Development Agreement

Serial No. 10912 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 107

Pag
10730

Serial No. 10912 Deed No. 1073

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

This document was presented for registration on **15/09/2016** by **Navratan Lal**
A stamp duty of Rs. **452500**/- and other fees of Rs **21000**/- 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. **10730** in Book No. **1**, Volume No. **232** on pages from **366** to **384** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **36** / Year **2016**

15/9/2016
Signature with Dat
(**Dhananjay kumar Rao**
Registering Officer, **Danapu**

Date: 15/09/2016 Token No: 11416 /2016

15.9.16

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 15 माह सितम्बर सन् 2016 ई० को निम्नलिखित पक्षकारो के बीच निष्पादित किया जाता है:--

15/9/16

श्री नवरतन लाल पिता का नाम स्वर्गीय बसन्त लाल , निवास स्थान सदर बाजार दानापुर , थाना एवं पत्रालय – 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

शिवम कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 , पटना , जो भारतीय साझेदार अधिनियम 1932 ई0 के अन्तर्गत निबंधित फर्म है , जिसका निबंधित कार्यालय -- पटना सुपर मार्केट , फ्रेजर रोड , पटना , द्वारा पार्टनर , **श्री नरेन्द्र कुमार सिंह** पिता का नाम श्री राम लायक सिंह , निवास स्थान ग्राम जलपुरा , थाना – पालीगंज , जिला –पटना , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / 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 जमीन मालिक मौजा – **बदलपुरा (लख से पूरब)** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 52 (बावन) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में दर्ज है , पर स्वामी के रूप में स्वत्व 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 की खरीदारी जमीन मालिक / प्रथम पक्ष की माता श्रीमती सानरो देवी धर्मपत्नी स्वर्गीय बसन्त लाल ने अपने खास

स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 28–07–1965 ई0 को दो निबंधित वशिका द्वारा क्रय किया था। जिसके प्रथम वशिका का पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 32 , पृष्ट संख्या 350 से 354 , निबंधन संख्या 5167 सन् 1965 ई0 है। वो द्वितीय वशिका का पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 32 , पृष्ट संख्या 355 से 359 , निबंधन संख्या 5168 सन् 1965 ई0 है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर अपने जीवन कालतक जमीन मालिक की माता स्वयं अपने खरीदारी की गयी सम्पत्ति पर काबिज दखिल रहकर अपने पांच पुत्रगण क्रमशः श्री गोवर्धन कृष्ण दास , श्री जर्नादन प्रसाद , श्री मनोहर लाल गुप्ता , श्री नवरतन लाल एवं श्री सी0 पी0 बासुदेव प्रसाद को अपना संयुक्त वारिस छोड़कर स्वर्गवास कर गयी। बाद में श्री गोवर्धन कृष्ण दास अपने पत्नी श्रीमती लालमुनी देवी एवं अपने छः पुत्रगण क्रमशः श्री निरंजन प्रसाद गुप्ता , श्री नवल किशोर प्रसाद गुप्ता , श्री नवल किशोर प्रसाद गुप्ता उर्फ मल्लू , श्री राजेश गुप्ता उर्फ पल्लु , श्री दिनेश कुमार एवं श्री उमा प्रसाद गुप्ता को अपना संयुक्त वारिस छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद श्रीमती लालमुनी देवी एवं उनके पुत्रगण , प्रथम पक्ष एवं श्री जनार्दन प्रसाद , द्वितीय पक्ष एवं श्री मनोहर प्रसाद , तृतीय पक्ष तथा श्री नवरतन लाल , चतुर्थ पक्ष एवं श्री सी0 पी0 बासुदेव प्रसाद , पंचम पक्ष के बीच दिनांक 12–08–1992 ई0 (जिसका निबधिन तिथि दिनांक 23–01–1993 ई0 है) को समस्त पैतृक सम्पत्ति का आपस में विभाजन हुआ। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 505 सन् ------- ई0 , पृष्ट संख्या 95 से 128 , निबंधन संख्या 442 सन् 1992 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो उक्त विभाजन के अनुसार अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्ति जमीन मालिक / प्रथम पक्ष को खास हिरसा में मिला। अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन मालिक के हिस्सा का विवरण विभाजन पत्र के अनुसूची संख्या 4 के खण्ड क में वर्णित है। इस तरह जमीन मालिक उक्त सम्पत्ति पर विभाजन की तिथि से बहैसियत सम्पत्ति के स्वामी वो हकदार वो होकर वो रहकर सम्पत्ति को अपने निजी उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक प्रथम पक्ष का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 512 में दर्ज है।

