भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

क्रम संख्या 5628 तिथि 16-8-11 1000/- शीट संख्या 1

G 616688

बिहार सरकार

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

दिनांक 14/10/2011 को Lalti Devi द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रु० 157760/- मुद्रांक शुल्क एवं रु० 795/- निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित है । इसे दस्तावेज सं० 8262 के रूप में पुस्तक सं० 1 की जिल्द सं० 136 के पृष्ठ सं० 185 से 202 तक CD 21 में आज निबंधित एवं कुल 18 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

ह० (Dhananjay Kumar Rao)

Date : 14/10/2011 Token No.- 10635 / Year 2011 निबंधन पदाधिकारी

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 14 माह अक्टूबर सन् 2011 ई० को :-

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

Bachchi Singh

Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

Director

Serial No : 10467
Token No : 10635
Type & Status of Party

Deed No : 8262 of 2011
Name of Party

		Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
In Favour of	Bachchi Singh Bachchi Singh 14/10/11 Signature of Party					
In Favour of	Nutan Nutan 14.10.11 Signature of Party					
In Favour of	Mukesh Kumar Singh Mukesh Kumar Singh 14-10-11 Signature of Party					
Presented by Self	Lalti Devi लालती देवी Signature of Party					
Executed by	Lalti Devi Signature of Party					
Identifier	Surendra Prasad Singh सुरेन्द्र प्रसाद सिंह 14/10/11 Signature of Party					

श्रीमती लालती देवी सुपुत्री श्री सीता राम सिंह वो धर्मपत्नी श्री सुरेन्द्र प्रसाद सिह निंवास स्थान कोथवॉ , थाना एवं पत्रालय खगौल , जिला पटना , हाल निवास स्थान रूकुनपुरा , बेली रोड़ , थाना रूपसपुर , पत्रालय बी0 भी0 कॉलेज जिला पटना , जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित कि या गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड. कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

मेसर्स सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर एण्ड प्लानर्स प्रा0 लि0 , भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत एक निबंधित कम्पनी है , जिसका निबंधित कार्यालय प्रताप पैलेस , ए0 जी0 कॉलोनी , थाना शास्त्रीनगर , जिला पटना , द्वारा निदेशक **(1) श्री मुकेश कुमार सिंह** पिता का नाम श्री सुरेन्द्र प्रसाद सिंह , निवास स्थान रूकुनपुरा , बेली रोड़ , थाना रूपसपुर , जिला पटना **(2) श्रीमती बच्ची सिंह** सुपुत्री श्री अवधेश कुमार सिंह , निवास स्थान राम जीवन भवन , चॉदमारी , मोतिहारी , हाल निवास स्थान मकान न0 36 , नन्दनपुरी , खाजपुरा , थाना शास्त्रीनगर , पत्रालय बी0 भी0 कॉलेज , जिला पटना , **(3) श्रीमती नूतन** सुपुत्री श्री निहोरा ठाकुर , निवास स्थान अभियन्ता नगर , पश्चिमी बेली रोड़ , थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , 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।

लालती देवी 14.10.11

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

यह कि जमीन मालिक मौजा **जलालपुर** हाल मशहूर महल्ला का नाम **अर्पणा कॉलोनी** , सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 22 (बाइस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में वर्णित 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 श्री सोम नाथ के दो पुत्रगण क्रमशः श्री मुखलाल सिंह वो श्री हलखोरी सिंह थे। वो सर्वे सेटलमेन्ट के समय श्री मुखलाल सिंह का नाम बहैसियत कर्ता सर्वे खतियान में सर्वे खसरा संख्या 252 की एराजी पर दर्ज हुआ। बाद में श्री मुखलाल सिंह एवं श्री हलखोरी सिंह के बीच सम्पूर्ण पैतृक सम्पति का आपस में खानगी विभाजन हुआ। जिसके अनुसार सर्वे खसरा संख्या 252 की एराजी श्री हलखोरी सिंह को खास हिस्सा में मिला। जिसपर ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर उक्त श्री हलखोरी सिंह अपने दो पुत्रगण क्रमशः श्री भीम सेन सिंह एवं श्री दीप नारायण सिंह को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता के उक्त श्री भीम सेन सिंह एवं श्री दीप नारायण सिंह के बीच सम्पूर्ण पैतृक सम्पति का आपस में खानगी विभाजन हुआ। जिसके अनुसार अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति श्री दीप नारायण सिंह को खास हिस्सा में मिला। जिस पर ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर उक्त श्री दीप नारायण सिंह अपने एक मात्र पुत्र श्री सीता राम सिंह को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास किये। बाद में श्री सीता राम सिंह ने अपने समस्त सम्पति का स्वत्व त्याग पत्र दिनांक 07–10–2010 ई0 को अपने एक मात्र पुत्री जमीन मालिक संख्या के पक्ष में निषादित कर दिया। तत्पश्चात 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। इस तरह से लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी

छोटनी देवी 14.10.11

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director
14-10-11

प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं। वो उक्त स्वत्व पत्र के आधार पर जमीन मालिक संख्या 1 श्रीमती लालती देवी का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 274 में दर्ज पाया गया है।

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 निम्नलिखित शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत 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 उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

लालती देवी 14.10.11

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।

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Nutan
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Bachchi Singh
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director
14-10-11

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 परिषद् दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को कुल निर्मित क्षेत्र में **51 प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र प्राप्त होगा। वो शेष **49 प्रतिशत** विकासक का हिस्सा होगा। इस सम्बन्ध में दोनो पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि आपसी सुविधा के अनुसार हिस्सा का विभाजन दोनो पक्ष में कोई एक पक्ष करेगें तथा दुसरा पक्ष विभाजित हिस्सा में से एक हिस्सा को चुन लेगें। वो **1 प्रतिशत** के अन्तर को दोनो पक्ष आपस में बैठकर समायोजित कर लेगें। जमीन मालिक एवं भवन निर्माता को परम निर्मित क्षेत्र , पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में हिस्सा होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Nutan
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director
14-10-12

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 और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने वाले 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 पटना नगर निगम या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर अन्य किसी प्राधिकृत संस्था या कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को अपने 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 मजदूरों 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 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Nutan
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

11. यह कि भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा , जिसकी गिनती प्राधिकृत संस्था द्वारा पारित नक्शा की तिथि से की जायगी।

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 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 का हिस्सा कंडिका 6 में वर्णित क्षेत्र के अनुसार सुपुर्द कर देगें , निर्मित क्षेत्र में प्रत्येक कोटि के फ्लैटों , पार्किंग स्थल तथा अन्य

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Nutan
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Bachchu Singh
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

सामूहिक उपयोग की चीजे होगी। एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से शेष हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **51 प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र पर 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 (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजो पर भी जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी।

16. 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 डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(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।

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

(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।

(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।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त 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

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Nutan
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

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 नगर परिषद् दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को , अगर डेवेलपर चाहें तो , जमीन मालिक से ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉ , घोषणाओं ,शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों पर हस्ताक्षर कराकर डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर कराने 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 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 कोई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Nutan
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

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

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के 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 पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

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

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक के हिस्सा का निर्धारण पटना नगर निगम या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था 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।

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 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।

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Nutan
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director
14-10-11

20 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।

21. 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।

22. यह कि नक्शा पारित होने के निर्धारित तिथि **तीन वर्ष** एवं इसके पश्चात छः माह की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के 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 पूस न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 5,000/– पांच हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा , जो अगले छः माह तक देय होगा , उसके पश्चात भूस्वामी को निर्णय लेने का अधिकार होगा।

23. 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 सूर्यास्त के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी।

24. 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।

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Mutan

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

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 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।

26. 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 उलघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

27. 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 स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

लालती देवी 14.10.11

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

अनुसूची संख्या –I

मौजा जलालपुर हाल मशहूर महल्ला का नाम अर्पणा कॉलोनी , सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 22 (बाइस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् हैः–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एसजी
132 (एक सौ बतीस)	252 (दो सौ बावन)	29 डि0

उपरोक्त सम्पति का सरकारी मूल्य मो0 78,88,000/– अठहतर लाख अठासी हजार रूपया मात्र है।

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Nutan Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Bachchi Singh Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

