भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

764327

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

This document was presented for registration on 28/08/2017 by Basdeo Rai
A Stamp Duty of Rs. 1117800/- and other Fees of Rs. 46025/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. 8578 in Book No. 1, Volume No. 194 on pages from 43 to 73 and has been preserved in roll No. 31 pages in roll No. 30 / Year 2017

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

Date: 28/08/2017 Token No. 9877 / 2017 SCORE 4.1

SCANNED BY

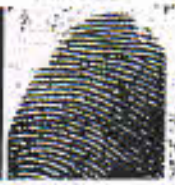
विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 28/8/ सन् 2017 ई० को निम्नलिखित पक्षगण के बीच निष्पादित किया गया है।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
DIRECTOR

District Registry Office,Patna

Token Number 9877 | Reg. Year 2017 | Serial Number 9478 | Deed Number 6

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ram Kishor Singh (Director)						
Executant	Arjun Rai						
Executant	Baiju Rai						
Presented By	Basdeo Rai						
Executant	Basdeo Rai	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Chandeshwar Rai						
Executant	Chandradev Rai						
Executant	Shivnath Prasad Yadav						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop027

1.श्री वासदेव राय
2.श्री अर्जुन राय
3.श्री बैजू राय
} सभी के पिता नाम स्व० नवाब राय

4.श्री चन्देश्वर राय
5.श्री चन्द्रदेव राय
6.श्री शिवनाथ प्रसाद यादव
} सभी के पिता का नाम रामविशुन यादव

सभी का निवास स्थान ग्राम- रूपसपुर, थाना- रूपसपुर, पोस्ट- सहाय नगर (धनौत), जिला- पटना, भारतीय नागरिक (जिन्हें यहाँ पर प्रथम पक्ष जमीन मालिकगण कहा गया) जिनके उत्तराधिकारीगण, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो प्रथम पक्षकार है 9386472398

-:: और ::-

मेंसर्स त्रिशुल क्लासीकॉन प्राईवेट लि०, जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निगमित है जिसका रजिस्ट्रेशन नं०- U45200BR2016PTC025660 है, जिसका पंजीकृत कार्यालय बेली रोड, ओवर ब्रीज, नहर पर, रूपसपुर, जिला- पटना, द्वारा निदेशक श्री राम किशोर सिंह पुत्र श्री कृष्ण कुमार सिंह, निवास स्थान ग्राम- मोहनपुर मुसेपुर, थाना- बिहटा, जिला- पटना, जिन्हे यहाँ पर विकासकर्ता/भायज बनावटकर्ता कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधिगण, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो द्वितीय पक्षकार है।

7368088369

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.

District Registry Office, Patna

Token Number 9877 Reg. Year 2017 Serial Number 9478 Deed Numbe

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Identified By	Vinay Kumar					
Sig.	विनय कुमार 28/8/2017					

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop027

-: संदर्भ :-

विदित हो कि इस विकास एकरारनामा के अनुसूची-I में वर्णित भू-सम्पति जिसका विकास होना है उसका रकबा दस्तावेज के मुताबिक 24.66 डी0 जमीन जो सर्वे खेसरा नं0- 216, खाता नं0- 60, तौजी- बिहार सरकार, अन्दर राजा नं0- 20, मौजा- धनौत, परगना- फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान पुलिस थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, बिहार में अवस्थित है, के पूर्व जमीन मालिकगण, स्वामी स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार प्रथम जमीन मालिकगण है।

यह कि उपर्युक्त वर्णित खाता नं0- 60, खेसरा नं0- 216, में एरजी कुल एरजी 37 डी0 भूमि सहित अन्य जमीन को जमीन मालिकगण के दादा श्री राम नारायण राउत, पिता का नाम स्व0 धुना राउत, निवास स्थान मोकिमपुर उसमाव, थाना- दानापुर, जिला- पटना की खास खरीदगी है। जिसे जमीन मालिकगण के दादा श्री राम नारायण राउत ने अपने खास आमदनी से एक निर्बंधित बिक्रय पत्र के द्वारा दिनांक 14.05.1941 ई0 के श्री दीप नारायण सिंह पिता का नाम स्व0 राम इकबाल सिंह, निवास स्थान- रूपसपुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना से वैध खरीद किये थे। जो बुक नं0- 1, और दस्तावेज नं0- 359, सन् 1941 ई0 के रूप में अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में निर्बाधित होकर दर्ज है। जिसपर जमीन मालिकगण के दादा श्री राम नारायण राउत ने सर्वे खेसरा नं0- 216 में एरजी 18½ डिसमील भूमि की बिक्री श्री भय चन्द राय, पिता का नाम स्व0 सजू राउत, निवास स्थान- रूपसपुर, जिला- पटना को एक निर्बंधित निर्विवाद विक्रय पत्र के द्वारा दिनांक 09.06.1941 ई0 को कर दिया। जिसका बुक नं0- 1 जिल्द नं0- 20, पेज नं0- 267 से 269, वसीका नं0-2216, सन् 1941 ई0 अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित है।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
DIRECTOR

अतएव जमीन मालिकगण के दादा उक्त खेसरा नं0- 216 में एराजी 18½ डिसमील भूमि पर ही काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल रहते तालिन्दगी उपयोग वो उपभोग करते चले आये। बाद राम नारायण राउत अपने पीछे तीन पुत्रगण सर्व श्री राम गति राय वो नबाव राय वो राम विशुन यादव को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के उक्त तीनों भ्रातागण अपने पिता के द्वारा छोड़े गये सारे सम्पतियों पर इजमालन शांतिपूर्वक काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आये। कुछ अरसा बाद तीनों भ्राता ने अपने सारे संयुक्त सम्पतियों का बंटवारा आपस में खानगी रूप से कर लिये और बंटवारा में श्री नबाव राय एवं श्री विशुन यादव को सर्वे खेसरा नं0- 216 में एराजी 12.33 डी0 भूमि खास हक वो हिस्सा में प्राप्त हुआ और बंटवारा के रोज से श्री नबाव राय और श्री राम विशुन यादव अपने मिले हुए खास हक वो हिस्से की सम्पति पर शांतिपूर्वक काबिज दाखिल रहते चले आये। बाद नबाव राय अपने पीछे तीन पुत्रगण (लेखपकारी नं0- 1 से 3) को और राम विशुन यादव अपने पीछे तीन पुत्रगण (लेखपकारी नं0-4 से 6) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास पिता के लेखपकारीगण अपने-अपने पिता के द्वारा छोड़े गये सारे सम्पतियों पर इजमालन काबिज दाखिल मालिकगण मुस्तकिल हुये वो रहते चले आते है और है।

