Serial No. 6243 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 5686

1

Serial No. 6243 Deed No. 5686

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

This document was presented for registration on **20/05/2016** by Dineshwar Prasad Singh
A stamp duty of Rs. **286250**/- and other fees of Rs. **20825**/- 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. **5686** in Book No. **1**, Volume No. **134** on pages from **304** to **325** and has been preserved in total **22** pages in C.D. No. **20** / Year **2016**

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

Date: 20/05/2016 Token No: 6425 /2016

SCANNED BY

ॐ

विकास कार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 20 मई सन् 2016 ई० को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

पत्थर लिपि

For Aparna Architects & Associates
Partner

5/20/2016

District Registry Office,Patna

Token Number 6425 Reg. Year 2016 Serial Number 6243 Deed Number 5686

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Kamlesh Kumar Singh (Partner)						
Sig.	Kamlesh Kumar Singh 20/5/2016						
Executant	Dineshwar Prasad Singh						
Sig.	Dineshwar Prasad Singh 20-5-16						
Executant	Ramchandra Ray						
Sig.	रामचन्द्र राय 20-5-16						
Presented By	Suresh Ray						
Sig.	Suresh Ray 20/05/2016						
Executant	Suresh Ray	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Identified By	Kartik Kumar						
Sig.	20/05/2016						

20/5/2016

1.श्री रामचन्द्र राय, पिता का नाम स्व0 बाबु लाल राय,

2.श्री दिनेश्वर प्रसाद सिंह पिता का नाम स्व0 बाबु लाल राय,

3.श्री सुरेश राय, पिता का नाम स्व0 बाबु लाल राय, सभी निवास स्थान- दरियापुर गोला, थाना- कदमकुआँ, 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 करेगें) 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 नाम श्री भगवान सिंह, निवासी- अनिसाबाद बाईपास रोड, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना रोड, वर्तमान पता- गंगा-301, जलालपुरी 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।

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- 198 एवं 199 (एक सौ अंठानवे एवं एक सौ निनानवे), खेसरा सर्वे प्लॉट नं0- 1765 एवं 1888 (एक हजार सात सौ पैंसठ एवं एक हजार आठ सौ अठासी) का अंश, एराजी 14.7735 डीसमील (चौदह दशमलव सात सात तीन पांच डीसमील), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य

For Aparna Architect & Associates
Partner

मो0 1,43,12,500/- (एक करोड़ तेतालीस लाख बारह हजार पांच सौ) 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 अन्य जायदाद के साथ प्लौट नं0- 1765 में 11.5 डी0 तथा प्लौट नं0- 1888 में मवाजी 7.5 डी0 जमीन एक निबंधित वसीका बिकय पत्र के द्वारा दिनांक 22.04.1974 ई0 को नविस्ता श्री चुन्नी भगत वल्द स्व0 रघुनन्दन भगत, साकिन-कुरथौल, टोला- यादवचक, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना से बनाम 1.श्री रामचन्द्र राय, 2.श्री दिनेश्वर सिंह उर्फ दिनेश्वर प्रसाद सिंह एवं 3.श्री सुरेश कुमार राय वल्दान स्व0 बाबु लाल राय, साकिनान- दरियापुर गोला, थाना- कदमकुआँ, जिला- पटना ने खरीद किया है। जिसका वसीका नं0- 4627, जिल्द नं0- 88, बुक नं0- 1, पेज नं0- 356 से 363, सन् 1974 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर है। जिसपर 1.श्री रामचन्द्र राय, 2.श्री दिनेश्वर सिंह उर्फ दिनेश्वर प्रसाद सिंह (भूस्वामी सं0-2) एवं 3.श्री सुरेश कुमार राय खरीदने के तारीख से ही इजमालन काविज वो दाखिल मालिक मुस्तकिल हुये वो रहे वो भी अपने नाम से मालगुजारी रसीद इजमालन कटाते चले आये। जिसका जमाबंदी नं0- 1702/1 है।

इस प्रकार भूस्वामीगण वहैसियत उतराधिकारी वो वहैसियत खरीदार अन्य जायदाद के साथ इस दस्तावेज के अनुसूचि-1 में अंकित भूखण्ड पर निर्विवाद काविज वो दाखिल मालिक मुस्तकिल होते वो रहते चले आते है वो है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए भूस्वामीगण सक्षम है।

For Aparna Architect & Associates
Partner

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 Aparna Architect & Associates
Partner

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 जाय:–

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 अनुरुप 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।

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 46 प्रतिशत हिस्सा एवं भवन निर्माता का 54 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 46 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- H 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

For Aparna Architect & Associates
Partner

कोटि के होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी 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
Partner

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 बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

For Aparna Architect & Associates
Partner
20/5/16

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 46 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 54 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

20-5-16

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 क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 46 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।

(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 जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी

For Aparna Architect & Associates
Partner

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 बिक्री 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।

(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 54 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।

