अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

(भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र) प्र०प०सं० -194 14-3-11

नाम हरिनन्दन राय ग्राम विशेषपुर

थाना जगतपुर जिला पटना

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खसरा संख्या	रकवा		
				एकड़	डि०	
जगतपुरा 26		117 147 149 162	433 462 480 522 644 678 1105	0.	81	
			अ० अ०			

आवेदित भूमि का मिलान दाखिल खारिज से किया। पत्नी द्वि० श्रीमती हरिनन्दन राय ग्राम जगतपुर के नाम से दाखिल खाता 117, 147, 149, 162 खेसरा 433, 462, 480, 522, 644, 678, 1105 अ० अ० रकबा 0.81 डि० भूमि अंकित है भूमि मेरी है तथा मेरे कब्जा में, प्रमाण के तौर पर दाखिल किया आवेदक के दिया गया है पाया गया।

हस्ता० अपठनीय

0.00

आवेदक का हस्ताक्षर

हरिनन्दन राय

कार्यालय का मुहर

12/03/11 कर्मचारी का प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

(भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र) प्रा० क्र० सं० - 184 / 8-3-11

नाम उपेन्द्र कुमार, जितेन्द्र कुमार धर्मेन्द्र कु० ग्राम पिरहपुर

थाना ..... जिला .....

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खसरा संख्या	रकवा एकड़	रकवा डि०
जगनपुरा 26		117 147 145 162	433 462 480 522 644 1105 / 37 0.37	0	80 डि०

आवेदक ने विक्रय द्वारा 0.80 डि० जमीन अर्जित की है जमीन की नाम / मौजा, थाना के दर्ज है मुताबिक जमीन मुद्दई ने आवेदक को दखल करा दी गयी जमाबंदी सेत के सपोषान पर गया मुताबिक नाम पर उनके का आदेश दिया है

आवेदक के पिता स्वर्गीय [illegible] का तीन पुत्र उनका मृत्यु प्रमाण पत्र संलग्न है
1. उपेन्द्र कुमार
2. जितेन्द्र कुमार
3. धर्मेन्द्र कुमार

तीनो पुत्र का सम्पत्ति में बराबर-बराबर का हिस्सेदार है तीनो भाई के नाम पर L.P.C निर्गत किया जा सकता है

पूनम देवी
8-3-2011

जितेन्द्र कुमार
उपेन्द्र कुमार
आवेदक का हस्ताक्षर
धर्मेन्द्र कुमार

कार्यालय का मुहर

कर्मचारी का प्रतिवेदन

C.S.

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

बिहार भूमि

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,बिहार सरकार

प्रपत्र-XIV ख

(देखें नियम-10)

ऑनलाइन

Running Unique No.: **0884096808**
(Receipt No.)

लगान रसीद

जिला:- **Patna**	अंचल:- **Phulwari Sarif**
हल्का:- **नगर निगम**	मौजा :- **जगनपुरा**
जमाबंदी सं0:- **5232** भाग वर्तमान:- **87** पृष्ठ संख्या:- **5232**	मौजा/थाना सं0:- **26**
जमाबंदी रेयत का नाम:- **UPENDRA KUMAR JITENDRA KUMAR DHARMENDRA KUMAR** अभिभावक का नाम:- **JAYNANDAN RAY**	पता:- **BIGRAHPUR PATNA**

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा/डिसमिल
117,147,149,162	1105,433,462,480,522,644	0 एकड़ 80 डिसमील 0 हेक्टर

सालाना मांग(बकाया और वर्तमान) चालू वितीय वर्ष का

वितीय वर्ष	सालाना दर	बकाया	वर्तमान	सूद	कुल	अभियुक्ति(बकाया का वर्ष कब से कब तक)
जमाबंदी लगान	20.00	0.00	20.00	0.00	20.00	2019-2020 से 2019-2020
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	29.00	0.00	29.00	0.00	30.00	2019-2020 से 2019-2020
कुल	49.00	0.00	49.00	0.00	50.00	2019-2020 से 2019-2020

वसूली

वितीय वर्ष	बकाया के विरुद्ध वसूली	वर्तमान मांग के विरुद्ध कुल वसूली	कुल वसूली	अवशेष राशि(बकाया का वर्ष कब से कब तक)	अभियुक्ति
लगान	0.00	20.00	20.00	2019-2020 से 2019-2020	
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	0.00	29.00	30.00	2019-2020 से 2019-2020	
कुल	0.00	49.00	50.00	2019-2020 से 2019-2020	

कुल बकाया-50.00

वसूल की गयी राशि शब्दों में- Fifty Rupees

तिथि- **07-11-2019**

यह एक कम्पयुटर जनित प्रति है।

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

बिहार भूमि

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,बिहार सरकार

प्रपत्र-XIV ख

(देखें नियम-10)

ऑनलाइन
Running Unique No.: **0586801375**
(Receipt No.)

लगान रसीद

जिला:- **Patna**	अंचल:- **Phulwari Sarif**
हल्का:- **नगर निगम**	मौजा :- **जगनपुरा**
जमाबंदी सं0:- **5238** भाग वर्तमान:- **87** पृष्ठ संख्या:- **5238**	मौजा/थाना सं0:- **26**
जमाबंदी रेयत का नाम:- **HARINANDAN RAY** अभिभावक का नाम:- **RAM LAKHAN RAY**	पता:- **BIGHARHPUR GPO JAKANPUR PATNA**

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा/डिसमिल
117,147 149,162	1105,433 462 480,522 644 678	0 एकड़ 81 डिसमील 0 हेक्टर

सालाना मांग(बकाया और वर्तमान) चालू वितीय वर्ष का

वितीय वर्ष	सालाना दर	बकाया	वर्तमान	सूद	कुल	अभियुक्ति(बकाया का वर्ष कब से कब तक)
जमाबंदी लगान	20.00	0.00	20.00	0.00	20.00	2019-2020 से 2019-2020
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	29.00	0.00	29.00	0.00	30.00	2019-2020 से 2019-2020
कुल	49.00	0.00	49.00	0.00	50.00	2019-2020 से 2019-2020

वसूली

वितीय वर्ष	बकाया के विरुद्ध वसूली	वर्तमान मांग के विरुद्ध कुल वसूली	कुल वसूली	अवशेष राशि(बकाया का वर्ष कब से कब तक)	अभियुक्ति
लगान	0.00	20.00	20.00	2019-2020 से 2019-2020	
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	0.00	29.00	30.00	2019-2020 से 2019-2020	
कुल	0.00	49.00	50.00	2019-2020 से 2019-2020	

कुल बकाया-50.00

वसूल की गयी राशि शब्दों में- Fifty Rupees

तिथि- 07-11-2019

यह एक कम्पयुटर जनित प्रति है।

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

[illegible] किसी भी न्यायालय में पक्षकार के रूप में उसे किया जा सकता है।

Serial No. - 357 Book No. - 1 / Deed No. - 262

1

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Friday, the 6th of January 2012 by Upendra Kumar.

A stamp duty of Rs. 74100/- and other fees of Rs. 704/- 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. 262 in Book No. 1 Volume No. 5 on pages from 249 to 264 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 1 / Year 2012 .

Signature with date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer , Patna

Date :06/01/2012 Token No. : 351 / 2012

विकास कार्य एकरारनामा

डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट

एकरारनामा (एग्रीमेंट) आज दिनांक 04 जनवरी 2012 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

M/s Nutan Homes
Managing Partner

NUTAN HOMES
Shop No.-9 & 10, Nutan Vihar App.
Near K. Bagh P.S.
Patna-800 020

Serial No : 357
Token No : 351
Type & Status of Party

Deed No : 262 of 2012
Name of Party

		Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
In Favour of	*Munindra Kumar Sinha* M K Sinha 6.1.12 Signature of Party						
Presented by Self	*Upendra Kumar* उपेन्द्र कुमार 6/1/12 Signature of Party						
Executed by	*Jitendra Kumar* जितेन्द्र कुमार 6.1.12 Signature of Party						
Executed by	*Dharmendra Kumar* धर्मेन्द्र कुमार 6.1.12 Signature of Party						
Executed by	*Upendra Kumar* उपेन्द्र कुमार 6/1/12 Signature of Party						
Identifier	*Rajnish Lr. Rajnikant* Rajnish Kr. Rajnikant 06.01.12 Signature of Party						

(1) **श्री उपेन्द्र कुमार** (2) **श्री जितेन्द्र कुमार** (3) **श्री धर्मेन्द्र कुमार** सबों का पिता स्वर्गीय जयनन्दन राय, मुहल्ला–विग्रहपुर, थाना–जक्कन पुर, पो–जीपीओ, जिला–पटना, पेशा–व्यापार, भारतीय नागरिक हैं। जिन्हें भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष कहा गया है), (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलत किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी से विधिक प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/प्राधिकृत एजेन्ट/उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है)।

एवं

नूतन होम्स, जो पार्टनशीप अधिनियम 1932 के अंतर्गत है, जिसका कार्यालय नूतन विहार एपार्टमेंट, कंकड़बाग, पटना–20 है, इसके मैनेजिंग पार्टनर श्री मुनीन्द्र कुमार सिन्हा, पिता स्व0 जगदीश प्रसाद सिंह, 403, नूतन विहार अपार्टमेंट, कंकड़बाग, पटना–20, स्थायी पताः– ग्राम–बेढ़ना, पो0–नरसन्डा, थाना–हरनौत, जिला–नालन्दा, भारतीय नागरीक हैं। जिन्हें विकासकर्त्ता (डेवलपर) द्वितीय पक्ष कहा गया है यहाँ विकासकर्त्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तरधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है, सम्मिलित किया जाता है।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी हैं जो कि नीचे वर्णित भुखण्ड जिसका रकवा लगभग 4 कठ्ठा 14 धुर 14 धुरकी, अर्थात 14.8 डीसमील है के मालिक मुस्तकिल निर्विवाद रूप से हैं। यह खानदानी जमीन है जो उसे विरासत में उत्तराधिकारी एवं पट्टीदार के तहत दखल कब्जे में आई है और पटना नगर निगम के अंतर्गत है, जिसका अवर निबंधन कार्यालय और जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना है, जिसका विवरण निम्न प्रकार हैः–

