवन इनके निम्न अनुसूचि- 1

में वर्णित भू-सम्पति पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किया और सम्पर्क किया और ऑफर दिया कि सम्परिवर्तित आधार पर इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि- 1 में वर्णित है को विकसित कर एक बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल भवन के बनावट में से प्रतिशत के अनुसार निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति पर बहुमंजिला भवन का निर्माण कर अपने हिस्से को प्रस्तावित खरीदारों के पक्ष में हमेंशा के लिए बिक्री कर देगें और बचे हुए प्रतिशत को जमीन मालिकिन को सुपुर्द कर देंगें। तत्श्चात, जमीन मालिकिन और विकासकर्त्तागण आपस में उपर्युक्त

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd

Director

बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के पश्चात् किया कि निम्नांकित अनुसूचि- 1 भू-सम्पति पर बहुमंजिला भवन के रूप में विकसित करने हेतु यह विकास एकरारनामा को निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर किया और इसके एकरार को स्वीकार किया। जो इस प्रकार हैः-

पूनम राय
05/12/2017

1. यह कि इस विकास एकरारनामा के अंत में निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति जमीन मालिकिन दखल कब्जे में है साथ ही वे इसके निर्विवाद, स्वामिणी हकदार और दिलचस्पीकारिणी हैं जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त हैं और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारिणी और निर्विवाद अधिकारिणी एवं दखलकारिणी है।

2. यह कि जमीन मालिकिन अपने इस विकास एकरारनामा के अंत में निम्न अनुसूचि- 1 वर्णित भू-सम्पति या इसके अंश को किसी भी सूरत में विक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा न्यास, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दी हैं और न रखेगीं।

3. यह कि जमीन मालिकिन इस विकास एकरारनामा के अंत में निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति के संबंध में अर्जन/अर्जन की मांग की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना या नोटिस पूर्व में या वर्तमान में प्राप्त नहीं की हैं और न उससे संबंधित गया नगर निगम या बोधगया नगर पंचायत में प्राप्त की हैं और इस विकास एकरारनामा के अंत में निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति या इसके अंश को आयकर विभाग या राज्य एवं केन्द्र

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

सरकार के योजना या परियोजना या उद्योग हेतु या इसके प्राधिकार द्वारा अर्जन से संबंधित सूचना या अधिसूचना नहीं प्राप्त नहीं की है।

4. यह कि जमीन मालिकिन के अलावे अन्य कोई व्यक्ति इस विकास एकरारनामा के अंत में निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी नहीं हैं।

5. यह कि जमीन मालिकिन इस विकास एकरारनामा के अंत में निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति से संबंधित किसी तरह का कोई दस्तावेज जैसे कि विक्रय एकरारनामा, विक्रय पत्र या विकास एकरारनामा इत्यादि किन्हीं के साथ अभी तक नहीं बनायी हैं, न की हैं और न कभी करेगीं।

6. यह कि उक्त निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भूमि पर जमीन मालिकिन के नाम से विकासकर्त्तागण ने नक्शा स्वीकृत अपने खर्च से करवाया है, जिसका स्वीकृत नक्शा प्लान केश नं0- NPBG-CP-0415AU/11/00/2013 है, जिसे प्रदीप कुमार (Cartified EMP Applied Archited) ने नक्शा बनाकर नगर पंचायत बोधगया में दाखिल करने के उपरान्त स्वीकृत कराया है। जिसकी पूर्ण जिम्मेवारी विकासकर्त्तागण पर होगी।

अब दोनों पक्षगण इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते हैः-

1. जमीन मालिकिन ने उपरोक्त विकासकर्तागण को निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति को बहुमंजिला भवन के रूप में विकास करने के लिए विकासकर्त्तागण नियुक्त की हैं जिसपर विकासकर्त्तागण अनुसूचि- 1 में वर्णित जमीन का विकास बहुमंजिला

