Serial No. 7481 Deed No. 6641

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

This document was presented for registration on 23/07/2015 by Ravinesh Kumar
A stamp duty of Rs. 209000/- and other fees of Rs. 25450/- 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. 6641 in Book No. 1, Volume No. 157 on pages from 570 to 585 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 25 / Year 2015

बिहार सरकार
SCORE 3.0

Date: 23/07/2015 Token No: 7598 /2015

Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, Patna

विकास कार्य एकरारनामा
(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 23rd माह जुलाई, सन 2015 ई0 को :

श्री रविनेश कुमार, पिता का नाम श्री रंजीत कुमार, निवासी महल्ला- 5-ए, नूरानी बाग कॉलोनी, त्रिपोलिया, पोस्ट-गुलजारबाग, थाना-आलमगंज, जिला-पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे भूखण्ड स्वामी कहा जायेगा, (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यो को सम्मिलित किया गया है, जिनका सम्बन्ध प्रथम पक्ष के साथ साथ उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
MANAGING DIRECTOR

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

एवं



ख्याति कन्सट्रक्सन प्रा. लि., निबंधन कार्यालय 120, आनन्दपुरी, बोरिंग कैनाल रोड, पटना-1, पोस्ट- बोरिंग रोड, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला-पटना, राज्य-बिहार, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या 03 07997 वर्ष 1997 1998 द्वारा प्रबंध निदेशक ***श्री राकेश कुमार*** पिता का नाम श्री श्याम नारायण सिन्हा, निवासी 120, आनन्दपुरी, बोरिंग कैनाल रोड, पटना 1,पोस्ट बोरिंग रोड, थाना श्रीकृष्णापुरी, जिला-पटना, भारतीय नागरिक है, जिन्हें इसके आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक 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 सम्पादित हुआ है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति भू-स्वामी की स्वयं अर्जित संपत्ति है जिसे भू-स्वामी ने निबंधित वसीका द्वारा मोसमात रामा देवी पति का नाम स्वर्गीय गंगा महतो, निवासी महल्ला- 5-ए, नूरानी बाग कलोनी, त्रिपोलिया, थाना आलमगंज, पोस्ट- गुलजारबाग, पटना-800007, जिला-पटना से क्रय किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 346, सी.डी. 54, पृष्ठ संख्या 72 से 80 तक पर अंकित कर वसीका संख्या 21434/2010 दिनांक 19.08.2010 द्वारा हुआ है। तब से भू स्वामी लेख्य संपत्ति पर स्वामी के रूप में, निर्विवाद रूप से, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार का लगान भुगतान कर जमाबंदी संख्या-2931/1 पर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस प्रकार भू-स्वामी अपने परिवार के हित में, परिवार के कर्ता की हैसियत से लेख्य संपत्ति का अन्तरण करने या किसी भी प्रकार का एकरारनामा करने का अधिकार धारित करते है।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष, जो कि भूखण्ड के स्वामी है, वर्णित भूखण्ड पर स्वामी के रुप में दखल कब्जा में निर्विवाद रूप से रहते चले आ रहे है एवं भूखण्ड स्वामी की ओपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वंशीभूत होकर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

Rajnish Kumar
23/07/15

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
23/7/15
MANAGING DIRECTOR

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

यह कि उपरोक्त भूखण्ड, प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण, वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है। अतः भूखण्ड सभी तरह के वारदैन से पाक व साफ है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु मंजिला अपार्टमेन्ट का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाये:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर पटना नगर निगम/संबंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला अपार्टमेन्ट बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चलते रही थी और अब डेवेलपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते है कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला अपार्टमेन्ट की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामी ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत)**एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत)** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र,पार्किंग क्षेत्र,फ्लैट इत्यादि में होगा।
6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायें एवं भूकम्प अवरोधक बनायेंगे।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
MANAGING DIRECTOR

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जगीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची I में वर्णित है।

9. यह कि डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा,स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करायेंगे जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति हेतु पटना नगर निगम एवं संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना नगर निगम/संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो को जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

