Serial No. 10232 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 9279

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR T 643621

Serial No.: 10232 Deed No.: 9279

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **23/08/2016** by **Rameshwar Prasad Yadav**

A Stamp Duty of Rs. **182200**/- and other Fees of Rs. **26575**/- 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. **9279** in Book No. **1**, Volume No. **217** on pages from **47** to **68** and has been preserved in total **22** pages in C.D. No. **33** / Year **2016**

Signature with Date

(Prashant Kumar)

Registering Officer, **Patna**

Date: 23/08/2016 Token No: 10672 /2016

SCANNED BY

चालान नं0. ...... दिनांक 23.08.2016

विकास कार्य एकरारनामा डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

आज दिनांक **23 अगस्त** 2016 ई० को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच किया गया।

District Registry Office,Patna

Token Number 10672 Reg. Year 2016 Serial Number 10232 Deed Number 9279

PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Claimant Suman Kumar Singh (Dir)

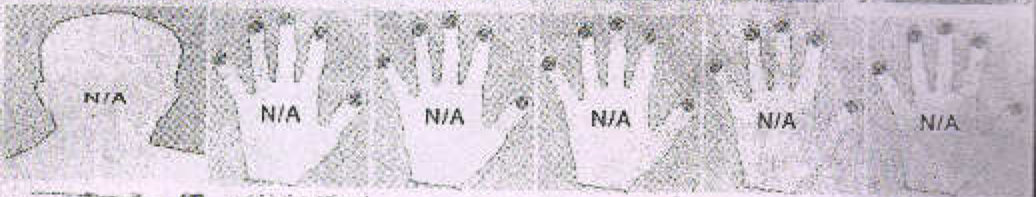
Sig. 23/8/16

Presented By Rameshwar Prasad Yadav

Sig. रामेश्वर प्रसाद यादव 23/8/2016

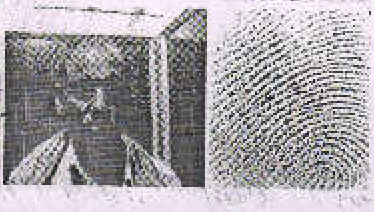
Executant Rameshwar Prasad Yadav

Sig. रामेश्वर प्रसाद यादव 23/8/2016



Identified By Jay Kishore

Sig. जय किशोर प्रसाद 23.8.16



SCORE Ver.4.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sop019

रामेश्वर प्रसाद यादव
23/8/2016

1. श्री रामकेश्वर प्रसाद यादव पिता स्वर्गीय जंगली भगत उर्फ जंगली राय, निवासी ग्राम मोहम्मदपुर कोरजी, पोस्ट मुबारकपुर, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना, भारतीय–नागरिक।

भूखंड स्वामी (प्रथम पक्ष)

"भूखंड स्वामी" से अभिप्राय उनके सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखंड स्वामी के भूखंड निहित वारिसान सदस्य/ उत्तराधिकारीगण सम्मिलित है।

बनाम्

मेसर्स बलप्रदा बिल्ट प्राईवेट लिमिटेड, कम्पनी रजिस्टर्ड अन्डर इण्डियन कम्पनीज एक्ट 1956 के अन्तर्गत पंजीकरण संख्या–**U45200BR2011PTC017708** प्रधान कार्यालय–502, आधारशीला कम्पलेक्स, साउथ गाँधी मैदान, पटना–1, थाना–गाँधी मैदान, जिला–पटना एवं रजिस्टर्ड कार्यालय एल0 आई0 जी0 ए0–010, फेज–1, आशियाना नगर, पटना के प्रबन्ध निदेशक श्री सुमन कुमार सिंह वल्द स्वर्गीय हरी दयाल सिंह, भारतीय–नागरिक।

विकास कर्त्ता (द्वितीय पक्ष)

यहाँ "विकास कर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी कार्यालय, उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेंट से है, जिसका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है सम्मिलित किया जाता है।

संदर्भ

विदित हो कि वर्णित सर्वे प्लौट नं0 1348, खाता नं0 57, तौजी न0. 5070, थाना नं0 41, रकवा 42 डी0,