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

भवन के रूप में करने के लिए और उससे संबंधित सभी कार्यो और बातों को पूरा करने के लिए सहमत हैं। जिसके लिए जमीन मालिकिन विकासकर्त्तागण को निम्नांकित अनुसूचि- 1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा बनावट की कीमत पर सुपूर्द की हैं, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा उसे विकासकर्त्तागण वहन करेगें, साथ-ही-साथ भवन निर्माण के समय अगर किसी प्रकार की दुर्घटना हो जाती है तो उसकी पूर्ण जिम्मेवारी विकासकर्त्तागण की होगी, जिसके लिए जमीन मालिकिन किसी प्रकार से जिम्मेवार नहीं होगी।

2. जमीन मालिकिन और विकासकर्त्तागण ने सम्मिलात तौर पर निश्चिय किया है कि गया नगर निगम या बोधगया नगर पंचायत से भवन से संबंधित उप नियमों के अनुसार एफ0ए0आर0 प्रतिशत के रूप में लागू होगा तथा जो रेरा अधिनियम 2016 भारत सरकार या राज्य सरकार द्वारा लागू किया गया है वह भी जरूरत मुताविक बहुमंजिला भवन के बनावट में लागू होगा।

3. इस विकास शर्तनामा के लिपि बद्ध होने के तुरंत बाद विकासकर्त्तागण शीघ्रातीशिघ्र उल्लेखित प्रांगण स्थित भू-सम्पति पर भवन का निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुसार एक अच्छे और जानकार आर्किटेक्ट और इंजीनियर से आरम्भ करेगें।

4. जमीन मालिकिन निम्नांकित अनुसूचि- 1 में वर्णित पूर्ण भूमि को विकासकर्त्तागण के द्वारा उनके हिस्से में लगाए गए कीमत प्राप्ति के शर्त पर जो निचे लिखा हुआ है विकासकर्त्तागण को हर तरह से कर्ज मुक्ति के साथ सुपूर्द कर दी हैं।

5. यह कि विकासकर्त्तागण बोधगया नगर पंचायत द्वारा स्वीकृत सभी नक्से और इससे संबंधित सभी दस्तावेज एवं

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

आर्किटेक्ट द्वारा बनाये गये सभी नक्शे की छायाप्रति जमीन मालिकिन को देगें एवं जमीन मालिकिन एवं विकासकर्त्तागण आपसी सहमति से अपने-अपने हिस्से के फ्लैट एवं पार्किंग स्थल तथा भूमि में अविभाजित अंशतः हिस्से के स्वामित्व का बंटवारा कर लेगें।

6. यह कि कीमत के रूप में विकासकर्त्तागण ये स्वीकार करते हैं कि जमीन मालिकिन को इस विकास एकरारनामा में वर्णित अनुसूचि- 2 के अनुसार 45 प्रतिशत (पैंतालिस प्रतिशत) फ्लैटों के साथ-साथ कार पार्किंग स्पेशों में 45 प्रतिशत (पैंतालिस प्रतिशत) पूर्ण रूप से बने हुए क्षेत्र में से बिना कोई कीमत लिए जमीन मालिकिन को दे देगें। जिन्हें मालिकिन निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामिणी, स्वत्वाधिकारिणी, सर्वाधिकारिणी और दखलकारिणी होगीं, जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामिणी के रूप में उपयोग करेगी और पूर्ण अधिकार एवं स्वामित्व से उसे किन्ही अन्य इच्छुक व्यक्ति या व्यक्तियों, संस्था फर्म और अन्य वगैरह को इस विकास एकरारनामा के शर्तो के अनुरूप जिस तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तानान्तरित करेगी या पट्टा पर देगी और बकिये 55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) पूर्ण रूप से बना हुआ क्षेत्र विकासकर्त्तागण का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्त्तागण बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम 2006 की धारा 5 वगैरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से और सम्मिलात रूप से स्वामीगण, मालिकगण, अधिकारीगण, स्वत्वधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकारगण होगें और उसे विकासकर्त्तागण जिस किसी भी इच्छुक खरीदार या खरीदारगण, व्यक्ति, व्यक्तियों,

