Serial No. 7638 Circle:-:Patna 1 Book No. :- 1 Deed No. 6908

Serial No. 7638 Deed No. 6908

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **24/06/2016** by Bindeshwar Prasad
A stamp duty of Rs. **580000**/- and other fees of Rs. **20700**/- has been paid in it.
The 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 page.
The document has been registered as deed no. **6908** in Book No. **1**, Volume No. **162** on pages from **515** to **542** and has been preserved in total **28** pages in C.D. No. **24** / Year **2016**

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

Date: 24/06/2016 Token No: 7920 /2016

SCANNED BY

ॐ

विकास कार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक जून सन्

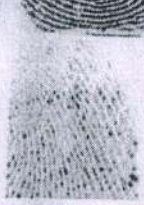
2016 ई० को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

For Apatha Architect & Associates
Kamalesh Kumar Singh
Partner

6/24/20

District Registry Office,Patna

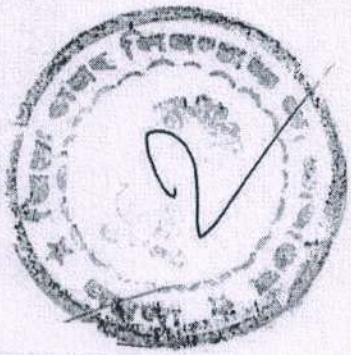
Token Number 7920 Reg. Year 2016 Serial Number 7638 Deed Number 6908

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Kamlesh Kumar Singh						
Executant	Bindeshwar Prasad						
Identified By	Ajay Kumar						

Sig. Kamlesh Kumar Singh 24/06/2016

Sig. बिन्देश्वर प्रसाद 24-6-16

Sig. अजय कुमार 24-6-16



बिन्देश्वर प्रसाद
24/6/2016

1.श्री विन्देश्वर प्रसाद पिता का नाम स्व0 नन्द किशोर राय निवासी महल्ला– सरिस्ताबाद, थाना– गर्दनीबाग, जिला– पटना, राज्य– बिहार, राष्ट्रीयता– भारतीय, 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 करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

अपर्णा आर्किटेक्ट एवं एसोसिएट्स, निबंधन कार्यालय– 203, हाईटेक आर्केड, राजेन्द्र पथ, जिला– पटना पंजियन सं0 DIN – 02174238 है द्वारा पार्टनर श्री कमलेश कुमार सिंह पिता का नाग श्री भगवान सिंह, निवासी– अनिसाबाद बाईपास रोड, थाना– गर्दनीबाग, जिला– पटना रोड, वर्तमान पता– गंगा–301, जलालपुर सिटी, राम जयपाल पथ, बेली रोड, थाना– रूपसपुर, जिला– पटना, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/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 में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।



For Aparna Architect & Associates
Kamalesh Kumar Singh
Partner
24/06/2016

यह कि जमीन मालिक मौजा- चितकोहरा, परगना- फुलवारी शरीफ, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना के जिसका थाना नं0- 17 (सतरह), तौजी नं0- 5243, खाता नं0- 224 (दो सौ चौबीस), खेसरा सर्वे प्लौट नं0- 1767 (एक हजार सात सौ सइसठ) का अंश, एराजी 29 डीसमील (उनतीस डीसमील), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 2,90,00,000/- (दो करोड़ नब्बे लाख) रूपये है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची - I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची - I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक एवं उनके पूर्वज की खरीदगी संपति है। यह कि इस दस्तावेज में अंकित प्लौट नं0- 1767 में मवाजी 29 डी0 जमीन लेख्यकारीगण का मौरूसी सम्पति है। लेख्यकारीगण के पूर्वज विपत महतो की दो सादी हुई थी। पहली पत्नी के वतन से एक पुत्र देवनन्दन राय हुए। एवं दुसरी पत्नी के वतन से दो पुत्र दयानन्द राय एवं नन्दकिशोर राय हुए। देवनन्दन राय निसंतान स्वर्गवास कर गये। इस प्रकार सम्पूर्ण चल वो अंचल सम्पति के उतराधिकारी दयानन्द राय एवं नन्द किशोर राय हुए। नन्दकिशोर राय के पुत्र श्री विन्देश्वर प्रसाद (भूस्वामी) है।