Balprada Built Pvt. Ltd.
Managing Director
23/8/16

रामकेश्वर प्र यादव
23/8/2016

वाके मौजा मोहम्मदपुर कोरजी थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना हकीयत जंगली राय पिता स्वर्गीय बौध राय, निवासी ग्राम मोहम्मदपुर कोरजी, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना की खरीदगी बजरिये निर्विवाद बिक्रय पत्र **दिनांक** 07.05.1965 ई0 जिसका वसीका नं0 3255, बुक नं0 1, जिल्द नं0 54, पेज 551 से 553 वर्ष 1965 ई0 मोसद्दिके रजिस्ट्री ऑफिस पटना से नविस्ते तपेश्वर सिंह पिता स्वर्गीय श्याम वरण सिंह, निवासी ग्राम मोहम्मदपुर कोरजी, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना से है एवं वर्णित सर्वे प्लौट नं0 1348, खाता नं0 57, तौजी न0. 5070, थाना नं0 41, रकवा 10.50 डी0, वाके मौजा मोहम्मदपुर कोरजी, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना हकीयत जंगली राय पिता स्वर्गीय बौध राय, निवासी ग्राम मोहम्मदपुर कोरजी, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना की खरीदगी बजरिये निर्विवाद बिक्रय पत्र **दिनांक 08.06. 1974** ई0 जिसका वसीका नं0 ...., बुक नं0 1, जिल्द नं0 185, पेज 107 से 109 वर्ष 1974 ई0 मोसद्दिके रजिस्ट्री ऑफिस पटना से नविस्ते गुप्तेश्वर प्रसाद शर्मा वल्द रामचरित्र सिंह, निवासी ग्राम मोहम्मदपुर कोरजी, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना से है एवं एवं वर्णित सर्वे प्लौट नं0 1348, खाता नं0 57, तौजी न0. 5070, थाना नं0 41, रकवा 21 डी0, वाके मौजा मोहम्मदपुर कोरजी, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना हकीयत जंगली राय पिता स्वर्गीय बौध राय, निवासी ग्राम मोहम्मदपुर कोरजी, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना की खरीदगी बजरिये निर्विवाद बिक्रय पत्र **दिनांक 05.10. 1971** ई0 जिसका वसीका नं0 9193, बुक नं0 1, जिल्द नं0 109, पेज 373 से 375 वर्ष 1971 ई0 मोसद्दिके

Balprada Build Pvt. Ltd.
Managing Director

राम भरोसा प्रसाद
23/8/2016

रजिस्ट्री ऑफिस पटना से नविस्ते मराछो कुँअर धर्मपत्नी वेडसी, निवासी ग्राम मोहम्मदपुर कोरजी, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना से है एवं वर्णित सर्वे प्लौट नं0 1348, खाता नं0 57, तौजी न0. 5070, थाना नं0 41, रकवा 10. 50 डी0, वाके मौजा मोहम्मदपुर कोरजी, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना हकीयत जंगली राय पिता स्वर्गीय बौध राय, निवासी ग्राम मोहम्मदपुर कोरजी, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना की खरीदगी बजरिये बजरिये निर्विवाद बिक्रय पत्र दिनांक 12.04.1974 ई0 जिसका वसीका नं0 ...., बुक नं0 1, वर्ष 1974 ई0 मोसदिके रजिस्ट्री ऑफिस पटना से नविस्ते नर्मदेश्वर सिंह पिता राम-चरित्र सिंह, निवासी ग्राम मोहम्मदपुर कोरजी, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना से है इस प्रकार कुल रकबा 84 डी0 प्लौट न0. 1348 में है जिसपर जंगली राय अपने जीवनकाल तक बहैसियत मालिक भुस्वामी के दखलकार हुए वो अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आते थे बादहु जंगली राय अपने पीछे तीन पुत्रगण नामतः 1. श्री रामकेश्वर प्रसाद यादव, 2. राम भुवन राय एंव 3. स्वर्गीय जगनारायण राय के दो पुत्रगण 1. श्याम बिहारी राय एंव 2. परमेश्वर राय को अपना जायज उत्तराधिकारी छोड़कर स्वर्गवास कर गए बाद स्वर्गवास जंगली राय (भगत) के तीनो पुत्रगण एवं वारिसान इजमालन अपने पिता वो दादा के सोलह आना जायदाद पर बहैसियत मालिक वो भुस्वामी के दखलकार हुए वो रहते चले आते थे।

यह कि तीनो भाइयों एंव भतीजा परमेश्वर राय वो श्याम बिहारी राय के बीच यादास्त बटवारा खानगी हुआ जिसमें भुखण्ड स्वामी रामकेश्वर प्रसाद याद्रव को प्लौट न0. 1348 खाता न0. 57, थाना न0. 41, में मवाजी 28