मौजा–जगनपुरा, **सर्वे थाना**–फुलवारी, **हाल थाना**–रामकृष्णा नगर, पोस्ट ऑफिस– जी0 पी0 ओ0, **जिला** वो शहर–पटना, **रकवा**–लगभग 4 कठ्ठा 14 धुर 14 धुरकी, अर्थात 14.8 डीसमील, **तौजी नं0**–355, **खाता नं0**–162, **सर्वे खेसरा नं0**–1105 (अंश), थाना नं0–26 है।

NUTAN HOMES
Shop No.-9 & 10, Nutan Vihar App.
Near K. Bagh P.S.
Patna-800 020

M/s Nutan Homes
Managing Partner

(4)

चौहदी:-

उत्तर - अलंग

दक्षिण - प्लॉट नं-1104

पूरव - श्री हरिनन्दन राय

पश्चिम - श्री कृष्णा राय

2. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो कि भूखण्ड स्वामी हैं तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शांतिपूर्ण ढंग एवं निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए, साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर किया जाता है :-

यह कि उपरोक्त भूखण्ड प्रथम पक्ष के पूर्वज का खरीदारी सम्पत्ति है। विदित हो कि 1105 में कुल रकवा 2-96 डी0 जमीन एक निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा दिनांक 13.04.1927 को नविस्ता मुनेशर कुअंर जौजे स्व0 काली प्रसाद, साकिन- दुन्दी बाजार शहर पटना से बनाम बाबु लोटन राय वो बाबु लुरक राय वल्दान बाबु गोकुल राय तथा बाबु हरिचरण राय वल्द बाबु रामकिशुन राय ने खरीद किया था। जिसका वसीका नं0- 1867, बुक नं0-1, जिल्द नं0- 30, पेज नं0- 171 से 178, बमुहर निबंधन कार्यालय पटना सदर है। जिसमें बाबु लोटन राय का चार आना हिस्सा था। बाद खरीदार के लोटन राय अपने हक वो हिस्से के अनुसार मिनजुमला रकवा 2 एकड़ 96 डी0 के चौथाई भाग मवाजी 74 डी0 पर प्लौट नं0- 1105 में काविज वो दाखिल मालिक मुस्तकिल हुये वो रहे वो चले आये। लोटन राय कुछ समय बाद अपने एक मात्र पुत्र राम लखन राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। श्री राम लखन राय कुछ समय बाद अपने पाँच पुत्रों (1) श्री वृजनन्दन राय (2) श्री हरिनन्दन राय (3) श्री देवनन्दन राय (4) श्री जयनन्दन राय (5) श्री कृष्णा राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। राम लखन राय के स्वर्गवास कर जाने के बाद आपस

M/s Nutan Homes
4.1.2012
Managing Partner

1. 4.1.12
2. 4.1.12

(5)

में पाँचों भाईयों (1) श्री वृजनन्दन राय (2) श्री हरिनन्दन राय (3) श्री देवनन्दन राय (4) श्री जयनन्दन राय (5) श्री कृष्णा राय आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा अपने पिता का कुल जायदाद को बाँटकर एक-दूसरे से इलहदा एवं जुदा हो गये। पाँचों भाई अपने-अपने हिस्से पर दाखिल काबिज मालिक मुस्तकिल हुये वो रहे वो चले आये। कुछ समय बाद जयनन्दन राय अपने तीन पुत्रों (1) श्री उपेन्द्र कुमार (2) श्री जितेन्द्र कुमार (3) श्री धर्मेन्द्र कुमार को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास कर जाने के बाद अन्य जायदाद के साथ इस वासिका में उपरोक्त वर्णित जायदाद लेख्यकारीगण (1) श्री उपेन्द्र कुमार (2) श्री जितेन्द्र कुमार (3) श्री धर्मेन्द्र कुमार को खास हक वो हिस्सा में मिला। जिसपर लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष निर्विवाद रुप से काबिज वो दाखिल मालिक मुस्तकिल होते वो रहते चले आते हैं वो हैं। उसे विरासत में उत्तराधिकारी एवं पट्टीदार के तहत दखल कब्जे में आई है एवं सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है। अतः भूखण्ड सभी तरह के वारदानों से पाक व साफ है।

यह कि व्यावसायिक एवं आवासीय बहुमंजिला निर्मित कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात् प्रथम पक्ष को 50% (पचास प्रतिशत) को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र से आवंटन कर निर्माण किया जायेगा। जिसका पूर्ण विवरण एनेक्चर-1 में वर्णित है तथा उक्त आवंटित क्षेत्र 50% (पचास प्रतिशत) होगी जिसे की यहाँ भूखण्ड स्वामी का प्रतिशत हिस्सा से अभिप्रेत होगा।

अंत में द्वितीय पक्ष डेवलपर को अपने पूरा खर्च से निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) का आवंटन उसके पक्ष में जायेगा। जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी/प्रतिनिधि/उत्तराधिकारीगण भी उक्त 50% (पचास प्रतिशत) आवंटित उक्त भूखण्ड पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। इस पर प्रथम पक्ष को किसी भी तरह की आपत्ति न है और न होगा।

यह कि पटना नगर निगम के कार्यालय को सभी पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारुप के लिये आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सहमति दी है।

M/s Nutan Homes
Authorised
4.1.2012
Managing Partner

1. उपेन्द्र कुमार 4/1/2012
2. जितेन्द्र कुमार 4/1/2012
3. [illegible] 4/1/2012

(6)

यह कि प्रस्तावित योजना के तहत प्लौट नं0-1105 (अंश) लगभग 4 कठ्ठा 14 धुर 14 धुरकी एवं (1) **श्री हरिनन्दन राय** वल्द स्व0 रामलखन राय एवं (2) **श्री अनील कुमार (3) श्री प्रमोद कुमार (4) श्री प्रेमधर कुमार (5) श्री अशोक कुमार** सबों का पिता श्री हरिनन्दन राय का प्लौट नं0-1105 (अंश) लगभग 4 कठ्ठा 14 धुर 14 धुरकी, अर्थात 14.8 डीसमील, दोनों प्लौट को एक मानते हुए (कुल 29.6 डी0) तथा इसी प्लौट के अन्य भूस्वामीयों के रकवा को शामिल कर उस पर भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई है। भवन का निर्माण पटना नगर निगम से स्वीकृत नक्शे के अनुसार होगा। नक्शा पास कराने में जो भी खर्च होगा वह डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा, पर हिस्सा दोनों पक्षों को अपने अनुपात में मिलेगा।

उपरोक्त योजना का प्रारुप नक्शे के साथ पटना नगर निगम के समक्ष योजना प्रारुप की स्वीकृति प्राप्त कर लिया जायेगा और स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

डेवलपर्स द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के बीच इस एग्रीमेंट के तहत निम्नांकित शर्ते होंगेः-

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात् भूखण्ड स्वामी अपने उक्त भूखण्ड को द्वितीय पक्ष डेवलपर्स की नियुक्ति, उपर वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर नियम शर्तो के अनुसार करेंगें।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया जाता है कि इस एग्रीमेंट के तत्वाधान में डेवलपर्स के निर्माण कार्य के प्रगति हेतु अधिकार दिया जाता है। जिसके अनुसार डेवलपर्स के द्वारा प्रस्तावित योजना के प्रगति हेतु फ्लैटों, पार्किंग स्पेश वगैरह के निर्माण के लिए किसी भी विक्रेता को विक्रय करने, दखल देने, लेटर ऑफ पोजिशन देने का अधिकार दिया जाता है, कानुनी रूप से डेवलपर्स के आवंटित हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) पर ही द्वितीय पक्ष अधिकृत होंगे एवं भूखण्ड स्वामी के आवंटित हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) को इसमें सम्मिलित नहीं किया जायेगा क्योंकि भूखण्ड स्वामी अपने निर्मित क्षेत्रों को अपने अनुसार उपयोग व उपभोग अथवा अपने फेवर विक्रय करेंगें।

M/s Nutan Homes
Managing Partner

1. 4/11/12
2. 4/11/12
3. 4.1.12

(7)

3. यह कि भूखण्ड का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया है और प्रस्तावित योजना की प्रारूप की स्वीकृति पटना नगर निगम से लेंगें। द्वितीय पक्ष विकास एवं निर्माण कार्य की शुरूआत नक्शा पास होने की तिथि के उपरांत शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होंगें और निर्धारित अवधि के अन्दर कार्य को पुरा करने के बाद प्रथम पक्ष के हिस्से का 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र प्रथम पक्ष को सुपूर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी आवंटित क्षेत्र कि पूर्ण विवरण एकरारनामा के शर्तों के तहत एनेक्चर–2 में सन्निहित होगा।

साथ ही 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष यानी डेवलपर्स, या उनके उत्तराधिकारी गण अथवा को ऑपरेटिव सोसाइटी को मिलेगा। जो कि इस एग्रीमेंट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीददार अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों एवं पार्किंग स्थलों की बुकिंग एवं विक्रय करेंगे। साथ ही द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने निर्माण कार्य पूर्ण होने की सुचना 3 सप्ताह के अंदर प्रथम पक्ष को देंगे। तत्पश्चात् भूखण्डस्वामी के द्वारा द्वितीय पक्ष के कार्यालय जाकर अपने 50% (पचास प्रतिशत) के सुपर निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले फ्लैटों, पार्किंग स्पेशों एवं सभी सुविधाएँ जो कि प्रदान की जायेगी का दखल कब्जा, दखिली कब्जा पत्र के साथ एवं चाभियों के साथ दखल कब्जा लेवेगें।