सभी प्रकार के सम्पति के बंटवारा हेतु एक मुकदमा श्री दयानन्द राय (वादी) ने श्री नन्दकिशोर राय एवं उनके पुत्रगण (प्रतिवादीगण) के खिलाप सब जज 1 पटना के न्यायालय में दाखिल किया। जिसका स्वतन विभाजन वाद सं0- 504/3, सन् 2003 है। उक्त मुकदमा में संबंधित

For Aparna Architect & Associates
Partner
24/06/2016

पक्षगण के बीच दिनांक 08.01.2004 को उक्त न्यायालय में ही सुलहनामा हुआ है। जिसके मुताबिक उक्त सुलहनामा के परिशिष्ट सं0-2 ने अंकित जायदाद जिसमें इस दस्तावेज में अंकित जायदाद भी सामिल है। खास हक वो हिस्सा में श्री नन्द किशोर राय एवं उनके पुत्र को मिला। जिसपर उक्त श्री नन्द किशोर राय अपने पुत्र के साथ निर्विवाद काविज वो दाखिल मालिक मुस्तकिल हुये वो रहे वो चले आये। कुछ समय के बाद श्री नन्द किशोर राय एवं उनके पुत्र खानगी बंटवारा के माध्यम से अपने पिता के हिस्से कुल जायदाद को उंच-नीच करके बांट लिये। जिसके मुताबिक प्लौट नं0- 1767 में मवाजी 29 डी0 जमीन और भी अन्य जायदाद खास हक वो हिस्सा में विन्देश्वर प्रसाद को मिला। जिसका मालगुजारी रसीद विन्देश्वर प्रसाद के नाम से कट रहा है। जिसका जमाबंदी नं0- 1970 है।

जिसके मुताबिक प्लौट नं0- 1767 में 29 डी0 जमीन पर विन्देश्वर प्रसाद (भूस्वामी) का कब्जा दखल में चला आ रहा है।

उपरोक्त भूस्वामी इस दस्तावेज में अंकित सम्पति का निर्विवाद मालिक है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए भूस्वामी सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची - I में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाये कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार 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।

For Apatha Architect & Associates
Partner
24/06/2016

24/06/2016

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची – I की जमीन पर पी0एम0सी0/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात–चीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें 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 पहुँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची – I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेगें।

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

For Aparna Architect & Associates
Partner
24/06/2015

21/6/2015

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी0एम0सी0/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन/निर्मित आवासीय संरचना में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेगें।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बात-चीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणो के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक के उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची - I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर 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 किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी

For Aparna Architect & Associates
Kamaljit Kaur Sikka
Partner
24/06/2016

1 बही नं 242 जिल्द नं 14
27/6/2016

तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पी0एम0सी0/दानापुर नगर परिषद् को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान पी0एम0सी0/सम्बंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी0एम0सी0/सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 4 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0एम0सी0/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

For Aparna Architect & Associates
Kamlesh Kumar Singh
Partner
29/08/2016

13. यह कि मालिक सहमत है और बचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को 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-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और बिकय के लिए एकारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिकी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देगें। प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने का उपर्युक्त अंकित अनुपालिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होगें। और उसी अनुपात में केताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

For Aparna Architect & Associates
Kamlesh Kumar
24/06/16 Partner

21/6/2016

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु फ्लैट में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य **Tenements** के द्वारा जो पी0एम0सी0/सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्वेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पेड़े तो वैसे सभी कार्य **(Acts, Deed, Matters)** को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिससे खास बातें निम्नवत है :-

(A) 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, बचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(B) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

For Aparna Architect & Associates
Partner

(C) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(D) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और ज़मीन 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 दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेगें।

