

Serial No. 15059

Deed No. 14745



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **05/11/2018** by **Jagdish Prasad**
A stamp duty of Rs. **1820200/-** and other fees of Rs. **40500/-** 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. **14745** in Book No. **1**, Volume No. **273** on pages from **199** to
212 and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **42** / Year **2018**

Date: 05/11/2018

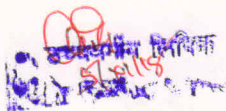
Token No: 15874 /2018

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

Scanned by:

दस्तावेज जाचा

दस्तावेज में धर्मिक प्रमाणों का जवाब देकर
प्रणाली NAFAR के अनुसार है तथा वस्तर प्रमाणों में
निर्वाह एवं अन्य सूचना सही-सही प्रदाना गया है।



उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक **03.11.2018** ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :-

(I) श्री जगदीश प्रसाद, Mobile - 9386741300.

(II) श्री अमर नाथ प्रसाद उर्फ अमर नाथ मेहता उर्फ अमर प्रसाद,
Mobile - 9801881313.

दोनों के पिता का नाम स्वर्गीय दशरथ महतो उर्फ दशरथ मेहता, दोनों का
निवास स्थान - नासरीगंज, थाना - दानापुर, जिला - पटना (बिहार) एवं
निवासी - नाल्मा रोड, थाना - कदमकुआँ, जिला - पटना (बिहार),
राष्ट्रीयता - भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक
प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे "भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष"
इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।



M/S SAI KRIPA REALTOR

Partner

03/11/18

Amar Nath Mehta

13/11/18

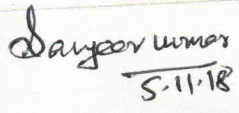
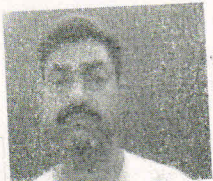
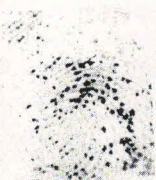
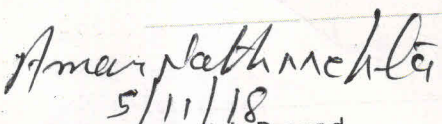
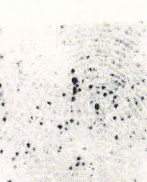
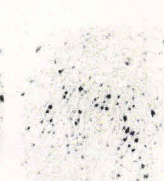
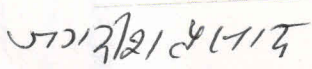
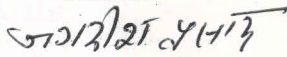
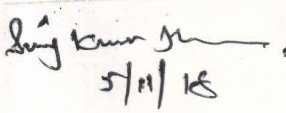
Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 15874

Reg. Year 2018

Serial Number 15059

Deed Number 14745

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sanjeev Kumar						
Sig.	 5-11-18						
Executant	Amar Nath Prasad Alias Amar Nath Mehta Alias Amar Prasad						
Sig.	 5/11/18						
Presented By	Jagdish Prasad						
Sig.	 5-11-18						
Executant	Jagdish Prasad	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.	 5-11-18						
Identified By	Suraj Kumar Sharma						
Sig.	 5/11/18						

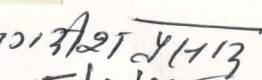


SCORE Ver.4.0

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2802sop015

11/5/20



 5/11/18



विकासकर्ता/उन्नयनकर्ता/भवन निर्माता नाम एवं पूरा पता :-

साई कृपा रीयलटॉरस (SAI KRIPA REALTORS), जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है, जिसका निबंधित कार्यालय - फ्लैट सं०-101, फेज-II, ओरियन हाईट्स, रामजयपाल रोड, थाना - रूपसपुर, शहर एवं जिला - पटना (बिहार), पिन-801503, द्वारा साझेदार श्री संजीव कुमार (MR. SANJEEV KUMAR), पिता का नाम श्री राजेश्वर, पेशा-व्यवसाय, राष्ट्रीयता-भारतीय, राष्ट्रीयता - भारतीय, जिन्हें आगे "डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/विकासकर्ता" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच निष्पादित हुआ। PAN - ADJFS8236J. Mobile - 8805706333.