For Aparna Architect & Associates
Partner
28/5/16

21-4-16 2nd
20-5-16

(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 बिकय 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।

(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।

For Aparna Architect & Associates
Partner

(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।

(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 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 लिखें जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।

(vii) 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 विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

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

For Aparna Architect & Associates
Partner

(ix) 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।

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 54 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।

For Aparna Architect & Associates
Partner
28/5/16

20-5-16

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 बिक्री 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 नामितो द्वारा वहन किया जाएगा।

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) रुपया 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 बिक्री 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।

For Aparna Architect & Associates
Partner
28/5/16

20-5-16

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 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।

For Aparna Architect & Associates
Partner
28/5/16

21-4-05-2124
20-5-16

यह कि लेख्य प्लौट से संबंधित जरूरी कार्यों 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची - I

कुल रकवा 14.7735 डीसमील (चौदह दशमलव सात सात तीन पांच 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- 3 रुपया अलावे अन्य कर वजरीये जमाबंदी नं0- 1702/1 है। लेख्य सम्पत्ति का अन्य विवरण एवं चौहद्दी निम्नांकित है:-

तौजी नं0- 5243, खाता नं0- 198 (एक सौ अंठानवे), खेसरा सर्वे प्लौट नं0- 1765 (एक हजार सात सौ पैसठ) का अंश, रकवा 11.5 डी0,

For Aparna Architect & Associates
Partner
20/5/16

21 मन्दिर रोड
20-5-16

– :: चौहद्दी (BOUNDARY) :: –

उत्तर — पार्ट फ्लौट नं0– 1765 श्री मोहन लाल वगैरह

दक्षिण — सर्वे फ्लौट नं0– 1766

पूरब — सर्वे फ्लौट नं0– 1891 एवं 1892 श्री राम बाबु राय, श्याम बाबु राय एवं लाल बाबु राय

पश्चिम — सर्वे फ्लौट नं0– 1764

तौजी नं0– 5243, खाता नं0– 199 (एक सौ निनानवे), खेसरा सर्वे फ्लौट नं0– 1888 (एक हजार आठ सौ अठासी) का अंश, रकवा 3.8125 डी0

For Aparna Architect & Associates
Partner
20/9/16

– :: चौहद्दी (BOUNDARY) :: –

उत्तर — पार्ट फ्लौट नं0– 1888 श्री मोहन लाल वगैरह

दक्षिण — फ्लौट नं0– 1887

पूरब — मो0 बालकेशी देवी

पश्चिम — श्री भोली राय

21-1-2015 2nd
20-5-16

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं0– 114 एवं जोन 3 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य रू0 1,43,12,500/– (एक करोड़ तेतालीस लाख बारह हजार पांच सौ) रूपया है।

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 ऑफ 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।

For Aparna Architect & Associates
Partner

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

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डिवलपमेन्ट 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. कार्तिक कुमार
पिता - स्व. सुरेश कुमार राय
पो०- बाँकीपुर, थाना - कदमकुआँ
जो०. चोबी गली, दरियापुर, पटना

2. पटना 800004 20/05/16
डॉ. शिव कुमार सिंह
पिता - दिनेश्वर प्रसाद सिंह
पो० - बाँकिपुर, थाना - कदमकुआँ
चोबी गली, दरियापुर, पटना
20/05/16

3. रविशंकर सिंह
पिता - दिनेश्वर प्रसाद सिंह
पो० - बाँकिपुर, थाना - कदमकुआँ
चोबी गली, दरियापुर गोला
20/05/16

4. शशि भूषण सिंह
पिता - दिनेश्वर प्रसाद सिंह
पो० बाँकिपुर, थाना - कदमकुआँ
दरियापुर गोला, पटना
20/05/16

कम्प्यूटरकर्ता
राजू कुमार
पटना समाहरणालय

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1 रामचन्द्र राय
20-5-16

2 दिनेश्वर प्रसाद सिंह
20-5-16

3 Suresh Ray
20/05/2016

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For Aparna Architect & Associates
Kamlesh Kumar
Partner
20/5/16

स्कैन से चालान मिलाया एवं सत्यापित किया।
प्रभारी लिपिक

Jai
प्रारूपकर्ता
20/05/2016

Kamlesh Kumar
20/5/16

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.	286250/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	307075/-

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	825
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20825

Registering Officer
Patna

Date: 20/05/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 20th May 2016 by Ramchandra Ray S/O Late Babu Lal Ray by profession Others. Status - Executant

रामचन्द्र राय

20-5-16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:20/05/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kartik Kumar' age '33' Sex 'M', 'Suresh Kumar Ray', resident of 'Near Brahmasthan, Mandir Dhobi Gali, Dariyapur Gola, Bankipur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 20/05/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 134 on pages on 304 -325 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-20 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 20/05/2016

Token No. : 6425 **Year :** 2016 **S.No. :** 6243 **SCORE Ver.4.0** **Deed No . :** 5686

5/20/2016