Serial No. 2507 Circle:-:Patna

Book No. :- 1 Deed No. 2232

(1)

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 2507

A 571555

Deed No. 2232

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 07/03/2018 by Kalawati Devi

A Stamp Duty of Rs. 292000/- and other Fees of Rs. 20500/- 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. 2232 in Book No. 1, Volume No. 60 on pages from 154 to 173 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 9 / Year 2018

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

Date: 07/03/2018

Token No: 2548 /2018

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास कार्य एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) आज दिनांक – 07.03.2018 ई० को नीचे लिखे व्यक्तियों के द्वारा एवं उनके बीच निष्पादित किया गया है:–

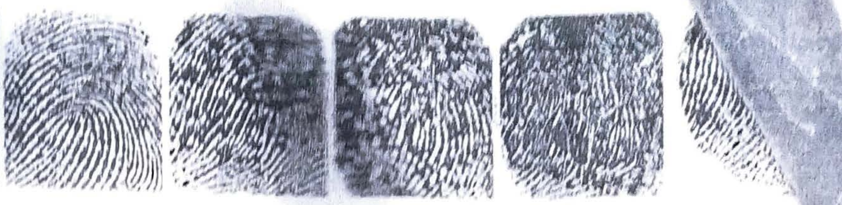
(अरुण कुमार महाराणा)

Bhikhu singh 07/03/2018

07/03/2018

## District Registry Office, Patna

Token Number 2548 | Reg Year 2018 | Serial Number 25.. | Deed Number

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Claimant | Mohammad Zakir Hussain (M. Director) | |  | | | | |
| Executant | Bhikhu Singh | | | | | | |
| Presented By | Kalawati Devi | | | | | | |
| Executant | Kalawati Devi | | | | | | |
| Identified By | Mukesh Kumar | | | | | | |

Sig. Hussain 7/3/18

Sig. Bhikhu Singh 07/03/2018

Sig. कलावती देवी 07/03/2018

Sig. कलावती देवी 07/03/2018

Sig. Mukesh Kumar 7/3/18

[illegible] A.G. Colony [illegible] Development Agreement [illegible]

[illegible] 7/3/2018

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop028

कलावती देवी

1. **श्रीमती कलावती देवी** पति का नाम स्वर्गीय भगवान चौधरी, निवास स्थान - दावाँ, पोस्ट - दावाँ, थाना - जगदीशपुर, जिला - भोजपुर (आरा), भारतीय नागरिक।

2. **श्री भिखु सिंह** पिता का नाम स्व0 सुरेश सिंह, निवास स्थान - साहेबटोला, पोस्ट वो थाना - बिहियाँ, जिला - भोजपुर (आरा), 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 करेंगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

**अरोमा डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड (AROMA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED)**, 13, एडीसन आरकेड, फ्रेजर रोड, पटना, द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर **मोहम्मद जाकि़र हुसैन (MOHAMMAD ZAKIR HUSSAIN)** पिता का नाम तौहिद अहमद मरहुम **(LATE TOUHEED AHMED)**, निवास स्थान - 706, सिटी कॉम्पलेक्स, हथुआ मार्केट, थाना वो पोस्ट - कदमकुआँ, जिला - पटना (बिहार), भारतीय नागरिक के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप से वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक का मौजा - शेखपुरा, महल्ला - ए0जी0 कॉलोनी, परगना वो सर्वे थाना - फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना - शास्त्रीनगर, जिला - पटना के थाना नं0 - 9 (नौ), तौजी नं0 - 5761, खाता नं0 - 269 (दो सौ उनहतर), खेसरा सर्वे प्लौट नं0 - 59 (उनसठ) का अंश, एराजी 4 कट्ठा 4 धुर 13 धुरकी (चार कट्ठा चार धुर तेरह धुरकी) भूमि पर बहुमंजिला इमारत के लिये जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है। जिसपर स्वामीगण के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में स्थित है।

For AROMA DEVELOPERS PVT LTD
Managing Director
Bhikhu Singh 07/03/2018
07/03/2018