-: : सन्दर्भ :-

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति में से 70 डिसमिल भूमि एवं अन्य एराजीयात श्री जगदीश प्रसाद (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं० I) को एवं अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति में से 70 डिसमिल भूमि एवं अन्य एराजीयात श्री अमर नाथ प्रसाद उर्फ अमर नाथ मेहता उर्फ अमर प्रसाद (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं० II) को अपने पिता दशरथ महतो उर्फ दशरथ मेहता, अपने भाई रामजी प्रसाद, कृष्णा प्रसाद से पूर्वजों के स्वर्गवास के बाद आपसी याददास्त बँटवारा दिनांक 15.07.1991 ई० के द्वारा खास हक वो हिस्सा में प्राप्त हुआ है। बँटवारा के दिन से श्री जगदीश प्रसाद (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं० I) वो श्री अमर नाथ प्रसाद उर्फ अमर नाथ मेहता उर्फ अमर प्रसाद (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं० II) उपरोक्त बँटवारा में मिले अपने-अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामीगण की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुई, दाखिल - खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 में श्री जगदीश प्रसाद (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं० I) एवं श्री अमर नाथ प्रसाद उर्फ अमर नाथ मेहता उर्फ अमर प्रसाद (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं० II) अपना-अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को जमाबन्दी संख्या क्रमशः - 3460 एवं 3462 पर लगान अदा करते हुये चले आ रहे है।

इस प्रकार अनुसूची - I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अनुसूची - I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू-स्वामीगण बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शान्ति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।



जावेद !
Bibhuti Nath
S/Pranesh Datta Sharma
1/ East Mithila Colony, Khasari-
Gauri
2.11.2018

M/S SAI KRIPA REALTORS
Sanjeev Kumar 2.11.18
Partner

जगदीश प्रसाद
13/11/18

Amar Nath Mehra
13/11/18

इस तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि साई कृपा रियलटॉर्स एक रीयल इस्टेट फर्म है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हाउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची - I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेंगे।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची - I में वर्णित भूमि पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :-

1. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची - I में वर्णित भूमि को, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) /सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय-समय पर संशोधित अधिनियम/सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य वर्णित निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की पूरी जिम्मेदारी होगी कि सम्बन्धित विभाग को देने हेतु आवश्यक सभी भूमि सम्बन्धित दस्तावेज इस एकरारनामा के निष्पादन के तुरन्त बाद विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् नक्शा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।

2. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों की छायाप्रति विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देंगे और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे, जिसे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष कार्य के समाप्ति के पश्चात् वापस कर देंगे।

3. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन देते हैं एवं विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चारदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारियों के उपस्थिति में करवायेंगे, चारदीवारी निर्माण में जो खर्च होगा वह विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा देय होगा, जिससे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारु रूप से कर सकेंगे।

4. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।



M/S SAI KRIPA REALTORS

Sanjeev Kumar 13.11.18
Partner

13/11/18

Amar Nath Mehra 13/11/18

5. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण 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 विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च को भुगतान विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देंगे तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी सशोधित योजना हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

7. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का निर्माण नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुसार एवं मानक गुणवत्ता के अनुसार करेंगे एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किसी प्रकार का विचलन नहीं किया जायेगा।

8. यह कि इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

9. यह कि, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग एवं किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति के तहत निर्मित ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 में 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणपेरान्त विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग एवं किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति के तहत निर्मित ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 में 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का होगा जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।



जवाब

M/S SAI KRIPA REALTORS

Sanyar Kumar 3.11.18

Partner

Lokesh Narayan Sharma

S/o Sri Ram Lotan Sharma

Mithila colony

Bigha Patna

3-11-18

07/12/2018

13/11/18

Amar Nath Mehra

13/11/18

10. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची - I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबाबदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले लगभग 50 (पचास) प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

11. यह कि अनुसूची - I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर आपसी सहमति से एक अनिवारित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

12. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष शेयर वितरण के समर्थ फ्लैटों/यूनिटों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बड़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को देंगे, अगर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बड़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को देंगे।

13. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामीगण भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं/स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

14. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्चित आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण-पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

15. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य पांच वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, निर्माण सामग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुँचाये तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

16. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।



जवाब

Ashish Narayan

S/o - Amar Nath Mehta
Add - Masanganj, Danapur,
Patna
3-11-18

M/S SAI KRIPA REALTORS

Sangeet Kumar 3.11.18

Partner

5/11/18

5/11/18

Amar Nath Mehta

5/11/18

17. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

18. यह कि, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के दोष के कारण यदि निर्माण कार्य में बाधा होती है तो ऐसी परिस्थिति में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने नफा नुकसान के जिम्मेवार होंगे।

19. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबाबदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबाबदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबाबदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची - I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबाबदेह होंगे।

20. यह कि, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

21. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूंजी का समावेश (लोन) विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने - अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक-दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

22. यह कि जब कभी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।



M/S SAI KRIPA REALTORS
Partner
3-11-18

5/12/18 5/12/18

Amar Nath Mehta
3/11/18

23. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने-अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामीगण होंगे एवं अपने-अपने हिस्से के निश्चित नगरपालिका कर या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/ई0डब्लू0एस0/आश्रय निधि से सम्बन्धित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेंगे या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

24. यह कि अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड / बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल-बगल /आगे-पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड / पहुच-मार्ग / उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति दोनों पक्षों के द्वारा दी जायेगी, सहमति वो स्वीकृति होने पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड / प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/ अगल-बगल/आगे-पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

25. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

26. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय-समय पर संशोधित अधिनियम /बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण होंगे तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से को पृथक्/अलग से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

27. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से के अनुसार काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर इस दस्तावेज के माध्यम से अपना-अपना नाम वर्तमान जमाबन्दी धारक के नाम के स्थान पर दाखिल खारीज के द्वारा रजिस्टर-2 में दर्ज कराकर लगान/कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामीगण की हैसियत से देय करते रहेंगे वो इसके अलावे भी जहाँ-जहाँ वो जिस-जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगे अपना नाम दर्ज करा लेंगे, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा।



MIS SAI KRIPA REALTORS

Sanjeev Kumar
Partner

07/12/2018
13/11/18

Amar Nath Mehra
13/11/18

28. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :-

- (i) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिवाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कसाने के लिए अधिकार प्राप्त है।
- (ii) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (iii) कि उक्त भूमि से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर विकासकर्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो इसका पूरा निवारण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेंगे।
- (iv) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी बेनामी भूखण्ड स्वामीगण के बेनामीदार नहीं है।
- (v) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्च पर समाप्त करेंगे।
- (vi) कि उक्त भूमि के अधिकार से संबंधित 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 तो भूखण्ड स्वामीगण उसका भुगतान करेंगे।
- (vii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामीगण वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।
- (viii) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।
- (ix) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यों के लिये भी आवेदन करेंगे।
- (x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष 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 संपत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।
- (xi) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सम्बन्धित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा कर सकते हैं।
- (xii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड के निश्चित न्यायपूर्ण, विधि संगत निर्माण कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

29. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरूप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासकर्ता को प्राधिकृत करते हैं।



M/S SAI KRIPA REALTORS
Sanyam Kumar
3-11-18
Partner

5/12/2018
13/11/18

Anwar Nath Mehra
13/11/18

30. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

31. यह कि भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम "विनसम पिताम्बर गोल्ड" होगा, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

32. यह कि इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

33. यह कि निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं इसमें विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

34. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

35. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

36. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय-समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

37. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड, उपरोक्त बकाया के अलावे हर तरह के नुकसं हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद-विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक-साफ है वो सम्पत्ति नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू-अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी-गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी-गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे हैं वो न किए हैं और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू-भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण इसका पूर्ण निवारण अपने खर्च एवं संसाधन के द्वारा करेंगे।