Balprada Pvt. Ltd.
Managing Director

डी0 जमीन खास एवं दिगर जायदादों में भी 1/3 भाग जंगली राय के पुत्रगण को हक वो हिस्सा में मिला वो दाज पाया जिसपर भुखण्ड स्वामी रामकेश्वर प्रसाद यादव तफरीकुल जायदाद वो तफरीकुल कारोबार होकर अपने हक वो हिस्सा पर इलाहदागाना वो जुदागाना होकर मालिक वो भुस्वामी के दखलकार हुए वो अपने दखलकब्जा में रखकर अपने उपयोग वो उपभोग में लाते चले आ रहे हैं एवं लेख्यकारी को उपरोक्त भूमि को मनोबंध पत्र करने का हक व अधिकार प्राप्त है जो हर प्रकार के ऋण भार दोष से मुक्त है।

यह कि रामकेश्वर प्रसाद यादव वगैरह ने दाखिल खारिज करने हेतु आवेदन पत्र अंचल कार्यालय-फुलवारी शरीफ में दाखिल किया जिसका केश न0. 377/2/2013-2014 कायम हुआ एंव सक्षम पदाधिकारी द्वारा आवेदन पत्र दिनांक 15.06.2013 को स्वीकृत हुआ एंव इसके पश्चात मालगुजारी रसीद अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ से जमाबंदी न0. 915/1 के द्वारा रामकेश्वर प्रसाद यादव वगैरह के नाम से कटती चली आ रही है एंव अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ द्वारा भू-स्वामित्व प्रमाण पत्र दिनांक 05.07.2013 ई0 को निर्गत हुआ है।

यह कि प्रथम पक्ष ने अपने उपरोक्त जमीन को जिसका पूर्ण विवरण इस एकरारनामा के नीचे दर्ज है, उसको द्वितीय पक्ष को बहुमंजिलीय भवन बनाकर विकसित करने के लिए देना स्वीकार किया है वो द्वितीय पक्ष भी उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिली भवन बनाकर विकसित करने के लिए लेना स्वीकार किए है।

Balprada Print Pvt. Ltd.
Managing Director

यह कि प्रथम पक्ष ने इस लिखित एकरारनामा लिखवाकर द्वितीय पक्ष को बहुमंजिलीय भवन बनाने के लिए उपरोक्त जायदाद परिशिष्ट संख्या–1 पर पूर्ण रूप से इसलिए दखल कब्जा दे दिया है की वो उसपर बहुमंजिलीय इमारत में फ्लैट्स वो कार पार्किंग बनायेंगें जिसका निम्नलिखित शर्ते हैं :–

1. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त जमीन जिसका विवरण इस वसीका के परिशिष्ट संख्या–1 में दर्ज है, वो हर प्रकार के नुक्स हकियत वो ऋण भार से मुक्त है, वो अगर बहुमंजिलीय भवन बनाने के समय या बनाने के समय या बनाने के बाद किसी प्रकार का नुक्स हकियत या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी क्षतिपूर्ति का पूर्ण भार प्रथम पक्ष पर रहेगा।

2. यह कि इस एकरारनामा के निष्पादन हो जाने के बाद तुरंत उस जमीन को द्वितीय पक्ष द्वारा अमीन से मापी करवाँ कर बहुमंजिलीय भवन बनाने की कार्रवाई शुरू कर देंगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष (डेभलपर) उस जमीन पर किसी तरह का बहुमंजिला भवन बनाने का काम नियमानुकूल ही करेंगे तथा जो भी बहुमंजिला भवन बनायेंगे उसे पहले सक्षम पदाधिकारी विभाग के द्वारा जरूरत के मुताविक आदेश प्राप्त करेंगे। इस कार्य के लिए डेभलपर पटना नगर निगम/पी०आर०डी०ए०/नगर परिषद/नगर पंचायत/मुखिया से नक्शा प्रपोज्ड प्लान नियम कानून के तहत पास करायेंगे जिस (प्रपोज्ड प्लान) भू–खण्ड मालिक को दिखाने के बाद उनकी सहमति से

Balprada Builders Pvt. Ltd.
Managing Director

23/8/2016

ही दाखिल करेंगे। तत्पश्चात ही डेभलपर उस भूमि पर बहुमंजिला भवन का नक्शा पास तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ करेंगे।

4. यह कि भुखण्ड स्वामी द्वारा प्लौट हाजा से जमीन रास्ता के लिए छोड़ा जायेगा जो विकासकर्ता अपने सहुलियत के अनुसार रास्ता का प्रबंध करेंगें एंव उक्त रास्ता की भुमि को अपने उापयोग वो उपभोग में लावेगें साथ ही साथ यह भी तैय पाया कि भुखण्ड स्वामी एंव विकासकर्ता के बीच बहूमंजिलिये भवन निर्मित होने के पश्चात रास्ता की जमीन को छोड़ कर ही 45 प्रतिशत भुखण्ड स्वामी का होगा एवं शेष विकासकर्ता का होगा एंव उसके स्वामी होगें।