4. भूखण्ड स्वामी के द्वारा एनेक्चर–2 जो कि इस वसिका के साथ संलग्न है में वर्णित फ्लैटों एवं पार्किंग स्पेशों तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण करने के अधिकारी होगें। हर हालात में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ उनको 50% (पचास प्रतिशत) आंवटित निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर्स के 50% (पचास प्रतिशत) के हिस्से में कोई अन्य दावा नहीं करेंगें।

5. यह की इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, बरामदा, एमनिटिल, फ्लैटों का उपयोग व उपभोग आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होंगें।

6. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर्स, प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना पटना नगर निगम से स्वीकृति की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य 3 साल तक करेंगें।

M/s Nutan Homes
Managing Partner

1. 4.1.12
2. 4/1/12
3. 4.1.12

(8)

7. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी कानुनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यन्वन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष अपने अनुसार करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु डेवलपर्स द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वितीय संस्थान से आर्थिक सहायता अपने फर्म या सोसाइटी पर 50% (पचास प्रतिशत) के हिस्से के एवज में लोन ले सकते हैं अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों के एवज् में बुकिंग कर पूँजी मुहैया करने के लिए स्वतंत्र होंगें। बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50% (पचास प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगें। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड डेवलपर्स बंधक नहीं रखेंगें और न भूखण्ड स्वामी के हिस्से पर ऋण लेगें।

8. यह कि द्वितीय पक्ष स्वंतत्र डेवलपर्स (बिल्डर) के हैसियत से उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेंगें और सभी तृतीय पक्ष दावों/विरोधी अथवा कानुनी बाधा/गैर कानुनी बाधा पहूँचाने वाले व्यक्तियों/दावेदारों के लिए द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष का साथ देंगें तथा प्रथम पक्ष का भी द्वितीय पक्ष के साथ देने की जबावदेही होगी।

9. यह कि भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स द्वारा सुपर निर्मित किये गये क्षेत्रों के उनके हिस्से के आवंटन का अनुपात क्रमशः 50% (पचास प्रतिशत) एवं 50% (पचास प्रतिशत) होगा। बिहार अपार्टमेंट एक्ट 2006 के अनुसार भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स अपने अपने हिस्से का वसिका विक्रय पत्र, वय बियाना, किरायानामा या किसी प्रकार का दस्तावेज किसी भी व्यक्ति या व्यक्तियों या सस्थान के नाम लिखकर अपने हस्ताक्षर से अगर जरूरत हुआ तो संबंधित निबंधन कार्यालय में दाखिल कर के उक्त दस्तावेज का निष्पादन करेंगें। जिसका विवरण एनेक्चर-2 में है। भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृत पटना नगर निगम के अनुसार ही होगी। इस एग्रीमेंट में दिए गए प्रावधानों के अतिरिक्त भूस्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यों, क्रिया कलापों, वासिका, निस्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकारः-

क. प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नयी योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करगें व उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होने चाहिए तथा हर तरह के बसिकाओं का निष्पादन भी न्याय विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक क्रिया-कलापों की स्वीकृति संबंधित विभागों से करवायेगें।

M/s Nutan Homes
Managing Partner

ख. सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार, अभियंता/सर्वेयर/ ठेकेदार इत्यादी की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते हैं।

ग. बहुमंजिला इमारत योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेंट, औजार, विधुत कनेक्शन अथवा अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित अधिकारियो के पास आवेदन कर सकते हैं।

घ. अपने हिस्से के 50% (पचास प्रतिशत) किसी भी तरह के एग्रीमेंट टू सेल, निर्विवाद विक्रय पत्र अथवा फ्लैटों को आवंटित करने, किरायेनामा, पट्टा अभिलेखन देने हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेगें।

इ. डेवलपर्स को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिए समय समय पर एक या एक से अधिक व्यक्ति या व्यक्यिों अथवा किसी भी को-ऑपरेटिव अथवा संस्था के द्वारा किसी व्यक्ति विशेष प्राधिकृत करते हुए विक्रेता खरीददार अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्त्ता के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों का निस्पादन करेगें।

च. उन सभी कार्यों के लिए डेवलपर्स अपने हिस्से 50% (पचास प्रतिशत) के विक्रय के लिए स्वतंत्र होगें जिनके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में विक्रय संबंधित प्रक्रियाओं के लिए कागजातों का/वासिकाओं का निष्पादन करेगें।

छ. जब कभी डेवलपर्स को किसी भी तरह के वासिकाओं के निष्पादन में भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता पड़ेगी तो उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोक्त के लिए स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयरर्स के मुताबिक आचरण करेगें। भूस्वामी अपने हिस्से का विक्रय, किराया, पट्टेदारी, स्वयं करेगें जिसमें द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर जरूरी नहीं होगा।

ज. जब भूखण्ड पर बहुमंजिली भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो इस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर्स एवं भूखण्ड स्वामी के द्वारा मनोनीत अथवा को-ऑपरेटिव अथवा किसी व्यक्ति विशेष के नाम पर अथवा क्रेताओं के विकास कार्य एकरारनामा से संबंधित कागजातों का निस्पादन में सहयोग वांछनीय होगी। यह प्रावधान सभी पक्षों के लिए लागू होगें।

M/s Nutan Homes
Managing Partner

झ. भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित हिस्सा सुपर निर्मित क्षेत्र पर हक और दावा सुरक्षित होगा एवं रहेगा। यह प्रावधान उनकें उतराधिकारी पर भी लागू होगा।

10. भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गई घोषणाः-

(i) यह कि उपर वर्णित भुखण्ड का मूल रकवा 4 कठ्ठा 14 धुर 14 धुरकी, अर्थात 14.8 डीसमील, लगभग है।

(ii)यह कि उपरोक्त भूखण्ड भूस्वामी की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शांतिपूर्ण तरीके से है तथा सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है तथा सभी तरह के वारदानों से पाक व साफ है। साथ ही टाईटिल संबंधित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है एवं किसी भी तरह के दीवानी एवं फौजदारी मामलों में अथवा भूमि हदबंदी कानून के अंतर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिए गिरवी रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लीज अथवा बन्दोबस्ती तथा उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को, सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है। अगर किसी तरह का वारदैन या नुक्स पाया जायेगा तो यह डेवलपर्स एग्रीमेंट स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसमें सभी लागत भी प्रथम पक्ष को सुद समेत देना होगा।

(iii) किसी भी दीवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिए या किसी दावों या दावा विशेष के लिए न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

(iv) भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते हैं कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार फरीकैन का सम्पति पर हिस्सा, दावा, टाइटिल उक्त भूखण्ड के दावा पूर्णरूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दु अविभाजित परिवार की सम्पति ही है न ही बिना साझेदार सम्पति है।

(v) यह कि भूस्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिए वैय बयाना, एग्रीमेंट टु सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण किसी भी व्यकित विशेष को उपहार या वसियत के द्वारा निस्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरिकैनों का हिस्सा है।

M/s Nutan Homes
MR.N.L.Li
4.1.2012
Managing Partner

4.1.12

4/1/2012

4/1/2012

(vi) यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामी के द्वारा यह भी घोषणा किया जाता है कि विकास कार्यों में किसी भी भूमि संबंधी बाधायें पहुँचता है तो उन सभी बाधाओं को दूर करने के लिए भुस्वामी अपने खर्च से पूरा करेंगे। साथ ही डेवलपर्स के साथ या डेवलपर्स द्वारा निष्पादित हर तरह के वासिकाओं के लिए अपनी प्रतिबधता दिखाएगें एवं जबावदेह होगें।

(vii) भूस्वामी सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जों में रखेंगें तथा किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुस्टि में उन सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।

(viii) भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के लिए भूस्वामी के सम्पति दावेदारों अथवा किसी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथाकथित भूस्वामी भूस्वामियों के लिए उनके अधिकारों के लिए निर्मित क्षेत्र का किसी तरह का दावा का जबावदेही भूखण्ड स्वामी को आबंटित हिस्से से करेगें डेवलपर्स के हिस्से पर भूस्वामी का कोई दावा नहीं होगा तथा निर्मित कम्पलेक्स का नाम रामलखन अपार्टमेंट होगा।

(ix) यह कि सभी तरह के खर्चों का निस्पादन आज दिनांक 04 जनवरी 2012 के बाद से तथा इस एग्रीमेंट के निस्पादन के तिथि से डेवलपर्स द्वितीय पक्ष के द्वारा उठाया जाएगा। जबकि डेवलपर्स इस बात के लिए जवाबदेह नहीं होगें कि इस एग्रीमेंट के निस्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही भूस्वामी की होगी।

11. यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पटना नगर निगम के द्वारा होने के बाद पटना नगर निगम के नियमों के तहत निर्माण कार्य किया जाएगा एवं प्रस्तावित योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण यदि किया जायेगा तो उसके विरूद्ध दण्ड राशि डेवलपर्स एवं भूस्वामी दोनों को वहन करना पड़ेगा।

12. यह कि इस वासिका के निस्पादन के बाद द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अथवा संगठित सोसायटी संघ अथवा एसोसियेशन को वे भी अधिकार मिल पावेगें जिसके आधार पर प्रस्तावित बहूमंजिला इमारत बनाने हेतु विकास योजना के लिए आवश्यक होगा। साथ ही अपना साईन बोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगा सकेगें तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेगें।