यह कि लेखपकारीगण अपने अन्य जमीन जो सर्वे खेसरा नं0- 202 का अंश है। उसे स्व0 भवन चन्द राय के उतराधिकारी श्री दुधेश्वर राय पिता का नाम स्व0 राम सागर राय वो श्री राजू राय पिता का नाम स्व0 जय राम राय, निवास स्थान- रूपसपुर, थाना- रूपसपुर, जिला- पटना से सर्वे खेसरा नं0- 216 में मवाजी 12.33 डी0 भूमि को एक निबंधित बदलैन नामा के द्वारा कर लिया। जिसका बुक नं0- 1, जिल्द नं0- 34, पेज नं0- 455 से 456 तक, सीडी नं0- 6 और दस्तावेज नं0- 1663, सन् 2016 ई0 के रूप में अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित होकर दर्ज है।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
DIRECTOR

यह कि लेख्यकारीगण/जमीन मालिकगण ने अपने दादा श्री राम नारायण राय के हिस्से की सम्पति एरजी 12.33 डी0 और श्री दुधेश्वर राय वगैरह से बदलैन किये गये जमीन एरजी 12.33 डी0 भूमि पर कुल 24.66 डी0 जमीन पर जमीन मालिकगण/लेख्यकारीगण बहैसियत सम्पति के स्वामी, अधिकारी, दखलकार हुए और उस पर आजतक पूर्व स्वामीगण, सर्वाधिकारीगण, मूल अधिकारीगण और दखलकार रहते चले आते है और है। इस तरह मालिकगण को निम्नांकित भूमि पर पूर्ण अधिकार एवं सम्प्रभुता स्थापित है।

अतएव जमीन मालिकगण बताये कि उपरोक्त सम्पति जो इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्व एवं अधिकार में है और जो सब तरह के नुक्स हकियत, स्वदोष, अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिकगण को अपना पूर्ण हक, अधिकार और स्वामित्व हस्तांतरण पूर्ण एवं अंश में करने के साथ-साथ उसपर व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकसित करवाने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव जमीन मालिकगण की इच्छा हुई कि वे इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि-1 में वर्णित अपने जमीन पर एक व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण और विकास किसी भी विकासकर्ता/कम्पनी द्वारा किया जाय।

विकासकर्त्ता व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करने का काम करते है एवं विकासकर्ता को जमीन मालिकगण के उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआ तब, विकासकर्ता ने जमीन मालिकगण के पास व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किया और सम्पर्क किया और ऑफर दिया कि सम्परिवर्तित

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
DIRECTOR

आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि--1 में वर्णित है, को विकसित कर एक व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनावेगें और कुल बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंलिा भवन का निर्माण करेगें एवं जमीन मालिकगण का तय हिस्सा जमीन मालिकगण को सुपुर्द कर देगे। तत्पाश्चात जमीन मालिकगण और विकासकर्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के पश्चात् इस विकास एकरारनामा को दोनों पक्षों ने निम्नलिखित शर्तो एवं स्थितियों पर एकरार को स्वीकार किया, जो इस प्रकार है:-

1. यह कि उपर्युक्त सम्पति जमीन मालिकगणो दखल कब्जे में है साथ ही वे उसके निर्विवाद, स्वामी, हकदार और दिलचस्पीकार है जो सब तरह के ऋणभारो और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त है और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारी और निर्विवाद अधिकार एवं हकदार उपर्युक्त सम्पति के कुल या इसके अंश को सम्पपरिवर्तित आधार पर हस्तान्तरित करने में सक्षम है।

2. यह कि जमीन मालिकगण अपने उपर्युक्त भूमि या इसके अंश को बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, कर निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दिया है।

3. यह कि जमीन मालिकगण ने उपर्युक्त भूमि को अर्जन/अर्जन की मांग सम्बन्ध किसी प्रकार की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्तमान में प्राप्त नहीं किया है और न उससे संबंधित पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगरपालिका से ही पूर्व में किसी प्रकार नोटिस/सूचना प्राप्त किया है और न उपर्युक्त भूमि या इसके अंश को आयकर विभाग या कोई अन्य सरकार या इसके प्राधिकार या अर्जन से संबंधित सूचना, अधिसूचना या किसी प्रकार को नोटिस प्राप्त किया है।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
DIRECTOR

4. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि संबंधित इस विकास एकरारनामा के पूर्व या बाद में अटैचमेंट या उपर्युक्त भूमि के विरुद्ध कोई फैसला, वाद, डिक्री, आदेश, सूचना, नोटिस , पेटिशन या निर्णायक आदेश, नहीं हुआ है।

5. यह कि जमीन मालिकगण के अलावे कोई अन्य व्यक्ति अनुसूचि-1 में वर्णित भू-सम्पति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी या दिलचस्पीकार नहीं है।

6. यह कि जमीन मालिकगण अनुसूची-1 में वर्णित भू-सम्पति से संबंधित कोई अन्य एकरारनामा बिक्रय या विकास हेतु किन्हीं के साथ अभीतक नहीं बनाये है।

7. यह कि विकासकर्ता के प्रबंध निदेशक अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के रूप में बनावट एवं विकास करने हेतु अच्छे वास्तुकार से नक्शा बनवायेगें एवं वास्तुकार से बनाये गए नक्शे को पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर परिषद् के संबंधित सक्षम पदाधिकारी के समक्ष स्वीकृति हेतु विकासकर्ता या जमीन मालिकगण अपने हस्ताक्षर से बिहार अपार्टमेन्ट ओनरशीप एक्ट 2006 के अंतर्गत दाखिल करेगें और नक्शे के स्वीकृत होने के पश्चात उसके अनुरूप व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें।

