Serial No. 1809 Deed No. 1680

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

This document was presented for registration on **30/01/2016** by **Kumar Vivek**
A stamp duty of Rs. **1860700**/- and other fees of Rs. **46525**/- 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. **1680** in Book No. **1**, Volume No. **39** on pages from **451** to **469** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **6** / Year **2016**

Signature with Date
(**Prashant Kumar**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 30/01/2016 Token No: 1921 /2016

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 30-01-2016 को **(1) श्री कुमार विवेक**
(2) श्री कुमार विनीत एवं
(3) श्रीमती श्वेता कुमारी तीनों के पिता का नाम स्व. विजय कुमार सिंह, जमीन मालिक नं.-1 एवं 2 का निवास स्थान- देव भवन, खगौल रोड, मीठापुर, पटना-800001, राज्य- बिहार एवं जमीन मालिक नं.-3 का निवास स्थान- जय राज विला, रोड नं.-2, पटेल नगर, थाना- शास्त्रीनगर, जिला-पटना, राज्य- बिहार, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा

हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीगण, निष्पादकगण, प्रशासकगण हितबद्धगण उत्तराधिकारीगण को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

मेसर्स मगध ग्रीन होम्स, एक पार्टनरशीप फर्म जो पार्टनरशीप अधिनियम के अन्तर्गत संचालित है, जिसका कार्यालय- नया टोला, स्कोडा शोरूम के नजदीक, कंकड़बाग मेन रोड, पटना कुल चार पार्टनर है जिसमें से दो पार्टनर इस विलेख पर हस्ताक्षर के लिए अधिकृत है, **(1) श्री दीपक कुमार एवं (2) श्री राजीव कुमार** दोनों के पिता का नाम श्री उमेश प्रसाद सिंह, निवासी- बुद्धा डेंटल कॉलेज के सामने, महात्मा गाँधी नगर रोड, कंकड़बाग, थाना- पत्रकार नगर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

1. यह कि जमीन मालिक मौजा- सिपारा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- बेउर, जिला-पटना के थाना नं.- 27, तौजी नं.- 5205, खाता नं. 75 एवं 65 (पचहत्तर एवं पैसठ), सर्वे प्लौट नं. 99 एवं 102 (निन्यानवे एवं एक सौ दो), एराजी- 27 कट्ठा 11 धुर (सत्ताईस कट्ठा ग्यारह धुर) पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

2. यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी संपति है, जमीन मालिकगण की मौरूषी सम्पति है, जिसे जमीन मालिकगण के षिता श्री विजय कुमार सिंह ने अपने पट्टीदारों यथा

(1) श्री रामगति सिंह आत्मज स्व. जनक सिंह, दादा का नाम स्व. भिखारी सिंह परदादा का नाम स्व. धनाधर सिंह

Deepak Kumar 30/1/16

Rajeev Kumar 30/01/16

Kumar Vivek 30/1/16

Kumar Amit 30/1/16

Shankar Kumar 30.1.16



(2) श्री विनोद कुमार सिंह

(3) श्री नरेश कुमार सिंह पेसरान नावालिगौन रामगति सिंह ववलायत रामगति सिंह **प्रथम पक्ष।**

(4) श्री सुदेश्वर सिंह आत्मज स्व. जनक सिंह

(5) श्री संजीव कुमार सिंह

(6) श्री संजय कुमार सिंह पेसरान नावालीगान श्री सुदेश्वर सिंह, **द्वितीय पक्ष।**

(7) श्री विद्या सिंह आत्मज स्व. जनक सिंह

(8) श्री सचिन्द्र कुमार सिंह

(9) श्री शैलेन्द्र कुमार सिंह पेसरान नावालीगान श्री विद्या सिंह **तृतीय पक्ष।**

(10) श्री विजय कुमार सिंह आत्मज स्व. राम प्यारे सिंह दादा का नाम स्व. भिखारी सिंह

(11) श्री कुमार विवेक,

(12) श्री कुमार विनीत पेसरान नावालीग श्री विजय कुमार सिंह नवालीगान ववलायत श्री विजय कुमार सिंह, **चतुर्थ पक्ष।**

सभी निवासी मौजा- सिपारा, थाना- फुलवारीशरीफ, पोस्ट-परसा बाजार, जिला- पटना से दिनांक 26.06.1987 को निबंधित बंटवारा किया। जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या-31 वास्ते 1988, पृष्ठ संख्या- 270 से 295 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 4585/1987 द्वारा दिनांक 15.02.1988 को हुआ है, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ जो उक्त बंटवरा के **सिडियुल-4** में वर्णित सम्पति जमीन मालिकगण के पिता विजय कुमार सिंह के हिस्से में मिली, जिसपर विजय कुमार सिंह दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे दो पुत्र यथा कुमार विवेक एवं कुमार विनीत एवं एक मात्र पुत्री श्वेता कुमारी को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद में एक टाईटिल सूट संख्या- 586 वर्ष 2002 सबजज-2 पटना के न्यायालय में श्रीमती विन्दा देवी जौजे राजेश्वर प्रसाद सिंह वगैरह वादी बनाम कुमार विवेक वगैरह प्रतिवादी के बीच दायर किया गया जिसमें सुलहनामा के माध्यम से आदेश दिनांक 26.08.2015 को पारित किया गया, जिसमें शिड्युल-डी में वर्णित सम्पति जमीन