12. यह कि विकासक उक्त अपार्टमेन्ट को दो वर्ष में पूरा करेंगे तथा यदि किसी कारणवश इस अवधि में निर्माण कार्य पूरा नही हो सका तो भूखण्ड के मालिक द्वारा विस्तारक को एक वर्ष का अतिरिक्त समय देंगे ताकि विस्तारक सुविधापूर्वक भवन के कार्य को पूरा कर सकें। समय पुरा होने के बाद नही पुरा हुआ तो इसका मन्थली रुपया तय कर ले। यह समय सीमा नगर निगम से नक्शा स्वीकृत होने के बाद एवं विकासक द्वारा जमीन पर दखल कब्जा लेने के पश्चात जो भी बाद में हो से माना जाएगा।

Ravindra Kumar
23/07/15

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
MANAGING DIRECTOR

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

13. बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा विकासकर्त्ता तथा भू स्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने के बाद डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत)** सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों) साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनिकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत)** का अधिकार होगा तथा विकासक का अधिकार **50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत)** पर होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जायेगा। किन्तु फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सार्म्मालित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपालिक रुप से उपयोग की जायेगी।

17. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान को पटना नगर निगम/अथवा संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवैलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं पारिनयमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत 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 उ[illegible] जमा करना।

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
MANAGING DIRECTOR

Ramesh Kumar
23/07/15

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर,इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक 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 सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें एवं आवश्यकतानुसार उक्त परियोजना में आने जाने का रास्ता इस विलेख में वर्णित फ्लौट पर बन रहे अपार्टमेन्ट में से हो तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी। दोनों की सहमती से तय किया जायेगा।

I. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान

Ravindra Kumar
23/07/15

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
23/7/15
MANAGING DIRECTOR

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
DIRECTOR

इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/संबंधित प्राधिकार प्राधिकार द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पटना नगर निगम/संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

19. ***यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-***

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन 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 जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन पर कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बकाया नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया है तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
MANAGING DIRECTOR

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी सर्मिति के हिस्से को सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पदटा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

20. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर 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 अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर को इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से मनोनित करते है।

22. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "*ख्याति कन्सट्रक्सन प्रा. लि.,*" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मोलिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "Archaa Apt....." होगा और पार्किंग स्थान सहित मार्ग निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पटना नगर निगम एवं संबंधित प्राधिकार के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

Bijendra Kumar
23/07/15

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
MANAGING DIRECTOR

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

23. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि जमीन मालिक इमारत कॉम्प्लेक्स में डेवलपर के हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए जमीन मालिक सभी कदम उठायेंगे।

24. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

25. इस एकरारनामा पर हस्ताक्षर की तिथि से **दो वर्ष** कृपा अवधि छोड़कर के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) अक्षमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवलपर भू-स्वामी को मो. 2/- रुपये प्रति वर्गफीट भू-स्वामी के शेयर के क्षेत्रफल का जुर्माना स्वरुप भुगतान करेंगे।

26. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

27. डेवलपर नगर निगम के नियम, पर्विनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

28. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और

23/7/15

23/07/15

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
MANAGING DIRECTOR

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नही होंगे।

30. प्रस्तावित इमारत पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

31. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि वह इस विलेख में वर्णित भूमि के अतिरिक्त आस पास के भूमि पर भी अपार्टमेन्ट बनाने के लिए उसके भू-स्वामी से बात करेंगे तथा उन्नयन मनोबंधन करेंगे तथा आवश्यकता पड़ने पर उस अपार्टमेन्ट का रास्ता इस विलेख में वर्णित भूमि पर बन रहे अपार्टमेन्ट से होगा जिसपर इस विलेख के भू-स्वामी को किसी प्रकार का आपत्ति नही होगा। दोनों के मन से तय किया जायेगा

अनुसूची-I

आवासीय भूमी जिसका कुल क्षेत्रफल 4 कट्ठा 9 धुर 10 धुरकी (चार कट्ठा नौ धुर दस धुरकी) जो 13.98 डिसमिल के बराबर होता है, जो महल्ला सगुना रघुनाथ पथ, थाना कोड-137, मौजा- सगुना, थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं. -23, तौजी नं- 5292, खाता नं.-59, सर्वे प्लौट नं. 552 (पाँच सौ बावन) अंश में स्थित है। लेख्य संपति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी मापी एवं चौहद्दी निम्न प्रकार है :

मापी

उत्तर :- 39 फीट 00 इंच
दक्षिण :- 39 फीट 00 इंच
पूरब :- 156 फीट 00 इंच
पश्चिम :- 156 फीट 00 इंच

