भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

F 70490

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Tuesday, the 21st of June 2011 by Sanju So

A stamp duty of Rs. 117880/- and other fees of Rs. 929/- has been paid in it.

The document was found admissible. The names,photographs and fingerprints and signatures of executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as deed no. 17059 in Book No. 1 , Volume No. 296 on pages from to 84 and has been preserved in total 25 pages in C.D. No. 45 / Year 2011 .

SCANNED

Signature with

(Ajay Krishna Misl

Registering Officer, P

Date : 21/06/2011 Token No. : 20667 / 2011

चालान नं0 069854, 250, 233 दिनांक 21-06-2011

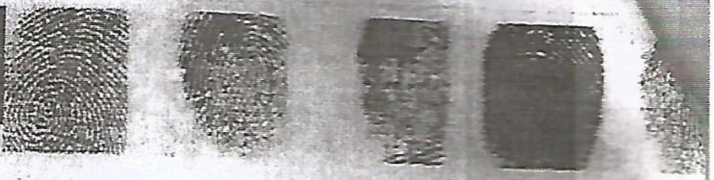
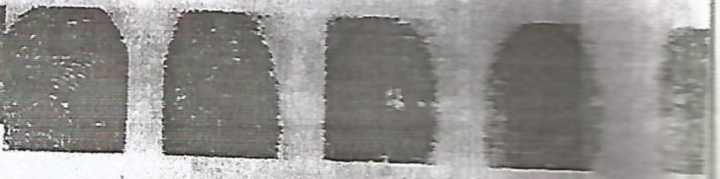
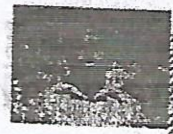
विकास कार्य एकरारनामा

नाम लेख्यकारिणी

श्रीमती संजु सोनी धर्मपत्नी श्री अनोज कुमार, निवासी मोहल्ला खगौल, थाना वो पोस्ट खगौल, जिला पटना, भारतीय–नागरिक। भूखंड स्वामी (प्रथम पक्ष) "भूखड स्वामी" से अभिप्राय उनके सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखंड स्वामी के भूखंड निहित वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारीगण सम्मिलित है।

Serial No : 20304
Token No : 20667

Deed No : 17059
of 2011

Type & Status of Party	Name of Party	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
In Favour of	*Bimal Kumar (M. Dir.)* 21/6/11 Signature of Party					
Presented by Self	*Sanju Sony* 21.6.11 Signature of Party					
Executed by	*Sanju Sony* Signature of Party					
Identifier	*Shashank Kumar Sinha* 21.6.11 Signature of Party					

एवं

मेसर्स अनु आनन्द निर्माण कंपनी प्राइवेट लिमिटेड जो एक साझेदारी प्रतिष्ठान है रजिस्ट्रड कार्यालय पता – कुमार टावर प्रथम तल्ला, बोरिंग रोड, पटना–800001,द्वारा प्रबंध निदेशक बिमल कुमार पिता –श्री आनन्द किशोर श्रीवास्तव, निवासी मित्र मंडल कालॉनी, थाना गर्दनीबाग, पोस्ट– अनीसाबाद, जिला – पटना, भारतीय – नागरिक ।

2.विकास कर्ता द्वितीय पक्ष

यहा विकास कर्ता 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 विकासकर्ता से है सम्मिलत किया जाता है

सर्व विदित हो कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति को जिसपर भूखण्ड स्वामी मालिक मुसत्तकि कविज वो दखिल है वो रहते चले आ रहे है एवं लख्यकारिगण

के अलावे उन्य कोई भी दूसरा व्यक्ति हिस्सेदार नहीं है वो लेख्यकारिणीगण उपरोक्त सम्पत्ति के भू –स्वामी हुई तथा वर्णित सम्पत्ति (भूखंड) पर भूखंड स्वामी का दखल– कब्जा शांतिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चली आ रही हैं तथा भूखंड

हर प्रकार के स्वतदोष वो ऋण –भार से मुक्त तथा नुक्स हकियत वो वादैन से पाक –साफ है एवं किसी तरह का विवाद नहीं है

यह कि वर्णित सम्पति पर बहुमंजिलीये इमारत (अपार्टमेन्ट) बनवाया जाए एवं दोनों भूखण्ड स्वामी संयुक्त रूप से विकासकर्ता के साथ विकास–पत्र लिख्ना मुनासीब समझा तथा भूखंड स्वामी आतिक इच्छा से उपर वर्णित भूखंड का रचनात्मक विकास के लिए साथ–साथ उक्त भूखंड पर एक बहुमंजिले इमारत आवासिय सह व्यवस्थित एवं आधुनिक तकनिक से फ्लैटों का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के साथ यह भूखंड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकरारनामा) उक्त पक्षों के बीच निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वस्थता के हालत में अपना – अपना मुनाफा नुक्सान सोंच –समझकर बिना किसी जोर–दबाव के किया जाता है वो भूखझड स्वामी ने विकासकर्ता को विश्वास दिलाया है कि लेख्यकारीगण के अलावे कोई दूसरा हिस्सेदार नहीं है तथाऋण–भार से दोष–मुक्त है ।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि उपरोक्त जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया गया ।

1 यह कि विकास कर्ता भूखण्ड स्वामी की सहमती से यह तैय किया कि उपरोक्त जमीन पर पटना विकास प्राधिकार /पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का

नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐगें।

2 यह कि जमीन मालिक और विकासकर्ता डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को डेवलपमेंन्ट के लिए कनवर्सन पर भूमि ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का डेवलप करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3 यह कि भूखण्ड स्वामि सहमत हुए कि विकासकर्ता के डेवलपर्स से वचनबद्व करते है कि उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संचना/निर्माण करेगे।

4 यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर छत का सार्वजनिक व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता द्वारा बनाये गए सदस्य ही अपने अपने उपयोग एवं उपभोग में लायेगे।

5 यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तैय किया गया कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का 60 % (साठ प्रतिशत) एवं भवन निमाता का 40 % (चालीस) प्रतिशत हिस्सा परत निर्मित क्षेत्र, पार्किग क्षेत्र, प्लौट इत्यादि में होगा।

6 यह कि दोनो पक्षों के बीच यह तैय हुआ कि दोनों पक्षें का हिस्सा जमीन के वास्तविक नापी जो तीन कट्ठा दो धुर दस धुरकी इतना है उसके अनुसार होगा।

7 यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और बनाये गये इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउऊ गुणवता वाले लगाए जायेगें।

8 यह की जमीन मालिक की सहमति और लिखित डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का तथा प्रयोग करने वाले समानो जो प्रथम कोटि के होने चाहिए ,के लिये एक वस्तुकार की नियुक्ति करेगें। इस पर होनेवाली सभी खर्च डेवलपर द्वारा दिये जाने वाला पारिश्रमिक डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पी० आर० डी० ए० / पी० एम० सी० को भेजी जाएगी।

यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकार द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहकति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कई अन्य प्राधिकारों अगर हो, तो जमीन मालिक में डेवलपर अथवा दोनों पक्ष से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की सवीकृति

प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेगें। इसमें भूखंड स्वामी का पैसे के लेन –देन में कोई सरोकार नहीं होगा।

10 यह कि उक्त जमीन पर नक्शा पास होने परी डेवलपर और जमीन मालिक अपने –अपने हिस्से के भागीदार होगें जिसमें डेवलपर का 40 % (चलिस प्रतिशत) होगा । एवं जमीन मालिक का 60 % (साठ प्रतिशत) ।निर्मित भवन आवासिय सह व्यवसाय में एवं कार पार्किंग टॉप –टेरेस एवं प्रस्ताविक भवन के भूखण्ड में होगा।

11. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 60% (साठ प्रतिशत) का अधिकार होगा जिसका इमारत के नक्शा पास होने के बाद अपने–अपने हिस्से का बटवारा/स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु फलैटों में जमीन मालिक का क्षेत्र प्रत्येक तल्ला में उनके प्रतिशत के अनुसार होगा तथा सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोंग की जाएगी।

12 यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पी0 आर0 डी0 /ए0 पी0 एम0 सी0 और बंधनों के

अनुसारी करेगें अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य जैसे निर्मित भवन का निबंधन करना एवं अन्य आवश्यक कार्य के लिए डेवलप करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है –

(क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्ताविक इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी कदमों बचनबद्वता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारत तथा परियोजना के लिए सरवेयर , इंजीनियर, ठेकेदार, मजदुर और अन्य लोगों की नियुक्ति करना ।

(ग) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंध्ति अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा, और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(ध) किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानुनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय

सरकारी मामले,मुकदमे में उपस्थित होना बचाव करना, मुकदमा दायर करना ,पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना यह सब कार्य डेवलर स्वंय अपने हस्ताक्षर से करेगे।

(ड़) जैसे कहा जो चुका है उक्त जमीन पर

भवन बनाना और उसकी बिक्री लीज पर देने या अन्य प्रकार के आवटन के लिए खरीदारो एवं लीज लेने वालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप एग्रीमेन्ट करना और उक्त इमारत में डेवलपर अपना हिस्सा मात्र 40 प्रतिशत आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रसतावित सहकारी समितियों या अन्य सदस्यों को देना

(च) यह कि विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि वे अपने 40% (चालीस प्रतिशत) हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे या आवंटित करे और उनके पक्ष में खरीदारो के नाम विक्रय पत्र निस्पादित करें ।

(छ) विकास कर्ता को यह अधिकार होगा कि वे

उक्त जमीन का डेवलप उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट पार्किग स्थान और अन्य सुविधाओं सहीत इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उस बेचेगें, आवंटित करेगे अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूतर हो वैसा करेगे यह अधिकार

उन्हे डेवलपर के 40% (चालीस प्रतिशत) हिस्सा क्षेत्र निर्माण पर होगा जैसा उचित समझे। उक्त जमीन पर प्रसताविक इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्तगत तैयार कर इसे पटना विघटन क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम पदाधिकारीयों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन वचनबद्धताओं अगर विकासकर्ता चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं: विशिष्टीयाँ, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

13 यह की जमीन मालिक घोषणा करते है कि :–

1. यह कि उक्त जमीन का क्षेत्रफल 3200 वर्गफीट अर्थात 2.7 कट्ठा है।

2. यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त

नहीं हुई है और उन्हें इसका डेवलपमेन्ट करने या कराने के लिए अधिकार है ।

3. यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेध्या या संलग्नता कारारोपन अधिकारी राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

ANAND CONSTRUCTIONS PVT LTD

4. यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी व्यक्ति का कोई अधिकार हिस्सा, या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।
5. यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उक्त भूमि पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।
6. यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायायालय में कोई मूकदमा 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 जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।
7. यह कि जमीन मालिक को एग्रीमेन्ट के मुताबिक 60 प्रतिशत अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटारा करने का अधिकार होगा।
8. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अर्न्तगत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपनी हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के डेवलप और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टी के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा । जमीन मालिक को ऐसे

खातों ,उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

9. यह कि इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि जमीन मालिक इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 40% (चालीस) प्रतिशत बिकी योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए जमीन मालिक सभी कदम उठाएंगें

10. डेवेलपर उक्त जमीन का बैय–बैचाना अपने खरिदारों से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम निर्मल/संजु/अनु कम्पलेक्स होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माणखर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार पी0 आर0 डी0 ए0/पी0एम0सी0 नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के डेवलवपमेन्ट के लिए जवाब देय होगे तथा डेवलपमेन्ट के कम में अगर कोई नुक्सान हकियत से संबंधित हो तो इसकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को करना होगा।

11. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध पत्र की शर्तो के अनुरूप उक्त जमीन के डेवलपमेन्ट से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से डेवलपर ही निष्पादित करेगें।

12. यह कि इस डेवलमेन्ट एग्रीमेन्ट के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च ,शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तातरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है डेवलेपर या उनके नोमिनी द्वारा वहन किया जाएगा।

13. पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम द्वारा इमारत की योजना को नक्शा पास होने के तिथि से एक वर्ष एवं छः महीना की कृपा अवधि के अर्न्तगत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपूर्द करने में चुकि समय सीमा इस एग्रीमेन्ट का प्रमुख अंग है असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवीक कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वाक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर की आपसी समझौता से जमीन मालिक समय देगें, लेकिन इस विलेख पर हस्ताक्षर की तिथि से एक माह के अन्दर नक्शा पास कराकर कार्य शुरू करना होगा।

14. इस एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्ताविक इमारत में बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफट, पानी टंकी, पानी की निकासी, जेनरेटर, कमरा ,खुली जगह, वाहन पार्किग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

12. यह कि इस डेवलमेन्ट एग्रीमेन्ट के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च ,शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तातरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है डेवलेपर या उनके नोमिनी द्वारा वहन किया जाएगा।

13. पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम द्वारा इमारत की योजना को नक्शा पास होने के तिथि से एक वर्ष एवं छः महीना की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपूर्द करने में चुकि समय सीमा इस एग्रीमेन्ट का प्रमुख अंग है असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवीक कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वाक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर की आपसी समझौता से जमीन मालिक समय देगें, लेकिन इस विलेख पर हस्ताक्षर की तिथि से एक माह के अन्दर नक्शा पास कराकर कार्य शुरू करना होगा।

14. इस एग्रीमेन्ट की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्ताविक इमारत में बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफट, पानी टंकी, पानी की निकासी, जेनरेटर, कमरा ,खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

15. डेवलपर पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति ,दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लघंन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपुर्ति करायेगी।

16. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य बिजली मीटर इत्यादि कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प ,गृह सेवा आदि शामिल है वो पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

17. यह कि उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलेपर किसी कार्यो के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलेपर जमीन मालिक को पुरी तरह क्षतिपूर्ति करेगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान के अर्न्तगत किसी दुर्घटना से संबंधित मूकदमें में बचाव करने लिए जबावदेही नहीं होगें।

18. प्रस्तावित इमारत पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम द्वारा स्वीकृति हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

19. यह कि उक्त इमारत बनने के बाद भविष्य में अगर पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 नगर निगम द्वारा उपरी मंजिल पर फलैट बनाने की इजाजत मिलती है तो सबसे पहले विकासकर्ता को डेवलेप करने का अधिकार होगा एवं समय सीमा के अंदर निर्माण कार्य पूरा कर लेवेगें।

अगर किसी कारण वश समय सीमा के अंदर कार्य पुरा नहीं हो सके तो वैसी हालत में विकासकर्ता अपनी ओर से 20,000/= रूपये प्रतिमाह पेनाल्टी के रूप में भूखण्ड स्वामी को देवेगें जिसकी अवधि मात्र 6 माह होगी । इसके बाद भूखण्ड स्वामी कानूनी नोटिस देकर मनोबंध पत्र को केंसिल करवा सकता है

20. यह कि भूखण्ड स्वामी ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेन्ट के तत्वाधानप में विकिासकर्ता के निर्माण कार्यो के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेगें वो दिये गए एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप (स्वामित्व अधिनियम) एक्ट 2006 के अनुसार विकासकर्ता को धारा 5 के उप धारा 1 के अर्न्तगत वर्णित सम्पति में दिये गये शर्तो के अनुसार अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट कार पार्किंग इत्यादि के बिकी करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है इस लिए अलग से मुख्तारनामा (पावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा जिसके तहत द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फलैट तथा पार्किंग एरिया का बिकी एवं एकरारनामा करने के अधिकार प्राप्त होगा।

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामी एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतत्रं पंच की नियुक्ति भारतीय आरविट्रशन ऐक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत

किया जायेगा तथा संशोधित निमय 1996 के तहत किया जायेगा।

22. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता और प्रथम पक्ष के द्वारा सभी सदस्यों का एक एसोसियेशन बनाया जायेगा। इस एपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोशियेशन के सदस्य होमें और सभी सदस्य मिलकर एपार्टमेंट का रख–रखाव एवं देखभाल बिहार आरनसीप अपार्टमेन्ट रूल 2006 के अनुसार करेगें।

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

24. यह कि प्रस्ताविक बहुमंजलीय का निर्माण कार्य पुरा होने के बाद विकासकर्ता वो भुखण्ड स्वामी प्रस्ताविक बहुमंजलीय इमारत में अपना–अपना हिस्सा लेवेगे जो निम्न प्रकार से है–

1. बेसमेन्ट में जो पार्किंग होगा उसमें 60 प्रतिशत हिस्सा भुखण्ड स्वामी का होगा वो 40 प्रतिशत विकासकर्ता का होगा।

2. यह कि ग्राउण्ड फ्लोर के दुकान में 60 प्रतिशत हिस्सा भुखण्ड स्वामी का होगा एवं 40 प्रतिशत ग्राउण्ड फ्लोर के दुकान में विकासकर्ता का होगा तथा ग्राउण्ड फ्लोर की दुकान की उँचाई अनुमानित 18 फीट की होगी।

3. यह कि प्रथम फ्लोर के दुकान में 60 प्रतिशत हिस्सा भुखण्ड स्वामी का होगा एवं प्रथम फ्लोर के दुकान का 40 प्रतिशत विकासकर्ता का होगा तथा जिसकी उँचाई अनुमानित 9 से 10 फीट की होगी।

4. यह कि द्वितीय फ्लोर, तृतीय फ्लोर, चतुर्थ फ्लोर एवं पंचम फ्लोर में भी 60 प्रतिशत हिस्सा भुखण्ड स्वामी का होगा एवं द्वितीय फ्लोर, तृतीय फ्लोर, चतुर्थ फ्लोर एवं पंचम फ्लोर में भी 40 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता का होगा जो दोनो पक्षो को मनोबंधक पत्र में तैयसुदा 60 प्रतिशत वो 40 प्रतिशत के अनुसार दर्शाया गया है जो भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता अपने–अपने उपयोग एवं उपभोग में लावेगे।

5. यह कि प्रस्ताविक बहुमंजलीय इमारत बनाने के कम में विकासकर्ता को मनोबंध पत्र (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) के आधार पर किसी प्रकार का ऋण किसी भी बैंक या सरकारी संस्थान से लेने की अनुमती नहीं होगी

6. यह कि विकासकर्ता द्वारा मौजा सपुना थाना दानापुर, जिला पटना में बहुमंजलीय इमारत जिसका प्रस्ताविक नाम " साई इन्कलेव" रखा गया है उस निर्माणधीन बहुमंजलीय इमारत में मवाजी 1050 वर्गफीट का दो फ्लैट द्वितीय फ्लोर पर एवं दो कार पार्किग जो आधुनिक फिटिंग के साथ भुखण्ड स्वामी को 30 जुन 2013 ई0 के पुर्व इस मनोबंधक पत्र के अलावा विकासकर्ता देवेगे जिसका भूखण्ड स्वामी को किसी प्रकार का मुल्य या डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के दुकान एवं फ्लैट से मोजरा वो मिनहा नहीं होगा।

7. यह कि डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट का निबंधन के पश्चात विकासकर्ता किसी प्रकार का वादा खिलाफी नहीं करेगे और अगर करेगे तो वैसी स्थिति में भूखण्ड स्वामी को

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा एक कट्ठा सात धुर 17 धुरकी अर्थात 4.35डी0 कमोबेश वाके मौजा–मुसल्लहपुर परगना–हवेली अजिमाबाद थाना पीरबहोर सब और सदर निबंधन कार्यालय पटना जिला – पटना में स्थित है अन्दर प्लौट नं0–1216 वार्ड नं0–13 पुराना नेया वार्ड नं0 34 सीट नं0–98 का 1932 सर्किल नं0–36 होल्डिंग नं0–ए/118 नया होल्डिग नं0 371 फिर बाद में होल्डिंग नं0–392 फिर बाद में होल्डिंग नं0–652–ए सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार /पटना नगर निगम मालगुजारी सालाना मो0 2 रूपया अलावे शेष एवं सम्पति पटना जो अंचलाधिकारी पटना सदर बिहार सरकार मे जमा होता है के अन्तर्गत है जिसकी चौहदी निम्नलिखित है:–

चौहदी

उतर	–	मेन रोड
दक्षिण	–	प्लौट नं0–1211
पूरब	–	प्राइवेट ब्रांच रोड
पश्चिम	–	एम0एस0 मार्ट प्लौट

नं0–1213,1214,1212,1211

भूमि मूल्यांकन सूची न0 583, जोन-3, वार्ड न0
कुल मवाजी 6.92 डी0 सरकारी मूल्य अंकेन
58,82,000/- रूपया होता है

2. सर्व विदित हो कि उपरोक्त वर्णित सम्पति प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की खरीदगी सम्पति है जो 08.01.2008 को दस्तावेज सं0 350 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 6 के पृष्ठ सं0 414 तक c.d.i में जिला निबंधन कार्यालय , पटना में निबंधित हैं।

रकवा 16 धुर लगभग यानी 1118 वर्ग फीट यानी 2.56 डी0 कमोबेश ब्रांच सर्वे मौजा – मुसल्लहपुर (चक मुसल्लहपुर) परगना – हवेली अजीमाबाद, थाना – कदमकुँआ , जिला – पटना सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस पटना, अन्दर म्युनिसिपल सर्वे प्लॉट नं0–1216 पार्ट, वार्ड नं0– 13 पुराना, नया वार्ड नं0–34 , बादहू होल्डिंग नं0– 371 ,बादहू होल्डिंग नं0– 392 होल्डिंग नं0– 652, हाल होल्डिंग नं0– 1004/652, नया वार्ड नं0– 48 मालगुजारी सालाना मो0 2/– रूपया अलावे शेष

वजरिये अचंलाधिकारी पटना जो पटना नगर निगम वो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अिन्दर है जिसकी चौहदी वो नापी निम्न प्रकार हैः–

चौहद्दी

उतर– 10 फीट चौडा उत्तर से दक्षिण एवं 14 फीट लम्बा

जिसमें मकान बना हुआ है निज लेख्यकारी का बचा हुआ है बादहु सरकारी सहायक रोड

दक्षिण– नीज दक्षिण के बाद 548 वर्गफीट

पुरब– मकान से सटे पुरब 4 फीट चौड़ा रास्ता आने – जाने के लिए जो म्युनिसिपल कॉरपोरेशन का प्लौट नं0 1219 है।

पश्चिम – निज परती जमीन लेख्यकारी का जो आज ही खरीदार को बैय होता है बादहु श्रीमती संजु सोनी ।

For ANU ANAND CONSTRUCTIONS PVT. Managing Director

परिशिष्ट फलैट में

1. फाउन्डेशन – आर0सी0 पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार
2. स्ट्रक्चर – आर0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर

3. सिविल वर्क – प्रथम श्रेणी का ईट वर्क एवं, सिमेंट मोर्टर के साथ।

4.छत – आर0सी0सी0

5.फर्श –	कट मार्वल 2 फीट 1,1/2 इंच ।
6. प्लास्टर–	सीमेन्ट मोटर (1:6) सीलिंग (1:4) ।
7. दरवाजा –	लकड़ी का सखुआ लकड़ी ।चौखट ,एवं दरवाजा वाटर प्रुफ फलस डोर (फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ ।
8.खिड़की –	एलुमिनीयम विन्डो
9. रसोई घर –	ग्रीन मार्वल का वर्किंग प्लैट फार्म, मार्बल सिंक तथा दिवार में टाईल्स , और डायनिंग रूम में भी एक वास वेसिंग रहेगा।
10.बाथरूम –	7 फीट उँचा दिवाल में ग्लेज़्र टाईल्स , कट मार्वल फलोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग आई एस आई मार्क नल फिटिंग, चिनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिंग ।

11. विधुत वायरिंग–	कौन्सिल पी0वी0सी0 कौन्डयूट वार्यरिंग सहित स्टैन्र्डड (आई एस आई मार्क) क्वालिटि का फिटिंग स्वीच।
12.दिवाल फिनिहिंग –	अन्दर में प्लास्टर ऑफ पेरिस वो बाहर में स्नों सेम।
13.टी0 वी0 प्वाईट–	सभी फलैटों , रुम एवं ड्रइंग रुम में एक–एक प्वाईट ।
14.टेलीफोन प्वाइंट –	सभी फलैटों में एक प्वाईट ।
15. सिवेज –	सिवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ।
16.जैनरेटर –	जलापुर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पुरे फलैटों के लिए 300 वाड ।
17.समरसेबुल पम्प–	बहुमंजिले इमारत निर्माण के अनुपात होगा ।
18.आउटर वाल –	स्टैंन्ड्रड एज पर डिजाईनर ।
19. लिफट –	स्टैण्र्डड कम्पनी का ।
20 G+4 –	बहुमंजिले इमारत बनाने

का प्रस्ताव है लेकिन
पी0आर.डी0ए0 / पटना नगर
निगम द्वारा स्वीकृत नक्शा
के अनुसार विकासकर्ता को
प्रास्ताविक बहुमंजिलीये
इमारत।

Sanju Soni
21.6.11

गवाह के हस्ताक्षर

भू–स्वामी का हस्ताक्षर
(श्रीमती संजु सोनी)

1.

Anoj Kumar
S/o Sri Nirmal Kumar
Jai Ram Bazar, Khagaul.
Patna
21/06/11

For ANU ANAND CONSTRUCTIONS PVT LTD
Managing Director
21/6/11

विकासकर्ता का हस्ताक्षर
(विमल कुमार)
मेसर्स अनु आनन्द कम्पनी,
प्रा0 लि0, पटना

2.

SHASHANK KUMAR SINHA
S/o SUNIL KUMAR SINHA
EAST LOHANIPUR,
RAILWAY HUNDER ROAD,
KADAMKUAN,
PATNA -

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Sta 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. 117880 *Amt. paid by N.J. Stamp Paper -* Rs. 1
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. *Amt. paid through Bank Challan -* Rs. 117

Registration Fee

FEE PAID											
A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	304		

LLR + Process Fee		Service Ch
LLR	0	
Proc. Fee	0	625
Total-	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 929

Registeri Off
Pa

Date : 21/06/2011

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office Patna on Tuesday, 21st June 2011 by Sanju Sony W/O-Sri Anoj Kumar by profession House Wife. Status - Executant

Sanju Soni
21.6.11

Signature / L.T.I. of Presentant *Date* 21/06/2011

Registering O
P

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Shashank Kumar Sin .... Sex M son/daughter of S/O-Sunil Kumar Sinha resident of East Lohanipur, Railway Hunder Road, P whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages instrument.

Registering Of
P

Date : 21/06/2011

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 296 on page no. 60 - 84 for the year 20 stored in CD Volume No.CD-45 year 2011. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Of
P

Date : 21/06/2011

Token No 20667 Year - 2011 Sl.No. 20504 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 17059 Nl