8. यह कि विकासकर्ता निम्न अनुसूची-1 में वर्णित भूमि से संबंधित जो भी दस्तावेज की आवश्यकता है उसे इस विकास एकरारनामा पर हस्ताक्षर के पूर्व ही जमीन मालिकगण से प्राप्त कर लेगें। यदि इस विकास एकरारनामा पर हस्ताक्षर की तिथि के उपरांत किसी प्रकार के दस्तावेज की मांग विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा तो जमीन मालिकगण उसके उपलब्धता के लिये विकासक को सहयोग करेगें।

For TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
DIRECTOR

अब दोनों पक्ष इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते हैं:-

1. जमीन मालिकगण ने उपरोक्त विकासकर्ता को जमीन का विकास करने के लिए इस एकरारनामा के तहत इजाजत दिया है, जिसपर विकासकर्ता अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन का विकास व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के रूप में करेगें और उससे संबंधित सभी कार्यो और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्ता को निम्नांकित अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा बनावट की कीमत पर इस विकास एकरारनामा के माध्यम से सुपूर्द किया, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा, उसे विकासकर्ता वहन करेगें। विकासकर्ता अपने खर्च से व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ जितने तरह का फिटींग्स, फिक्चर्स विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्शन, जनरेटर, इंटरकॉम वगैरह की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण स्वीकृत नक्शा के अनुरूप निम्नांकित अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर जमीन मालिकगण और उनके विधिक उत्तराधिकारीगण के लिए उपलब्ध करायेगें एवं सहुलियत देगें।

2. जमीन मालिकगण और विकासकर्ता के सामिलात तौर पर निश्चित किया है कि एफ0ए0आर0 प्रतिशत पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर परिषद के व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन से संबंधित उप नियमों के अनुसार लागू होगा।

3. इस विकास एकरारनामा की शर्ते लिपि बद्ध होने के तुरत बाद विकासकर्ता शीघ्रतिशीघ्र उल्लेखित प्रांगण पर व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन को नक्शा तैयार करने का काम एक अच्छे और जानकार आर्किटेक्ट और इंजीनियर से आरंभ कर देगें।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh.
DIRECTOR

4. जमीन मालिकगण अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन निर्माण के बाद निर्मित पूरे हिस्से में से 60 प्रतिशत विकसित हिस्से खुद के प्राप्ति और 40 प्रतिशत विकासकर्ता को प्राप्ति के शर्त पर विकासकर्ता को हर तरह से कर्ज मुक्ति के साथ सुपुर्द किया।

5. विकासकर्ता जमीन मालिकगण के निम्नांकित अनुसूची-1 में वर्णित भू-सम्पति के अलावे अन्य जमीन मालिकगणो से आवश्यकता अनुसार जमीन लेकर व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण एक या अधिक ब्लॉको में नहीं कर सकते है। अगर विकासकर्ता को अन्य जमीन मालिकगणो से जमीन उपलब्ध हुआ या होगा तो विकासकर्ता अन्य जमीन मालिकगण के जमीन को मिलाकर व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिलो भवन का निर्माण नहीं करेगें।

6. जमीन मालिकगण के निम्नांकित अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर जो भी व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण होगा उसमें कुल परम निर्मित व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के बनावट में जमीन मालिकगण का हिस्सा 60 प्रतिशत और इसी के अनुरूप विकासकर्ता का भी 40 प्रतिशत हिस्सा होगा।

7. विकासकर्ता व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के विकास एवं निर्माण में खर्च होने वाले राशि का वहन करेगें तो जमीन मालिकगण द्वारा विकासकर्ता को सिर्फ जमीन इस विकास एकरारनामा के माध्यम से देने के बदले विकासकर्ता जमीन मालिकगण को 60 प्रतिशत (साठ प्रतिशत) हिस्सा पूर्ण रूप से बने हुए क्षेत्र में बिना कोई कीमत लिए दे देगें। जिसके जमीन

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
DIRECTOR
28/8/17

भगवान राम
विनय कुमार
28/8/17

मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और जब जमीन मालिगण अपने हिस्से को बिकय करना चाहेगें तो विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित एजेन्सियों फर्मो एवं दिलचस्प व्यवसायिक व्यक्तियों के नाम से ही बिकय पट्टा क्षेत्र विकासकर्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्ता बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वगैरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिगण, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें और उसे विकासकर्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फेर्म और अन्य वगैरह को जिस तरीके से भी चाहें बिकय एवं हस्तांणतरित या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

8. यह कि व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को धारा 7 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्ता और जमीन मालिकगणों के बीच विभाजित किया जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के अधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

9. यह कि दोनों पक्षों के बीत यह सहमति बनी है कि पटना नगर निगम/दानापुर नगर परिषद् के अन्तर्गत व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन नियमावली तथा उपबन्धो के अनुरूप व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के निर्माण के बदलाव या परिवर्तन होगा उसका पूर्ण जिम्मेवारी और खर्चो से विकासकर्ता करेगे। तब जिसे दोनों उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेगें।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
DIRECTOR

आशुतोष कुमार
विनय कुमार
सही

10. यह कि जमीन मालिकगण विकासकर्ता से अपने मिले हुए 60 प्रतिशत सुपर विल्ट-अप एरिया एवं पार्किंग हिस्से के संबंध में जिस प्रकार से चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, स्थानीय अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों के अभिलेखों में अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नाम को नामांकित करा लेगें या बनावट के संबंध में स्थानीय निकायों में कर निर्धारण करा लेगें और जमीन मालिगण व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के कुल बनावट में जो 60 प्रतिशत सुपर विल्ट-अप एरिया प्राप्त करेगें उसके संबंध में जो भी भारत सरकार एवं बिहार सरकार के जो भी कर होगा उन सभी करों का भुगतान जमीन मालिकगण अपने स्तर से करेगें।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
28/8/17 DIRECTOR

11. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिकगण के जमीन पर व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिकगणों को बिना हर्जा-खर्चा के 60 प्रतिशत बनावट विकासकर्ता पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिकगण के हिस्से को सुपुर्द करेगें। तत्पश्चात् विकासकर्ता विकास एकरारनामा के निबंधन की तिथि से करीब तीन वर्ष छः माह और छः माह रियायत समय में व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण का काम पूरा कर देगें अगर विकासकर्ता तीन वर्ष छः माह और रियायत समय (कृपा काल) छः माह में व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य पूरा करके कुल निर्मित क्षेत्र का 60 प्रतिशत भाग विकासक जमीन मालिकगण के हवाले कर देगें। अगर उक्त निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण नहीं करेगें तो हर्जाना के तौर पर कुल निर्मित क्षेत्र का 5 प्रतिशत अधिक भाग अर्थात कुल 65 प्रतिशत भाग विकासकर्ता जमीन मालिकगण को आवंटित करेगें। निर्माण अवधि के अन्दर प्राकृतिक आपदा, सरकारी बाधा आती है या भूमि संबंधि किसी प्रकार का विवाद उत्पन्न होता है तो उसके निराकरण की अवधि को निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायेगी।

Sd/ Director
Trishul Classicon Pvt. Ltd.
28/8/2017



12. यह कि इस विकास एकरारनामा में उपर्युक्त वर्णित शर्तों के अनुरूप जमीन मालिकगण विकासकर्ता को व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकास एवं निर्माण हेतु निर्मित क्षेत्र का 40 प्रतिशत हिस्सा (सुपर विल्ट-अप एरिया) बिक्रय करने हेतु अनुसूची-। में वर्णित भू-सम्पति पर दखल कब्जा दिया और इसलिए विकासकर्ता का जमीन पर पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा। इसी तरह से जमीन मालिकगण को भी अपने मिले हुए 60 प्रतिशत हिस्सा (सुपर विल्ट-अप एरिया) को बिक्रय करने का पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा।

13. यह कि विकासकर्ता बिल्कुल स्वतंत्र विकासकर्ता रहेंगे और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास में बाधक नहीं होगा।

14. यह कि जमीन मालिकगण अपने लिए विकासकर्ता को इस शर्तनामा में दिये गये दुसरे प्राविधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण अधिकार दे रहे है जो निम्नलिखित है:-

15. यह कि विकासकर्ता सिर्फ शिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दुसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगें।

16. यह कि विकासकर्ता सम्बन्धित अधिकारियों के पास विद्युत लाईन लेने अथवा सिमेन्ट लोहा और दुसरे नियंत्रित वस्तुओं को कोटा लेने के लिए या अनुज्ञा पत्र लेने के लिए आवेदन देगें।

17. यह कि विकासकर्ता कोई रीट सम्मन या दुसरे काबूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक ट्रिब्यूनल अथवा दुसरे कार्यालयों में जमीन मालिकगण का प्रतिनिधित्व करेगें। वे अनुसूची-। में वर्णित भू-सम्पति से संबंधित विकास के लिए मुकदमा दायर करेगें और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगें और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
DIRECTOR

मुखी रामदेव राम
वि. कुमार

या किसी पब्लिक व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन जन प्राधिकारी, सर्वजनिक पदाधिकारी या ट्रिब्यूनल जो निम्नांकित अनुसूची-1 में वर्णित भू-सम्पति या इसके विकास एवं निर्माण करने के संबंध में तथा उसके किसी हिस्से के विकास संबंधी होगा, करने के अधिकारी होगें और उसके लिए कोई भी कागजात, वकालतनामा, दावा पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज पर विकासकर्ता हस्ताक्षर करेगें। किसी भी कानूनी कार्यवाही की हालत में किसी भी न्यायालय में जो जमीन मालिकगण के अभिरूची के विरूद्ध होगा विकासकर्ता जमीन मालिकगण का हकियत और अभिरूची बचाने के लिए सभी कदम अपनावेगें। इससे जमीन मालिकगण विकासकर्ता को हर तरह से सहयोग करेगें।

18. यह कि विकासकर्ता उपरोक्त सम्पति के विकास के लिए जो भी उचित काम दस्तावेज या दुसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करेगें।

19. यह कि विकासकर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र में व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का एरिया या कोई क्षेत्र को किसी को भी आवंटित करेगें या बचेगें और उसके पैसा प्राप्त करेगें उसको निर्माण और विकास में खर्च करेगें या स्वयं उपयोग करेगें।

20. यह कि विकासकर्ता भवन के निर्माण करने हेतु मजदूरों का ठिकदार को निविदा के आधार पर देगें तथा उक्त ठिकदार से राय मशविरा लेकर आर्किटेक्ट एवं इंजिनियर के निर्देशानुसार करेगें।

21. यह कि अगर यह पाया जावे कि विकासकर्ता किसी आर्थिक संस्था या किसी व्यक्ति से उपरोक्त जमीन पर कर्ज लेकर दुसरे मद में खर्च किये हुए है तो उसका बंधन जमीन मालिक प्रथम पक्ष पर नहीं होगा।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh.
DIRECTOR
28/08/17

विनय कुमार
28/08/17

बी.

22. यह कि विकासकर्ता यह भी स्वीकार करते है और विश्वास दिलाते है कि पूरा कर्ज विकसकर्ता या इनके खरीदारों के हिस्से से वसुल किया जायेगा और जमीन मालिक को उससे कोई संबंध नही होगा।

23. यह कि व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय विकासकर्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार से कम समय के लिए या किसी भी निर्मित यूनिट एवं यूनिटों के व्यक्तिगत आवंटनकर्ता तथा खरीदार एवं खरीदारों के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा अपने हिस्से का 40 प्रतिशत क्षेत्र को कर सकते है या बंधक रख सकते है।

24. यह कि अगर यह पाया जाये कि विकासकर्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी व्यक्ति से उपरोक्त जमीन पर कर्ज लेकर दुसरे मद में खर्च किये हुए है तो उसका बंधन जमीन मालिकगण पर नहीं होगा।

25. यह कि विकासकर्ता यह भी स्वीकार करते है और विश्वास दिलाते है कि पूरा कर्ज विकासकर्ता या इनके खरीदारों के हिस्से से वसुल किया जायेगा और जमीन मालिकगण को उससे कोई संबंध नहीं होगा।