M/S SAI KRIPA REALTORS

Sangeet Kumar 3.11.18
Partner

07/12/2018

05/11/18

Anmar Nath mehta

05/11/18



अनुसूची - I

विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण:-

मौजा	-	सिकन्दपुर,
वर्तमान महल्ला	-	सिकन्दपुर बिस्कुट फैक्ट्री,
परगना	-	फुलवारी,
थाना	-	दानापुर,
जिला	-	पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	-	दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय	-	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	-	दानापुर (बिहार),
क्षेत्रफल 140 (एक सौ चालीस) डिसमिल,		
थाना संख्या	-	17 (सत्रह),
तौजी संख्या	-	5855,
खाता संख्या	-	279 (दो सौ उनासी),
सर्वे खेसरा संख्या	-	624 (छह सौ चौबीस) का अंश,

-: : चौहद्दी : :-

उत्तर	: -	सर्वे खेसरा संख्या-625.
दक्षिण	: -	<u>सर्वे खेसरा संख्या-616 एवं 623.</u>
पूरब	: -	सहायक रास्ता.
पश्चिम	: -	सर्वे खेसरा संख्या-615.

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति का सरकारी दर, पंजी के क्रम संख्या - 041 पर अंकित है।

जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹9,10,08,000 है।



M/S SAI KRIPA REALTORS

Partner

3.11.18

07/03/2018

Amar Nath Mehta

05/11/18



अनुसूची - II

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

- ढांचा :- सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा।
- Civil कार्य :- सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़, ईट, सिमेंट, बालू एवं मसाला।
- परिसज्जन :- भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह एवं उत्तम कोटि के पन्ट के साथ एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पूरी होगी।
- दरवाजे :- दरवाजे और खिड़की का चौखट लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड उत्तम क्वालिटी का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पन्ट होगा। पन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा।
- खिड़कियाँ :- खिड़कियाँ अल्युमिनियम का स्लाइडिंग खिड़की होगा जिसमें लोहे ग्रील लगी होगी।
- फर्श :- मार्बल (कट साइज) / सिरामिक फ्लोर टाइल्स।
- शौचालय :- सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल गीजर प्वाइन्ट के साथ, रंगीन Glazed टाइल्स 7 फीट उंचाई तक डोर लेवल तक, सभी शौचालय का सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल का होगा।
- रसोई घर :- संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिक, कार्यकारी Platform से 24 इंच उंची रंगीन टाइल्स (उभय पक्ष के सहमति से)
- लिफ्ट :- नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट
- बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0भी0सी0 Conduit Wring एवं डाइंग रूम में कबुल प्वाइन्ट, बिजली का स्वीच सॉकेट उत्तम क्वालिटी का होगा।
- प्लम्बिंग एवं सेनेट्री :- प्लम्बिंग पाइप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का होगा तथा सफेद पेन एवं बेसिन तथा सिस्टन पी0भी0सी0 पाइप।

अन्य विवरण

1. बैठकखाने में एक टी0वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइन्ट।
 2. चौबीस घंटे अपने द्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
 3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत ध्वनि रहित जेनरेटर उत्तम क्वालिटी का होगा।
 4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइन्ट (कनेक्शन नहीं)
 5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली तांबे का तार होगा।
- बैठकखाना किचन एवं बाथरूम में Power Point एवं प्रत्येक बेडरूम में ए0सी0 प्वाइन्ट देना है।
- यह कि भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा कुल दो करोड़ रूपया भुगतान किया जाना निर्धारित है, जिसमें से बीस लाख रूपया (जिसमें चेक सं0 000007 आन्धा बैंक दिनांक 05.11.18 के द्वारा दस लाख रूपया एवं चेक सं0 000008 आन्धा बैंक दिनांक 07.11.18 के द्वारा दस लाख रूपया) भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष श्री जगदीश प्रसाद को एवं बीस लाख रूपया (जिसमें चेक सं0 000005 आन्धा बैंक दिनांक 05.11.18 के द्वारा दस लाख रूपया एवं चेक सं0 000006 आन्धा बैंक दिनांक 07.11.18 के द्वारा दस लाख रूपया) भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष श्री अमर नाथ प्रसाद उर्फ अमर नाथ मेहता उर्फ अमर प्रसाद को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा दिया गया एवं बाकी बचा रकम इस दस्तावेज के निबन्धन के पश्चात् दिया जायेगा।)