5. यह कि डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष और जमीन मालिक फ्लैटों का बटवारा पी०आर०डी०ए०/ पटना नगर निगम/मुखिया से नक्शा पास हो जाने के बाद ही निर्धारित हिस्सा जिसमें "भू–खण्ड स्वामी" (लेख्यकारी) को 45% एवं डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष को 55% हिस्सा है जो दोनो पक्ष बाँट लेंगे तथा यह बटवारा दोनो पक्षों के हिस्से क्रमशः "भू–खण्ड स्वामी" (लेख्यकारी) को 45% एवं 55% फ्लैट वो कार पार्किंग स्पेस डेभलपर यानी द्वितीय पक्ष का होगा। इसके बाद ही जमीन मालिकान एवं डेभलपर (विकासकर्त्ता) अपने–अपने हिस्से के फ्लैट को बिक्री करने का अधिकार होगा। दोनो पक्षों को अपना उपयोग, उपभोग एवं किसी दूसरे से भी हस्तानान्तरण करने का पूर्ण अधिकार अपने हिस्से के भाग को प्रथम पक्ष को ही रहेगा।

6. यह कि प्रथम पक्ष वो द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपने–अपने हिस्से को किसी को विक्रय कर

Balprada Build Pvt. Ltd.
Managing Director

सकते हैं या किराया पर लगा सकते हैं या उस पर व्यवसायिक संस्था से कर्ज ले सकते हैं या खुद निवास कर सकते हैं।

7. यह कि प्रथम पक्ष वो द्वितीय पक्ष को बने हुए बहुमंजिलीय भवन में अपना-अपना हिस्सा किधर मिलेगा इसको दोनों पक्ष आपस में बैठकर पटना नगर निगम / पी०आर०डी०ए० / मुखिया नक्शा पास होने के बाद तय कर एकरारनामा (Allotment Agreement) बना लेंगे। वो प्रथम पक्ष वो उनके द्वारा जिनको फ्लैट, का हस्तान्तरण करेंगे, उनको वो द्वितीय पक्ष या उसके हस्तान्तरण किये गये फ्लैटों, के व्यक्तियों को उपरोक्त संयुक्त स्थान संयुक्त रूप से उपयोग करने का अधिकार रहेगा।

8. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट-1 (एक) में वर्णित भूमि पर विकास कर बहुमंजिला भवन निर्माण करने का अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष यानी डेभलपर का ही होगा। भवन निर्माण करने के संबंध में नक्शा पास कराने का काम या किसी सक्षम पदाधिकारी का आदेश प्राप्त करने की पूरी जबाबदेही सिर्फ द्वितीय पक्ष का ही रहेगा। उन सब चीजों में जो भी खर्च वहन करना पड़े वह खर्च द्वितीय पक्ष ही करेंगे।

9. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का जो भी खर्च या व्यय होगा उस खर्च से डेभलपर द्वारा जो भी भवन निर्माण के संबंध में खर्च होगा उसका हिसाब किताब, लेन-देन से किसी भी तरह का कोई मतलब या सम्बन्ध प्रथम पक्ष को या उनके वारिसान या उनके उत्तराधिकारियों को नहीं रहेगा।

Balprada Build Pvt. Ltd.
Managing Director

23/8/2016

10. यह कि बहुमंजिलीय भवन पूर्ण रूप से विकसित करने का निर्माण अवधि पी०आर०डी०ए०/ पटना नगर निगम/मुखिया से नक्शा स्वीकृत होने के बाद 3 साल (तीन साल) के अलावा एक साल 6 (छः) महीना के 'ग्रेस पीरियड' के साथ रहेगा। द्वितीय पक्ष खण्ड–खण्ड कर या जिस तरह से सुविधा हो उस तरह उक्त अवधि तक निश्चित रूप से निर्माण का कार्य पूरा कर प्रथम पक्ष को दिये गये 45% हिस्से के अनुसार पूरा कर लेंगे तथा उक्त अवधि के अन्दर ही पूर्ण रूप से निर्मित फ्लैट कार पार्किंग पर दखल कब्जा प्रथम पक्ष के हिस्से के अनुसार द्वितीय पक्ष करा देंगे। भू–खण्ड मालिक के हिस्से में दिया गया 45% फ्लैट कार पार्किंग आदि समेत दिया जायेगा जो उक्त अवधि के अन्दर देगें जो एकरारनामा में वर्णित जमीन का 45% का मूल्य होगा। भविष्य में भू–खण्ड मालिक एवं उनके वारिसान तथा उत्तराधिकारी भी उक्त भू–खण्ड पर 55% तथा भू–खण्ड पर अनुपातिक रूप द्वितीय पक्ष को मिले फ्लैट कार पार्किंग आदि पर किसी प्रकार न तो दावा करेगें न रहेगा।