यह कि अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित सम्पति मे से मवाजी 2 कट्ठा 2 धुर 7 धुरकी भूमि जमीन मालिक नं0 - 1 के पति भगवान चौधरी तथा मवाजी 2 कट्ठा 2 धुर 6 धुरकी भूमि जमीन मालिक नं0 - 2 श्री भिखु सिंह के नाम से खरीदगी सम्पति है। जिसे जमीन मालिक नं0 - 1 के पति भगवान चौधरी ने वजरीये वसीका केवाला वैयला कलामी (बिक्रय-पत्र) मुतसदके रजिस्ट्री मरकुमा तारीख - 24.04.1986 ई0 को नविस्ते श्री हेमन्त कुमार दुबे पिता श्री बी0के0 दुबे, निवास स्थान - 227, श्रीकृष्णापुरी, थाना - पाटलीपुत्रा, जिला - पटना, से खाता नं0 - 269, खेसरा सर्वे प्लौट नं0 - 59 मे मवाजी 2 कट्ठा 2 धुर 7 धुरकी जमीन खरीद किये थे। जिसका वसीका नं0 - 2923, जिल्द नं0 - 49, पेज नं0 - 459 से 466, बुक नं0 - 1, निबंधन कार्यालय सदर पटना के निबंधित वसीका है। जिसपर जमीन मालिक नं0 - 1 के पति भगवान चौधरी खरीदगी की तिथि से खरीदगी सम्पति पर काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल हुये वो रहते चले आये। वो कुछ दिनो के बाद भगवान चौधरी अपने सारे सम्पतियो के उतराधिकारी अपनी धर्मपत्नी कलावती देवी (जमीन मालिक नं0 - 1) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास अपने पति भगवान चौधरी के कलावती देवी (जमीन मालिक नं0 - 1) उनके सारे सम्पतियों पर निर्विवाद रूप से स्वामिणी के रूप में शान्ति पूर्वक काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतित आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक करती चली आ रही है वो है। वो बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय पटना सदर के जमाबन्दी रैयत संख्या - 1175 पर जमीन मालिक नं0 - 1 के पति भगवान चौधरी का नाम दर्ज है तथा जमीन मालिक नं0 - 2 श्री भिखु सिंह ने वजरीये वसीका केवाला वैयला कलामी (बिक्रय-पत्र) मुतसदके रजिस्ट्री मरकुमा तारीख - 24.04.1986 ई0 को नविस्ते श्री हेमन्त कुमार दुबे पिता श्री बी0के0 दुबे, निवास स्थान - 227, श्रीकृष्णापुरी, थाना - पाटलीपुत्रा, जिला - पटना, से खाता नं0 - 269, खेसरा सर्वे प्लौट नं0 - 59 मे मवाजी 2 कट्ठा 2 धुर 6 धुरकी जमीन खरीद किये है। जिसका वसीका नं0 - 2924, जिल्द नं0 - 66, पेज नं0 - 219 से 229, बुक नं0 - 1, निबंधन कार्यालय सदर पटना के निबंधित

FOR AROMA DEVELOPERS PVT LTD
Managing Director 07/3/18

07/03/2018

07/03/2018

वसीका है। जिसपर जमीन मालिक नं0 - 2 श्री भिखु सिंह खरीदगी की तिथि से खरीदगी सम्पति पर निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्ति पूर्वक काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतित आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक करते चले आ रहे है वो है। वो बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय पटना सदर के जमाबन्दी रैयत संख्या - 1691 पर जमीन मालिक नं0 - 2 श्री भिखु सिंह का नाम दर्ज है। इस तरह लेख्य सम्पति का अनतरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिये सक्षम है। यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋणभार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋणभार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षो की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणो पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या - 1 की जमीन पर पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष (डेवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रूप 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 में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुये क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

07/03/2018

07/03/2018

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या - I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम मे जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डो को मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते है। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 45% (पैंतालीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 55% (पचपन प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र, पार्किग क्षेत्र, फ्लैट एंव जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची-II में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

6. यह कि किसी कारणवश इस भूखण्ड विकास अनुबंध पर विकासकर्ता द्वारा भवन निर्माण के दौरान जमीन संबंधि मामला न्यायालय मे जाता है या किसी तरह का अड़चन एवं विवाद होता है तो उसका सारा खर्च जमीन मालिक द्वारा वहन किया जायेगा।

7. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किया जाने वाले सभी सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगें। इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fees) डेवलेपर द्वारा दिया जायेगा