(E) जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एसं Lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

(F) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिकी मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

For Agatha Architect & Associates
Kamalesh Kumar Sinha
Partner
29/06/16

18/2242 dt 14
21/6/2016

(G) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/Tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(H) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(I) 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 की आपत्ति नहीं होगी।

(J) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेगें और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेगें, उन्हें बेचेंगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खातें में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारें के अनुरूप एक दुसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

For Nagma Architect & Associates
Partner
24/06/16

21/6/2016

(K) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को पी0एम0सी0/सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

(ii) 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 स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि जमीन मालिक 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।

For Aparna Architect & Associates
Kamalesh Kumar Sinha
29/10/2016
Partner

27/6/2016

(v) यह 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।

(vi) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगें और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

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

(viii) प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि उपर वर्णित भूखण्ड स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है, जैसे कोई अन्य भाई, भतिजा, बहन इत्यादि अगर ऐसा होता भी है तो वह शर्त संख्या-6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदार होगें न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्स किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिससे की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

For Apama Architect & Associates
Partner

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ठ सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत भाग हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगें एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगें।

21. डेवेलपर उक्त जमीन के साथ अन्य भूखण्डो को सामिल करके बहुमंजली भवन का निर्माण करेगें। इसमें भूस्वामीगण को कोई आपति नहीं होगा। जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर हीं सरकार, पी0एम0सी0/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होगें तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अर्न्तगत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिकी के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेगें।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब, खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिती द्वारा वहन किया जाएगा।

For Aparna Architect & Associates
Partner
24/10/2016

प्रेम नारायण
21/6/2016

24. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट पर हस्ताक्षर होने कि तिथि से 4 वर्ष में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देगें। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता है तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को 6 (छः) माह का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जायेगा। इसके बाद विलम्ब होने पर द्वितीय पक्ष द्वारा हर्जाने के तौर पर प्रथम पक्ष के हिस्से के फ्लैट का किराया मो0 4000/- (चार हजार) रूपया प्रति फ्लैट के बराबर प्रतिमाह किराया प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को देना होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढी घर, रास्ता, लिफ्ट पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर पी0एम0सी0 के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

27. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Pluming and Sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी0एम0सी0की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुक्सान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी

For Aparna Architect & Associates
Partner

तरह क्षतिपूर्ति करेगें और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होगें।

29. प्रस्तावित इमारत पी0एम0सी0/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह कि विकासक को उक्त फ्लौट के साथ बाद में मिले फ्लौट को मिलाकर एक साथ या ब्लॉकवाईज विकास कर सकते है, जिसमें प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को किसी प्रकार का अवरोध करने का अधिकार नहीं होगा।

31. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डो को मिलाकर आवासीय/व्यवसायिक इमारत का निर्माण कर सकते है। उक्त खेसरा में इमारत नहीं बनने पर इससे सटे कोई भी इमारत में रकवा अनुसार प्रतिशत निर्धारित होगा।

यह कि आवासीय/व्यावसायिक बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर जो अनेक भूखण्डो के सम्मिलित जमीन पर होगा।

यह कि लेख्य फ्लौट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

For Aparna Architect & Associates
Kamaldeep Kumar Singh
24/06/15
Partner

18/2242 dated 21/6/2018

अनुसूची - I

कुल रकवा 29 डीसमील (उनतीस डीसमील)

भूमि का वर्ग :-

(क) आवासीय

(ख) शहरी क्षेत्र/आवासीय

(ग) किस सड़क पर अवस्थित है - शाखा सड़क पर

अवस्थित वाके मौजा- चितकोहरा, परगना- फुलवारी शरीफ, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना के जिसका थाना नं0- 17 (सतरह), लेख्य सम्पति पटना नगर निगम के अन्दर है। वार्षिक लगान- 5 रूपया अलावे अन्य कर वजरीये जमाबंदी नं0- 1970 है। लेख्य सम्पत्ति का अन्य विवरण एवं चौहद्दी निम्नांकित है:-