M/s Nutan Homes
Managing Partner

1. 4/1/2012
2. 4/1/2012
3. 4.1.12

(12)

13. यह की उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण जैसे कि सरकारी खर्च, स्टाम्प डियूटी, कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदारगण करेंगे।

14. यह कि भूस्वामी के द्वारा निर्विवाद विक्रय पत्र का निस्पादन अथवा सेल डिड का निस्पादन, स्थानान्तरण, डिड वगैरह जिसक विवरण उपर वर्णित है करने के लिए बाध्य होगें। साथ ही एनेक्चर-2 में उल्लेखित विकास द्वारा निर्मित चाहे भूस्वामियों का हिस्सा होगा तो डेवलपर्स को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी को आवंटित हिस्सा नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी संबंधित हिस्सों के खरीद फरोक्त के लिए न्यायालय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिए उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से के आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति ही किया जायेगा न हीं रजिस्ट्री कार्य पर बाधा पहूँचाया जाएगा। इसके लिए समय स्वीकृति के लिए दिया जाने का प्रावधान है।

15. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार भूस्वामी एवं डेवलपर्स के बीच में उत्पन्न होता है तो उसके लिए निस्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन ऐक्ट-1996 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

16. भवन निर्माण के बाद भवन के रखरखाव में जो भी खर्च आयेगा उसका 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा भूस्वामी अपने हिस्से के एवज में समय-समय पर देने के लिए बाध्य होगें। यदि रखरखाव में एक मुश्त राशि जमा करने की योजना बनती है तो भूस्वामी अपने हिस्से के 50% (पचास प्रतिशत) की राशि देने के लिए बाध्य होगें।

17. डेवलपर्स को यह अधिकार प्राप्त है कि निर्धारित स्वीकृत प्रस्तावित योजना से यदि थोड़ा कम या ज्यादा निर्माण कार्य कर सकते हैं जिससे कि कानुन का उल्लंघन किसी भी हालत में नहीं होना चाहिए। डेवलपर्स बहूमंजिला इमारत के निर्माण कार्य को सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूँजी लगाते हुए अपनी जबावदेही का निर्वहन करते हुए इस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार निम्नलिखित कार्य करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दे दी है:-

M/s Nutan Homes
Managing Partner

(13)

क. किसी भी तरह का नोटिस, सम्मन वगैरह अथवा कोई अन्य कानुनी प्रक्रियाओं के अंतर्गत सुचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेसित किया जाता है तो उसे स्वीकार कर स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधि मानते हुए किसी भी न्यायालय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिबुनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य प्रक्रियाओं में सुट, केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही इसके लिए वकालतनामा, अर्जी, दावी, सवाल-जबाव एवं रिज्वायंडर देने का अधिकार होगा और अपना दावा हकियत संबंधित भी पेश करेंगें। उसके लिए आवेदन पत्र, शपथ पत्र, कागजातों पर अपना हस्ताक्षर करेगें। जबकी यह प्रावधान तभी लागु होगा जबकि उनके भूखण्ड निर्माण कार्य में बाधा पहुँचाया जायेगा तथा संबंधित न्यायालय के सभी सवालों को हलफनामा देंगें।

ख. भूखण्ड कार्य के पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा एवं शर्तों, नियमों, नियमावलियों के आधार पर अथवा भूस्वामि की सहमति से उनके द्वारा मनोनित सदस्यों अथवा कानुनी वारिसों के या प्राधिकृत एजेंट या उन सभी सदस्यों के जो कि निर्मित क्षेत्र के खरीदार होगें, स्थानान्तरण, वसिका निस्पादन करेगें। हर हालत में संबंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्सों का प्रयोग करेंगें। अगर किसी तरह की त्रुटियाँ भूस्वामी के द्वारा अगर पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथा शीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिए डेवलपर्स कानुनी रूप से सक्षम होगा।

ग. भूस्वामी तथा डेवलपर आपसी सहमति से सूपर निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा लेगें एवं 50% (पचास प्रतिशत) पार्किंग स्पेश भी प्रत्येक ब्लौक में भूस्वामी लेगें।

घ. यह कि उक्त भूखण्ड सम्पति पर प्रस्तावित बहुमंजिला कम्पलेक्स के निर्माण कार्य करने में कोई बाधा आता है जो कि डेवलपर के वश के बाहर हो जैसे कि बाढ़, भुकंप, बन्दी या कोई सरकारी रोक हो तो ऐसे में बाधित समय की गणना करते हुए मुल रूप से निर्धारित समय सीमा बढ़ जाएगी जैसा कि एग्रीमेंट के पारा 6 में इंगित किया गया है। इस बात पर प्रथम पक्ष यथा भूस्वामी को कोई एतराज नहीं होगा। यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायालयों से किया जायेगा।

M/s Nutan Homes
Managing Partner

1. 3. 4/1/12
2. 4/1/12

एनेक्चर–1

उपर वर्णित भूस्वामी/प्रथम पक्ष के भूखण्ड का विवरणः–

मौजा–जगनपुरा, पो0– न्यू जगनपुरा भाया लोहियानगर कंकड़बाग, सर्वे थाना–फुलवारी, हाल थाना–रामकृष्णा नगर, जिला वो शहर–पटना, रकवा–लगभग 4 कट्ठा 14 धुर 14 धुरकी, अर्थात 14.8 डीसमील।

तौजी नं0–355, खाता नं0–162, सर्वे खेसरा नं0–1105 (अंश), थाना नं0–26 है।

चौहदीः–

उत्तर – अलंग

दक्षिण – प्लॉट नं–1104

पूरव – श्री हरिनन्दन राय

पश्चिम – श्री कृष्णा राय

जमीन का सरकार द्वार निर्धारित दर के मुताबिक मूल्य मो0 37,00,000/– (सैतीस लाख) रूपया होता है।

एनेक्चर–2

भूस्वामी के हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) सुपर निर्मित एराजी का संक्षिप्त आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रेक्चरल विवरण :–

1. फाउण्डेशन : आर0 सी0 सी0 पाइलिंग स्ट्क्चरल डिजाएनर के अनुसार।
2. स्ट्क्चर : आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्क्चरल।
3. सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ईट वर्क सिमेंट मोर्टार के साथ।
4. छत्त : आर0 सी0 सी0।
5. फर्श : भेटरिफाईड टाइल्स।
6. प्लास्टर : सिमेंट मोर्टार 1:4 सिलिंग, 1:6 दीवाल एवं दीवाल और सिलिंग पर पी0 ओ0 पी0।
7. दरवाजा : सखुआ लकड़ी का चौखट, 30 मी.मी मोटा वाटर प्रुफ, टरमाइट प्रुफ, फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर।
8. खिड़की : अल्मुनियम के चौखट, पल्ला शीशा के साथ।

M/s Nutan Homes
Managing Partner

9. रसोईघर : मार्बल का कुकिंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 2 फीट रंगीन ग्लेज टाईल्स एवं डायनिंग रूम में वाश बेसिन।

10. बाथरूम : ठंडा गर्म कनेक्शन, गीजर कनेक्शन, दीवाल में ग्लेज टाईल्स, फर्श-नन स्कीट टाईल्स।

11. अन्य : वायरिंग, लिफ्ट, जेनेरेटर, ट्रांसफार्मर डेवलपर्स के खर्च से लगाया जाएगा।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने अपना हस्ताक्षर इस एकरारनामा में उपरोक्त लिखी हुई बातों, शर्तों, नियमों एवं नियमावली पढ़कर एवं पढ़वाकर सुन समझते हुए सोच विचार कर बिना किसी जोर दबाव के अपने-अपने कानुनी सलाहकारों से राय मशिवरा लेकर अपने मानसिक स्वास्थतता में बना दिया गया ताकि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

आज दिनांक 04 जनवरी 2012 को दोनों पक्षों के द्वारा निम्नांकित गवाहों के समक्ष यह विकास कार्य एकरारनामा निष्पादित किया जाता है।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. Rajnish Ku. Rajnikant
S/o Late Ramchandra Rd.
Kanti Factory Road.
K. Bagh. Patna.

2. Kanhaiya Kumar
S/o Sri Lalu Prasad
Rita Lane.
Bhangay Patna city
Patna.

भूस्वामी का हस्ताक्षर

1. उपेन्द्र कुमार
4/1/012

2. जितेन्द्र कुमार
4/1/012

3. [illegible]
4.1.12

भू-विकासक/भवन निर्माता का हस्ताक्षर

M/s Nutan Homes
4.1.2012
Managing Partner

NUTAN HOMES
Shop No.-9 & 10, Nutan Vihar Apt.
Near K. Bagh P.S.
Patna-800 020

Drafted by

(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. 74100 *Amt. paid by N.J. Stamp Paper -* Rs. 0

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. *Amt. paid through Bank Challan -* Rs. 74804

FEE PAID			Registration Fee				LLR + Process Fee		Service Charge
	A1	0 C	0 H1b	0 Ka1	0 Lii	0	LLR	0	
	A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc. Fee	0	400
	A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	Total-	0	
	A10	0 E	250 J1	0 K2	0 Na	54			
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0				
					TOTAL-	304			

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 704

Date : 06/01/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 06th January 2012 by Upendra Kumar S/O-Late Jaynandan Ray by profession Others. Status - Executant

345 3rd
6/1/12

Signature / L.T.I. of Presentant ***Date : 06/01/2012***

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Rajnish Lr. Rajnikant age .... Sex M son/daughter of S/O-Late Ramchandra Pd. resident of Kanti Factory Road, K.Bagh, Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 06/01/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 5 on page no. 249 - 264 for the year 2012 and stored in CD Volume No.CD-1 year 2012. The document no. is printed on the front Page of the document.