26. यह कि अपार्टमेन्ट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्ता अपने 40 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ अनुसूची-1 में वर्णित भूमि में अनुपातित भू-भाग के निर्विवाद स्थायी पूर्ण रूपेन होगें। विकासकर्ता को कुल निर्मित क्षेत्रफल के 60 प्रतिशत हिस्से पर जो जमीन मालिकगण और इनके उतराधिकारीगण का होगा उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्ता को एसई-अटर्नी ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप एक्ट 2006 के अंतर्गत नहीं है।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
DIRECTOR

27. यह कि जमीन मालिकगण विकासकर्ता को पूर्ण विश्वास दिलाते है कि पूर्ण भू-सम्पति,, जिसका विकास करना है, पर किसी तरह का नोटिस या घोषणा जमीन मालिकगण के जमीन पर भू-अर्जन के लिए हो या किसी भी कानून के अन्तर्गत भू-अर्जन हेतु नोटिस हो या पाया जाए, उसकी पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिकगण की होगी। अतएव जमीन मालिकगण विकासकर्ता को यह भी इस विकास एकरारनामा के माध्यम से पूर्ण विश्वास देते है कि आज तक अनुसूची-1 में वर्णित भूमि के पूर्ण भाग या किसी अंश के एवज में भू-अर्जन हेतु घोषणा या नोटिस या किसी तरह का कानूनी कार्रवाई किसी प्रकार की नहीं हुआ है और इस तरह निम्नांकित पूर्ण भू-सम्पति बिल्कुल पाक साफ है।

28. यह कि जमीन मालिकगण यह भी कहते है और विश्वास दिलाते है कि पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिका अथवा किसी भी अधिकार क्षेत्र द्वारा लेने या भू-अर्जन हेतु इस सम्पति में या उसके किसी हिस्से पर कोई नोटिस या आदेश पारित नहीं हुआ है। और किसी भी तरह का निगम या किसी दुसरे अधिकारी द्वारा कोई अनुरोध नहीं हुआ है जिससे उपरोक्त सम्पति या उसका कोई हिस्सा प्रभावित होगा।

29. यह कि जमीन मालिकगण यह घोषणा करते है कि इस एकरारनामा में वर्णित भू-सम्पति पर वक्त के कानूनी दावा, निशेधात्मक आदेश, मुकदमा, डिक्री, निषेधाज्ञा, दिवालियापन का नोटिस तथा इसके विरुद्ध आदेश, बेनामीदारी या ब्यासी गोतिया या हिस्सेदार के दावा, बुक्स हकियत, स्वत्वदोष, झंझट और अर्जन से बिल्कुल मुक्त है तथा जमीन मालिकगण निम्नांकित भू-सम्पति या उसके किसी हिस्से को न तो बेचेगें, न किसी को देगें, न हस्तान्तरित करेगें और किसी के पक्ष में कोई कागज लिखेगें और वे आगे कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगें और न कोई दस्तावेज लिखेगें जो इस

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Vishwar Singh.
DIRECTOR

शर्तनामा के नियमों के या घोषणा के विरुद्ध हो। अगर निम्नांकित सम्पति पर उपरोक्त सभी तरह दोष पायी जाये तथा भू-सम्पति के संबंध में जो भी अन्य तरह सन्देह या सक पैदा होगा उसे जमीन मालिकगण अपने खर्च से इस सारे सक और सन्देह को विकासकर्ता के कथनानुसार या उसके प्रतिनिधि के कथनानुसार दुर करेगें।

30. यह कि जमीन मालिक निर्माण में किसी तरह का बाधा उपस्थित नहीं करेगें। लेकिन के निर्माण उसमें प्रथम उच्च कोटी (Branded Company के ISI Mark का) समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण करने का अधिकार होगा। अगर निर्माण में कोई परामर्श लेना हो या कोई परिवर्तन करना हो तो जमीन मालिक लिखित परामर्श देगें और इस बात की सूचना कार्यकर्त्ताओं को नहीं देगें।

31. यह कि एकरारनामा के निष्पादन के दिन के बाद विकासकर्ता भवन निर्माण से संबंधित कोई भी बाकी के देनदारी का जिम्मेवार होगें। लेकिन एकरारनामा के निष्पादन के तिथि के पहले वो निर्माण के पहले कोई भी देन का जिम्मेवार विकासकर्ता नहीं होगा।

32. यह कि जमीन मालिक विकासकर्ता द्वारा उनके नाम से नक्शा पारित करने हेतु स्थानीय अधिकारी को दे सकते है इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं है। इस संबंध में जो भी शुल्क या खर्च नक्शा स्वीकृति हेतु होगा विकासकर्ता के द्वारा वहन किया जायेगा।

33. यह कि विकासकर्ता किसी भी तरह से सीधे या अन्य कोई गलती नहीं करेगें जिससे जमीन मालिक के स्वामित्व अधिकार या अभिरुची में बाधा पहुँचे या धोखाधड़ी हो पावे और जबतक कि जमीन मालिकगण को क्षेत्र का कब्जा विकासकर्ता जमीन मालिकगण को न दे दें तबतक विकासकर्ता की पूर्ण जिम्मेवारी होगी।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
DIRECTOR

विनय कुमार

34. यह कि विकासकर्ता जमीन को कर्ज मुक्त रखेंगे। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्ता शिल्पी या निर्मंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेंगे। चाहें वह नौकरी विकासकर्ता के द्वारा दी जाय अथवा भवन निर्माण के समय हो।

35. विकासकर्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुंणवत्ता पर पूर्ण ध्यान देंगें। जिसका निरीक्षण करने का पूर्ण अधिकार जमीन मालिक को रहेगा।

36. यह कि विकासकर्ता यह भी वादा करता है कि उस बहुमंजिला भवन का निर्माण इस एकरारनामा के अनुसूची-2 में निर्धारित किये गये तकनिकी मानदंडो के अनुसार ही होगा।