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

संस्था फर्म और अनरू वगैरह को जिस तरीके से भी चाहें विक्रय या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और विकासकर्त्तागण को पूर्ण रूपेन हस्तानान्तरित करने या पट्टा पर देने का अधिकार प्राप्त होगा। अतएव जमीन मालिकिन और विकासकर्त्तागण एक-दुसरे से के विरूद्ध उसके लिए कोई विरोध, आपत्ति या झंझट या मुकदमा नहीं करेंगें।

7. यह कि भवन निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को 45-55 (पैंतालीस-पचपन) के आधार पर विकासकर्त्तागण और जमीन मालिकिन के बीच विभाजित किया जायेगा और उसी के अनुरुप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

8. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि बोधगया नगर पंचायत के अन्तर्गत भवन नियमवली तथा उपविधियों और चलन के अनुरूप भवन के निर्माण मे बदलाव या परिवर्त्तन होगा, तो विकासकर्त्तागण जमीन मालिकिन के सहमति से अपने जिम्मेवारी और खर्चो से करेंगें। तब दोनों पक्षगण उपर्युक्त पैंतालीस-पचपन प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेंगें।

9. यह कि जमीन मालिकिन को अपने मिले हुए 45 प्रतिशत बिल्टअप एरिया हिस्से को जिस प्रकार चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, गया नगर निगम के अभिलेखों बोधगया नगर पंचायत के अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों पर अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नाम को दाखिल खारिज या नामांकित करा लेगी और उसी के अनुरूप करों का भूगतान अपने-अपने स्तरों से करेगी।

पूनम राय
05/12/2017

Adawaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

10. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिकिन के जमीन पर बहुमंजिला भवन के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिकिन को बिना हर्जा–खर्चा के 45 (पैतालीस) प्रतिशत (पैतालीस प्रतिशत) बनावट विकासकर्त्तागण पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिकिन के हिस्से को सुपूर्द करगें। इस तरह विकासकर्त्तागण इस विकास एकराररनामा पर हस्ताक्षर की तिथि से करीब 1 (एक) वर्ष एवं छः माह रियायत/अतिरिक्त समय में भवन का निर्माण का काम पूरा कर देगें इसके अलावा जब किसी तरह का सरकारी आदेश या नियम में परिवर्तन या भयंकर दुर्घटना एवं प्राकृतिक विपदा हो जाएगा तो समय सीमा में बढ़ोतरी हो सकती है। इस निर्धारित सीमा तक भवन का निर्माण पूर्ण करने को विकासकर्त्तागण बाध्य होगें। और इसी निर्धारित सीमा में जमीन मालिकिन का हिस्सा बने हुए बहुमंजिला भवन में सुपूर्द कर देगें।

11. यह कि विकासकर्त्तागण बिल्कुल स्वतंत्र विकासकर्त्तागण रहेगें और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास में बाधक नहीं होगा।

12. यह कि जमीन मालिकिन अपने लिए विकासकर्त्तागण को इस शर्तनामा में दिये नये दूसरे प्रावधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण अधिकार दे रहीं हैं जो निम्नलिखित काम करेगें।

I. यह कि प्रस्तावित भवन जो निम्नांकित अनुसूचि– 1 में वर्णित भू–सम्पति पर निर्माण होने वाला है या होगा, उसका स्वीकृत नक्शा एवं प्लान से संबंधित प्राधिकार के अधिकारियों के यहाँ जरूरत पड़नें पर उचित आवेदन–पत्र उनकी आदेश एवं अन्य कार्य हेतु दाखिल करेगें।

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

II. यह कि विकासकर्त्तागण सिर्फ सिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगें।

III. यह कि विकासकर्त्तागण संबंधित अधिकारियों के पास विधुत लाईन लेने अथवा सिमेन्ट लोहा और दूसरे नियंत्रित वस्तुओं का कोटा लेने के लिए अपने खर्चे पर या अनुज्ञा पत्र लेने के लिए आवेदन देगें। जिसके लिए जमीन मालिकिन से किसी भी प्रकार का खर्च नहीं वसुल करेगें।