Date : 06/01/2012

Registering Officer
Patna

Token No. 351 Year - 2012 Sl.No. 357 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 262 NIC-Bihar

(17)

Serial No. - 356 Book No.- 1 / Deed No. - 261

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Friday, the 6th of January 2012 by Hari Nandan Ray.

A stamp duty of Rs. 74100/- and other fees of Rs. 704/- 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. 261 in Book No. 1 , Volume No. 5 on pages from 233 to 248 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 1 / Year 2012 .

Signature with date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer , Patna

Date :06/01/2012 Token No. : 348 / 2012

SCANNED

Ashok Kumar 4/1/12

प्रेमशंकर कुमार 4-1-2012

M/s Nutan Homes 4.1.2012 Managing Partner

विकास कार्य एकरारनामा

डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट

एकरारनामा (एग्रीमेंट) आज दिनांक 04 जनवरी 2012 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

4-1-2012

4-1-2012

NUTAN HOMES
Shop No.-9 & 10, Nutan Vihar App.
Near K. Bagh P.S.
Patna-800 020

Serial No : 356
Token No : 348

Deed No : 261 of 2012

Type & Status of Party	Name of Party	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
In Favour of	*Munindra Kumar Sinha* MK Sinha 6.1.12 Signature of Party						
Presented by Self	*Hari Nandan Ray* हरिनन्दन राय 6-1-12 Signature of Party						
Executed by	*Anil Kumar* अनिल कुमार 6-1-12 Signature of Party						
Executed by	*Hari Nandan Ray* हरिनन्दन राय 6-1-12 Signature of Party						
Executed by	*Premdhar Kumar* प्रेमधर कुमार 6-1-12 Signature of Party						
Executed by	*Pramod Kumar* प्रमोद कुमार 6-1-2012 Signature of Party						
Executed by	*Ashok Kumar* Ashok Kumar 6/1/12 Signature of Party						
Identifier	*Rajnish Kr. Rajnikant* Rajnish Kr. Rajnikant 06.01.12 Signature of Party						

NUTAN HOMES
Shop No.-5 & 10, Rajan Vihar Apt.
Near K. Bagh P.S.
Patna-800 020

(19)

(1) **श्री हरि नन्दन राय** वल्द स्वर्गीय राम लखन राय एवं (2) **श्री अनिल कुमार** (3) **श्री प्रमोद कुमार** (4) **श्री प्रेमधर कुमार** (5) **श्री अशोक कुमार** सबों के पिता श्री हरि नन्दन राय वल्द स्वर्गीय राम लखन राय, मुहल्ला-विग्रहपुर, थाना-जक्कन पुर, पोस्ट- जी0 पी0 ओ0, जिला-पटना, पेशा-व्यापार, भारतीय नागरिक हैं। जिन्हें भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष कहा गया है), (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलत किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी से विधिक प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/प्राधिकृत एजेन्ट/उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है)।

एवं

नूतन होम्स, जो पार्टनशीप अधिनियम 1932 के अंतर्गत है, जिसका कार्यालय नूतन विहार एपार्टमेंट, कंकड़बाग, पटना- 20 है, इसके मैनेजिंग पार्टनर श्री मुनीन्द्र कुमार सिन्हा, पिता स्व0 जगदीश प्रसाद सिंह, 403, नूतन विहार अपार्टमेंट, कंकड़बाग, पटना-20, स्थायी पताः- ग्राम-बेढ़ना, पो0-नरसन्डा, थाना-हरनौत, जिला-नालन्दा, भारतीय नागरीक हैं। जिन्हें विकासकर्त्ता (डिवलपर) द्वितीय पक्ष कहा गया है यहाँ विकासकर्त्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तरधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है, सम्मिलित किया जाता है।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी हैं जो कि नीचे वर्णित भुखण्ड जिसका रकवा लगभग 4 कट्ठा 14 धुर 14 धुरकी, अर्थात 14.8 डीसमील है के मालिक मुस्तकिल निर्विवाद रूप से हैं। यह खानदानी जमीन है जो उसे विरासत में उत्तराधिकारी एवं पट्टीदार के तहत दखल कब्जे में आई है और पटना नगर निगम के अंतर्गत है, जिसका अवर निबंधन कार्यालय और जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना है, जिसका विवरण निम्न प्रकार हैः-

मौजा-जगनपुरा, **सर्वे थाना**-फुलवारी, **हाल थाना**-रामकृष्णा नगर, पोस्ट ऑफिस- जी0 पी0 ओ0, **जिला** वो शहर-पटना, **रकवा**-लगभग 4 कट्ठा 14 धुर 14 धुरकी, अर्थात 14.8 डीसमील, **तौजी नं0**-355, **खाता नं0**-162, **सर्वे खेसरा नं0**-1105 (अंश), थाना नं0-26 है।

M/s Nutan Homes
Managing Partner

चौहदीः-

उत्तर – अलंग

दक्षिण – श्री उपेन्द्र कुमार, श्री जितेन्द्र कुमार एवं धर्मेन्द्र कुमार

पूरव – श्री राजनन्दन राय

पश्चिम – श्री कृष्णा राय

2. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो कि भूखण्ड स्वामी हैं तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शांतिपूर्ण ढंग एवं निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए, साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेंट के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर किया जाता है :-

यह कि उपरोक्त भूखण्ड प्रथम पक्ष के पूर्वज का खरीदारी सम्पति है। विदित हो कि 1105 में कुल रकवा 2-96 डी0 जमीन एक निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा दिनांक 13.04.1927 को नविस्ता मुनेशर कुअंर जौजे स्व0 काली प्रसाद, साकिन- दुन्दी बाजार शहर पटना से बनाम बाबु लोटन राय वो बाबु लुरक राय वल्दान बाबु गोकुल राय तथा बाबु हरिचरण राय वल्द बाबु रामकिशुन राय ने खरीद किया था। जिसका वसीका नं0- 1867, बुक नं0-1, जिल्द नं0- 30, पेज नं0- 171 से 178, बमुहर निबंधन कार्यालय पटना सदर है। जिसमें बाबु लोटन राय का चार आना हिस्सा था। बाद खरीदार के लोटन राय अपने हक वो हिस्से के अनुसार मिनजुमला रकवा 2 एकड़ 96 डी0 के चौथाई भाग मवाजी 74 डी0 पर प्लौट नं0- 1105 में काविज वो दाखिल मालिक मुस्तकिल हुये वो रहे वो चले आये। लोटन राय कुछ समय बाद अपने एक मात्र पुत्र राम लखन राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। श्री राम लखन राय कुछ समय बाद अपने पाँच पुत्रों (1) श्री वृजनन्दन राय (2) श्री हरिनन्दन राय (3) श्री देवनन्दन राय (4) श्री जयनन्दन राय (5) श्री कृष्णा राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। राम लखन राय के स्वर्गवास कर जाने के बाद आपस

M/s Nutan Homes
Managing Partner

4-1-2012

(21)

में पाँचों भाईयों (1) श्री वृजनन्दन राय (2) श्री हरिनन्दन राय (3) श्री देवनन्दन राय (4) श्री जयनन्दन राय (5) श्री कृष्णा राय आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा अपने पिता का कुल जायदाद को बाँटकर एक-दूसरे से इलहदा एवं जुदा हो गये। पाँचों भाई अपने-अपने हिस्से पर दाखिल काबिज मालिक मुस्तकिल होते वो रहते वो हैं। जिसके मुताबिक अन्य जायदाद के साथ इस वासिका में उपरोक्त वर्णित जायदाद लेख्यकारी श्री हरिनन्दन राय को खास हक वो हिस्सा में मिला। जिसपर लेख्यकारी प्रथम पक्ष निर्विवाद रूप से काबिज वो दाखिल मालिक मुस्तकिल होते वो रहते चले आते हैं वो हैं। उसे विरासत में उत्तराधिकारी एवं पट्टीदार के तहत दखल कब्जे में आई है एवं सभी तरह के ऋण भारें से विमुक्त है। अतः भूखण्ड सभी तरह के वारदानों से पाक व साफ है।

यह कि व्यावसायिक एवं आवासीय बहुमंजिला निर्मित कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात् प्रथम पक्ष को 50% (पचास प्रतिशत) को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र से आवंटन कर निर्माण किया जायेगा। जिसका पूर्ण विवरण एनेक्चर-1 में वर्णित है तथा उक्त आवंटित क्षेत्र 50% (पचास प्रतिशत) होगी जिसे की यहाँ भूखण्ड स्वामी का प्रतिशत हिस्सा से अभिप्रेत होगा।

अंत में द्वितीय पक्ष डेवलपर को अपने पूरा खर्च से निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) का आवंटन उसके पक्ष में जायेगा। जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी/प्रतिनिधि/उत्तराधिकारीगण भी उक्त 50% (पचास प्रतिशत) आवंटित उक्त भूखण्ड पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। इस पर प्रथम पक्ष को किसी भी तरह की आपत्ति न है और न होगा।

यह कि पटना नगर निगम के कार्यालय को सभी पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारुप के लिये आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सहमति दी है।

यह कि प्रस्तावित योजना के तहत प्लौट नं0-1105 (अंश) लगभग 4 कठ्ठा 14 धुर 14 धुरकी, अर्थात 14.8 डीसमील एवं (1) श्री उपेन्द्र कुमार (2) श्री जितेन्द्र कुमार (3) श्री धर्मेन्द्र कुमार सबों का पिता स्वर्गीय जयनन्दन राय का प्लौट नं0-1105 (अंश) लगभग 4 कठ्ठा 14 धुर 14 धुरकी, अर्थात 14.8 डीसमील, दोनों प्लौट को एक मानते हुए