Deepak Kumar 30/1/16

Rajeev Kr 30/1/16

Kumar Vivek 30/1/16

Kumar Vinit 30/1/16

Sumeli Kumari 30.1.16

मालिकगण के हिस्से में मिली, तत्पश्चात् सुलहनामा स्वीकृत होने पर कुमार विवेक, कुमार विनीत एवं श्वेता कुमारी ने आपस में खानगी तौर पर बंटवारा कर लिये जिसका यादास्त दिनांक 16.09.2015 को तैयार किया गया, जिसके अनुसार लेख्य प्लौट में एराजी- 12 कट्ठा जमीन कुमार विवेक एवं एराजी- 12 कट्ठा जमीन कुमार विनीत तथा 3 कट्ठा 11 धुर जमीन श्वेता कुमारी पति का नाम श्री अनुज रंजन के हिस्से में मिली, जिसका अंतिम जय पत्र दिनांक 17.12.2015 को तैयार किया, जिसपर वे स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने-अपने हिस्से में मिली सम्पतियों पर तीनों जमीन मालिक स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने-अपने नाम दाखिल खरिज कराकर जमाबंदी संख्या- क्रमशः 1183, 1184 एवं 1185 पर लगान भुगतान कटाते आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

3. यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

4. यह कि भूखंड स्वामीगण की आंतरिक इच्छा है कि उपर वर्णित अपने भूखंड का रचनात्मक विकास के रूप में आवासीय-सह-व्यवसायिक बहुमंजिला भवन एवं उसपर आधुनिक तकनीक से फ्लैटों, दुकान, ऑफिस एवं कार पार्किंग का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के पास सम्पर्क किये और उसके पास अपने उपर्युक्त भूखंड पर बहुमंजिला आवासीय-सह-व्यवसायिक भवन के निर्माण करने की बातचीत भवन के कुल बनावट का 51 (इक्यावन) प्रतिशत जमीन मालिकगण के हिस्से में और भवन के कुल बनावट का 49

Deepak Kumar 30/1/16

Rajeev Kr 30/01/16

Kumar Vivek 30/1/16

Kumar Vinit 30/1/16

Shweta Kumari 30.1.16

(उन्चास) प्रतिशत विकासक कर्ता के हिस्से में के शर्तो पर सहमति देते हुए उनके साथ विकासक एकरारनामा उक्त पक्षों के बीच निष्पादन सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वस्थ्यता के हालत में अपने सभी तरह के नफा नुकशान सोच समझकर बिना किसी जोर दबाव के किये है। बहुमंजिला आवासीय-सह-व्यवसायिक भवन में जो भी बनावट होगा उसमें फ्लैटों, दुकान, ऑफिस एवं कार पार्किंग स्पेशों के रूप में बनावट रहेगा।

5. यह कि विकासकर्ता अनुसूची-1 में वर्णित भूखंड पर लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिए सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्ता ही पूर्णत: वहन करेंगे।

6. यह कि एकरारनामा के होते ही विकासकर्ता भूखंड स्वामीगण के अनुमति से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब ही भूकंप रोधी नक्शा बनायेंगे, जिसमें की दोनों पक्षों को अधिक से अधिक लाभ हो सके।

7. यह कि विकासकर्ता द्वारा अच्छे आर्किटेक्ट से बनाये गये नक्शा को जमीन मालिकगण को दिखाने के बाद आपसी सहमती से विकासकर्ता अपने संयुक्त हस्ताक्षर से उपर्युक्त भूकम्परोधी नक्शा पटना नगर निगम से अनुमति लेने के लिए बिहार अपार्टमेंट अधिनियम-2006 ई0 के अन्तर्गत वर्तमान भवन निर्माण नियमावली के प्रावधानों एवं नियमावली के अन्तर्गत जमा एवं दाखिल करेंगे। इसके अलावे जिस-जिस कागजातों, शपथ पत्रों और फार्मो पर हस्ताक्षर करने की जरूरत होगी, उसपर विकासकर्ता हस्ताक्षर करेंगे और आवश्यकतानुसार प्राधिकार में नक्शा स्वीकृति हेतु एवं अन्य कार्यो हेतु दाखिल एवं जमा करेंगे। इसमें जमीन मालिकगण को कोई एतराज नही है और न होगा। नक्शा स्वीकृति में जो भी खर्च आयेगा या होगा उसे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष पूर्णत: वहन करेंग।