IV. यह कि विकासकर्त्तागण कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक ट्रिब्यूनल अथवा दूसरे कार्यालयों में जमीन मालिकिन का प्रतिनिधित्व करेगें। वे निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति से संबंधित विकास के लिए मुकदमा करेगें और मुकदमे में हाजिर होकर बचाव करेगें और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय या किसी पब्लिक भवन जन पदाधिकारी सार्वजनिक पदाधिकारी या ट्रिब्यूनल जो निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति पर इसके विकास या उसके किसी हिस्से के विकास संबंधी मामला लबित होगा या रहेगा, उस करने के अधिकारी विकासकर्त्तागण होंगें और उसके लिए कोई भी कागजात, वकालतनामा, दावा पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज होगा, उसपर विकासकर्त्तागण हस्ताक्षर करेगें। उसके लिए जमीन मालिकिन जिम्मेवार नहीं होगी।

V. यह कि विकासकर्त्तागण निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति के विकास के लिए जो भी उचित काम या दस्तावेज या दूसरी बात होगा उसे विकासकर्त्तागण कानून के अंतर्गत जरूरत मुताबिक करेगें।

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

VI. यह कि विकासकर्त्तागण अपने 55 (पचपन) प्रतिशत हिस्से के क्षेत्र में बिल्डींग/भवन का फ्लैटों, कार पाकिंग स्पेशों या कोई क्षेत्र, को किसी को आवंटित करेगें या बचेगें और उससे पैसा या रकम प्राप्त करेगें उस को निर्माण और विकास में खर्च करेगें या स्वयं उपयोग करेगें।

दोनों पक्षों के बीच आपस में यह भी सहमति बनी है जो निम्नलिखित है:-

I. यह कि विकासकर्त्तागण से कोई व्यक्ति या व्यक्ति दर बहुमंजिला भवन में से कोई फ्लैट, कार पाकिंग स्पेश या कोई उसका हिस्सा स्वामित्व आधार पर लेना चाहता है, वैसी स्थिति में अगर जमीन मालिकिन से जरूरत मुताबिक सहमति हांसिल करने की जरूरत आ जायेगा, तो जमीन मालिकिन उसे पक्का एवं पोख्ता करने हेतु अपना हस्ताक्षर करेगी। जितनी रकम इस एकरारनामा क अन्दर निर्मित भवन के 55% प्रतिशत हिस्से में का फ्लैटों, कार पार्किंग स्पेशों के साथ भूमि में अविभाजित अंशतः हिस्सा के लिए प्राप्त होने वाला है उसे विकासकर्त्तागण प्राप्त करेगें और अपने व्यवहार लायेगें।

II. यह कि ठीक उसी तरह मालिकिन अपने क्षेत्र में बिल्डींग/भवन का कोई क्षेत्र को बेचने अथवा दूसरे तरह से भवन में निर्मित फ्लैटों या उसका कोई क्षेत्र/हिस्सा किसी दूसरे व्यक्ति को देने के लिए स्वतंत्र है। विकासकर्त्तागण उसमें खरीदार या प्राप्तकर्त्तागण के इच्छा के अनुरूप उस कागज पर दस्तखत करेगें और जमीन मालिकिन को अपने हिस्से 45 प्रतिशत (पैंतालीस प्रतिशत) के क्षेत्र को बिक्रय करने तथा हस्तानांतरित करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है और होगा

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

और उससे प्राप्त कुल रकमों को प्राप्त करने का पूर्ण हक प्राप्त होगा।

III. यह कि भवन निर्माण पूर्ण होने पर जमीन मालिकिन अगर विकासकर्त्तागण फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेश बेचने या हस्तानांतरित करने के समय या किसी दूसरे व्यक्ति को देने के समय जिसमें स्वामित्व, कब्जा और हकियत हस्तानांतरित के वास्ते जमीन मालिकिन का स्वीकृत चाहेगी तो उसपर जमीन मालिकिन हस्ताक्षर कर अपनी ओर से स्वीकृत प्रदान करेगी।