चौहद्दी

उत्तर :- श्री राम यतन राय
दक्षिण :- बीस फीट चौड़ा सहायक रास्ता
पूरब :- श्री अगरनाथ केशरी की पत्नी
पश्चिम :- श्री सतीश प्रसाद

लेख्य संपत्ति का सरकारी मूल्य मो. 1,04,00,000/- (एक करोड़ चार लाख) रुपये होता है।

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
MANAGING DIRECTOR

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

SCHEDULE-C

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य : प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं गगाला।

परिसज्जन : पूरी बिल्डिंग की सभी दीवारें अन्दर एवं बाहर ताल पुट्टी उसके बाद तीन कोट एशियन का वेदर कोट पेन्ट होगा।

दरवाजे : सभी दरवाजे का चौखट सखुआ लकड़ी का साईज पाँच ईच गुणा ढाई इंच का होगा तथा मेन दरवाजे पर गमहार लकड़ी का पल्ला होगा। उसपर तीन कोटे इनामल पेन्ट एशियन ब्राण्ड का होगा और अन्दर का दरवाजा 32 एम.एम. वाटर प्रुफ प्लाई बोर्ड जो ब्रांडेड सेन्चुरी या ग्रीन प्लाई का होगा।

खिड़कियाँ : सखुआ की लकड़ी का चौखट तथा पल्ला गमहार लकड़ी का होगा जिसमें ग्लोक गिलास लगा होगा।

फर्श :- मार्बल थप्पी अथवा विट्रीफाईड टाईल्स सोमानी या कजरिया का नैनो पॉलिश टाईल्स होगा।

शौचालय : सभी शौचालय में गर्म पानी का नल एवं डोर हाईट टाईल्स नैनो पॉलिस टाईल्स होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन एंटी स्कीड टाईल्स या मार्बल थप्पी का होगा।

भंडार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

रसोई घर :- ग्रेनाईट ब्लैक या रेड रंग का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स सोमानी या कजरिया

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाईंट Semi modular switch or & Showket. Havels/Phinolex wire, Electric Panel on ground floor with adequate M.C.V., Automatic change over for generator line to each Flat.

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
Ranjan Kumar 23/07/11
MANAGING DIRECTOR

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

Power Backup	Kirlosker silent generator. Power Backup for Lift, Water motor and Common area alongwith five watts backup in each Flat.
Lift	6 (Six) Passangers lift..
Intercom.	One set.

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

1. SURAJ
S/o SURESH PRASAD
61, State Bank colony
Digha ghat
Patna - 11

Pavnish Kumar 23/7/15
प्रथम पक्ष जमीन मालिक
का हस्ताक्षर

FOR KHAYATI CONSTRUCTIONS (P) LTD.
23/7/15
MANAGING DIRECTOR

2. Santosh Kumar
S/o Bharat Prasad Gupta
Jains Kothi
Digha
Patna - 11

द्वितीय पक्ष विकासक
का हस्ताक्षर
उभय पक्षों के निर्देशानुसार प्रारुप
तैयार किया।
(जावेद अहमद)
अधिवक्ता
जी-14,ए.एच.कम्पलेक्स
(कोटक महिन्द्रा बैक कैम्पस)
एक्जीविशन रोड,पटना।

मुद्रित किया:-
(साकेत कुमार)

23/7/15

23/7/15

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

Endorsement of Certificate of Admissibility

...der Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 209000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
...tamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 234450/-

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	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		
								TOTAL-	25025

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	425
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25450

Registering Officer
Patna

Date: 23/07/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 23rd July 2015 by Ravinesh Kumar S/O-Shri Ranjeet Kumar by profession Others. Status - Executant

Ranjeet Kumar 23/07/15

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:23/07/2015**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Suraj' age '40' Sex 'M', 'S/O-Suresh Prasad', resident of 'R/O-61, State Bank Colony, Digha Ghat, Patna (Bihar)'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 23/07/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 157 on pages on 570 -585 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-25 year 2015. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 23/07/2015

Token No. : 7598 **Year : 2015** **S.No. : 7481** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 6641**

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.



SURAJ
S/o SURESH PRASAD
61, STPS Br. R Colony
Digha Ghat
Patna - 11.

23/07/2015

KHAYATI CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR