Book No. :- 1 Deed No. 5418

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR02930223649781R
Certificate Issued Date	:	14-May-2019 05:12 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ BUXAR/ BR-BUX/ BXR
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0103299617330202R
Purchased by	:	DAMAS HOMES CREATION PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	DAMAS HOMES CREATION PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	DAMAS HOMES CREATION PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	17,18,760(Seventeen Lakh Eighteen Thousand Seven Hundred And Sixty only)
Reg. fee (Rs.)	:	41,800 (Forty One Thousand Eight Hundred only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	17,60,560 (Seventeen Lakh Sixty Thousand Five Hundred And Sixty only)

Stock Holding Corporation of India Ltd.
14 MAY 2019
Sub Registrar Office, Buxar

Serial No. 5554

Deed No. 5418

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, बक्सर
पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **14/05/2019** को **Kamlesh Kumar Singh** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **1718760** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **42300** 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 **5418** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **80** के पृष्ठ सं0 **436** से **450** तक **CD 13** में आज निबंधित एवं कुल **15** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

दिनांक- **14/05/2019** टोकन नं. **5626 / 2019**

डॉ0 यशपाल
निबंधन पदाधिकारी

GRN: IN-BR02930223649781R
PAY AMOUNT 1760560/-
E-CHALLAN मिलान किया

Do not write or type below this line

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

0008327991

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Token Number 5626 | Reg. Year 2019 | District Registry Office, Buxar | Serial Number 5554 | Deed Number 5418

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	M/S Damas Homes Creation Pvt Ltd On Behalf Mukesh Kumar (Director_ मुकेश कुमार						
Presented By Sig.	Kamlesh Kumar Singh कमलेश कुमार सिंह						
Executant Sig.	Kamlesh Kumar Singh कमलेश कुमार सिंह	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Executant Sig.	Kunwar Vijay Singh कुंवर विजय सिंह 14-5-19						
Identified By Sig.	Satyendra Upadhyay सत्येन्द्र उपाध्याय 14.5.19						

Warning

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence"

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."

जिला अवर निबंधक बक्सर

DRE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 4500sop001

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध / विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 08-05-2019 ई० के निम्न शर्तो के बीच विर्विवाद रुप से निष्पादित किया गया I

भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :-

1. कमलेश कुमार सिंह वो 2. कुंवर विजय सिंह
मोबाईल नं०- 9473133333 PAN No.- AKGPS7668Q
पिता का नाम स्व० नरेन्द्र बहादुर सिंह, इनका निवास स्थान रानी कोठी चरित्रवन बक्सर, थाना- बक्सर नगर, पत्रालय – बक्सर, जिला- बक्सर (बिहार) राष्ट्रीयता भारतीय I

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

(इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थापना एवं विधित प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है), जिन्हें आगे **“भूखण्ड”** स्वामीगण / प्रथम पक्ष” इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है I

विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / भवन निर्माण नाम एवं पूरा पता :-

मेसर्स दमाश होम्स क्रियेशन प्रा० लि०, निबंधन कार्यालय सिद्धनाथ शर्मा मैनपुरा बगीचा, पोस्ट – जी० पी० ओ०, थाना- पाटलिपुत्रा, जिला- पटना, 800001, वर्त्तमान कार्यालय – मेसर्स दमाश होम्स क्रियेशन प्रा० लि० निबंधन कार्यालय, सिद्धनाथ शर्मा, मैनपुरा बगीचा, पोस्ट- जी० पी० ओ०, थाना- पाटलिपुत्रा, जिला- पटना, 800001,जिसका पंजीयन सं०- U45309BR2018PTCO38335 है, जो कम्पनी एक्ट 1956 – 2013 के अन्तर्गत संचालित है, द्वारा अधिकृत निर्देशक श्री मुकेश कुमार, पिता का नाम – स्व० अभिराम शर्मा, निवासी – मकान नं०- एफ० 02, फेज – 2, आशियाना नगर, पटना, पिन कोड – 800025 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवलपर भवन /निर्माता / उन्नयनकर्त्ता विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ I

-: सन्दर्भ :-

हकियत यह है कि अनुसूची – 1 में वर्णित सम्पति 27 कट्ठा 10 धुर समतुल्य 85,9375 डिसमिल, भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष की खानदानी एवं मौरुसी सम्पति है जिसे भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष ने अपने पट्टीदारों से आपसी खानगी बंटवारा के माध्यम से प्राप्त किये है और अपने हिस्से में मिली लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियों पर भू – स्वामीगण के रुप में शांतिपूर्वक दखल कब्ज़ा में रहते हुए चले आ रहे है तथा सम्पति सम्बन्धी विवाद किसी दुसरे के साथ उदित नहीं है तब से लेकर आज तक सम्पति भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम

जिला अवर निबंधक

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

पक्ष के शांतिपूर्वक दखल कब्ज़ा में चला आ रहा है तथा मालगुजारी का भुगतान जमाबंदी सं०- 446, वार्ड सं०-09 से करते चले आ रहे है I

इस प्रकार अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक़, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्ज़ा प्राप्त है तथा सम्पति के भू – स्वामीगण बिना किसी दुसरे के हस्तक्षेप के शांतिपूर्वक रहते हुए चले आ रहे है I इस तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है I

यह कि मेसर्स दमाश होम्स क्रियेशन प्रा० लि० एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स / ट्रिपलेक्स / ग्रुप हाऊसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यवसायिक / आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है I

यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि पर व्यवसायिक भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण करने हेतु इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे I

यह कि दोनों पक्षों ने अपने तन – मन की स्वस्थ अवस्था तथा पूर्ण मानसिक संतुलन में रहकर बिना किसी दबाव, धमकाव, लोभ वो प्रलोभन के अपने सम्पूर्ण लाभ – हानि को बखूबी समझ – बुझकर अपने स्वेच्छा वो अपनी पूर्ण ख़ुशी एवं ख्वाहिस से इस उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा की असर को समझते हुए आपसी सहमति से यह निर्णय लिया कि अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायेगा :-

1- यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर बक्सर नगर परिषद् / सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

एवं प्लान स्वीकृत करार कर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय – समय पर संशोधित अधिनियम / सम्बंधित नए अन्य अधिनियम के प्रारुप के अनुसार निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे I

2- यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन देते है एवं विश्वास दिलाते है कि अनुसूची – 1 में वर्णित भूखण्ड का दखल – कब्ज़ा हेतु बाउण्ड्री (चारदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारियों के उपस्थिति में करवायेंगे, चारदिवारी निर्माण में जो खर्च होगा वह विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा देय होगा, जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारु रुप से कर सकेंगे I

3- यह कि दोनों पक्ष सहमत हुए है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण एवं विकास नियमानुसार करेंगे और उपरोक्त निर्माण एवं विकास के क्रम में जो भी खर्च होगा, उसका पूर्णतया वहन कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक यानि पूर्ण निर्माणोंपरांत भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के पूर्ण दखल कब्ज़ा देने तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा I

4- यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास दर अधिकतम अनुमान्य एफ० ए० आर० सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात बक्सर नगर परिषद् / सक्षम प्राधिकार को भेजी जायेगी I

5- यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची – 1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सम्बंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, क़ानूनी कदमों, वचनवद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान बक्सर नगर परिषद् / सक्षम प्राधिकार और कोई अन्य

जिला अवर निबंधक बक्सर

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Director

प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की सहमति से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृति प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे I

6- यह कि दस्तावेज निष्पादन के पश्चात्, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते है, जिससे वे विभिन्न विकासकर्त्ता यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके I

7- यह कि दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि बक्सर नगर परिषद् / सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में अनुसूची – 1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में कुल निर्मित क्षेत्र का 50% प्रतिशत हिस्सा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा पास होने के पश्चात् निर्माण कार्य शुरु होने के पूर्व शेयर का निर्माण एवं आवंटन भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आपसी सहमति से कर लिया जायेगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का 50% प्रतिशत हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा I जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है I

8- यह कि अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर आपसी सहमति से एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकर्त्ता एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा और उसी के अनुरुप दोनों पक्ष उक्त व्यवसायिक यूनिट/फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा I

9- यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष शेयर वितरण के समय फ्लैटों/यूनिटों के रुप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बढ़े

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Director

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को देंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को देंगे I

10- यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले व्यवसायिक यूनिट/फ्लैटों/पार्किंग अन्य निर्मित क्षेत्र का मापी के पश्चात् स्वीकृत नक्शा में दर्ज क्षेत्रफल दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा I

11- यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि इस दस्तावेज के प्रस्तावित योजना का नियमानुसार प्रारुप बनाकर बक्सर नगर परिषद् प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु नक्शा बनवाकर बहुमंजिला बनाने हेतु स्वीकृति ले लेंगे I जिसमे स्वीकृति मिलने के तिथि से इस प्रारुप के अनुसार निर्माण कार्य 2 (दो) वर्ष एवं 6 (छः) माह अतिरिक्त समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कृपा अवधि के रुप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का पूर्ण निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों का दखल – कब्ज़ा, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को दे देंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को निर्धारित अवधि के भीतर अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत के नियमानुसार पूर्ण निर्माण में असफल हो जाते है अथवा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को इनके हिस्से के निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूँकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है तो पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विलम्ब दण्ड देना होगा जो रु० .... (...) प्रतिमाह वर्गफीट

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

के दर से प्रतिमाह देय होगा जब तक कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को इनके हिस्से को पूर्ण रुप से निर्मित कर दखल – कब्ज़ा दे नहीं दिया जाता है I

12- यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का स्वामित्व सम्बंधित विवाद उक्त भूखण्ड पर पाया जायेगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे I

13- यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के दोष के कारण यदि निर्माण कार्य में बाधा होती है तो ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने नफा – नुकसान के जिम्मेवार स्वयं होंगे I

14- यह कि इस एकरारनामा के महत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष सिर्फ अपने – अपने आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और दुसरे के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे I

15- यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के क़ानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूंजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे I विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन) इत्यादि नहीं लेंगे I पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने – अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापति प्रमाण – पत्र एक – दुसरे से नेपे की आवश्यकता न है ना होगी I

16- यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष लिखित पत्र के द्वारा सूचना देकर आपसी राय एवं सहमति से भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से का आवंटन करेंगे और आवंटन देने के प्रमाण में लिखित पत्र भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को देंगे तदुपरांत अपने आवंटित हिस्से/फ्लैटों का विधिवत कब्ज़ा होगा या माना जायेगा/ अपने हिस्से के अन्तर्गत मिलने वाले सम्पूर्ण हिस्से

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

पर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूर्ण स्वतंत्र, स्वामित्व एवं दखल कब्ज़ा होगा एवं सदैव के लिए रहेगा, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष जिस प्रकार से चाहे दखल कब्ज़ा में रखे या किराया पर लगाये या इच्छुक क्रेता को बेचे उसमे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति भविष्य में नहीं होगा I जब भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष विक्रय दस्तावेज निष्पादित करेंगे और यदि क्रेता माँग

हुई की विक्रय दस्तावेज के सह – निष्पादक के रुप में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष हो तो वह निष्पादन करने के लिए बाध्य होंगे, वैसी स्थिति में निबंधन शुल्क का वहन नामित व्यक्ति या क्रेता करेगा I

17- यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामीनाथ प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के संबद्धकार्य के निष्पादन में पड़ेगी तब भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता / तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिए स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर / निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गए शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे I

18- यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सोसाईटी के द्वारा जो भी रख – रखाव शुल्क (Maintanance Charge) तय किया जायेगा दोनों पक्षों या इनके खरीदार अपने – अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेंगे I

19- यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामीगण भी हकदार होंगे उसी अनुपात में क्रेताओं / स्वामियों का प्रति वर्गफीट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा I

20- यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची – 1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रोनिक मीडिया में विज्ञापन देंगे I

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

21- यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध है, कि बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय – समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला
इमारत से सम्बंधित अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमो का पालन करेंगे I

22- यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते थे है कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से सम्बंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे I

23- यह कि यह अनुसूची – 1 में वर्णित भूखण्ड के सटे यदि कोई भूखण्ड बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को प्राप्त होता है तो उस भूखण्ड को अनुसूची – 1 में वर्णित भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करने के पूर्व विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष से लिखित सहमति प्राप्त कर लेंगे I भूखण्ड स्वामीगण को अनुसूचित सं०- 1 में वर्णित भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण नहीं कर सकते है I

24- यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम **“कुंवर इम्पायर”** होगा, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है I

25- यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त भूखण्ड के स्वामित्व सम्बंधित सभी कागजों की छाया प्रति इस एकरारनामा के निष्पादन के समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देंगे और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरुरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

करायेंगे, जिसे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीनाथ प्रथम पक्ष को कार्य के समाप्ति के पश्चात् वापस कर देंगे I