11. यह कि किसी अनहोनी घटना या प्रकृति की कोप लीला सरकार संस्था से रूकावट इत्यादि के वजह से भवन बनाने में जो समय बर्बाद होगा, जिससे भवन निर्माण में विलम्ब होगा उक्त अवधि को निर्माण की अवधि में नहीं लिया जाएगा।

12. यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति करने का अधिकार नहीं रहेगा। अगर प्रथम पक्ष के

Balprada Build. Pvt. Ltd.
Managing Director

सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा बहुमंजिलीय कार्य रोक दिया जाता है तो वह अवधि निर्माण अवधि में नहीं लिया जायेगा।

13. यह कि समयानुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर–बदल करना पड़े तो भवन निर्माता यानी डेभलपर प्रथम पक्ष से विचार कर उस कार्य को करेंगे।

14. यह कि डेभलपर स्वयं या किसी अन्य भवन निर्माता या ठीकेदार को रख कर भवन निर्माण करायेंगे, निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार, द्वितीय पक्ष सुविधानुसार अभियंता, आर्किटेक्ट, सर्वेयर बहाल कर सकते हैं। जिसका संपूर्ण व्यय द्वितीय पक्ष को वहन करना है जो दायित्व है।

15. यह कि दोनो पक्षकार सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा–5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक **55%** एवं भू–स्वामी **45%** अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक 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। जिसके लिए विकासक/संप्रवर्तक को भी अलग से किसी भी पावर ऑफ अटर्नी या किसी एग्रीमेन्ट ऑनर–सीप एक्ट 2006 एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनर–सीप रूल 2006 मेंइस तरह का प्रावधान विकासकर्त्ता के पक्ष में किया गया है जिसके

Balprada Build Pvt. Ltd.
Managing Director

राजकिशोर प्र० यादव
23/8/2016

अनुसार विकासकर्त्ता अपना स्वामित्व एवं अधिकार डेवलप्रमेन्ट एग्रीमेन्ट में दिये गये विवरणों के अनुसार करेगे एवं अपने हक वो हिस्सा के अनुसार अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगे तथा विकासक (विकासकर्त्ता) अपने हिस्से का 55% क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए करारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के 45% हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। इसके बावजूद भी अगर आवश्यक्ता होगी तो जमीन मालिक एवं अनिबंधित / निबंधित सामान्य पावर ऑफ अटर्नी देंगे और डेभलपर अथवा / और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारियों के पक्ष में पंजीकृत कराएंगे जिससे डेभलपर को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेभलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकारी देंगे जो अन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों की बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि के लिए विकासक एवं जमीन मालिक अपने–अपने हिस्से को अलग–अलग करेंगे तथा सयुक्त रूप से निबन्धन करने की कोई आवश्यकता नहीं है।

16. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट संख्या–1 (एक) में वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में किसी भी विभाग में आवेदन देने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने या अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ–पत्र या अन्य किसी चीज की जरूरत पड़े तो यह कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा।

17. यह कि द्वितीय पक्ष भू–खण्ड के 45% हिस्से को छोड़कर अपने हिस्से के खरीददार को ट्रांसफर के हित में अपने किसी भी फ्लैट / ब्लॉक सिक्यूरिटी के रूप में

Balprada Build Pvt. Ltd.
Managing Director

23/8/2016

रहेगा। इस कर्ज की पूरी भरपाई खरीददार स्वयं करेंगे। दूसरे शब्दों में इस कर्ज से संबंधित देनदारी प्रथम पक्ष की नहीं होगी। इस कार्य में प्रथम पक्ष किसी तरह की कोई आपत्ति प्रकट नहीं करेंगे।

18. यह कि डेभलपर (द्वितीय पक्ष) किसी भी निर्माण कार्य का सम्पादन प्रमाणित प्लान एवं नियमानुकूल के तहत करेगा फिर भी कोई फाईन या पेनाल्टी इस निर्माण कार्य पर किसी विभाग द्वारा लगाया गया तो यह डेभलपर को व्यय करना होगा।

19. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत जो भी अधिकार भू–खण्ड मालिक को प्राप्त है, वह पूरा अधिकार उनके उत्तराधिकारी/वारिसान (Nominee) का भी रहेगा। भवन में सार्वजनिक स्थान, सीढ़ी, सार्वजनिक पार्किंग का जगह कैम्पस, लिफ्ट, पोर्टिकों और छत इत्यादि में जो अधिकार डेभलपर या उनके वारिसान का होगा वही अधिकार भू–खण्ड मालिक या उनके उत्तराधिकारी/वारिसान का रहेगा।

20. यह कि प्रथम पक्ष या उनके उत्तराधिकारी/वारिसान तथा द्वितीय पक्ष या उनके वारिसान में भविष्य में किसी प्रकार का विवाद खड़ा हो जाय, वैसी स्थिति में भू–स्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरविट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा।

यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता और प्रथम पक्ष के द्वारा सभी सदस्यों का एक एसोसियेशन बन जायेगा। इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी

Balprada [illegible] Pvt. Ltd.
Managing Director

23/8/2016

सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देख–भाल करेगें। भवन हैण्ड–ओभर के समय सिक्यूरीटी एमाउण्ट एसोसियेशन के राय से जो तय होगा एकाउण्ट में जमा कर लेंगे। इसमें प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता के सभी सदस्य को कोई आपत्ति नहीं होगी।

यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

21. यह कि भविष्य में उपरी छत के उपर भी निर्माण की वैधानिक जरूरत पड़े तो उपर निर्मित भाग में भी दोनों पक्षों की हिस्सेदारी पूर्ववत् रहेगी।

22. यह कि बहुमंजिलीय भवन का नाम **"हरि नगर अपार्टमेन्ट"** होगा एंव भुखण्ड स्वामी ने प्लौट न0. 1348 के अंश भाग से क्षेत्रफल 680 वर्गफीट जमीन प्रस्ताविक रास्ता विकासकर्ता के लिए छोड़ा है जिससे विकासकर्ता उक्त जमीन को अपने निमर्णाधिन भवन में नक्शा पास कराने में दर्शायेगें या अपने आवश्कतानुसार विकासकर्त्ता अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगें इसमें भुखण्ड स्वामी एंव उनके किसी भी उत्तराधिकारी वो वारिसान को आपत्ति करने एंव बिक्री करने का अधिकार नहीं होगा।

23. यह कि इस एग्रीमेन्ट के निष्पादित होने के दिन से ही भू–खण्ड पर डेभलपर यानि द्वितीय पक्ष का अधिकार हो जायेगा और डेभलपर उस जमीन पर विकास या निर्माण हेतु अपने खर्च पर कार्य प्रारम्भ कर देगा। इसमें भू–खण्ड मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

24. यह कि भू–स्वामी या उनके वारिसान किसी भी व्यक्ति को परिशिष्ट संख्या–1 में वर्णित जमीन को किसी के हाथ न तो वयवयाना करेगें, ने बेचेगें, न किसी को इजारा रखेगें, न किसी प्रकार का चार्ज जमीन पर नहीं

Balprada Build Pvt. Ltd.
Managing Director

करेगें। अगर ऐसा करते है तो इस विकास एग्रीमेन्ट के समक्ष अवैध एवं गैर कानूनी होगा एवं विकासक को इस विकास एग्रीमेन्ट के अन्तर्गत प्रदत्त अधिकारों पर किसी प्रकार का आक्षेप या हनन नहीं होगा।

25. यह कि डेभलपर इस लेख्य के परिशिष्ट संख्या–1 में वर्णित भू–खण्ड पर भवन निर्माण करने में डेभलपर को कोई पार्टनर या साझेदार की आवश्यक्ता हो या कोई सोसायटी या कोई कॉरपोरेट बॉडी शामिल करने की जरूरत हो, तो वह स्वतंत्र रूप से कर सकते हैं। इसमें किसी प्रकार की आपत्ति, भू–खण्ड मालिक को नहीं होगी।

अगर सरकारी नीतियों के कारण, मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रुक जाये तब वैसी हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा। इस हालत में विकासकर्त्ता द्वारा कार्य करने की अवधि जितना दिन कार्य बंद होगा उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा।

26. यह कि भुखण्ड स्वामी अंकेन 1,00,000/–(एक लाख रूपया) बजरिये चेक न0. 885594 दिनांक 23.08.2016 द्वारा देना बैंक विकासकर्ता से नन–रिफण्डेबुल नन–एडजेस्टेबुल राशि प्राप्त किया है, विकसक मनोबंध पत्र निष्पादित करने हेतु।

27. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा एवं हकियत से सम्बन्धित किसी प्रकार का न्यायिक मामला होगा तो इसकी सारी जवाबदेही भू–स्वामी का होगा और इसका समाधान की जिम्मेवारी डेभलपर की होगी इसमें जो खर्च आएगा वो भू–स्वामी के प्रस्तावित हिस्से से मिनहा किया जाएगा।