37. यह कि अगर विकासकर्ता नियमों का उल्लघंन करेंगे या किसी भी प्रकार का धोखाधड़ी करेंगें तब उन्हें नोटिस देकर यह विकास एकरारनामा रद्द किया जा सकता है।

38. यह कि घोषणा-पत्र के संस्थापित करने हेतु जो ऊपर किया गया है उपरोक्त जमीन मालिकगण और खास करके अपने स्वाई स्वामित्व के संबंध में और अपने हकियत के सम्बन्ध में घोषणा करते है कि यह सम्पति हर तरह के वारदैत्र से मुक्त है और पुन: वादा करते है कि उक्त सम्पति पर या उसके किसी हिस्से पर किसी प्रकार का कर्ज नहीं लेंगें और न उसको किसी दुसरे के हाथ बेचेंगें और न उसको कोई ऐसा काम करेंगें केवल जो इसमें लिखा हुआ है उसी के अनुसार करेंगें और जमीन मालिकगण यह भी वादा करते है कि सक्षम अधिकारी के यहाँ सम्पति से संबंधित सत्यापन हेतु सारे कागजात उपस्थित करेंगें।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Sukhani
DIRECTOR

39. यह कि जमीन मालिकगण निर्माण में किसी तरह का बाधा उपस्थित नहीं करेगें। लेकिन व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के निर्माण में प्रथम/उच्च कोटि के सामानों को लगायेगें एवं उसको निरीक्षण करने और उसमें लगने वाले मेटेरियल की जाँच करने का पूर्ण हक वो अधिकार होगा और किसी प्रकार का कोई फेर बदल करना होगा, तो जमीन मालिकगण विकासकर्ता का इसकी सूचना देने का पूर्ण अधिकार होगा।

40. यह कि एकरारनामा के निष्पादन के दिन के बाद विकासकर्ता कोई भी बाकी देनदारी का जिम्मेवार होगें। लेकिन एकरारनामा के निष्पादन के तिथि के पहले वो निर्माण के पहले कोई भी देन का अधिकार नहीं होगा।

41. यह कि विकासकर्ता किसी भी तरह से सीधे या चक्करदार कोई गलती नहीं करेगें जिससे जमीन मालिकगण के स्वामित्व अधिकार या अभिरूची में बाधा पहुँचे। जबतक कि जमीन मालिकगण के क्षेत्र का कब्जा विकासकर्ता जमीन मालिकगण को न दे दें।

42. यह कि विकासकर्ता जमीन मालिकगण को कर्ज मुक्त रखेगें और हमेशा रखेगें। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्ता शिल्पी या निमंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेगें। चाहें वह नौकरी विकासकर्ता के द्वारा दी जाय अथवा व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय हो।

43. विकासकर्ता गुणवत्ता जमीन या ले-आउट और उसके गुंणवत्ता पर पूर्ण ध्यान देगें।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh.
DIRECTOR
28/08/17

सही हस्ताक्षरकर्ता
दीपक कुमार
28/08/17

14. यह कि जमीन मालिकगण पूर्ण बने हुए व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन में अपने हिस्से को विकासकर्ता को या किसी अन्य को बेचने के बाद उसको कीमत प्राप्त करेंगें और भविष्य में किसी तरह का विकासकर्ता के हिस्से पर कोई भी क्लेम या प्रिमियम लेने का उनको अधिकार नहीं होगा।

45. यह कि विकासकर्ता और जमीन मालिकगण इस विकास एकरारनामा में वर्णित उपरोक्त सभी शर्तों एवं नियमों के आधार पर सौहार्द पूर्ण वातावरण में अपने-अपने हिस्से को प्राप्त करेंगें और दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से स्वामी होगें तथा व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन निर्माण के उपरांत जब जमीन मालिकगण को 60 प्रतिशत के रूप में निर्मित व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन पर दखल कब्जा मिल जायेगा तो जमीन मालिकगण या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्ता इसके खरीदारगण व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव तथा सफाई एवं रंगाई-पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ऑनर एसोशियसन होगा जिसे व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन में रहने वाले जमीन मालिकगण तथ इनके खरीदारगण और विकासकर्ता तथा इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावली बनायेगें या काबूली जानकार से बनायेगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव एवं सफाई-सुथरा रखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक एरिया वालों का होगा उसका भुगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑनर एसोशियसन को चलाने हेतु नियामवली के आधार पर व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचन अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेंगें।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Vishwakarma
DIRECTOR

साक्षी राकेश राम
विनय कुमार

46. यह कि विकासकर्ता तथा जमीन मालिकगण आपस में यह भी सहमत है कि उस व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन को केवल व्यवसायिक दुकान एवं ऑफीस, मनोरंजन केन्द्र एवं अन्य व्यवसायिक कार्यो-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन के रूप में इस्तेमाल किया जायेगा।

47. यह कि व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन में जो पार्किंग का निर्माण होगा उसमें जमीन मालिकगण और विकासकर्ता का तय सुदे हिस्से के मुताबिक हिस्सा होगा ~~उसमें सिर्फ व्यवसायिक क्षेत्रों में एजेन्सियों, फर्मो एवं ग्राहकों तथा मनोरंजन केन्द्र में आने वाले आगन्तुकों के लिए होगा उसका~~ देखभाल सिर्फ विकासकर्ता द्वारा नियुक्त किये गये एजेन्सी के द्वारा और आवासीय क्षेत्रों, जो फ्लैटो के रूप में निर्माण होगा उसका देखभाल विकासकर्ता द्वारा बनाये गये फ्लैट ऑनर एसोशियसन द्वारा मेन्टेनेन्स एवं सफाई वगैरह किया ~~जायेगा और जो भी व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला~~ भवन के पार्किंग होगा उसमें से व्यवसायिक उपयोग में करने वाले या लेने वाले युनिटें हेतु अलग से पार्किंग स्पेश होगा और आवासीय फ्लैटों को उपयोग एवं उपभोग करने वाले विकासकर्ता या इनके खरीदारगण तथा जमीन मालिकगण या इनके खरीदारगण के लिए समिलात पार्किंग विकासकर्ता या इनके खरीदारगण तथा जमीन मालिकगण या इनके खरीदारगण के लिए समिलात पार्किंग स्पेश होगा। विकासकर्ता और जमीन मालिकगण को व्यवसायिक या आवासीय पार्किंग स्पेशों में 40:60 के अनुपात में हिस्सा होगा, उस हिस्से को दोनों पक्षगण मिल बैठकर प्राप्त करेगें।

