Book No. :- 1 Deed No. 5415

Circle:- Danapur

5647

Deed No. 5415

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **26/04/2019** by **Shyam Nandan Choudhary**
stamp duty of Rs. **488000**/- and other fees of Rs. **41000**/- has been paid in it.
document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse pages
The document has been registered as deed no. **5415** in Book No. **1**, Volume No. **108** on pages from 338 to 358 and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **17** / Year **2019**

Signature with Date
(Aparna Shiv)
Registering Officer, Danapur

Date: 26/04/2019 Token No: 5962 /2019

BEO JYOTI BUILDCON
PARTNER

Scanned by:

दस्तावेज जाचकर्ता

हस्ताक्षर

BEO JYOTI BUILDCON

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक छब्बीस माह अप्रैल सन् 2019 ई० को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ है:-

रोक सूची/ असत्य पंक्ति/ चेक लिस्ट से मिलान किया
BEO JYOTI BUILDCON
M.U. Mishra
हस्ताक्षर

BEO JYOTI BUILDCON
PARTNER

(1) श्री श्याम नन्दन चौधरी , मो० न० 7091689409

(2) श्री सूर्य नन्दन चौधरी , मो० न० 7781894527

(3) श्री बृज नन्दन चौधरी , मो० न० 7031167103

(4) श्री सुदर्शन कुमार चौधरी , मो० न० 9691878942

लेख्यकारी संख्या 1 से 4 के पिता क नाम स्वर्गीय शिव नन्दन चौधरी

(5) श्री दिनेश नन्दन चौधरी , मो० न० 7312076512

(6) श्री राकेश कुमार , मो० न० 6200221689

(7) श्री राजू चौधरी , मो० न० 9110100073

(8) श्री पुलेन्द्र चौधरी , मो० न० 8169046424

(9) श्री सिकन्दर कुमार , मो० न० 7992466236

जमीन मालिक संख्या 5 से 9 तक के पिता का नाम स्वर्गीय जय नन्दन चौधरी सभी का निवास स्थान ग्राम – आशोपुर , थाना – दानापुर , जिला – पटना , जिन्हें इसके 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 करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

मेसर्स देव ज्योति बिल्डीकॉन , जो भारतीय साझेदार अधिनियम 1932 के अन्तर्गत एक निबंधित फर्म है जिसका कार्यालय अपर्णा बैंक कॉलोनी दिल्ली पब्लिक स्कूल के पीछे राम जयपाल नगर पथ , बेली रोड , थाना– रूपसपुर, जिला – पटना , द्वारा प्राधिकृत साझेदार **श्री मिथिलेश कुमार मिश्रा,** पिता का नाम स्व० राजदेव मिश्रा , निवास स्थान–अपर्णा बैंक कॉलोनी दिल्ली पब्लिक स्कूल के पीछे राम जयपाल नगर पथ , बेली रोड , थाना– रूपसपुर, जिला – पटना, एंव श्री शिवजी पिता का नाम श्री कन्हैया लाल, निवास स्थान, विजय बिहार कॉलोनी, प्रियदर्शी नगर, थाना– रूपसपुर, जिला – पटना , राज्य बिहार , भारतीय नागरिक के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें इसके आगे द्वितीय पक्ष डेवलपर / भवन निर्माता

DEO JYOTI BUILDCON
M. K. Mishra
PARTNER

DEO JYOTI BUILDCON

उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि ज़मीन मालिक मौजा **बबक्करपुर** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 35 (पैतीस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
37 (सैतीस)	398 (तीन सौ अनठानवे)	61 डि0

चौहद्दी

उत्तर	:–	सर्वे प्लौट न0 399 श्री देव नन्दन सिंह वगैरह
दक्षिण	:–	सर्वे प्लौट न0 397 श्री ईश्वरी सिंह
पूरब	:–	सर्वे प्लौट न0 408 श्री सत्य नारायण सिंह
पश्चिम	:–	सर्वे बांध (सहायक रास्ता)

BEO JYOTI BUILDCON
PARTNER

उपरोक्त सम्पति आशोपुर के सहायक रोड़ से अन्दर स्थित है , जिसका प्रचलित आवासीय मूल्य मो0 **2,44,00,000/–** दो करोड़ चौआलिस लाख रूपये है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति के सर्वे खतियान में श्री पुरन पासी का नाम दर्ज पाया गया है। सर्वे खतियानी रैयत श्री पुरन पासी के एक मात्र पुत्र श्री रामधनी चौधरी हुये। वो श्री रामधनी चौधरी अपने पुत्र श्री अघोर चौधरी को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास किये। वो श्री अघोर चौधरी अपने दो पुत्रगण क्रमशः श्री शिव नन्दन चौधरी वो श्री जय नन्दन चौधरी को अपना वारिस