Bimla Singh
07/03/2018

07/03/2018

और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पटना नगर निगम अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जाएगी।

8. यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान पटना नगर निगम या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक स्वयं अपने हस्ताक्षर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेगें।

9. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओ एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना नगर निगम और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **2 वर्ष 6 माह (दो वर्ष छः माह)** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **6 माह (छः माह)** का कृपा काल का समय दिया जायेगा।

11. यह कि जमीन मालिक और विकासक सहमत और वचनबद्ध है कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 उपधारा (1) एवं (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियत के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं

FOR ARUNA DEVELOPERS PVT. LTD.
07/03/2018
07/03/2018

नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नही करेगे जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने मे कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि पर शान्ति पूर्वक कार्य करने के लिये अधिकार प्राप्त हो जो उन्नयन के लिये उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटो की बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेगे।

13. यह कि उक जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 45% (पैंतालीस प्रतिशत) सुपुर्द कर देवेगे, प्रत्येक कोटि के घरो, फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगे एवं डेवलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 55% (पचपन प्रतिशत) हिस्सा के भागीदार होगे साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनिकी जरूरतो को ध्यान मे रखते हुये निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14. यह कि भू-स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम (Alternate Choosing) पद्धति पर आधारित होगा।

15. यह कि उक्त वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 45% (पैंतालीस प्रतिशत) का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतु प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायेगा। किन्तु, फ्लैटों के जमीन मालिक के क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल-जोल से उपरोक्त तरीके से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र

अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालयत एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जाएंगी साथ ही साथ अभय पक्षो के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान मे पारित नक्शा के अलावा यदि भविष्य मे प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैसी हालत मे जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा जबकि इसमे होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा।

16. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उसपर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंक स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो पटना नगर निगम और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजो के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसी सभी कार्य (Acts, Deeds, Matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

क. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

ख. इमारतो तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

ग. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओ के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदान करना।

07/03/2016

07/03/2016

घ. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

ङ.. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/Tenements के एवज में वितिय संस्थानो से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

च. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 55% (पचपन प्रतिशत) हिस्से को सीधे आवंटित करे और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

छ. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार का कोई आपति नही होगी।

ज. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन उसपर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगें और उन्हें बेचेगें, आवंटित करेंगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखे।

झ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम अथवा समक्ष अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनायो,

07/03/2018

07/03/2018

विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को पी0एम0सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

(ख) 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 स्थानीय निकायों या अधिकारीयों द्वारा नही है।

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

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

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

(च) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

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

07/03/2018

07/03/2018

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात् डेवलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमती हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स मे निर्मित क्षेत्र का 55% (पचपन प्रतिशत) बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर, उनके नामित के पक्ष मे उक्त ढ़ंग से हस्तांतरित करने के लिये डेवलपर सभी कदम उठायेगे एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **अरोमा डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड (AROMA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED)** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पटना नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिये जबावदेह होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता, बिलम्ब शुल्क या अनुबंध बिच्छेद के कारण (पटना नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) कोई क्षति की पूर्ति करेगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेंगें।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा ईससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन

खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. यह कि निर्माण अवधि मे भू-स्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है। इसमें भू-विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगा।

24. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू-स्वामी को नहीं देना होगा।

25. यह कि इमारत मे लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट, ट्रान्सफर्मर इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नही होगी।

26. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुला जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी डेवलपर का 55% (पचपन प्रतिशत) तथा जमीन मालिक का 45% (पैंतालीस प्रतिशत) का अधिकार होगा।

27. डेवलपर पटना नगर निगम के नियम परिनियम और कानूनो का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

28. इमारत की योजना मे डेवलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, Plumbing and Sanitory कार्यो, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि सामिल है, वे फुलवारी शरीफ/पटना नगर निगम के स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. प्रस्तावित इमारत पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

For ARUBAA DEVELOPERS PVT LTD.