8. यह कि उपर्युक्त भूंखड पर निर्मित बहुमंजिला आवासीय भवन का नाम **"VIJAY HEIGHTS"** दोनों पक्षों की सहमति से रखा गया।

DEEPAK KUMAR 30/1/16

Kumar Vivek 30/1/16

Kiran Jain 30/1/16

Shanti Kumari 30.1.16

9. यह कि जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता फ्लैटों, दुकानों, ऑफिसों एवं कार पर्किंगों का बंटवारा दोनों पक्षों के कुल बनावट के हिस्से में क्रमशः 51 (इक्यावन) एवं 49 (उन्चास) प्रतिशत के अनुरूप फ्लटों, दुकानों, ऑफिसों एवं कार पार्किंगों के सहित भवन में स्थित भूमि अविभाजित हिस्सा भी सम्मिलित रहेगा या होगा। इसके बाद ही दोनों पक्षों को अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशों के साथ-साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा का विभाजन लिखित रूप से कर लेंगे। साथ ही नक्शा पास होने के बाद जमीन मालिक 51 (इक्यावन) एवं विकासकर्ता 49 (उन्चास) के बीच फ्लैट /दुकान/ऑफिस/पार्किंग बंटवारा का एकरारनामा निष्पादित होगा, जिसमें जमीन मालिकगण के हिस्से में मिली फ्लैट /दुकान/ऑफिस/पार्किंग को दर्शाया जायेगा, जिसके साथ एक नक्शा संलग्न होगा।

10. यह कि विकासकर्ता/ द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित क्षेत्र का 51 (इक्यावन) प्रतिशत भूखंड स्वामीगण/ प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेंगे तथा शेष 49 (उन्चास) प्रतिशत क्षेत्रफल विकासकर्ता/ द्वितीय पक्ष के संयुक्त हिस्से का होगा।

11.यह कि विकासकर्ता/ द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित एरिया का 51 प्रतिशत भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सभी मंजिलों पर सौपेंगे तथा शेष परम निर्मित क्षेत्र विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष का सभी मंजिलों पर हिस्सा होगा।

12. यह कि जमीन मालिकगण द्वारा विकासकर्ता को नक्शा स्वीकृत होने और भूखंड खाली कर दखल कब्जा देने के दिन से **पाँच वर्ष छह माह** तक भवन निर्माण कार्य पूरा करेंगे तथा एक वर्ष का कृपा काल होगा। अगर विकासकर्ता भवन का निर्माण किसी प्रकार के प्राकृतिक विपदा, भवन निर्माण सामग्री को समय पर उपलब्धता नहीं होने या सरकारी व्यावधान या नियम के कारण पूर्ण नहीं हो पाया तो भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु एक वर्ष अतिरिक्त समय में विकासकर्ता

Deepak Kumar 30/1/16
Rajeev Kr 30/01/16
Kumar Vivek 30/1/16
Kiran Jain 30/1/16
Shakti Kumar 30.1.16

निर्माण कार्य आवश्य पूरा कर देंगे तथा प्राकृतिक आपदा के कारण भवन निर्माण कार्य पूरा करने में व्यवधान हो जाता है या हो जायेगा तो भवन निर्माण कार्य पूरा करने की समय सीमा जमीन मालिकगण एवं विकासकर्ता के आपसी सहमति से बढ़ाई जा सकती है।

13. यह कि भविष्य में यह बहुमंजिली भवन बनने के बाद अगर पटना नगर निगम से पूर्व में बने बहुमंजिला भवन से उपर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है तब इसमें भी दोनों पक्षों को उसी प्रकार हिस्सा होगा जिसका भी पूर्ण खर्चा निर्माण में जो होगा उसका वहन द्वितीय पक्ष विकासकर्ता करेंगे।

14. यह कि प्रथम पक्ष/जमीन मालिकगण तथा इसके उत्तराधिकारीगण निर्माण कार्य की अवधि में निर्माण कार्य का निरीक्षण दिन में किसी भी समय कर सकते है।

15. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल परम निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सिढ़ी, लिफ्ट, बालकोनी, एमिनिटीज के साथ निर्मित फ्लैटों, दुकानों, ऑफिसों एवं कार पर्किगों का उपयोग एवं उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारीगण स्वतंत्र रूप से करेंगे।