Balprada Build Pvt. Ltd.
Managing Director

23/8/2016

23/8/2016

28. यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के **45%** के हिस्से में निम्नलिखित प्रकार की सामग्री लगाकर देंगे एवं महवारी मेन्टेनेन्स शुल्क/जेनरेटर शुल्क/अन्य शुल्क फ्लैट क्रेता को देना होगा इसी प्रकार भू–स्वामी को भी अपने हिस्से के फ्लैट इत्यादि का भी महवारी मेन्टेनेन्स शुल्क/जेनरेटर शुल्क/अन्य शुल्क को देना होगा।

परिशिष्ट फ्लैट में।

(क) जमीन सतह (फ्लोरिंग)– फ्लैट की सभी सतह पर मार्बल फ्लोरिंग होगा।

(ख) खिड़की–स्टील विन्डो का फ्रेम जिसगें ग्लास के साथ लोहे का ग्रील पेन्ट किया हुआ रहेगा।

(ग) दरवाजा–सखुआ के लकड़ी का चौखट के साथ 30 एम०एम० का मोटा प्लस वाटर प्रूफ प्लाईबोर्ड का दरवाजा पेन्ट किया हुआ रहेगा।

(घ) रसोई–रसोई का मेन स्लैब 20 इंच चौड़ा जिसका उँचाई जमीन से 30 इंच रहेगा, इस पर ग्रीन मार्बल ग्रेनाईट का स्लैब लगा हुआ रहेगा।

(ङ) स्नानघर (बाथरूम)–बाथरूम के दीवाल पे छः फीट उँचा ग्लेज टाईल्स सभी तरफ लगा हुआ रहेगा। सभी फ्लैट में दो बास बेसिन तथा दोनों बाथरूम में हॉट–कोल्ड पानी का पाईप लगा हुआ रहेगा।

(च) दीवाल प्लास्टर ऑफ पेरिस किया हुआ रहेगा।

(छ) टेलीफोन तथा केबल–टेलीफोन तथा केबल का ड्राइंग हॉल में प्वाइंट दिया हुआ रहेगा।

Balprada Build Pvt. Ltd.
Managing Director

(ज) बिजली–नक्शे के हिसाब से सभी जगह बिजली का प्वाइंट दिया हुआ रहेगा। सभी समान आई०एस०आई० का होगा।

(झ) जेनरेटर लोड कैपिसीटी के अनुसार दिया जायगा।

परिशिष्ट–1 (एक)

मवाजी 28 डी0 (अठाइस डीसमील) जमीन परती, आवासीय भूमि वाके मौजा मोहम्मदपुर कोरजी, सर्वे थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना सब रजिस्ट्री ऑफिस फुलवारी शरीफ वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस पटना अन्दर तौजी नं0 5070, थाना नं0 41, खाता नं0. 57 (संतावन), कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं0. 1348 (एक हजार तीन सौ अड़तालीस) का पार्ट, **जोन–02., सरकारी भूमि मुल्यांकन सुचि सं0. 093,** मालगुजारी सालाना मो0 1/– रूपया वजरीय अंचलाधिकारी बमोकाम फुलवारी शरीफ जो पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार के बाहर है वो पंचायत हल्का में पड़ता है जिसकी चौहदी निम्न प्रकार है।

चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे प्लौट न0. 1346 एंव 1347 का पार्ट

दक्षिण :– सर्वे प्लौट न0. 1348 का पार्ट

पुरब :– सिवाना भुसौला दानापुर

पश्चिम:– सर्वे प्लौट न0. 1355 का पार्ट

भूमि मूल्याकन सूचि के अनुसार विवरण

1. भूमि मूल्याकन– अंकेन 89,60,000/– रुपया,
2. मुद्रांक शुल्क–अंकेन 1,79,200/– रुपया + अंकेन 1000/– रुपया
3. नन्न रिफण्डेबुल अंकेन 1,00,000/– रुपया मुद्रांक शुल्क–अंकेन 2,000/– रुपया
4. निबंधन शुल्क अंकेन 26,025/– रुपया इत्यादि भी चालान नं0. 511..295... दिनांक 23.08.2016।

Balprada Build Pvt. Ltd.
Managing Director

23/8/2016

यह कि इस लेख्य में लिखी बातों को लेख्य के समक्ष पक्षगण/पक्षकार पढ़कर एवं पढ़वाकर अच्छी तरह समझ–बुझ लिया तथा सही पाकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना हस्ताक्षर कर दिया।

निष्पादित तिथि 23 अगस्त 2016 ई0

राम केश्वर प्र यादव 23/8/2016

(रामकेश्वर प्रसाद यादव)

भारत निर्वाचन आयोग पहचान पत्र स0

Mob:

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष (भू–खण्ड स्वामी)

Balprada Built Pvt. Ltd.