07/03/2016

07/03/2016

यह कि विकास के लिये अनुबंधित जमीन का सभी दस्तावेज आदि जमीन मालिक उपलब्ध कराने के लिये बाध्य है।

**अनुसूची संख्या – I**

यह अंश एवं भूखण्ड जिसका कुल क्षेत्रफल 4 कट्ठा 4 धुर 13 धुरकी (चार कट्ठा चार धुर तेरह धुरकी) जिसका पूर्ण विवरण निम्नलिखित है, जो अवस्थित मौजा – शेखपुरा, महल्ला – ए0जी0 कॉलोनी, परगना वो सर्वे थाना – फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना – शास्त्रीनगर, जिला – पटना, जिसका थाना नं0 – 9 (नौ), तौजी नं0 – 5761, खाता नं0 – 269 (दो सौ उनहतर), खेसरा सर्वे प्लौट नं0 – 59 (उनसठ) का अंश, जिसकी सलाना लगान मो0 2 रूपया अलावे शेष, वजमीन्दारी बिहार सरकार इन्चार्ज अंचलाधिकारी पटना सदर को जमाबन्दी नं0 – 1175 एवं 1691 के माध्यम द्वारा देय है। यह लेख्य सम्पति पटना विकास क्षेत्र प्राधिकार एवं नगर निगम के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर क्षेत्रांतर्गत अवस्थित है, जिसकी नापी एवं चौहदी निम्नलिखित है:–

**नापी**

| | | |
|---|---|---|
| उतर | – | 126 फीट 00 इंच |
| दक्षिण | – | 126 फीट 00 इंच |
| पुरब | – | 45 फीट 08 इंच |
| पश्चिम | – | 45 फीट 08 इंच |

**चौहद्दी**

| | | |
|---|---|---|
| उतर | – | पार्ट प्लौट नं0 – 59 का अंश श्रीमती मीरा सिन्हा |
| दक्षिण | – | पार्ट प्लौट नं0 – 59 का अंश |
| पुरब | – | सहायक रोड |
| पश्चिम | – | सर्वे प्लौट नं0 – 58 का अंश |

**नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड सं0 – 074 पर अंकित है।**

विकास कार्य **एकरारनामा** (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) जिसका सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य मो0 1,45,50,000/- (एक करोड़ पैंतालीस लाख पचास हजार रूपया) मात्र होता है।

यह कि जमीन मालिक का 45% (पैंतालीस प्रतिशत) के हिसाब से कुल हिस्सा 3676 वर्गफीट हिस्सा होता है तथा विकासक का 55% (पचपन प्रतिशत) के हिसाब से कुल हिस्सा 4493 वर्गफीट हिस्सा होता है।

<u>जमीन मालिक/प्रथम पक्ष का हिस्सा</u>

1. **श्रीमती कलावती देवी** पति का नाम स्वर्गीय भगवान चौधरी, को बँटकर मिला हिस्सा निम्नांकित हैः-

प्रथम तल्ला :- फ्लैट नं0- 101 एवं 103

द्वितीय तल्ला :- एक भी फ्लैट नही मिला है।

तृतीय तल्ला :- एक भी फ्लैट नही मिला है।

2. **श्री भिखु सिंह** पिता का नाम स्व0 सुरेश सिंह, को बँटकर मिला हिस्सा निम्नांकित हैः-

प्रथम तल्ला :- फ्लैट नं0- 102

द्वितीय तल्ला :- एक भी फ्लैट नही मिला है।

तृतीय तल्ला :- फ्लैट नं0- 301

<u>विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का हिस्सा</u>

**अरोमा डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड (AROMA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED)**, 13, एडीसन आरकेड, फ्रेजर रोड, पटना, द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर **मोहम्मद जाकि़र हुसैन (MOHAMMAD ZAKIR HUSSAIN)** पिता का नाम तौहिद अहमद मरहुम (**LATE TOUHEED AHMED**), को बँटकर मिला हिस्सा निम्नांकित हैः-