15.9.16

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति के सम्बन्ध में विश्वास दिलाया है कि अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित सम्पत्ति हर प्रकार के स्वत्व दोष तथा ऋण भार से पुर्णतः 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 विकासक को होने वाली हर्जा खर्चा तथा क्षतिपूर्ति का भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक , प्रथम पक्ष एवं विकासक , द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय / व्यवसायिक इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तो एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने जमीन मालिक प्रथम पक्ष की सहमति से अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम /खगौल नगर परिषद या अन्य किसी प्राधिकार जो सरकार से प्राधिकृत हो , से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएंगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस दिलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने आन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और अधिकतम F.A.R. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के क्षति से वंचित रखेगें एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात प्रत्येक क्षति की 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 सह व्यवसायिक इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय सह व्यवसायिक बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता 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 परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम /खगौल नगर परिषद** या अन्य किसी प्राधिकार जो सरकार से प्राधिकृत हो 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 , दूकान , औफिस 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।

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 जमीन मालिक की सहमति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स 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 **नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम /खगौल नगर परिषद** या अन्य किसी प्राधिकार जो सरकार से प्राधिकृत हो अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार **Architect** द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से **नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम /खगौल नगर परिषद** या अन्य किसी प्राधिकार जो सरकार से प्राधिकृत हो , को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी 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 यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम /खगौल नगर परिषद** या अन्य किसी प्राधिकार जो सरकार से प्राधिकृत हो , से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़ कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **दो वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः

महीने का कृपा काल का समय दिया जायगा। उक्त निर्धारित अवधि एवं कृपा काल सहित की गिनती प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने के तिथि से किया जायेगा।

12. यह कि जमीन 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 विकासक 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 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 राहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा 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 प्रतिशत सुपुर्द कर देगें एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम होगा। नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर यदि मंजिलों में बढ़ोतरी का नक्शा अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में अतिरिक्त निर्माण में जमीन मालिक भी अनुपातिक रूपरेखा हिस्सा लेने के हकदार होगें और उसी अनुपात में प्रति फ्लैट / दूकान / ऑफिस के परम निर्मित क्षेत्र के साथ जमीन के अनुपातिक हिस्सा में परिवर्तन हो जायेगा।

(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 करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

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

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , अन्य किसी को 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।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त 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/दूकान/औफिस इत्यादि इकाईयों / **Tenements** पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टियों , घोषणाओं , शपथ पत्रों और

15.9.2016

अन्य कानूनी अथवा **Statutory** कागजातों का डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. 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 सम्बन्धित इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अध्किारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते हैं कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेगें एवं कार्य में रूकावट पैदा नहीं करेगें।

(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।

(ङ.) 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 कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

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

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा स्वयं अपने उपयोग में रखने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात 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।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित अपने हिस्से के क्षेत्र का **50 प्रतिशत** 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।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **शिवम कन्सट्रक्शन** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक के हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **R.K.Mall** होगा और विकासक समस्त कार्य के लिए उत्तरदायी रहेगें तथा पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार , **नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम /खगौल नगर परिषद** या अन्य किसी प्राधिकार जो सरकार से प्राधिकृत हो के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगें 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 परिषद् या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