IV. यह कि भवन निर्माण के समय विकासकर्त्तागण किसी बैंक आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार के कम समय के लिए किसी व्यक्तिगत खरीदार के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा सिर्फ अपने पचपन प्रतिशत हिस्से को बंधक रख सकतें हैं और उस हालत में अगर जमीन मालिकिन की स्वीकृति चाहेगें तों जमीन मालिकिन आपस में परामर्श करके स्वीकृति प्रदान करेगें। परन्तु, जमीन मालिकिन के पैंतालीस प्रतिशत हिस्से के बनावट को विकासकर्त्तागण किसी भी प्रकार से इजारा नहीं करेगें और न इजारा रखेगें।

V. यह कि विकासकर्त्तागण भवन विकास के लिए जो भी कर्ज लेगें वह पूरा कर्ज विकासकर्त्तागण या इनके खरीदारों के हिस्से से वसुल किया जायेगा और जमीन मालिकिन को उससे कोई संबंध नहीं होगा।

VI. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अंतर्गत विकासकर्त्तागण या उनके खरीदार अपने 55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) बनावट के साथ-साथ अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति में अनुपातिक भू-भाग के निर्विवाद स्वामी पूर्ण रूपेन होगें इससे

पूनम राय
05/12/2017

Adalaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

जमीन मालिकिन तथा इनके उत्तराधिकारियों को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिकिन विकासकर्त्तागण को स्थाई पावर ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता नहीं है। इस प्रकार इस विकास एकरारनामा के माध्यम से विकासकर्त्तागण को निम्नांकित अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने, नक्शा बनाने, भवन निर्माण करने तथा उसको बेचने का शान्ति पूर्ण अधिकार होगा।

VII. यह कि जमीन मालिकिन विकासकर्त्तागण को पूर्ण विश्वास दिलाती है कि पूर्ण सम्पति जिसका विकास करना है उसपर किसी तरह का नोटिस या घोषणा जो जमीन या उनके पट्टीदारगण के नाम में पूर्व से भू-अर्जन के लिए हो, वह किसी भी कानून के अंतर्गत आज तक नहीं हुआ है। अतएव निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति बिल्कुल पाक साफ है।

13. यह कि जमीन मालिकिन यह भी विश्वास दिलाती है कि गया नगर निगम या बोधगया अथवा किसी भी अधिकार क्षेत्र द्वारा भू-अर्जन हेतु इस निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति में या उसके किसी हिस्से पर कोई नोटिस या आदेश पारित नही हुआ हैं और न किसी भी नियम के तहत किसी दूसरे अधिकारी द्वारा कोई अनुरोध अभी तक नहीं हुआ या किया गया है जिससे निम्नांकित अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति या उसका कोई हिस्सा प्रभावित हो।

14. जमीन मालिकिन के अतिरिक्त कोई दूसरा व्यक्ति को स्वामित्व, हकियत अभिरूची या हिस्सा या हिस्सा निम्नांकित अनुसूचि- 1 की भू-सम्पति में नहीं है या उनके हिस्से पर

Adarsya Buildcon Pvt. Ltd
Director

हिस्सेदार के हैसियत से या गोतीया के हैसियत से या सम्मिलित परिवार की हैसियत के सदस्यों का किसी भी तरह से कोई हकियत नहीं है।

15. यह कि जमीन मालिकिन वेनामीदार या न्यासी उपरोक्त सम्पति के निर्वाह या उसके रखने के संबंध में नहीं है और सम्मिलित परिवार की सम्पति से अर्जित नहीं है।

16. यह कि एकरारनामा के निष्पादन के दिन के पहले, यदि मालिकिन के द्वारा किसी भी प्रकार का ऋण लिया गया पाए जाएगा उसकी देन दारी जमीन मालिकिन की होगी। लेकिन इस विकास एकरारनामा के निबंधन के उपरान्त विकासकर्त्तागण एवं इनके खरीदार एवं खरीदारों द्वारा भवन निर्माण हेतु किसी भी वितिय संस्थाओं एवं बैंकों से ऋण ली जाती है तो उसकी देनदारी विकासकर्त्तागण एवं इनके खरीदार एवं खरीदारगण की होगी। इसके लिए जमीन मालिकिन जिम्मेवाद नहीं होगें।

17. यह कि जमीन मालिकिन पूर्ण बने हुए फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशों में अपने 45 प्रतिशत हिस्से के रूप में पड़ने वाले फ्लैटों एवं कार पार्किंग का कीमत खरीदार से प्राप्त करेंगी। परन्तु विकासकर्त्तागण के हिस्से में बने हुए फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेश पर कोई भी मांग या प्रिमियम लेने का उनको अधिकार नहीं होगा।

18. यह कि जमीन मालिकिन के क्षेत्र को उसी शर्त और नियम पर अपने कब्जे में रखेगी जैसा कि जमीन मालिकिन और विकासकर्त्तागण के बीच में आपसी सदभाव से तय होकर स्तर निर्धारित किया गया है। सभी फ्लैटों और बरामदा, बालकोनी, कप बोर्ड एवं बिजली आदि का जमीन मालिकिन विकासकर्त्तागण और इन दोनों के खरीदरगण/आवंटिकर्त्ता अधिकारी होगें। भवन निर्माण के

पूनम राय
05/12/2017

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director
21/8/

उपरांत जब जमीन मालिकिन को 45 प्रतिशत (पैंतालीस प्रतिशत) के रूप में निर्मित भवन में फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशों पर दखल कब्जा मिल जायेगा और विकासकर्त्तागण का 55 प्रतिशत फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशो पर दखल कब्जा रह जायेगा, तो जमीन मालिकिन या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्त्तागण या इनके खरीदारगण भवन का रख–रखाव तथा सफाई एवं रंगाई–पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ऑनर एसोशियसन होगा जिसे भवनो में रहने वाले जमीन मालिकिन तथा इनके खरीदारगण और विकासकर्त्तागण तथा इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावाली का निर्माण कर बनायेंगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा भवन के रख–रखाव एवं सफाई–सुथरा रखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक फ्लैट वालों का होगा उसका भूगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑनर एसोशियसन को चलाने हेतु नियमवाली के आधार पर भवन के रख–रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचन अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेगें।

19. यह कि विकासकर्त्तागण तथा जमीन मालिकिन आपस में यह भी सहमत है कि उस बहुमंजिला भवन को गया नगर निगम के नियमानुसार जो नक्शा पारित होगा उसी नियम के तहत भवन का निर्माण कार्य होगा और भवन नाम **"AMAN APARTMENT"** होगा।

20. यह कि भवन निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त जमीन मालिकिन अपने मिले हुए 45 (पैंतालीस) प्रतिशत फ्लैटों एवं कार पार्किंगों का बिहार एपार्टमेंट ऑनर शिप एक्ट 2006 की धारा वगैरह के

Adawaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

अंतर्गत निर्विवाद रूप से मालिकिन, स्वामिणी, स्वत्वधिकारिणी, सर्वाधिकारिगणी, सम्प्रभुत्तधिकारिणी और दखलकारिणी होगी। जिसे वे जिस प्रकार से चाहेगीं अपने उपयोग और उपभोग में लायेगी तथा अपने हिस्से को जिस किन्हीं के पक्ष में वारी वारी से बिक्रय करने की आवश्यकता को जाने पर अपने 45 प्रतिशत हिस्से के फ्लैटों एवं कार पाकिंग स्पेशों पर किराया पर लगायेंगी या किन्ही अन्य को लीज पर देंगी और किराये की रकम एवं लीज की रकम को प्राप्त करेगीं। इसी प्रकार भवन निर्मित विकासकर्त्तागण भी अपने हिस्से 55 (पचपन) प्रतिशत फ्लैटों एवं कार पार्किंगों का बिहार एपार्टमेंट ऑनर शिप एक्ट 2006 की धारा 5 वगैरह के अन्तर्गत निर्विवाद रूप से मालिकिन, स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी, सम्प्रभुत्ताधिकारी और दखलकार होगें। जिसे वे जिस प्रकार से चाहें अपने उपयोग और उपभोग में लावें तथा अपने हिस्से को जिस किसी भी खरीदार एवं खरीदारों के पक्ष में वारी वारी से बिक्रय करेगें इसमें एक दूसरे पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।