48. यह कि विकासकर्ता और जमीन मालिकगण के बीच यह तय हुआ है कि उपर्युक्त निम्न अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर बनने वाले व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन में उपर बनाने हेतु भविष्य में नक्शा पास होता है, तो उसमें भी जमीन मालिकगण का 60 प्रतिशत और विकासकर्ता का 40 प्रतिशत हिस्सा होगा।

49. यह कि दोनों पक्षगण व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का देखभाल एवं मरम्मत तथा रंगाई पोताई मिलकर करेगें ताकि व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन की गरिमा कायम रहें।

50. यह कि इस विकास एकरारनामा के संबंध में अगर कोई विवाद या पक्षकारों में मतभेद उत्पन्न होता है तो उसका निपटारा पंचाट के द्वारा दिये गये फैसला के अनुरूप किया जायेगा। जिसमें सभी पक्षकारगण भारतीय पंचायती अधिनियम 1996 के अधीन पक्षकार पंच नियुक्त करेगें और इसके द्वारा दिये गये फैसला अंतिम होगा और दिये गयें फैसले को सभी पक्ष स्वीकार करने को बाध्य होगें।

51. यहाँ स्पष्ट कर देना उचित है कि विकासकर्ता जमीन मालिकगण को जो उनका 60 प्रतिशत हिस्सा व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन में जानिब पूरब से दक्षिण तरफ देगें। साथ ही प्रत्येक तल्ले पर 10 दुकान बराबर एरिया का बनेगा। जिसका नम्बर पूरब दक्षिण तरफ एक से शुरू होकर पश्चिम दक्षिण 10 तक जायेगा। इसका 1-6 तक जमीन मालिकगण और 7-10 तक डेवलपर का होगा। यह प्रत्येक तल्ले पर लागू होगा।

52. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह तय हुआ है कि विकासकर्ता अपने सुविधानुसार अनुसूची-1 में वर्णित जमीन से सटे हुए जमीन को विकास पर लेकर बहुमंजिला व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण नहीं करेगें उसमें प्रथम पक्ष जमीन मालिकगण या इनके उत्तराधिकारीगण को सूचना देकर ही करेगें।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Mohan Singh
DIRECTOR

53 यह कि दोनों पक्षों की सर्वसम्मित से उपर्युक्त बनने वाले व्यवसायिक-सह-आवासीय बहुमंजिला भवन का नाम "राम नारायण यादव टॉवर यानि आर0एन0टॉवर" के नाम से जाना जायेगा।

54. यह कि काम शुरू होने के समय जमीन मालिक साईड पर क्वालिटि चेक कर लेंगें, काम हो जाने के बाद जमीन मालिक द्वारा किया गया कोई कम्पलेन अमान्य होगा।

सम्पत्ति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित है

क्षेत्रफल 9363 वर्गफीट (नौ हजार तीन सौ तिरसठ वर्गफीट) अर्थात 21.4944 डीसमील, एराजी परती आवासीय भूमि हकियत कास्त रैयती नगदी कायमी, वाके मौजा- धनौत, जो अनुराग हॉस्पीटल से पश्चिम मुख्य बेली रोड पर अवस्थित है, परगना फुलवारी शरीफ, सर्वे थाना- दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर जिला निबंधन कार्यालय और जिला पटना, अन्दर सर्वे थाना नं0- 20 (बीस), तौजी- बिहार सरकार, खाता नं0- 60 (साठ), सर्वे खेसरा प्लौट नं0- 216 (दो सौ सोलह) का अंश, जिसका सलाना मालगुजारी अंकेन् 5/- रूपये अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकी दानापुर को जमाबंदी नं0- पर देय है, जिसका भैलुएशन कोड नं0- 079 है।

नोट :- यह कि दस्तावेज के मुताबिक भूस्वामीगण का 24.66 डी0 जमीन है। लेकिन मापी के अनुसार 9363 वर्गफीट जमीन पर ही भूस्वामीगण का कब्जा दखल है। जिसका विकास एकरारनामा हो रहा है। जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:-

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Nishor Singh.
DIRECTOR

राजदेव राम
किशन कुमार
सर्वे वी.

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर - बेली रोड

दक्षिण - हाल खरीदार दीगर

पूरब - पार्ट प्लौट नं0- 216 श्री मुनेश्वर राय वो श्री नागेश्वर राय

पश्चिम - श्री दुर्जन राय

मूल्यांकन मो0 5,58,90,000/- (पांच करोड़ अंठावन लाख नब्बे हजार) रूपये मात्र।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
28/8/17 DIRECTOR

अनुसूची-2

भवन के तकनीकी विकास का विवरण

1. स्ट्रक्चार :- डी0एस0सी0/पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 भूकम्प विरोधी फ्रेम ढांचा।

2. सिविल वर्क :- डी0एस0सी0/पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम श्रेणी का ईंट वर्क, कन्करीटो, लाफार्ज, सिमेन्ट मोटर मसाला के अनुपात में होगा। और उसमें टटा, जिन्दल का आयरन इस्तेमाल होगा।

3. प्लास्टर :- दिवाल-सीमेन्ट मोर्टार (1:6)

4. परिसज्जन :- सम्पूर्ण इमारत के सभी भीतरी दिवारे एवं छत पी0ओ0पी0 का प्रथम सतह कार्निस के साथ पेंट भी होगा एवं कार्निस के साथ एवं बाहर की व्यवसायिक क्षेत्र की दिवारे ए0सी0पी0 एवं

अनुसूची बी/1 के अनुसार
28/8/2017

ग्लास का होगा तथा आवासीय क्षेत्र की बाहरी दीवारें ए0सी0पी0 एवं ग्लास जिसकी मोटाई 20 एम एम का होगी और उसमें तेल पुट्टी के साथ पेन्ट बिरला पुट्टी/जे0के0 वॉल पुट्टी के प्लस बनाने के बाद वेदर कोट लगेगा।