26- यह कि निर्माण कार्य के अवधि के दौरान किसी भी प्रकार का कोई दुर्घटना या अप्रिय घटना घटित होती है या कार्य में किसी प्रकार विलम्ब रुकावट आती है तो इसकी सारी जबावदेही विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष पर होगी और उसका भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष से किसी रकार का कोई जबावदेही नहीं होगी I

27- यह कि पूरा निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बक्सर नगर परिषद् / सक्षम प्राधिकार के द्वारा स्वीकृत नक्शे एवं नियम के अनुकूल करेंगे I उससे विचलन कर यदि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण करते है, तो उसकी स्वीकृति करने या नियमित कराने में हो खर्च या फाईन लगेगा, वह विकासकर्त्ता के द्वारा देय होगा I

28- यह कि इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा|

29- यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य में अच्छे स्तर के सामानों का प्रयोग करेंगे, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य में लगाये जाने वाले सामग्री का निरीक्षण किसी भी समय करने का पूर्ण अधिकार होगा| साथ ही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का सुझाव विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को आपसी सहमति के आधार पर सुझाव मानना होगा| यदि निर्माण कार्य में लगने वाली सामग्री के गुणवता में किसी प्रकार की कमी पायी गयी तो वैसे हालत में कम गुणवता वाले सामग्री को बदलने की पूरी जिम्मेदारी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की होगी|

30- यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उतराधिकारी, स्थापन एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा|

जिला अवर निबंधक बक्सर

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Director

31- यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and conciliation Act के तहत किया जायेगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जायेगा|

32- यह कि बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 समय-समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से संबंधित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्ते लागू होगी|

33- ग्राउंड फ्लोर के छत के धलाई के बाद द्वितीय पछ द्वारा बिक्री किया जायेगा

अनुसूची- 1

विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के निर्माण हेतु भूखण्ड सभीगण प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण :-

क्षेत्रफल 27 कट्ठा 10 धुर समतुल्य 85.9375 डिसमील

भूमि का मूल्यांकन- 8,59,38,000 (आठ करोड़ उनसठ लाख अड़तीस हजार रूपये)

मौजा-	बक्सर किला अंदर नगरपालिका वार्ड नं०- 2
थाना-	बक्सर नगर
जिला-	बक्सर
अवर निबंधन कार्यालय-	बक्सर
जिला निबंधन कार्यालय-	बक्सर

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.
Mukesh Kumar
Director

अंचल अधिकारी कार्यालय- बक्सर

थाना संख्या- 332 (तीन सौ बतीस)

तौजी- बिहार सरकार

खाता संख्या- 72, 59, 427

कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या- 176

चौहदी

उत्तर- बाढ़ कॉलोनी

दक्षिण- नीज प्रथम पक्ष

पूरब- सासाराम बक्सर रोड

पश्चिम- नीज प्रथम पक्ष

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

कमलेश कुमार सिंह

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.

मुकेश कुमार

Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

1. गवाह का हस्ताक्षर

सत्येन्द्र उपाध्याय
S/o रामेश्वर उपाध्याय चरित्रवन बक्सर

2. गवाह का हस्ताक्षर

संजय कुमार चौधरी
पिता स्व० पारस नाथ प्रसाद चौधरी
सा० पुनाईचक पोस्ट ऑफिस रोड पटना 23

3. गवाह का हस्ताक्षर

मोहन श्रीवास्तव पिता स्व० श्री राधेश्याम प्रसाद
सा० चरित्रवन, बक्सर,

4. गवाह का हस्ताक्षर

अनिल कुमार मिश्र
पिता नागेन्द्र
आधार 2003
14-5-2019

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.

Mukesh Kumar

Director

कमलेश कुमार सिंह 14-5-19

मुकेश कुमार 14-5-19

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.	1718760/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	1761060/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	41800	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-	41800		

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 42300

Date: 14/05/2019

Registering Officer
Buxar

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Buxar on Tuesday, 14th May 2019 by Kamlesh Kumar Singh Late Narendra Bahadur Singh by profession Agriculture. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant 14.5.19

Date:14/05/2019

Registering Officer
Buxar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Satyendra Upadhyay' age '42' Sex 'M', 'Rameshwar Nath Upadhyay', resident of 'M V College , Charitarwan , Buxar'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 14/05/2019

Registering Officer
Buxar

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Buxar in Book 1 Volume No. 80 on pages on 436 -450, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-13 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 14/05/2019

Registering Officer
Buxar

Token No. : 5626 Year : 2019 S.No. : 5554 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 5418

Damas Homes Creation Pvt. Ltd.

Mukesh Kumar

Director