BEO JYOTI BUILDCON
M. U. Mishra
PARTNER

BEO JYOTI BUILDCON
PARTNER

जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो श्री शिव नन्दन चौधरी के चार पुत्रगण क्रमशः लेख्यकारी न0 1 से 4 हुये। वो श्री जय नन्दन चौधरी के पांच पुत्रगण क्रमशः लेख्यकारी न0 5 से 9 हुये। वो अपने अपने पिता के स्वर्गवास के पश्चात उक्त सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार होकर वो रहकर अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो श्री शिव नन्दन चौधरी वो श्री जय नन्दन चौधरी का नाम बिहार सरकार के जमीन्दारी विभाग के जमीन्दारी विभाग के जमाबन्दी रैयत संख्या 105 में दर्ज पाया गया है। इस प्रकार उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक अपने जमीन का निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से

BEO JYOTI BUILDCON
M.K. Mishra
PARTNER

उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। लेकिन अन्य किसी भूखण्ड में उत्पन्न हुये किसी विवाद की कोई जिम्मेदारी या असर जमीन मालिक के भूखण्ड पर नहीं होगी और जमीन मालिक के भूखण्ड पर निर्माण कार्य होता रहेगा एवं जमीन मालिक एवं विकासक के बीच निर्धारित अवधि में कार्य पूरा करके निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा देने की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद दानापुर / पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50% प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **50% प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

BEO JYOTI BUILDCON
M. K. Mishra
PARTNER

BEO JYOTI BUILDCON
PARTNER

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी0 एम0 सी0 / पटना नगर निगम अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को अपने से हस्ताक्षर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

DEO JYOTI BUILDCON
M. K. Mishra
PARTNER

11. यह कि भवन निर्माण की सीमा **चार वर्ष** तक की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा। उक्त निर्धारित अवधि कृपा काल सहित की गिनती जमीन कार्य प्रारम्भ के लिये सौंपने के पश्चात डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से की जायेगी।

12. यह कि ज़मीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि डेवेलपर अथवा /और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो , जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% कुलनिर्मित निर्मित क्षेत्र में से सुपुर्द कर देगें जिसका विभाजन जमीन मालिक प्रथम पक्ष आपस में अपनी सुविधानुसार कर लेगें

DEO JYOTI BUILDCON
M. K. Mishra
PARTNER

निर्मित क्षेत्र में प्रत्येक कोटि के फ्लैटों , पार्किंग स्थल तथा अन्य सामूहिक उपयोग की चीजे होगी। एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से शेष हिस्सा **50%**के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा , जिसमें जमीन मालिक को फ्लैट पहले चूनने का अधिकार होगा।

16. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **50%** परम निर्मित क्षेत्र का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा। जिसका लिखित एकरारनामा जमीन मालिक एवं विकासक के बीच नक्शा पारित होने के बाद कर लिया जायेगा। परम निर्मित क्षेत्र के अलावा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजो पर भी जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उनके उपरोक्त हिस्सा के अनुसार निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और

DEO JYOTI BUILDCON
M. K. Mishra
PARTNER

अन्यान्य Tenements के द्वारा जो डी० एम० सी० / पी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत हैः—

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(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 सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

BEO JYOTI BUILDCON
M. U. Mishra,
PARTNER

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा। बशर्ते कि जमीन मालिक को अन्य किसी भूखण्ड के किसी प्रकार के विवाद की कोई जिम्मेदारी जमीन मालिक के निर्माण योग्य क्षेत्र पर नहीं होगा और यह कि अन्य किसी दूसरे के भूखण्ड पर उत्पन्न हुये विवाद का कोई प्रभाव जमीन मालिक के भूखण्ड पर नहीं होगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / पटना नगर निगम अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉ , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का डी० एम० सी० / पी० एम० सी० अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

BEO JYOTI BUILDCON
M. K. Mishra
PARTNER

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित 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) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई स्वत्व सम्बन्धी कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो जमीन मालिक अपने स्वयं के खर्च पर उसका चुनौती देकर निष्पादन करेगे।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का काई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ड.) कि जमीन मालिक ने घोषणा की 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।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 कोइ टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई कार्य या कार्यवाई नहीं करेगें।

DEO JYOTI BUILDCON
M.K. Mishra
PARTNER

DEO JYOTI BUILDCON
PARTNER

(83)

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक के हिस्सा का निर्धारण पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर से प्रस्तावित नक्शा पारित होने के पश्चात करके डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र में अपने अपने हिस्सा का बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **मेसर्स देव ज्योति बिल्डीकॉन** के अन्तर्गत करेगें और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार , डी0 एम0 सी0 /पी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगं तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

DEO JYOTI BUILDCON

M. M. Mishra

PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

24. यह कि इस एकरारनामा में वर्णित निर्धारित अवधि तक अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को उनके हिस्से का बिलम्ब दण्ड देना होगा , जो 3/– प्रति वर्गफीट प्रति माह के अनुसार देय होगा।

25. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में सुर्योदय से सुर्यास्त के बीच मे अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

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

DEO JYOTI BUILDCON
M. K. Mishra
PARTNER

27. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर रहित) , इन्टरकॉम इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

28. 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 सीढी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

29. डेवेलपर डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

30. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 /पी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

31. उक्त इमारत या परिसर में किसी दुर्घटना के कारण के किसी प्रकार के क्षति की कोई जिम्मेदारी जमीन मालिक पर नहीं होगी और किसी प्राधिकार की दी जाने वाली किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर ही जिम्मेदार होगे।

32. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

BEO JYOTI BUILDCON
M. K. Mishra
PARTNER

यह कि लेख्य प्लौट से सम्बन्धित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार के कर्ता की हैसियत से वरिय सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतू नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची संख्या –I

मौजा **बबक्करपुर** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 **35** (पैंतीस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
39 (उनचालिस)	**398** (तीन सौ अनठानवे)	61 डि0

चौहद्दी

उतर :– सर्वे प्लौट न0 399 श्री देव नन्दन सिंह वगैरह

दक्षिण :– सर्वे प्लौट न0 397 श्री ईश्वरी सिंह

पूरब :– सर्वे प्लौट न0 408 श्री सत्य नारायण सिंह

पश्चिम :– सर्वे बांध (सहायक रास्ता)

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र कास वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा :– डी0 एम0 सी0 /पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि को सिमेन्ट , बालू एवं मसाला एवं छड़।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और चेतरकोट से पुती होगी।

DEO JYOTI BUILDCON
M. U. Mishra
PARTNER

दरवाजें	:–	सखुआ लकड़ी का चौखट एवं पल्ला हार्ड प्लाई बोर्ड (Water proof ISI Mark) का होगा।
खिडकियॉ	:–	लकडी के फ्रेम (गम्हार) मे पूर्णतः Glazed खिड.कियॉ तथा चौखट कपूर साल लकड़ी।
फर्श	:–	मार्बल समस्त फर्श क्षेत्र में बेड रूम में एवं डाइनिग एवं ड्राईंग रूम में
शैचालय	:–	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल , रंगीन Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान Essco / Parryware ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/ मार्बल का होगा।
रसोई घर	:–	ग्रेनाइट स्लैब का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles टाइल्स।
लिफ्ट	:–	पी0 आर0 डी0 ए0 / पी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का ISI मार्क का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring जो Anchor/ Havells/C & S सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट ।

सभी प्लैटों के बैठकखाना में इन्टरकॉम कनेक्शन रहेगा।

DEO JYOTI BUILDCON
M.K. Mishra
PARTNER

अवर निबंधक कार्यालय
दानापुर (पटना)

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने Submersible Pump (K.S.B.) से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. ध्वनिरहित जेनरेटर ISI मार्क का पूरे एपार्टमेन्ट के लिये लगाया जायेगा।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

साक्ष्यगण

1. 26-4-19
2. पढ़ा। 26.4.2019

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

26/4/19

DEO JYOTI BUILDCON
PARTNER

DEO JYOTI BUILDCON
PARTNER

प्रारूपकर्ता

77

Endorsement of Certificate of Admissibility

under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ..., 1899, Schedule I or I A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

mp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 488000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
dd. Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 529000/-

Registration Fee

A1	40000	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-	40000		

FEE PAID

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	
Proc.Fee	0	1000
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 41000

Date: 26/04/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 26th April 2019 by Shyam Nandan Choudhary S/O late Shiv Nandan Choudhary by profession Others. Status - Executant

श्याम नन्दन चौधरी
26-4-2019

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:26/04/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dhananjay Kumar' age '36' Sex 'M', 'S/O Ram Naresh Singh', resident of 'Ashopur, Ps-Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 26/04/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 108 on pages on 339 - 358, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD 17 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय

Date : 26/04/2019

Registering Officer
Danapur

Token No. : 5962 Year : 2019 S.No. : 5647 SCORE Ver.4.1 Deed No. :d No. : 5415

DEO JYOTI BUILDCON
P. M. Mishra
PARTNER

4/26/20