21. यह कि अगर विकासकर्त्तागण इस विकास एकरारनामा के निम्न अनुसूचि- 1 में वर्णित भू-सम्पति पर बहुमंजिला आवासीय भवन का निर्माण किसी सूरत में तय अवधि एक साल एवं छः माह के रिआयत समय में निर्माण कार्य पूर्ण रूप से विकसित नहीं करेगें या कुछ निर्माण कार्य कर या पचहतर प्रतिशत निर्माण कार्य कर छोड़े देते है या छोड़कर भाग जाते है या निर्मागा कार्य में देरी करेगें। वैसी स्थिति में, विकासकर्त्तागण जमीन मालिकिन का अंकेन 25,000/- (पच्चीस हजार) रूपये प्रति माह की दर से

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

हर्जाने का भुगतान करेगें वो अगर विकासकर्त्तागण अधुरा निर्माण कार्य छोड़ देते हैं या छोड़कर भाग जाते हैं तो वह अधूरा निर्माण या छोड़कर भाग जाने के कारण बचे हुए निर्माण जमीन मालिकिन तथा इनके उत्तराधिकारीगण का हो जायेगा और उसका जमीन मालिकिन एवं इनके उत्तराधिकारीगण पूर्ण रूप से मालिकगण, स्वामीगण, सम्प्रभुताधिकारीगण एवं दखलकारगण भविष्य में कानून के दृष्टि से हो जायेगा। विकासकर्त्तागण एवं इनके उत्तराधिकारीगण कोई दावा, आपत्ति, विरोध झंझट तथा मुकदमा नहीं करेगें। इसके लिए विकासकर्त्तागण कानून के दृष्टि से बिल्कुल पाबंद रहेगें।

22. यह कि इस विकास एकरारनामा के संबंध में अगर कोई विवाद या पक्षकारों में मतभेद उत्पन्न होता है तो उसका निपटारा पंचायत के द्वारा दिये गये फैसला के अनुरूप किया जायेगा। जिसमें सभी पक्षकार भारतीय पंचायती अधिनियम 1996 के अधीन पक्षकार पंच नियुक्त करेगें इसके द्वारा दिये गये फैसला अंतिम होगा और दिये गये फैसले को सभी पक्षगण स्वीकार करने को बाध्य होंगें।

23. यह कि विकासकर्त्तागण यह भी वादा करते हैं कि उस बहुमंजिला भवन का निर्माण इस एकरारनामा के अनुसूचि- 2 में निर्धारित किये गये तकनिकी मानदंडों के अनुसार ही करेगें।

अनुसूचि- 1

सम्पति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित हैः-

क्षेत्रफल 29 डिसमिल (उन्नतीस डिसमिल) एराजी परती आवासीय भूमि हकीयत कास्त रैयती नगदी कायमी, वाके मौजा- बोधगया, वर्त्तमान महलला- राजापुर, सर्वे थाना- बोधगया, वर्त्तमान पुलिस

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

थाना– बोधगया, अवर निबंधन कार्यालय, जिला एवं अवर निबंधन कार्यालय और जिला गया, अन्दर थाना नं0 359 (तीन सौ उनसठ), तौजी नं0– 3160 (तीन हजार एक सौ साठ), खाता नं0 767 (सात सौ सड़सठ) सर्वे खेसरा सं0– 4222 (चार हजार दो सौ बाईस) का अंश, जो बोधगया नगर पंचायत समिति के अंतर्गत है जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:–

चौहद्दी

उत्तर	–	सहायक सड़क
दक्षिण	–	उमेश सिंह और अन्य
पूरब	–	सहायक सड़क
पश्चिम	–	सहायक सड़क

जमीन का मूल्यांकन अंकेण 1,58,63,000/– एक करोड़ अन्ठावन लाख तिरसठ हजार रूपया मात्र।

अनुसूचि– 2

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रीयों एवं निर्माणों का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित है:–