16. यह कि निर्माण के मार्ग में विकासकर्ता के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को अपने स्तर से पूर्ण करने का अधिकार होगा, जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्यवयन पूर्ण हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी का कुल समावेश विकासकर्त्ता/ द्वितीय पक्ष संयुक्त रूप से अपने-अपने स्तरों से करेंगे या पूँजी मुहैया करने हेतु विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष अपने संयुक्त 49 (उन्चास) प्रतिशत हिस्सों को आवंटनकर्ता एवं खरीदार या खरीदारगण से प्राप्त करेंगे तथा आवंटन कर्ता या खरीदार या खरीदारगण को फ्लैट खरीदने एवं उपलब्ध कराने हेतु किसी बैक अथवा वित्तीय संस्था से आर्थिक ऋण लेने हेतु बुकिंग कार्य/ आर्थिक ऋण उगाही कराने में मदद कर रकम प्राप्त करेंगे। या विकासकर्ता के आवंटितों एवं खरीदार एवं खरीदारों द्वारा

Deepak Kumar 30/1/16
Rajeev Kr 30/01/16
Kumar Vivek 30/1/16
Kumar Jha 30/1/16
Shweta Kumari 30.1.16

विकासकर्ता के 49 (उन्चास) प्रतिशत हिस्से के फ्लैटों, दुकानों, ऑफिसों एवं कार पर्किंगों तथा अविभाजित अनुपातिक हिस्से की जमीन पर खुद ऋण प्राप्त कर विकासकर्ता को भुगतान कर देंगे। इस तरह विकासकर्ता को जो भी रकम अपने हिस्से के फ्लैटों, दुकानों, ऑफिसों एवं कार पर्किंगों में अपने आवंटियों एवं खरीदार या खरीदारों से स्वयं भुगतान या ऋण द्वारा भुगतान होगा, उसे विकासकर्ता भवन निर्माण में खर्च करेंगे जिसके लिए आवश्यकतानुसार किसी भी आवंटियों एवं खरीदार/खरीदारों के पक्ष में बिक्रय एकरारनामा का लिखा पढ़ी करेंगे या आवश्यकतानुसार उसे निबंधन कार्यालय में निबंधित करेंगे। अतएव विकासकर्ता किसी भी हालत में जमीन मालिकगण को मिलने वाले 51 प्रतिशत हिस्से के फ्लटों, दुकानों, ऑफिसों एवं कार पर्किंगों के साथ-साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा को किन्हीं भी आवंटियों एवं खरीदार/खरीदारों के पक्ष में बिक्रय नहीं करेंगे।

17. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठिकेदार आदि को नियुक्त करने का अधिकार विकासकर्ता को होगा।

18. यह कि बहुमंजिला भवन योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्शन, लोहा इत्यादि की खरीदगी अपने स्तर से विकासकर्ता करेंगे अगर सरकार द्वारा उक्त भवन निर्माण सामग्रियों के उपर कोटा का निर्धारण निर्माण कार्य के समय हो जायेगा, तो विकासकर्ता सामग्रियों को प्राप्त करने हेतु अपने हस्ताक्षर से संबंधित पदाधिकारयों या उचित कार्यालयों में आवेदन देंगे एवं आवेदन के स्वीकृत के अनुसार भवन निर्माण सामग्रियों को प्राप्त करेंगे और उसे भवन निर्माण कार्य में लगायेंगे।

19. यह कि विकासकर्ता/ द्वितीय पक्ष अपने 49 प्रतिशत हिस्से का विक्रय एकरारनामा, निर्विवाद बिक्रय पत्र, आवंटन तथा किरायानामा आदि अभिलेखों के निबंधन हेतु अपने अवांटियों, खरीदार/ खरीदारों से वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

Deepak Kumar 30/1/16
Rajeev Kr 30/01/16
Kumar Vinit 30/1/16
Kumar Vinit 30/1/16
Shruti Kumari 30.1.16

20. यह कि जब कभी विकासकर्ता को भूखंड स्वामीगण को किसी बसौका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी तब उनको साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फारोक्त के लिए स्वामीगणत हस्ताक्षर के मुताबिक ही आचरण करेंगे। उसी प्रकार जमीन मालिकगण भी अपने हिस्से में पड़ने वाले फ्लैटों, दुकानों, ऑफिसों एवं कार पर्किंगों क्षेत्र का पूर्ण स्वामीगण होंगे तथा हस्तान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्ता निष्पादन के समय हस्ताक्षर कर देंगे।

21. यह कि भूखंड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा। द्वितीय पक्ष के कार्यालय में उपयोग हेतु फोटो प्रति दिया जायेगा। जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष विकासकर्ता को कार्यलय में प्रस्तुत करने हेतु सुपूर्द करेंगे।

22. यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखंड पर निर्माण प्रारूप की स्वीकृति पी.एम.सी. के द्वारा होने के बाद बिहार म्युनिशिपलीटी/म्युनिशिपल एक्ट 2007 के प्रावधानों एवं नियमों के अन्तर्गत निर्माण किया जायेगा एवं प्रस्तावित योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण कार्य किया जायेगा तो उसके विरूद्ध दण्ड राशि विकासकर्ता/ द्वितीय पक्ष को वहन करना पड़ेगा यदि सरकार द्वारा उक्त अपार्टमेंट का जो भी क्षेत्र अधिग्रहित किया जायेगा तो उसका मुआवजा राशि में से 51 प्रतिशत जमीन मालिकगण और 49 प्रतिशत विकासकर्ता/ द्वितीय पक्ष का हिस्सा होगा और दोनों पक्ष अपने-अपने स्तर से प्राप्त करेगे।

23. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का हस्तान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च, स्टाम्प ड्यूटी खर्च एवं निबंधन फीस एवं अन्य तरह के फीस का वहन दोनों पक्षकारों के खरीदार/ खरीदार गण अपने स्तर से करेंगे।

24. यह कि बहुमंजिला भवन में विद्युत कनेक्शन की जमानत राशि हर फ्लैट में विजली कनेक्शन हेतु जमा होगा, जेनेरेटर का लाईन आवश्कतानुसार वाट का होगा, जिसका कनेक्शन भवन के सभी जगहों पर

Deepak Kumar 30/11/16
Rajeev Kr 30/11/16
Kumar Singh 30/11/16
Kumar Jaint 30/11/16
Shashi Kumar 30.11.16

होगा।

25. यह कि कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्ता और जमीनमालिकगण एवं भवन के फ्लैटों, दुकानों, ऑफिसों एवं कार पर्किगों के सभी सदस्यों एवं व्यक्तियों के द्वारा एक एशोसियेशन बनाया जायेगा इस बहुमंजिला आवासीय भवन के फ्लैटों, दुकानों, ऑफिसों में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोशियेशन के सदस्य होंगे सभी सदस्य मिलकर अपने स्तर से खर्च वहन कर बहुमंजिला आवासीय-सह-व्यवसायिक भवन के सभी हिस्सों का रख-रखाव, देखभाल, सफाई एवं रंगाई पोताई ऑनर्स एशोसियेशन के माध्यम से करायेगा।

26. यह कि बहुमंजिला आवासीय-सह-व्यवसायिक भवन के निर्माण कार्य के दौरान घटना, दूर्घटना या सरकारी विभागों के दण्ड का जबावदेही विकासकर्ता का होगा, जिसकी जबावदेही जमीन मालिकगण पर नहीं होगी।

27. यह कि विकासकार्य एकरारनामा के अनुसार बहुमंजिला भवन के पार्किंग एरिया में जमीन मालिकगण का 51 प्रतिशत का हिस्सेदारी होगा इसी प्रकार विकासकर्ता का भी पार्किंग एरिया में 49 प्रतिशत का हिस्से दारी होगा, जिसे जमीनमालिकगण एवं विकासकर्ता सतह पर स्थित पार्किंग एरिया में मार्किंग किया जायेगा, जिसका जिक्र जमीनमालिकगण और विकासकर्ता के बीच हिस्सों के संबंध में किये गये बंटवारा में उल्लेख किया जायेगा।

28. यह कि कीमत के रूप में विकासकर्ता यह स्वीकार करते है कि जमीन मालिकगण को विकास एकरारनामा में वर्णित अनुसार 51 प्रतिशत फ्लैटों, दुकानों, ऑफिसों के साथ-साथ कार पर्किंग स्पेशों में 51 प्रतिशत पूर्ण रूप से बने हुए क्षेत्र में से बिना कोई कीमत लिये जमीन मालिकगण को दे देंगे, जिन्हें उपरोक्त वर्णित जमीन पर भवन का निर्माण कर खास दाज और हिस्सों में मिलेगा, जिसकी जमीन मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामीगण स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकारगण होंगे जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामीगण के रूप में उपयोग वो उपभोग करेंगे और पूर्ण अधिकार एवं स्वामित्वगण से

Deepak Kumar 30/1/16

Rajeev Kr 30/01/16

Laxman Singh 30/1/16

Kiran Jha 30/1/16

Shiv Kumar 30.1.16

उन किसी अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों, और अन्य वगैरह को इस विकास एकरारनामा के शर्तो के अनुरूप जिस तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तांतरित करेंगे और बकिये 49 प्रतिशत पूर्ण से बना हुआ क्षेत्र बिकासकर्ता का संयुक्त क्षेत्र कहा जायेगा। इस तरह जमीन मालिकगण और विकासकर्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम-2006 की धारा-5 वगैरह के अन्तर्गत अपने-अपने हिस्सों का पूर्ण रूपेण निर्विवाद रूप से स्वामीगण, मालिकगण, अधिकारीगण, स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकार होंगे। अतएव विकासकर्ता अपने 49 प्रतिशत हिस्से के बनावट को जिस किसी भी व्यक्ति या व्यक्तियों या अन्य वगैरह को जिस तरीके से भी चाहें बिक्रय या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तांतरित करेंगे और पूर्ण रूपेण करने का अधिकार प्राप्त होगा।