तौजी नं0- 5243, खाता नं0- 224 (दो सौ चौबीस), खेसरा सर्वे प्लौट नं0- 1767 (एक हजार सात सौ सड़सठ) का अंश, रकवा 29 डी0,

- :: चौहद्दी (BOUNDARY) :: -

उत्तर --- मो0 सोनिया

दक्षिण --- श्री सहदेव राय, संत लाल वो वसंत प्रसाद

पूरब --- भोली राय

पश्चिम --- देवकी राय वगैरह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं0- 114 एवं जोन 3 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो0 2,90,00,000/- (दो करोड़ नब्बे लाख) रूपया है।

For Aparna Architect & Associates
Partner

अनुसूची - II

भूस्वामी के हिस्से का संक्षित आर्किट्रेक्चरल विवरण

कम्पलेक्स के निर्माण के अन्तर्गत आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल विवरण :-

1. फाउन्डेशन आर0 सी0 सी0 पाईलिंग
2. स्ट्रक्चरल आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क ईटवर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ
4. छत आर0 सी0 सी0
5. फर्श मार्बल/विट्रीफाईड टाईल्स
6. पलास्टर दिवाल सिमेन्ट मोर्टार (1:6) सिंलिग सिमेन्ट मोर्टार (1:4)।
7. दरवाजा हार्डउड लकड़ी का चौखट 32 मी0 मी0 मोटा प्लाश डोर प्राइमर सहित।
8. खिड़की लकड़ी फ्रेम खिड़की शीशा लगा।
9. रसोई घर मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 24 इंच गलेज्ड-टाईल्स।
10. बाथरूम दिवाल में 7 फीट गलेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल फ्लोरिंग/टाईल्स।
11. विद्युत वायरिंग कॉन्सिल्ड पी0 वी0 सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग-स्वीच के साथ।
12. दीवाल फिनिशिंग अंदर से प्लास्टर ऑफ़ पेरिस/वालपुटी
13. टी0 वी0 प्वाईन्ट, सभी कमरों में एक प्वाईन्ट।
14. टेलिफोन प्वाईट, सभी फ्लैटों में एक प्वाईट।
15. सिवरेज उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
16. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा।
17. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का
18. जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
19. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले छड़ सिमेंट एवं ईट ए-ग्रेड पैम्प मार्क का होगा तथा नल जगवार कम्पनी, मार्बल डुमरी, टाईल्स कजरिया या सोमानी का होगा।

नोटः- सभी प्रकार के सुविधाओं में मेन्टेनेंस चार्ज एवं क्लब मेम्वरशीप सामिल नहीं है। अपने-अपने हिस्से के क्लब मेम्वर फीस एवं मेन्टेनेंस चार्ज निश्चित रूप से प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को अदाय करेंगे।

For Aparna Architect & Associates

Partner

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहा का हस्ताक्षर

1.

कम्प्यूटरकर्ता
राजू कुमार
पटना समाहरणालय

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1.
21/6/2016

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For Aparna Architect & Associates
Kamalesh Kumar
24/06/2016 Partner

बैंक स्क्रौल से चालान मिलाया एवं सत्यापित किया।
प्रभारी लिपिक 24/6

प्रारूपकर्ता

कार्यालय
मो० नं० 9431128702

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.	580000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	600700/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
A9	0	DD	0	I	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		Service Charge
LLR	0	700
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20700

Date: 24/06/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 24th June 2016 by Bindeshwar Prasad Late Nand Kishor Ray by profession Others. Status - Executant

बिन्देश्वर प्रसाद
24/6/16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:24/06/2016**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajay Kumar' age '26' Sex 'M', 'Bindeshwar Prasad ', resident of 'House No 25 Gardanibagh,anishabad,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 24/06/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 162 on pages on 515 -542 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-24 year 2016. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 24/06/2016

Registering Officer
Patna

Token No. : 7920 **Year : 2016** **S.No. : 7638** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 6908**