5. दरवाजे :- आवासीय क्षेत्र के दरवाजे का चौखट लकड़ी (सखुआ) का या इसके आधुनिक परिसज्जन वाली चौखट लगाया जायेगा तथा दरवाजे का पल्ला 32 एम एम शिशा का पल्ला होगा एवं सखुआ का चौखट जिसमें दोनों तरफ शिशा लगाकर आधुनिक Laminated Designer Sheet लगेगा तथा दरवाजे में Link/Goderej Lock उत्तम Quality का लगाया जायेगा तथा प्रत्येक दुकान/ऑफीस में लोहे का शटर जिसमें Link/Goderej Lock लगा होगा।

6. खिड़कियाँ :- शत प्रतिशत, Friendly UPVC Window and Sliding Doors (Eineshta)

7. फर्श :- डबल चार्ज सिट्टी फायईल टाईल्स सगस्त क्षेत्र में एसियन, कजारिया एवं छत के फर्श तक में होगी।

8. शौचालय :- सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, गोल्ड टाईल्स 7 फीट तक की उँचाई तक, सभी शौचालय का साजो सामान

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
DIRECTOR

आई0एस0आई0 ब्राण्ड (Jaguar/Marc) इत्यादि का उपयोग होगा। बाथरूम फ्लोर सिरामिक टाईल्स का होगा।

9. रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी प्लेटफार्म तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक (ISI Mark) कार्यकारी प्लेटफार्म से 24 ईंच उँची रंगीन टाईल्स एवं प्रत्येक किचेन में मॉडलर सामग्री एवं वार्डो के साथ जो करीब 1,00,000/- (एक लाख) के मूल्य का लगेगा।

10. लिफ्ट :- 19 व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य (ISI Mark Johnson) का कॉमर्शियल लिफ्ट होगा।

11. बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed PVC Conduit Wring सभी शयन कक्ष एवं ड्राईंग एवं मास्टर कक्ष में कबुल प्वांईट। बिजली का सभी तार आर0आर0 केबल वायर तथा सभी स्वीच Philips Company का होगा।

12. पल्मबिंग एवं सेनेट्री :- सभी पल्मबिंग एवं सेनेट्री कार्य में फिटिंग्स Pan Wall hang Commode & Cistern Bowl Basim or Counter Top Basin (Jaguar/Paryware Company) लगेगा।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
DIRECTOR

वास्तुकार राम किशोर कुमार सिंह 28/8/2017

13. सिवरेज :- सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

14. जेनेरेटर :- जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए 165 के0भी0 को किलोस्कर कम्पनी आवाज रहित जेनेरेटर लगेगा।

15. सबमरसिबुल पम्प :- पानी की सुविधा हेतु 350 फीट बोरिंग के साथ आर्शीवाद कम्पनी का पम्प के साथ Crompton Compay का समरसेबुल मोटर लगेगा;

16. टेलीफोन प्वांट :- सभी फ्लैट में

17. पार्किंग :- बेसमेन्ट मंजिल पर खुला हुआ रिजर्व पार्किंग स्पेश होगा।

18. विद्युत :- सेपरेट ट्रान्सफार्मर

19. भूकम्प अवरोधक।

20. बाउन्ड्री वॉल लोहा का गेट के साथ।

21. छत वाटर प्रुफींग के साथ।

TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
DIRECTOR

भूखण्ड जमीन मालिकगण/प्रथम पक्ष और विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष उपरोक्त सभी बातों पर सहमत है तथा वादा करते है कि मिलजुलकर इस कार्य को पूरा करेंगें।

इस वास्ते भूखण्ड जमीन मालिकगण/प्रथम पक्ष और विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष ने इस विकास एकरारनामा में लिखि गई बातों एवं शर्तों को पढ़कर और पक्षकार समझते हुए सोच विचार कर बिना किन्हीं के दबाव एवं धमकाव तथा किसी तरह की आपत्ति के एक-दुसरे के पक्ष में लिख दिया कि समय पर काम आवे यो प्रमाण रहें।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. विनय कुमार
पिता - चन्देश्वर राय
ग्राम रूपसपुर
थाना - रूपसपुर
जिला - पटना
28/8/17

भूखण्ड स्वामीगण का हस्ताक्षर

1. सही वासुदेव राय
वा - विनय कुमार
28/8/17

2. सही अरजुन राय
वा विनय कुमार
28/8/17

3. सही बैजू राय
वा. विनय कुमार
28/8/17

4. सही चन्देश्वर राय
वा. विनय कुमार
28/8/17

5. सही चन्देव राम
वा. विनय कुमार
28/8/17

6. [illegible]
28/8/17

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
TRISHUL CLASSICON PVT. LTD.
Ram Kishor Singh
28/8/17

2.

चलन क:

28/8/17

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...p duty paid under Indian Stamp Rs. 1117800/-

...ddl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	1158825/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25		
	A10	0	E	40000	J1	0	K2	0	Na	0		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
									TOTAL-	45025		

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 46025

Registering Officer
Patna

Date: 28/08/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 28th August 2017 by Basdeo Rai Late Nawab Rai by profession Others. Status - Executant

सही वासुदेव राय
पि: विनय कुमार
28/8/2017

Signatu... ...tant **Date:28/08/2017**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vinay Kumar' age '23' Sex 'M', 'Chandeshwar Rai', resident of 'Dhanaut, Rupaspur, Ps-Rupaspur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 28/08/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 194 on pages on 43 -73, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-30 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 28/08/2017

Token No. : 9877 Year : 2017 S.No. : 9478 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 8578


भारत सरकार
Government of India

विनय कुमार
Vinay Kumar
जन्म तिथि/DOB: 01/01/1994
पुरुष/ MALE

6790 5940 6535

मेरा आधार, मेरी पहचान


भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
श्रीमत चंदेश्वर राय, रूपसपुर, चनौल, पटना,
बिहार - 801506

Address:
S/O: Chandeshwar Ray, Rupaspur,
Chanaul, Patna,
Bihar - 801506

6790 5940 6535

Vinay KUMAR
विनय कुमार

पहचान

T- 9877/

पहचान/