29. यह कि बहुमंजिला भवन के हर ब्लॉक के सबसे उपरी छत/ टॉप फ्लोर पर गर्मी रोधक प्रयोजन किया जायेगा।

30. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम-2006 के अन्तर्गत विकासकर्ता या उनके खरीदार अपने 49 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ उपर्युक्त वर्णित भूखंड में अनुपातिक भूभाग के निर्विवाद स्वामीगण पूर्ण रूपेण होंगे इससे जमीन मालिकगण तथा इन सभी के उत्तराधिकारी को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नही होगा। इसतरह विकासकर्ता को उपरोक्त भूखंडों पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने, नक्शा बनाने, भवन निर्माण करने या उनको बेचने का शांतिपूर्ण अधिकार होगा।

31. यह कि जमीन मालिकगण यह घोषणा करते है कि जमीन हर तरह से ऋण भार से मुक्त है, जमीन मालिकगण यह भी आवश्वासन दिलाते है कि जबतक बहुमंजिला आवासीय-सह-व्यवसायिक भवन पूर्ण रूप से बन नहीं जाता है तबतक यह सम्पति हर तरह के ऋण भार से मुक्त रहेंगे।

32. यह कि इस विकास एकरानामा में लिखी गई शर्तो में किसी तरह का संशोधन या परिवर्तन जमीन

Deepak Kumar 30/11/16

Rajeev Kr 30/11/16

Kumar Vivek 30/11/16

Kumar Amit 30/11/16

Shanti Kumari 30.11.16

मालिकगण एवं विकासकर्तागण के लिखित सहमति से किया जायेगा और दोनों में से कोई भी पक्ष इस विकास एकरारनामें में लिखी गई शर्तो का उल्लंघन नहीं करेंगे।

33. यह कि भवन निर्माण के दौरान सभी प्रकार का निर्माण सामग्री, उपकरण, मशीन इत्यादि जो निर्माण कार्य में उपयोग हेतु लाया जायेगा उसकी सारी जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी तथा इन सभी उपकारणों का रख-रखाव, चोरी इत्यादि की जिम्मेवारी भी विकासकर्ता की होगी। किसी भी तरह के नुकशान के लिए जमीनमालिकगण उत्तरदायी नहीं होंगे।

34. यह कि विकासकर्ता निर्धारित समय अवधि तक बहुमंजिला भवन का निर्माण पूर्ण नहीं करेंगें तो वैसी स्थिति में विकासकर्ता जमीन मालिकगण को उनके हिस्से में मिलने वाले फ्लैटों को किराया प्रति फ्लैट प्रति माह 3,000/- (तीन हजार) रूपये मात्र हैंड ऑभर करने तक करेंगे।

35. यह कि विकासक इस विलेख में वर्णित भूमि के सटे कोई भी जमीन लेकर विकास करते है तो वैसी स्थिति में इस विलेख के जमीन मालिक की लिखित सहमति लेना आवश्यक होगी।

36. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एकरारनामा के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामीगण एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्त भारतीय अर्विट्रेशन एक्ट तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

अनुसूची-I

भूमि का विवरण जिसपर आवासीय/व्यवसायिक बहुमंजिला भवन का निर्माण के रूप में विकास होगा।

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- सिपारा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- बेउर, जिला-पटना के थाना नं.- 27, तौजी नं.- 5205, खाता नं. 75 एवं 65 (पचहत्तर एवं पैसठ), सर्वे प्लौट नं. 99 एवं 102 (निन्यानवे एवं एक सौ दो), एराजी- 27 कट्ठा 11 धुर (सत्ताईस कट्ठा ग्यारह धुर) है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम, अवर निबंधन कार्यालय फुलवारीशरीफ, तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित

Deepak Kumar 30/1/16
Rajeev Kr 30/01/16
Kumar Vivek 30/1/16
Kumar Amit 30/1/16
Shweta Kumari 30/1/16

है जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेश अंचलाधिकारी फुलवारीशरीफ के माध्यम से भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- मुख्य सड़क
दक्षिणे :- श्री रामगति सिंह
पूरब :- श्री अरूण कुमार सिंह वगैरह
पश्चिम :- श्रीमती बिजमान्ती देवी वगैरह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2014 (10.10.2014 से प्रभावी) के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.-199, जोन-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 9,29,83,000/- (नौ करोड़ उन्तीस लाख तेरासी हजार) रूपया है।

अनुसूची II
SPECIFICATION

In the construction work of the owner's allocation/flats and in common work in the said building, the following will be provided:

1. Foundation : R.C.C. Group pile foundation/ footing as per structural design prepared by structural engineer, Earthquake resistance as per ISI Code with fire fighting equipment and external/internal lighting arrangement etc.
2. Super Structure : 5 inches brick wall standard cement mortar.
   - Cement "- Jaypee, Prism, ACC, Ultratech.
   - TMT (steel) : Balmukind/ Kamdhenu.
3. Internal wall : All internal walls will be finished with Plaster of Paris with a coat of primer and emulsion paint of Asian Pants Nerolac or equivalent.
4. External walls: will be finished with a coat of wall putty weather coat of Apex of Asian pant/ Nerolac.
5. Flooring: Virtified tiles of Kajaria/Johnson/RAK Ceramics/ Ceramics (2x2) flooring in all areas of the Flats except kitchen and bathrooms/ toilets where antiskid tiles of Kajaria/Johnson/ RAK Ceramics/ Ceramics (1x1) will be used, Stair will be finished Marble suitable size or design.
6. Parking and other space at the ground floor shall have Parking tiles.
7. Kitchen : Working platform finished with 2' wide black granite and standard sixe 18x24 steel sink. Will above the working

platform 30 inches in height shall be finished with Glazed Tiles 10'x15 of Kajaria/Johonson/RAK Ceramic.

8. Bathroom: Internal wall shall be provided with Glazed Tiles 10"x15" of Kajaria/ Johonson/ RAK Ceramic upto 7' height. Hot and Cold water pipe system shall be provided in each bathroom with PVC pipe wiring. One Bathroom with a PAN and other with commode of white colour with flush system. White wash basin corner or flat in each bathroom (Cera/ Parryware).
9. The provision of Hygi spray will be done.
10. Plumbing: All plumbing work or pipe wiring in PVC/CPVC with G.I./P.C.C fittings in entire building as per the requirement of design of standard company/ supreme.
11. Doors: Sal wood frame 4"x2.5" in section with 30-32 mm flush door phenol bonded waterproof ISI with steel fittings. Main entrance door fitted with eye hole with Godrej/Link Lock.
12. All doors will be laminated by doors skin (Sunmica).
13. Electric work: Entire electrifications will be doen in concealed PVC conduits with copper multiwires with MCB/ Cable/ Havels/ Finolex/Anchor and electrical switches all Anchor/ Havels/Finolex or ISI Mark and other needful accessories of Anchor/ Havels/Finolex/ common meter for common supply to the building shall be provided by the builder at his own cost from BSEB/PESU beside separate natural to all flats and meter will be installed at the cost of developer to the share of owner flats.
14. Security intercom: All flats will be linked to reception counter at ground floor by intercom.
15. Cable connection for TV : There will be a cable point for TV in the drawing cum dining hall/Master bedroom.
16. Water supply: There will be the provision of round the clock water supply to all the flats and other needful places from its own one deep tube well for each block seperately connected to overhead water tank having required capacity as per requirement of PRDA/PMC using a submersible motor pump/ Crompton/Kriloshkar.
17. Provision of Jogging track, Swimming pool and children playing place will be done at suitable place.
18. Generator: A silent Generator of adequate capacity shall be installed in the ground floor to run the submersible water moter

pump, lighting to common areas and capable of running lift also but with restricted supply not more than 500 watts to all flats.

19. Septic Tank: A common septic tank of required size will be at the ground floor.
20. Lift: 8 passenger OTIS/Kone/Johnson of automatic door closer.
21. Boundary : Entire area with boundary wall with lighting facilities.

इस वास्ते भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष और विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष ने इस विकास एकरारनामा में लिखी गई बातों एवं शर्तो को पढ़कर और पढ़ाकर समझते हुए सोच विचार कर बिना किन्हीं के दबाव एवं धमकाव तथा किसी तरह के आपत्ति के एक दूसरे के पक्ष में लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगणः -

1. Anil Kumar Singh
S/o Late Krishna Prasad Singh
Vill- Sinura
P.o+P.S- Paras Bigha
Distt - Patna

2. Anuj Ranjan
S/o Late R.B. Choudhary
Patel Nagar,
Road no: 2,
Patna 800023.

1. Kumar Vivek 30/1/16
2. Kumar Amit 30/1/16
3. Shanker Kumar 30.1.16

पथम पक्ष का हस्ताक्षर

Deepak Kumar
30/1/16

Rajeev Kr
30/01/16.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया। 40/2007

Jay Anand
Chamber of 30.01.2016 Advocate

(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

मुद्रित किया:-
(संजीव कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

30/1/16

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. 1860700/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 1907225/-

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	41000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	46025		

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 46525

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Patna

Date: 30/01/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 30th January 2016 by Kumar Vivek S/O Late Vijay Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

Kumar Vivek
30/1/16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:30/01/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Anil Kumar Singh' age '50' Sex 'M', 'Late Krishna Prasad Singh', resident of 'Simra,parsa,parsa,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 30/01/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 39 on pages on 451 -469 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-6 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 30/01/2016

Token No. : 1921 **Year : 2016** **S.No. : 1809** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 1680**

जन्दर मो ..... शब्दों में (रू. .....) मात्र !