Ashok Kumar 4/1/12

M/s Nutan Homes 4.1.2012 Managing Partner

4-1-2012

4-1-2012

4-1-2012

4-1-2012

(22)

(कुल 29.6 डी0) तथा इसी प्लौट के अन्य भूस्वामीयों के रकवा को शामिल कर उस पर भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई है। भवन का निर्माण पटना नगर निगम से स्वीकृत नक्शे के अनुसार होगा। नक्शा पास कराने में जो भी खर्च होगा वह डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा, पर हिस्सा दोनों पक्षों को अपने अनुपात में मिलेगा।

उपरोक्त योजना का प्रारुप नक्शे के साथ पटना नगर निगम के समक्ष योजना प्रारुप की स्वीकृति प्राप्त कर लिया जायेगा और स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारु रूप से की जायेगी।

डेवलपर्स द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के बीच इस एग्रीमेंट के तहत निम्नांकित शर्ते होंगेः-

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात् भूखण्ड स्वामी अपने उक्त भूखण्ड को द्वितीय पक्ष डेवलपर्स की नियुक्ति, उपर वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर नियम शर्तो के अनुसार करेंगें।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया जाता है कि इस एग्रीमेंट के तत्वाधान में डेवलपर्स के निर्माण कार्य के प्रगति हेतु अधिकार दिया जाता है। जिसके अनुसार डेवलपर्स के द्वारा प्रस्तावित योजना के प्रगति हेतु फ्लैटों, पार्किंग स्पेश वगैरह के निर्माण के लिए किसी भी विक्रेता को विक्रय करने, दखल देने, लेटर ऑफ पोजिशन देने का अधिकार दिया जाता है, कानुनी रूप से डेवलपर्स के आवंटित हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) पर ही द्वितीय पक्ष अधिकृत होंगे एवं भूखण्ड स्वामी के आवंटित हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) को इसमें सम्मिलित नहीं किया जायेगा क्योंकि भूखण्ड स्वामी अपने निर्मित क्षेत्रों को अपने अनुसार उपयोग व उपभोग अथवा अपने फेवर विक्रय करेंगें।

3. यह कि भूखण्ड का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया है और प्रस्तावित योजना की प्रारूप की स्वीकृति पटना नगर निगम से लेंगें। द्वितीय पक्ष विकास एवं निर्माण कार्य की शुरूआत नक्शा पास होने की तिथि के उपरांत शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होंगें और निर्धारित अवधि के अन्दर कार्य को पुरा करने के बाद प्रथम पक्ष के हिस्से का 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र प्रथम पक्ष को सुपूर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी आवंटित क्षेत्र कि पूर्ण विवरण एकरारनामा के शर्तो के तहत एनेक्चर-2 में सन्निहित होगा।

Ashok Kumar 4/1/12

M/s Nutan Homes
4.1.2012
Managing Partner

4-1-2012

4-1-2012

4-1-2012

4-1-2012

साथ ही 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष यानी डेवलपर्स, या उनके उत्तराधिकारी गण अथवा को ऑपरेटिव सोसाइटी को मिलेगा। जो कि इस एग्रीमेंट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीददार अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों एवं पार्किंग स्थलों की बुकिंग एवं विक्रय करेंगे। साथ ही द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने निर्माण कार्य पूर्ण होने की सुचना 3 सप्ताह के अंदर प्रथम पक्ष को देंगे। तत्पश्चात् भूखण्डस्वामी के द्वारा द्वितीय पक्ष के कार्यालय जाकर अपने 50% (पचास प्रतिशत) के सुपर निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले फ्लैटों, पार्किंग स्पेशों एवं सभी सुविधाएँ जो कि प्रदान की जायेगी का दखल कब्जा, दखिली कब्जा पत्र के साथ एवं चाभियों के साथ दखल कब्जा लेवेगें।

4. भूखण्ड स्वामी के द्वारा एनेक्चर-2 जो कि इस वसिका के साथ संलग्न है में वर्णित फ्लैटों एवं पार्किंग स्पेशों तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण करने के अधिकारी होगें। हर हालात में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ उनको 50% (पचास प्रतिशत) आंवटित निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर्स के 50% (पचास प्रतिशत) के हिस्से में कोई अन्य दावा नहीं करेंगें।

5. यह की इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, बरामदा, एमनिटिल, फ्लैटों का उपयोग व उपभोग आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होंगें।

6. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर्स, प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना पटना नगर निगम से स्वीकृति की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य 3 साल तक करेंगें।

7. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी कानुनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यन्वन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष अपने अनुसार करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु डेवलपर्स द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वितीय संस्थान से आर्थिक सहायता अपने फर्म या सोसाइटी पर 50% (पचास प्रतिशत) के हिस्से के एवज में लोन ले सकते हैं अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों के एवज् में बुकिंग कर

M/s Nutan Homes
Managing Partner

Managing Partner

4-1-2012

(24)

पूँजी मुहैया करने के लिए स्वतंत्र होंगें। बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50% (पचास प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगें। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड डेवलपर्स बंधक नहीं रखेंगें और न भूखण्ड स्वामी के हिस्से पर ऋण लेगें।

8. यह कि द्वितीय पक्ष स्वंतत्र डेवलपर्स (बिल्डर) के हैसियत से उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेंगें और सभी तृतीय पक्ष दावों/विरोधी अथवा कानुनी बाधा/गैर कानुनी बाधा पहूँचाने वाले व्यक्तियों/दावेदारों के लिए द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष का साथ देंगें तथा प्रथम पक्ष का भी द्वितीय पक्ष के साथ देने की जबावदेही होगी।

9. यह कि भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स द्वारा सुपर निर्मित किये गये क्षेत्रों के उनके हिस्से के आवंटन का अनुपात क्रमशः 50% (पचास प्रतिशत) एवं 50% (पचास प्रतिशत) होगा। बिहार अपार्टमेंट एक्ट 2006 के अनुसार भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स अपने अपने हिस्से का वसिका विक्रय पत्र, वय बियाना, किरायानामा या किसी प्रकार का दस्तावेज किसी भी व्यक्ति या व्यक्तियों या सस्थान के नाम लिखकर अपने हस्ताक्षर से अगर जरूरत हुआ तो संबंधित निबंधन कार्यालय में दाखिल कर के उक्त दस्तावेज का निष्पादन करेगें। जिसका विवरण एनेक्चर-2 में है। भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृत पटना नगर निगम के अनुसार ही होगी। इस एग्रीमेंट में दिए गए प्रावधानों के अतिरिक्त भूस्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यों, क्रिया कलापों, वासिका, निस्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकारः-

क. प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नयी योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करगें व उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होने चाहिए तथा हर तरह के वसिकाओं का निष्पादन भी न्याय विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक क्रिया-कलापों की स्वीकृति संबंधित विभागों से करवायेगें।

ख. सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार, अभियंता / सर्वेयर/ ठेकेदार इत्यादी की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते हैं।

Ashok Kumar
9/1/12
M/s Nutan Homes
Managing Partner

4-1-2012

4-1-2012

4-1-2012

(25)

ग. बहुमंजिला इमारत योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेंट, औजार, विधुत कनेक्शन अथवा अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित अधिकारियो के पास आवेदन कर सकते हैं।

घ. अपने हिस्से के 50% (पचास प्रतिशत) किसी भी तरह के एग्रीमेंट टू सेल, निर्विवाद विक्रय पत्र अथवा फ्लैटों को आवंटित करने, किरायेनामा, पट्टा अभिलेखन देने हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेगें।

ड़. डेवलपर्स को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिए समय समय पर एक या एक से अधिक व्यक्ति या व्यक्यिों अथवा किसी भी को-ऑपरेटिव अथवा संस्था के द्वारा किसी व्यक्ति विशेष प्राधिकृत करते हुए विक्रेता खरीददार अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्त्ता के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों का निस्पादन करेगें।

च. उन सभी कार्यों के लिए डेवलपर्स अपने हिस्से 50% (पचास प्रतिशत) के विक्रय के लिए स्वतंत्र होगें जिनके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में विक्रय संबंधित प्रक्रियाओं के लिए कागजातों का/वासिकाओं का निष्पादन करेगें।

छ. जब कभी डेवलपर्स को किसी भी तरह के वासिकाओं के निष्पादन में भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता पड़ेगी तो उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोक्त के लिए स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयरर्स के मुताबिक आचरण करेगें। भूस्वामी अपने हिस्से का विक्रय, किराया, पट्टेदारी, स्वयं करेगें जिसमें द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर जरूरी नहीं होगा।

ज. जब भूखण्ड पर बहुमंजिली भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो इस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर्स एवं भूखण्ड स्वामी के द्वारा मनोनीत अथवा को-ऑपरेटिव अथवा किसी व्यक्ति विशेष के नाम पर अथवा क्रेताओं के विकास कार्य एकरारनामा से संबंधित कागजातों का निस्पादन में सहयोग वांछनीय होगी। यह प्रावधान सभी पक्षों के लिए लागू होगें।

झ. भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित हिस्सा सुपर निर्मित क्षेत्र पर हक और दावा सुरक्षित होगा एवं रहेगा। यह प्रावधान उनकें उतराधिकारी पर भी लागू होगा।

Ashok Kumar 4/1/12

M/s Nutan Homes 4.1.2012 Managing Partner

4-1-2012

4-1-2012

4-1-2012

4-1-2012

(26)

10. भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गई घोषणाः-

(i) यह कि उपर वर्णित भुखण्ड का मूल रकवा 4 कठ्ठा 14 धुर 14 धुरकी, अर्थात 14.8 डीसमील, लगभग है।

(ii)यह कि उपरोक्त भूखण्ड भूस्वामी की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शांतिपूर्ण तरीके से है तथा सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है तथा सभी तरह के वारदानों से पाक व साफ है। साथ ही टाईटिल संबंधित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है एवं किसी भी तरह के दीवानी एवं फौजदारी मामलों में अथवा भूमि हदबंदी कानून के अंतर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिए गिरवी रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लीज अथवा बन्दोबस्ती तथा उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को, सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है। अगर किसी तरह का वारदैन या नुक्स पाया जायेगा तो यह डेवलपर्स एग्रीमेंट स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसमें सभी लागत भी प्रथम पक्ष को सुद समेत देना होगा।

Ashok Kumar 4/1/12

M/s Nutan Homes
4.1.2012
Managing Partner

(iii) किसी भी दीवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिए या किसी दावों या दावा विशेष के लिए न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

4-1-2012

4-1-2012

(iv) भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते हैं कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार फरीकैन का सम्पति पर हिस्सा, दावा, टाइटिल उक्त भूखण्ड के दावा पूर्णरूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दु अविभाजित परिवार की सम्पति ही है न ही बिना साझेदार सम्पति है।

(v) यह कि भूस्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिए वैय बयाना, एग्रीमेंट टु सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण किसी भी व्यकित विशेष को उपहार या वसियत के द्वारा निस्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरिकैनों का हिस्सा है।

4-1-2012

(27)

(vi) यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामी के द्वारा यह भी घोषणा किया जाता है कि विकास कार्यों में किसी भी भूमि संबंधी बाधायें पहुँचता है तो उन सभी बाधाओं को दूर करने के लिए भुस्वामी अपने खर्च से पूरा करेंगे। साथ ही डेवलपर्स के साथ या डेवलपर्स द्वारा निष्पादित हर तरह के वासिकाओं के लिए अपनी प्रतिबधता दिखाएगें एवं जबावदेह होगें।

(vii) भूस्वामी सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जों में रखेंगें तथा किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुस्टि में उन सभी भूमि संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते हैं।

(viii) भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के लिए भूस्वामी के सम्पति दावेदारों अथवा किसी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथाकथित भूस्वामी भूस्वामियों के लिए उनके अधिकारों के लिए निर्मित क्षेत्र का किसी तरह का दावा का जबावदेही भूखण्ड स्वामी को आबंटित हिस्से से करेगें डेवलपर्स के हिस्से पर भूस्वामी का कोई दावा नहीं होगा तथा निर्मित कम्पलेक्स का नाम रामलखन अपार्टमेंट होगा।

(ix) यह कि सभी तरह के खर्चों का निस्पादन आज दिनांक 04 जनवरी 2012 के बाद से तथा इस एग्रीमेंट के निस्पादन के तिथि से डेवलपर्स द्वितीय पक्ष के द्वारा उठाया जाएगा। जबकि डेवलपर्स इस बात के लिए जवाबदेह नहीं होगें कि इस एग्रीमेंट के निस्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही भूस्वामी की होगी।

11. यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पटना नगर निगम के द्वारा होने के बाद पटना नगर निगम के नियमों के तहत निर्माण कार्य किया जाएगा एवं प्रस्तावित योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण यदि किया जायेगा तो उसके विरुद्ध दण्ड राशि डेवलपर्स एवं भूस्वामी दोनों को वहन करना पड़ेगा।

12. यह कि इस वासिका के निस्पादन के बाद द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अथवा संगठित सोसायटी संघ अथवा एसोसियेशन को वे भी अधिकार मिल पावेगें जिसके आधार पर प्रस्तावित बहूमंजिला इमारत बनाने हेतु विकास योजना के लिए आवश्यक होगा। साथ ही अपना साईन बोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगा सकेगें तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेगें।

Ashok Kumar
4/1/12

M/s Nutan Homes
Managing Partner
4.1.2012

4-1-2012
4-1-2012
4-1-2012
4-1-2012

(28)

13. यह की उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण जैसे कि सरकारी खर्च, स्टाम्प डियूटी, कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदारगण करेंगे।

14. यह कि भूस्वामी के द्वारा निर्विवाद विक्रय पत्र का निस्पादन अथवा सेल डिड का निस्पादन, स्थानान्तरण, डिड वगैरह जिसका विवरण उपर वर्णित है करने के लिए बाध्य होगें। साथ ही एनेक्चर-2 में उल्लेखित विकास द्वारा निर्मित चाहे भूस्वामियों का हिस्सा होगा तो डेवलपर्स को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी को आवंटित हिस्सा नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी संबंधित हिस्सों के खरीद फरोक्त के लिए न्यायालय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिए उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से के आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति ही किया जायेगा न हीं रजिस्ट्री कार्य पर बाधा पहूँचाया जाएगा। इसके लिए समय स्वीकृति के लिए दिया जाने का प्रावधान है।

15. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार भूस्वामी एवं डेवलपर्स के बीच में उत्पन्न होता है तो उसके लिए निस्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन ऐक्ट-1996 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

16. भवन निर्माण के बाद भवन के रखरखाव में जो भी खर्च आयेगा उसका 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा भूस्वामी अपने हिस्से के एवज में समय-समय पर देने के लिए बाध्य होगें। यदि रखरखाव में एक मुश्त राशि जमा करने की योजना बनती है तो भूस्वामी अपने हिस्से के 50% (पचास प्रतिशत) की राशि देने के लिए बाध्य होगें।

17. डेवलपर्स को यह अधिकार प्राप्त है कि निर्धारित स्वीकृत प्रस्तावित योजना से यदि थोड़ा कम या ज्यादा निर्माण कार्य कर सकते हैं जिससे कि कानुन का उल्लंघन किसी भी हालत में नहीं होना चाहिए। डेवलपर्स बहूमंजिला इमारत के निर्माण कार्य को सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूँजी लगाते हुए अपनी जबावदेही का निर्वहन करते हुए इस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार निम्नलिखित कार्य करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दे दी है:-

Ashok Kumar 4/1/12

M/s Nutan Homes
4.1.2012
Managing Partner

4-1-2012

4-1-2012

4-1-2012

4-1-2012

(29)

क. किसी भी तरह का नोटिस, सम्मन वगैरह अथवा कोई अन्य कानुनी प्रक्रियाओं के अंतर्गत सुचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेसित किया जाता है तो उसे स्वीकार कर स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधि मानते हुए किसी भी न्यायालय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिबुनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य प्रक्रियाओं में सुट, केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही इसके लिए वकालतनामा, अर्जी, दावी, सवाल-जबाव एवं रिज्वायंडर देने का अधिकार होगा और अपना दावा हकियत संबंधित भी पेश करेंगें। उसके लिए आवेदन पत्र, शपथ पत्र, कागजातों पर अपना हस्ताक्षर करेगें। जबकी यह प्रावधान तभी लागु होगा जबकि उनके भूखण्ड निर्माण कार्य में बाधा पहुँचाया जायेगा तथा संबंधित न्यायालय के सभी सवालों को हलफनामा देंगें।

Ashok Kumar
4/1/12

ख. भूखण्ड कार्य के पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा एवं शर्तों, नियमों, नियमावलियों के आधार पर अथवा भूस्वामि की सहमति से उनके द्वारा मनोनित सदस्यों अथवा कानुनी वारिसों के या प्राधिकृत एजेंट या उन सभी सदस्यों के जो कि निर्मित क्षेत्र के खरीदार होगें, स्थानान्तरण, वसिका निस्पादन करेगें। हर हालत में संबंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्सों का प्रयोग करेंगें। अगर किसी तरह की त्रुटियाँ भूस्वामी के द्वारा अगर पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथा शीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिए डेवलपर्स कानुनी रूप से सक्षम होगा।

M/s Nutan Homes
NK Singh
4.1.2012
Managing Partner

ग. भूस्वामी तथा डेवलपर आपसी सहमति से सूपर निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा लेगें एवं 50% (पचास प्रतिशत) पार्किंग स्पेश भी प्रत्येक ब्लौक में भूस्वामी लेगें।

4-1-2012

घ. यह कि उक्त भूखण्ड सम्पति पर प्रस्तावित बहुमंजिला कम्पलेक्स के निर्माण कार्य करने में कोई बाधा आता है जो कि डेवलपर के वश के बाहर हो जैसे कि बाढ़, भुकंप, बन्दी या कोई सरकारी रोक हो तो ऐसे में बाधित समय की गणना करते हुए मुल रूप से निर्धारित समय सीमा बढ़ जाएगी जैसा कि एग्रीमेंट के पारा 6 में इंगित किया गया है। इस बात पर प्रथम पक्ष यथा भूस्वामी को कोई एतराज नहीं होगा। यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायालयों से किया जायेगा।

4-1-2012

(30)

एनेक्चर–1

उपर वर्णित भूस्वामी/प्रथम पक्ष के भूखण्ड का विवरणः–

मौजा–जगनपुरा, पो0– न्यू जगनपुरा भाया लोहियानगर कंकड़बाग, सर्वे थाना–फुलवारी, हाल थाना–रामकृष्णा नगर, जिला वो शहर–पटना, रकवा–लगभग 4 कट्ठा 14 धुर 14 धुरकी, अर्थात 14.8 डीसमील।

तौजी नं0–355, खाता नं0–162, सर्वे खेसरा नं0–1105 (अंश), थाना नं0–26 है।

चौहदीः–

उत्तर – अलंग

दक्षिण – श्री उपेन्द्र कुमार, जितेन्द्र कुमार एवं श्री धर्मेन्द्र कुमार

पूरव – श्री राजनन्दन राय

पश्चिम – श्री कृष्णा राय

जमीन का सरकार द्वार निर्धारित दर के मुताबिक मूल्य मो0 37,00,000/– (सैतीस लाख) रूपया होता है।