1. फाउन्डेशन : आर0सी0सी पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाइन के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर : आर0सी0सी फेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ईटवर्क/ सीमेंट मोर्टर के साथ
4. छत : आर0सी0सी
5. फर्श : विकासकर्त्तागण के अपने हिस्से के फ्लैटों में बिकट्री फाईड टाईल्स लगायेगें और भू–स्वामीगण के हिस्से के फ्लैटों में मार्बल लगायेंगें।

Adarsaya Buildcon Pvt. Ltd
Director

6.	प्लास्टर	:	दिवाल–सीमेंट मोर्टर (1:6), सीलिंग– सीमेंट मोर्टार (1:4)
7.	दरवाजा	:	हाईउड लकड़ी का चौखट, 25 मि0मि0 मोटा फैक्टरी से निर्मित फ्लश डोर पैनल प्राईमर एवं दो काट रंग सहित
8.	खिड़की	:	अलुमुनियम/लोहा का खिड़की शीशा लगाकर एवं बाहर से ग्रील
9.	रसोईघर	:	हरा मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 2' ग्लेज्ड टाईल्स
10.	बाथरूम	:	दीवाल में 7' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में बिकट्री फाईड टाईल्स प्लोरिंग, साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग आईएसआई मार्क का नल फिटिंग चीनी मिट्टी का सफेद का पैन फिटिंग सभी आईएसआई मार्क का।
11.	विद्युत बायरिंग	:	कॉन्सिल्ड, पी0बी0सी कॉनडयूट वायरिंग सहित एसेटेन्डर आईएसआई मार्क का क्वालिटि का फिटिंग स्वीच के साथ।
12.	दीवाल फिनिशिंग	:	बाहर का दिवाल वेदर कोट होगा और अन्दर का दिवाल बाल पुट्टी पी0ओ0पी0 होगा।
13.	टी0भी0 प्वाईन्ट	:	ड्राईग रूप में एक प्वाईन्ट
14.	टेलीफोन प्वाइंट	:	ड्राईग रूप में एक प्वाईन्ट
15.	सेवेज	:	सीवेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

Adavaya Buildcon Pvt. Ltd

Director

16. लिफ्ट : कम से कम छः व्यक्ति के लिए।

17. जनरेटर : आवाज रहित कम से कम 300 वाट प्रति फ्लैट।

18. बोरिंग : पानी कि आपूर्त्ति के लिए बोरिंग 380 फीट गहरा बोरिंग मशीन से होगा एवं मोटर का डीप 150 फीट तक होगा।

पुनम राय 05/12/2017

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 05 दिसम्बर 2017 को जमीन मालिकिन ने विकासकर्त्तागण के पक्ष में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर **जमीन मालिकिन का हस्ताक्षर**

1. सामन्त कुमार
पिता - स्व० अनिकान्त प्रसाद
ग्राम - पटवटोली
थाना - कोतवाली
जिला - गया
05-12-17

पुनम राय
05/12/2017

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

1. Munesh Kumar
05/12/2017

2. आधार नं० - 7079 3006 9886
Rakesh Sinha
S/o RajU Sinha
Add - F. b.G. Road. P.S. Gaya Kotwali

2. Rajesh Kumar
5-12-2017

3. Anil KUMAR
05/12/2017

SK

प्रारूपकर्त्ता 5.12.2017

Afroz
Advocate
En. no. 3472/97

Adayaya Buildcon Pvt. Ltd
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. 317260/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	333260/-

Registration Fee

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

Registering Officer
Gaya

Date: 05/12/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Gaya on Tuesday, 05th December 2017 by Punam Ray Gorakhnath Ray by profession Others. Status - Executant

पुनम राय
5-12-2017

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:05/12/2017

Registering Officer
Gaya

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanand Kumar' age '48' Sex 'M', 'Late Ambika Prasad', resident of 'Pachhatti, Ps-Bodhgaya, Gaya.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Gaya

Date : 05/12/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Gaya in Book 1 Volume No. 264 on pages on 499 -521, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-41 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Gaya

Date : 05/12/2017

Token No. : 19602 Year : 2017 S.No. : 18793 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 18090