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क / निबंधन शुल्क एंव भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) — MAGADH GREEN HOMES, OFFICE AT- KANKARBAGH MAIN ROAD, NAYA TOLA, KUMHRAR, PATNA

2.दस्तावेज का प्रकार — Development Agreement

3.निबंधन कार्यालय — जिला निबंधन कार्यालय, पटना

4.बैंक का नाम एवं शाखा — भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001** 961	1860700
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001** 911	40000 1000 5000 25 46025
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मदं-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल योग कुल राशि शब्दों में	1906725

स्थान Patna

R. Jain
जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

जमा पर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

Patna शाखा/Branch

दिनांक/Date 28/11/2016

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्त्ती जमा/कैश क्रेडिट खाता/सावधि ऋण खाता सं०/Type of Account : SB / CA / RD / CC / DL / TL A/C. No.

1	1	0	5	9	7	6	5	8	4	2	-

के बैंक खाते में जमा/करने हेतु/For the credit of the Bank Account of R. Jain & Co. HUF

नकद/चेकों के विवरण/पर्ची की दूसरी ओर/ Details of Cash/Cheques/ Overleaf)	राशि/Amount रु०/Rs.	पै०/P.
खाते में नकद जमा/Cash Deposit in the account	500	00
नकदी रखरखाव शुल्क/Cash Handling charges		
कुल जमा/Total Deposit		
रुपये (शब्दों में)/Rupees (in words) Five Hundred Only		

(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)

NEW GRAPHIC

कर दें।

त ही मान्य होगी

FOR USE OF THE BANK

उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार

----------रुपये प्राप्त किया। 28.11.2016

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

DL : BR-0120120181727

Original LA : DTO,PATNA
Old DL No :
Date Of Issue : 05-09-2012
Class Of Vehicles:

Vehicle Class	Issue Date
MCWG	05-09-2012
LMV-NT	05-09-2012

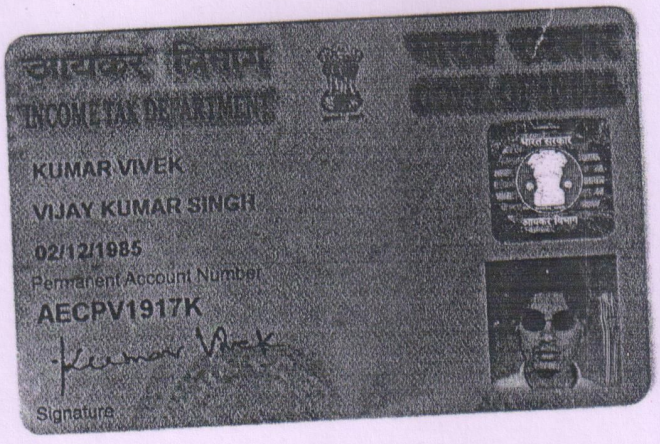

INDIAN DRIVING LICENCE
GOVERNMENT OF BIHAR
DL : BR-0120120181727
FORM-7
Name : ANIL KUMAR SINGH
S/W/D of : LATE KRISHNA PRASAD SINGH
Address : VILL SIMRA, P.O PARSA BAZAR, P.S PARSA BAZAR, PATNA
Valid Till (Transport)
Valid Till (Non-Transport) 04-09-2017
D.O.B : 01-11-1961 BG AB+
Badge No :
*Authorisation to drive the following vehicle class throughout India.
Type of Vehicles : MCWG LMV NT Only
Signature of Holder
Issued on : 05-09-2012

Anil Kumar Singh
30.01.2016

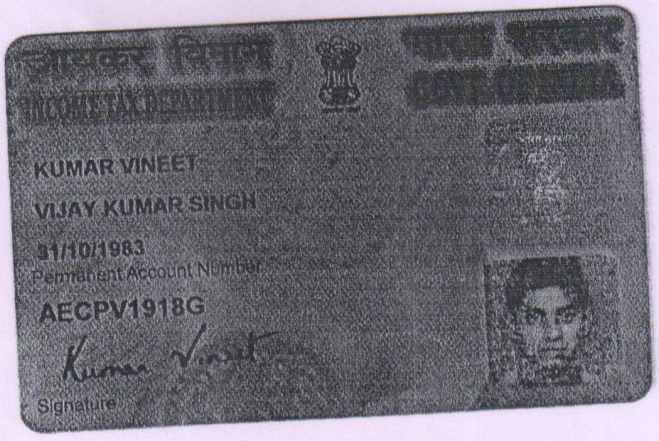
I Don't Agree



Shweta Kumari
30.1.2016



Kumar Vivek
30/11/16



Kumar Vineet
30/1/16