चौहद्दी

उतर :– 26 फीट चौड़ा रास्ता

दक्षिण :– श्री तपेश्वर प्रसाद सिंह वगैरह

पूरब :– श्री तपेश्वर प्रसाद सिंह वगैरह

पश्चिम :– श्री धर्मेन्द्र कुमार सिंह वगैरह

अनुसूची संख्या –II

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

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

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसालां।

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

दरवाजें :– दरवाजे का चौखट सखुआ लकडी का तथा दरवाजे का पल्ला हार्ड प्लाई बोर्ड (Water proof ISI Mark) का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि एशियन का होगा।

खिडकियॉ :– लकडी के फ्रेम /अल्युमुनियम मे घूर्णत: Glazed खिड.कियॉ ग्रील एवं पेन्टिंग के साथ।

फर्श :– फ्लैट के समस्त फर्श क्षेत्र में (2x2 size) का मार्बल

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.

Director

शौचालय	:–	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 का होगा।
रसोई घर	:–	ग्रेनाइट स्लैब का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles टाइल्स।
लिफ्ट	:–	डी0 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 सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट ।

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।

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Nutan

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने Submersible Pump से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. ध्वनिरहित जेनरेटर ISI मार्क का पूरे एपार्टमेन्ट के लिये 400 V.A. प्रति फ्लैट 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. लालती देवी 14-10-11

Ramesh Kumar Singh
S/o Surendra Prasad Singh
Rukmpura Bailey
Road Patna.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director
Nutan 14.10.11

2. सुरेन्द्र प्रसाद सिंह
पिता द्वारिका प्रसाद सिंह
ग्राम - बोरमा, खगौल, पटना
14.10.2011

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director
Bachchi Singh
14.10.11

प्रारूपकर्ता

FOR CITY INFRASTRUCTURE AND PLANNERS PVT. LTD.
Director
14-10-11

Nutan

Endorsement of Certificate of Admissibility (Rule - 35)

Admissible under Rule 21 : 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. 157760**
Addl. Stamp duty paid under RDA/Municipal Act **Rs.**
(Paid **Rs. 1000/-** *by N.J. Stamp Paper and* **Rs. 157555/-** *through Bank Challan.)*

FEE PAID													Total Fee
	A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR	0	795
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc. Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0			
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	45			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	Scan	500			

Date : 14/10/2011

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at ***12:46 PM*** *on* ***Friday, 14th October 2011*** *at the* ***Sub Registry Office, Danapur*** *by* ***Lalti Devi*** *(Executant)*

by profession ***House Wife.***

लालती देवी

Signature of Presentant **Date : 14/10/2011**

Surendra Prasad Singh

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by persons and identified by others whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed on the reverse pages of the instrument and are identified by Surendra Prasad Singh age .... Sex M son/daughter of Dwarika Prasad Singh resident of Kothawan, Khagaul, Patna.

Date : 14/10/2011

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered in Book 1 of DSRO/ SRO Danapur having 18 pages, in the volume CD-21 and document no. of which is printed on the First Page of the document.

Date : 14/10/2011

Registering Officer
Danapur

Token No. 10635 Year - 2011 Sl.No. 10467 SCORE Ver. 2.0 Deed No. 8262 NIC-Bihar

SCANNED

7888

PAN No - CJDPS0474A

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 भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता---मेसर्स सिटी इन्फास्ट्रक्चर एण्ड रेलवेज प्रा० लि०

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------

2. दस्तावेज का प्रकार---[illegible]

3. निबंधन कार्यालय---[illegible]

4. बैंक का नाम एवं शाखा---[illegible]

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण : S.B.I [illegible]

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 लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	156760	156760
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 विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45	295
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

a 452321

Chn No 00120

10635/11

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 157055

कुल राशि शब्दों में ---एक लाख सत्तावन के बराबर पचपन रुपया

स्थान---[illegible]

तारीख---13/10/11

e-106

157555

* 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

स्क्रॉल नं0 ----------तारीख ----------उपर्युक्त कालम

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

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

[illegible] PUR Br.-(01254) BITTENDRA RAM 13 OCT 2011

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि : 13/10/11 500

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

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/- 157055