M/S SAI KRIPA REALTORS

3.11.18

Partner

07/11/2018

Amar Nath Mehra

05/11/18



इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक व शारीरिक ~~स्वस्थ-अवस्था~~ में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव व धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि-लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली-भाँति समझ व बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के ~~बनाम~~ व वह स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे व प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :-

1. ~~Surej Kumar Sharma~~
S/o ~~Suresh Sharma~~
Jamaluddin Chak,
Khagaul, Patna
Bihar - 801105
3-11-18

~~जगदीश कुमार~~
13/11/18
~~Amar Nath Mishra~~
13/11/18
(भूखण्ड-स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

2. ~~Jibon Kumar~~
S/o ~~R.P.D.~~
R/o Road No. 4A
Jardauli
Patna - 13-11-18

M/S SAI KRIPA REALTORS
~~Ranjeer Kumar~~ 13.11.18
Partner

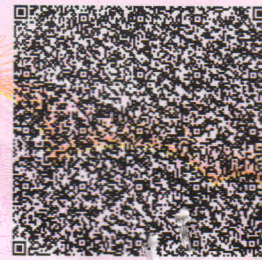
(विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

Drafted By:-
~~Jibon Kumar~~
AOW
E.N. 17/17/18





INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp



Certificate No. : IN-BR00789340793780Q
Certificate Issued Date : 05-Nov-2018 11:44 AM
Account Reference : SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT
Unique Doc. Reference : SUBIN-BRBRSHCIL0100819856647680Q
Purchased by : SAI KRIPA REALTORS
Description of Document : Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
Property Description : Not Applicable
Consideration Price (Rs.) : 0 (Zero)
First Party : Not Applicable
Second Party : SAI KRIPA REALTORS
Stamp Duty Paid By : SAI KRIPA REALTORS
Stamp Duty Paid (Rs.) : 18,20,200 (Eighteen Lakh Twenty Thousand Two Hundred only)
Reg. fee (Rs.) : 40,000 (Forty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.) : 0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.) : 0 (Zero)
Discore SC (Rs.) : 0 (Zero)
Total Amount (Rs.) : 18,60,200 (Eighteen Lakh Sixty Thousand Two Hundred only)

Do not write or type below this line



TQ 0008154517

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com'. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

ZJS1578970

पता : जमालुद्दिन चक
शहर/गांव - नौरतनपुर,
अंचल - दानापुर,
जिला - पटना, 801105

Jmaludhddin chak
Town/Vill -
Nauretanapur,
Anchal - Danapur,
Distt - PATNA,
801105

दिनांक / Date 13/04/2013

186 दानापुर निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचन
समिति के अध्यक्ष के हस्ताक्षर की अनुमति

पता बदलने पर, तब भी यह अपना नाम निर्वाचन
नामावली में दर्ज करवाने तथा जनसूचके पर इसी नम्बर का
आर्टिकल के लिए सम्बन्धित काम में यह आर्टिकल नम्बर
उपयोग करेंगे

In case of change in address, mention this card
no. in the relevant form for including your name
in the roll at the changed address and to obtain
the card with the same number.

7537948

**ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD**

ZJS1578970

सुरज कुमार शर्मा

Elector's Name Suraj Kumar
Sharma

पिता का नाम सुरेश शर्मा

पति का नाम Suresh Sharama

लिंग / Sex पुरुष/Male

जन्म तिथि 15/03/1988

Date of Birth

Suraj Kumar Sharma

05/11/2018

Identifier

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. 1820200/-**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 1860700/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	40000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	500
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0	
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
	TOTAL-										40000		
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -										40500			

Date: 05/11/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 03rd November 2018 by Jagdish Prasad S/O Late Dashrath Mahto Alias Dashrath Mehta by profession Others. Status - Executant

5712/254413
5-11-18

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 05/11/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Suraj Kumar Sharma' age '30' Sex 'M', 'S/O Suresh Sharma', resident of 'Jamaluddinchak, Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 05/11/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 273 on pages on 199 -212, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-42 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 05/11/2018

Token No. : 15874

Year : 2018

S.No. :

15059

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 14745



Registering Officer
Danapur

11/5/2018