प्रथम तल्ला :- एक भी फ्लैट नही मिला है।

द्वितीय तल्ला :- फ्लैट नं0- 201, 202 एवं 203 का सम्पूर्ण भाग

तृतीय तल्ला :- फ्लैट नं0 - 303 एवं 302

अनुसूची संख्या - II

**जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।**

| | | |
|---|---|---|
| ढांचा | - | डी०एम०सी० द्वारा स्वीकृत आर०सी०सी० फ्रेम ढांचा |
| Civil कार्य | - | डी०एम०सी० द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला। |
| परिसज्जा | :- | जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत पी०ओ०पी० सहित एवं बाहर की दिवारे प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुति होगी। |
| दरवाजे | :- | दरवाजे और खिड़की का ढांचा लकड़ी या सिमेन्ट का चौखट तथा मुख्य दरवाजे का पल्ला 32 एम०एम० प्लाई बोर्ड का फ्लश डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। |
| खिड़कियाँ | :- | खिड़कियाँ शीशा फिटिंग के साथ और खिड़की मे अल्मुनियम का ग्रील लगा हुआ। |
| फर्श | :- | टाईल्स |
| शौचालय | :- | सभी शौचालय मे ठण्डा एवं गर्म पानी का नल सफेद glazed टाइल्स 5 फीट ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर/टाईल्स मार्बल एवं बाथरूम फ्लोर टाईल्स/मार्बल का होगा। |
| रसोई घर | :- | ग्रीन मार्बल का कार्य कारी platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24 इंच ऊँची रंगीन Tiles टाईल्स। |
| बिजली व्यवस्था | :- | मानक बिजली सामग्री के साथ conduit wiring, सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर मे केबुल प्वाइंट। |
| पलम्बिंग एवं सेनेट्री | :- | सभी पलम्बिंग एवं सेनेट्री कार्य ISI मार्क का होगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न, पी०भी०सी० का पाईप ISI मार्क के प्रथम क्वालिटी का होगा। |

FOR ANUNA DEVELOPERS PVT LTD

07/03/2018

07/03/2018

उपर्युक्त Specifications में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है.

उपर्युक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिये है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात् मूल्य का भुगतान करना होगा।

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझकर निम्नलिखित गवाहो के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाह का हस्ताक्षर

1\. [signature] 7/3/18
Mukesh Kumar
S/o Sri Shee Narayan Sah
17 in Ashiana Gallery
Exhibition Road
Patna

जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर

कलावती देवी
07/03/2018

Bhikhu Singh
07/03/2018

2\. Mukesh Kumar
S/o Bhagwan Chaudhary
3E/285, New P.P. Colony
Ratia-13
07/03/2018

कुणाल प्रसाद
पिता सुरेन्द्र प्रसाद
पता पाटलिपुत्र नगर
दीघा पटना
7/3/2018

विकासकर्ता/डेवलपर्स का हस्ताक्षर

For AROMA DEVELOPERS PVT LTD.
[signature] 7/3/18

टंकक
[signature]
नीरज प्रियदर्शी सोनी
पटना समाहरणालय,पटना

प्रारूपकर्ता [signature]
Sushil Kumar Sinha
Advocate
C.B.A., PATNA
Reg. No.-4062/[illegible]

## Endorsement of Certificate of Admissibility

...der Rule 5 : duly Stamped ( or exempted from or does not require stamp duty ) under the Indian ...899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ...ty paid under Indian Stamp Act | Rs. 292000/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. | 5000/- |
| ...amp duty paid under Municipal | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. | 307500/- |

...istration Fee

FEE PAID

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

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 07/03/2018

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 07th March 2018 by Kalawati Devi Late Bhagwan Choudhary by profession House Wife. Status - Executant

कलावती देवी
07/03/2018

Signature/L.T.I. of Presentant Date:07/03/2018

Registering Officer
Patna

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Mukesh Kumar' age '51' Sex 'M', 'Shiv Narayan Prasad', resident of 'Ashiana Galaxy, Exhibition Road, Patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 07/03/2018

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 60 on pages on 154 -173, for the year 2018 and stored in CD volume No CD-9 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 07/03/2018

Token No. : 2548 Year : 2018 S.No. : 2507 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 2232

बिहार सरकार

## View GRN Details Live

Download e-Challan

Tmd 25/08/18

| | |
|---|---|
| GRN | BHR201803011373M |
| | VIEW |
| DSRO CODE | **2800** |
| Party Name | **Aroma Developers Pvt. Limited** |
| Stamp Duty-(R0030021030001) | **287000** |
| Registration & Other Fees-(R0030031040001) | **20000** |
| LLR & Proc Fee-(R0029008000006) | **0** |
| Challan Total Amount | **307000** |
| Status | **Success** |
| Payment Date | 2018-03-07 14:12:56.0 |
| CIN | null |

9430222001

(1) 9939092782

(II) 9334311970

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department