15.9.2016

22. 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।

23. नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम /खगौल नगर परिषद या अन्य किसी प्राधिकार , जो सरकार से प्राधिकृत हो , द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत 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 , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को विलम्ब दण्ड देना होगा , जो जमीन मालिक के हिस्से के परम निर्मित क्षेत्र का 10/- दस रूपये प्रति वर्गफीट प्रति माह बिलम्ब शुल्क के रूप में एक वर्ष तक भुगतान करना होगा। तत्पश्चात भी जमीन मालिक को हिस्से की परम निर्मित क्षेत्र भवन निर्माण के पश्चात सुपुर्द नहीं करेगें तो जमीन मालिक को अधिकार होगा कि वे इस एकरारनामा को रद्द कर सम्पूर्ण भवन को अपने कब्जे में ले लेगें और किसी प्रकार का क्षति पूर्ति एवं निर्मित क्षेत्र में हिस्सा विकासक को नहीं देगें।

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

25. 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। लेकिन अपने निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त करने के बाद इमारत के प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित प्रबंधन खर्च का अनुपातिक भुगतान जमीन मालिक को भी करना होगा।

26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

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

28. डेवेलपर डी0 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।

29. 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 की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्धटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेगें तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

31. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम /खगौल नगर परिषद या अन्य किसी प्राधिकार जो सरकार से प्राधिकृत हो , द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

32. यह कि विकासक द्वारा जमीन मालिक को मो0 20,00,000/- बीस लाख रूपया का Axis Bank Ltd. का चेक न0 080227 दिनांक 15-09-2016

15.9.2016

ई0 द्वारा Non - Refundable राशि के रूप में भुगतान किया गया है। तथा उस रकम में जमीन मालिक के किसी अन्य परिजनों का कोई अधिकार या दावेदारी नहीं होगा एवं विकासक भी इस रकम का कभी कोई दावा नहीं करेगें।

अनुसूची संख्या –I

मौजा **बदलपुरा (लख से पूरब)** , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 52 (बावन) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
35 (पैंतीस)	454 (चार सौ चौवन) 455 (चार सौ पचपन) का अंश भाग	11 कट्ठा जो 34.375 डि0 के समतुल्य है।

चौहद्दी

उतर :– श्री सीता राम

दक्षिण :– खगौल फुलवारी रोड

पूरब :– सर्वे प्लौट न0 455

पश्चिम:– सोन कम्पाउन्ड

उपरोक्त सम्पति आवासीय सह व्यवसायिक है तथा मुख्य सड़क पर पर स्थित है। जिसके कारण उक्त सम्पति का न्यूनतम मूल्य मो0 **2,06,25,000/– दो करोड़ छः लाख पचीस हजार** रूपया है।

जमीन मालिक के हिस्से में मिलने वाली व्यवसायिक यथा दूकान /औफिस का विवरण:–

सम्पूर्ण निचली तल्ला (पूरी तरह तैयार शटर इत्यादि के साथ)

सम्पूर्ण प्रथम तल्ला (पूरी तरह तैयार शटर इत्यादि के साथ)

विकासक के हिस्से में मिलने वाली व्यवसायिक यथा दूकान / औफिस का विवरण:–

सम्पूर्ण द्वितीय तल्ला

सम्पूर्ण तृतीय तल्ला

15.9.2016

इसके अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र का बटबारा दोनो पक्षों के बीच उनके निर्धारित शेयर के हिस्सब से आपसी सहमति से प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने के पश्चात किया जायेगा।