23/8/16

Managing Director

मेसर्स बलप्रदा बिल्ट प्राईवेट लिमिटेड,

पैन नं0– AAFCB0700N

मोबाइल न0 9934847071

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष (डेभलपर)

हस्ताक्षर गवाहान–

जय किशोर प्रसाद
पिता-श्री राम केश्वर प्र० यादव
ग्राम+पो०- महम्मद पुर
थाना- फुलवारी शरीफ
जिला - पटना
23.8.16

अजय प्रसाद
पिता श्री रामकेश्वर प्रसाद यादव
ग्राम + पो० महम्मद पुर
थाना - फुलवारी शरीफ पटना
23-8-2016

विजय किशोर
पिता-श्री रामके० प्र० यादव
ग्राम + पो० महम्मदपुर
थाना- फुलवारी शरीफ पटना
23/8/2016

बैंक स्क्रौल से चालान मिलाया एवं सत्यापित किया।
23.08.16
प्रभारी लिपिक

प्रकार के रोक से मुक्त पाया
23.08.16
प्रभारी लिपिक

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

…amp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 182200/-**		Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**1000/-**
…ddl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**207775/-**

Registration Fee (FEE PAID)

A1	**20000**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**1000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
							TOTAL-		**26025**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge: **550**

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26575

Date: 23/08/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 23rd August 2016 by Rameshwar Prasad Yadav Late Jangali Bhagat by profession Others. Status - Executant

23/8/2016

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:23/08/2016**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Jay Kishore' age '40' Sex 'M', 'Rameshwar Prasad Yadav', resident of 'Mahamadpur,phulwarisharif,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 23/08/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

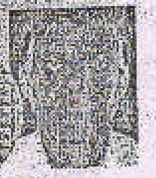
Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 217 on pages on 47 -68 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-33 year 2016. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 23/08/2016

Registering Officer
Patna

भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

ZVO0854687



निर्वाचक का नाम : जय किशोर

Elector's Name : Jay Kishor

पिता का नाम : रामकेश्वर प्रसाद यादव

Father's Name : Ramakeshwar Prasad Yadav

लिंग /Sex : पुरुष/Male

जन्म तिथि
Date of Birth : X X X X 1 9 6 9

ZVO0854687

पता : महम्मदपुर
शहर/गांव - मोहम्मदपुर कोर्जी,
अंचल - फुलवारी शरीफ,
जिला - पटना, 801105

Address : Mahammadpur
Town/Vill - Mohammadapur Korji,
Anchal - Phulwari Sharif,
Distt. - Patna, 801105

दिनांक / Date : 16/8/2010

188 फुलवारी निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर की अनुकृति
Facsimile Signature of Electoral Registration Officer 188 Fulavari Constituency

[illegible]

जय किशोर प्रसाद
23.8.16

पहचान की

भारत सरकार

Government of India

Vijay Kishor

DOB: [illegible]

Male

8852 8793 1117

आधार - आम आदमी का अधिकार

Unique Identification Authority of India

आधार

Address: S/O: R... Keshwar Prasad Yadav, [illegible] Post: [illegible], Muhammad[illegible] Koiri, Patna, Khagaul, Bihar, 801105

8852 8793 1117

1947

www.uidai.gov.in

विजय किशोर
23/8/2016

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
KBV2769875

Elector's Name : Ramkeshwar Prasad Yadav
निर्वाचक का नाम : रामकेश्वर प्रसाद यादव
Father's Name : Jangali Bhagat
पिता का नाम : जंगली भगत
Sex / लिंग : Male / पुरुष
Age : 68 Years as on 1.1.2003
आयु : 68 वर्ष 1.1.2003 को

रामकेश्वर प्र० यादव
23/8/2016

Address : 237, Mahammadpur,
Anchal - Phulwari Sharif,
Distt - Patna - 801505

पता : २३७, महम्मदपुर,
अंचल - फुलवारी शरीफ,
जिला - पटना - 801505

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
193, PHULWARI(SC) Constituency
१९३, फुलवारी(अ.जा.) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Danapur
स्थान : दानापुर

Date : 03/03/2004
दिनांक : 03/03/2004

KBV2769875

This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes.
इस पत्र को विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

रामकेश्वर प्र० यादव