अनुसूची संख्या –II

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

ढ.ांचा	:–	डी0 एम0 सी0 /पी0 एम0 सी0 / खगौल नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फेम ढांचा।
Civil कार्य	:–	डी0 एम0 सी0 /पी0 एम0 सी0 / खगौल नगर परिषद द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट (बिरला गोल्ड/ रिलायन्स / डालमिया) , सोन बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे प्लास्टर की होगी और उसमें तेल पुट्टी के साथ पेन्ट बिरला पुट्टी के सतह बनाने के बाद वेदर कोट पेन्ट होगा।
दरवाजें	:–	दरवाजे का चौखट लकड़ी (सखुआ) तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई बोर्ड का फ्लश डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।
खिडकियॉ	:–	जमीन मालिक के अनुसार खिड़कियॉ लकड़ी का चौखट/ अल्मुनियम फेम और शीशा तथा ग्रील सहित।
फर्श	:–	भिट्रीफायड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त क्षेत्र में।
शौचालय	:–	सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल , सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उँचाई

तक , सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स का होगा।

रसोई घर	:–	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन Tiles टाइल्स।
लिफ्ट	:–	छः व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark का होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring , मास्टर शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर कक्ष में केबुल प्वाइंट ।
पल्मबिंग एवं सेनेट्री	:–	सभी पल्मबिंग एवं सेनेट्री कार्य में फिटिंग्स Parryware or Hind ware का लगेगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 का पाइप ISI मार्क के प्रथम क्वालिटी का होगा।
इन्टरकॉम	:–	सभी फ्लेट में एक इन्टरकॉम रहेगा।

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात मूल्य का भूगतान करना होगा।

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :–

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉम का प्वाइंट एवं सभी कमरे में टी0 भी0 प्वाइंट (टी0 भी0 नहीं)।

2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
4. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतीक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे ट्युब वेल एवं सामूहिक स्थानो सहित प्रत्येक फ्लैट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।

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

15.9.16

साक्ष्यगण

1. Ajay Kumar
S/O Nawratan Lall
9, P.C. Bose Road.
Lall Kothi Danapur Cantt.

2. 15.9.2016
Namita Gupta
15/9/2016
W/O Late Sanjay Kumar.
Lall Kothi.
Danapur Patna.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

15/9/16

3. Vinay Kumar
VINAY KUMAR
S/o Late NAWRATAN LALL
9, P.C. BOSE ROAD
Lal Kothi, Danapur Cantt. Patna.
15/09/16

उप निबंधन कार्यालय 15/9/16

प्रारूपकर्ता
15.9.2016

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.	452500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	473500/-

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

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charg

1000

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

Registering Off
Dana

Date: 15/09/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 15th September 2016 by Navratan Lal Basant Lal by profession Others. Status - Executant

Registering Off
Dana

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:15/09/2016

15.9.2016

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajay Kumar' age '45' Sex 'M', 'Nowratan Lal', resident of '9,bose Road,danapur,khagaul,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Of
Dan

Date : 15/09/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 232 on pages on 366 -384 , for the year 201 stored in CD volume No. CD-36 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering O
Dan

Date : 15/09/2016

अंदर मो0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं मूल्यांकन के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता---

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)---

2. दस्तावेज का प्रकार---

3. निबंधन कार्यालय---

4. बैंक का नाम एवं शाखा---

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क अन्य उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपर कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226537	452500	452500
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपर कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20000	20000
मूल्यांकन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0008- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से अन्य विपर कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		
भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट	कुल योग	472500

कुल राशि शब्दों में ---

स्थान---

तारीख---

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

रुक्का सं0 ---------- तारीख ---------- देयधुक्त रकम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- / शब्दों में----------

रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30972445198

जमा करने की तिथि :

बैंक रुक्का सं0: ---------- बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रू0 25/-

भारत सरकार
Government of India



Ajay Kumar
DOB : 10/03/1965
Male

6421 7518 7606

आधार - आम आदमी का अधिकार

Unique Identification Authority of India

Address: S/O: Noworatan Lall, 9
P.C.Bose Road, Lal Kothi Danapur,
Dinapur-Cum-Khagaul, Danapur Cantt,
Patna, Bihar, 801503

6421 7518 7606

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

Ajay Kumar