Ashok Kumar
4/1/12

एनेक्चर–2

भूस्वामी के हिस्सा 50%(पचास प्रतिशत) सुपर निर्मित एराजी का संक्षिप्त आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रेक्चरल विवरण :–

1. फाउण्डेशन : आर0 सी0 सी0 पाइलिंग स्ट्क्चरल डिजाएनर के अनुसार।
2. स्ट्क्चर : आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्क्चरल।
3. सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ईट वर्क सिमेंट मोर्टार के साथ।
4. छत्त : आर0 सी0 सी0।
5. फर्श : भेटरिफाईड टाइल्स।
6. प्लास्टर : सिमेंट मोर्टार 1:4 सिलिंग, 1:6 दीवाल एवं दीवाल और सिलिंग पर पी0 ओ0 पी0।
7. दरवाजा : सखुआ लकड़ी का चौखट, 30 मी.मी मोटा वाटर प्रुफ, टरमाइट प्रुफ, फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर।
8. खिड़की : अल्मुनियम के चौखट, पल्ला शीशा के साथ।

M/s Nutan Homes
Managing Partner

4-1-2012

(31)

9. रसोईघर : मार्बल का कुकिंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 2 फीट रंगीन ग्लेज टाईल्स एवं डायनिंग रूम में वाश बेसिन।

10. बाथरूम : ठंडा गर्म कनेक्शन, गीजर कनेक्शन, दीवाल में ग्लेज टाईल्स, फर्श-नन स्कीट टाईल्स।

11. अन्य : वायरिंग, लिफ्ट, जेनेरेटर, ट्रांसफार्मर डेवलपर्स के खर्च से लगाया जाएगा।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने अपना हस्ताक्षर इस एकरारनामा में उपरोक्त लिखी हुई बातों, शर्तों, नियमों एवं नियमावली पढ़कर एवं पढ़वाकर सुन समझते हुए सोच विचार कर बिना किसी जोर दबाव के अपने-अपने कानुनी सलाहकारों से राय मशिवरा लेकर अपने मानसिक स्वास्थतता में बना दिया गया ताकि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

आज दिनांक 04 जनवरी 2012 को दोनों पक्षों के द्वारा निम्नांकित गवाहों के समक्ष यह विकास कार्य एकरारनामा निष्पादित किया जाता है।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. Rajnish Kr. Rajni Kant
S/o Late Ramchandra Pd.
Kanti Factory Road,
K. Bagh, Patna-

2. Kanahaya Kmar
S/o Sri Lalu Prasad
Rita Kaur
Thangery Patna city
Patna

भूस्वामी का हस्ताक्षर

1. [illegible] 4-1-2012
2. अनिल कुमार - 4-1-2012
3. [illegible] 4-1-2012
4. [illegible] 4-1-2012
5. Ashik Kumar 4/1/12

भू-विकासक/भवन निर्माता का हस्ताक्षर

M/s Nutan Homes
4.1.2012
Managing Partner

NUTAN HOMES
Shop No.-9 & 10, Nutan Vihar App.
Near K. Bagh P.S.
Patna-800 020

Drafted by
[illegible]

(32)

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.		74100		Amt. paid by N.J. Stamp Paper -				Rs. 0
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act				Rs.				Amt. paid through Bank Challan -				Rs. 74804
			Registration Fee						LLR + Process Fee			Service Charge
FEE PAID	A1	0 C	0 H1b	0 Ka1	0 Lii		0		LLR	0		
	A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii		0		Proc. Fee	0		400
	A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb		0		Total-	0		
	A10	0 E	250 J1	0 K2	0 Na		54					
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0							
					TOTAL-		304					

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 704

Date : 06/01/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 06th January 2012 by Hari Nandan Ray S/O-Late Ram Lakhan Ray by profession Others. Status - Executant

हरिनन्दन राय
6-1-12

Signature / L.T.I. of Presentant Date : 06/01/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Rajnish Kr. Rajnikant age .... Sex M son/daughter of S/O-Late Ramchandra Pd. resident of Kanti Factory Road, K.Bagh, Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 06/01/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

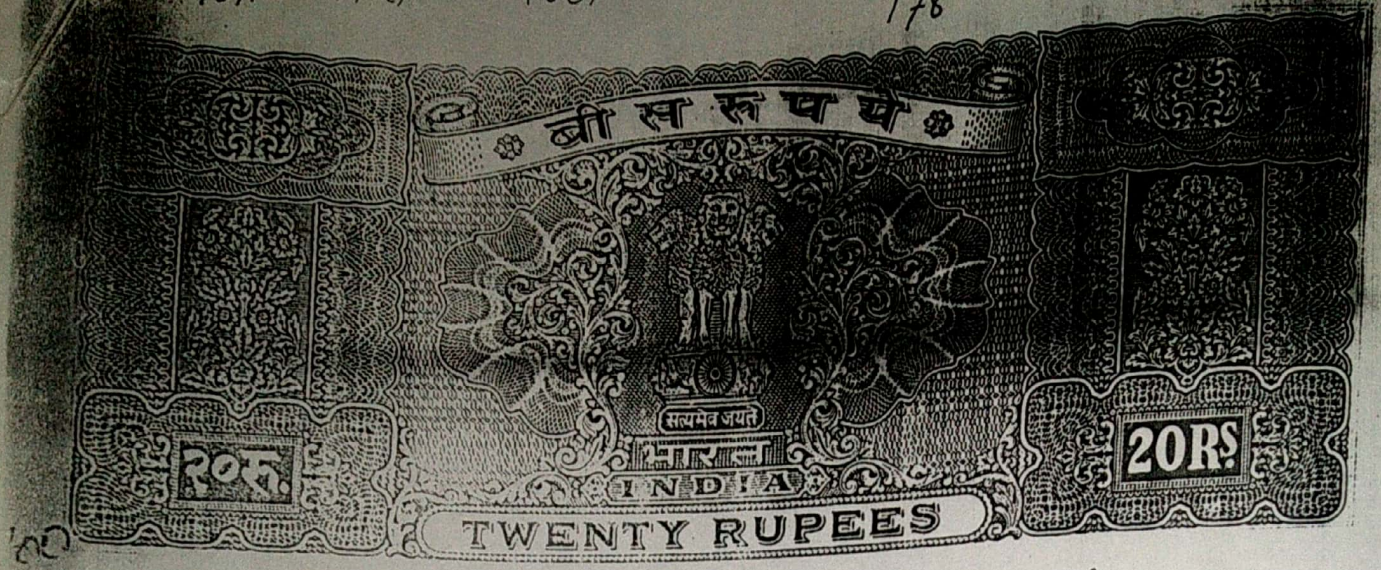
Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 5 on page no. 233 - 248 for the year 2012 and stored in CD Volume No.CD-1 year 2012. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 06/01/2012

Token No. 348 Year - 2012 Sl.No. 356 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 261 NIC-Bihar

4271 - 1927 - 1887 - 30 - 171/178



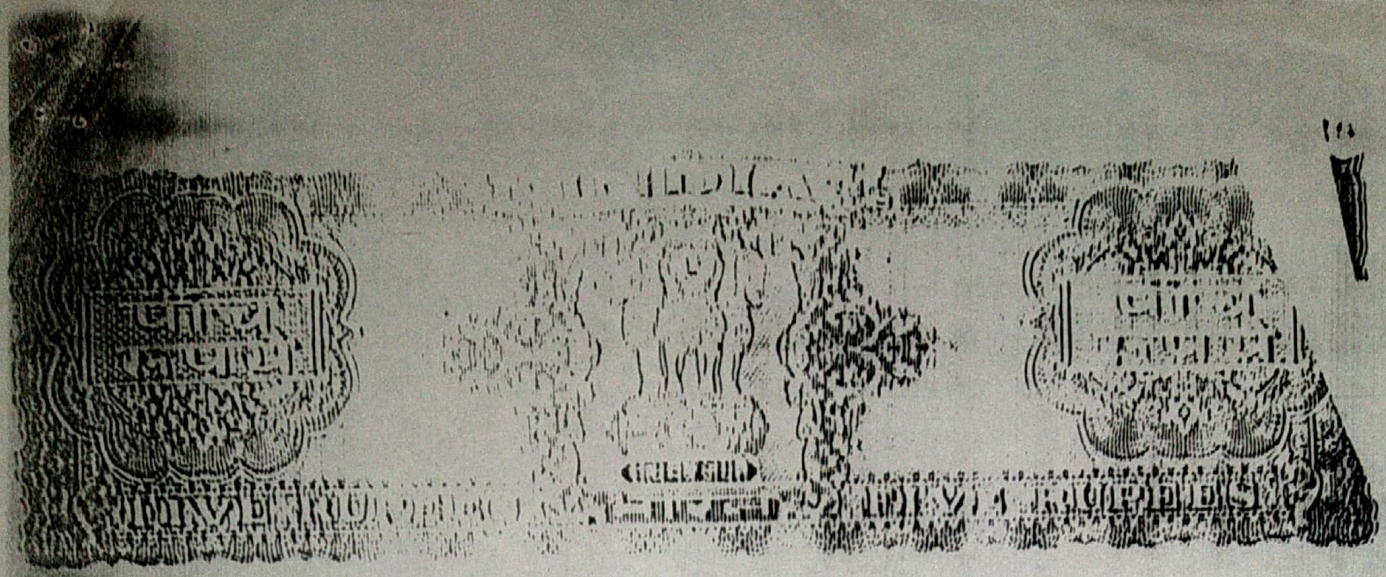
3507
31/7/04

Certified to be Copy

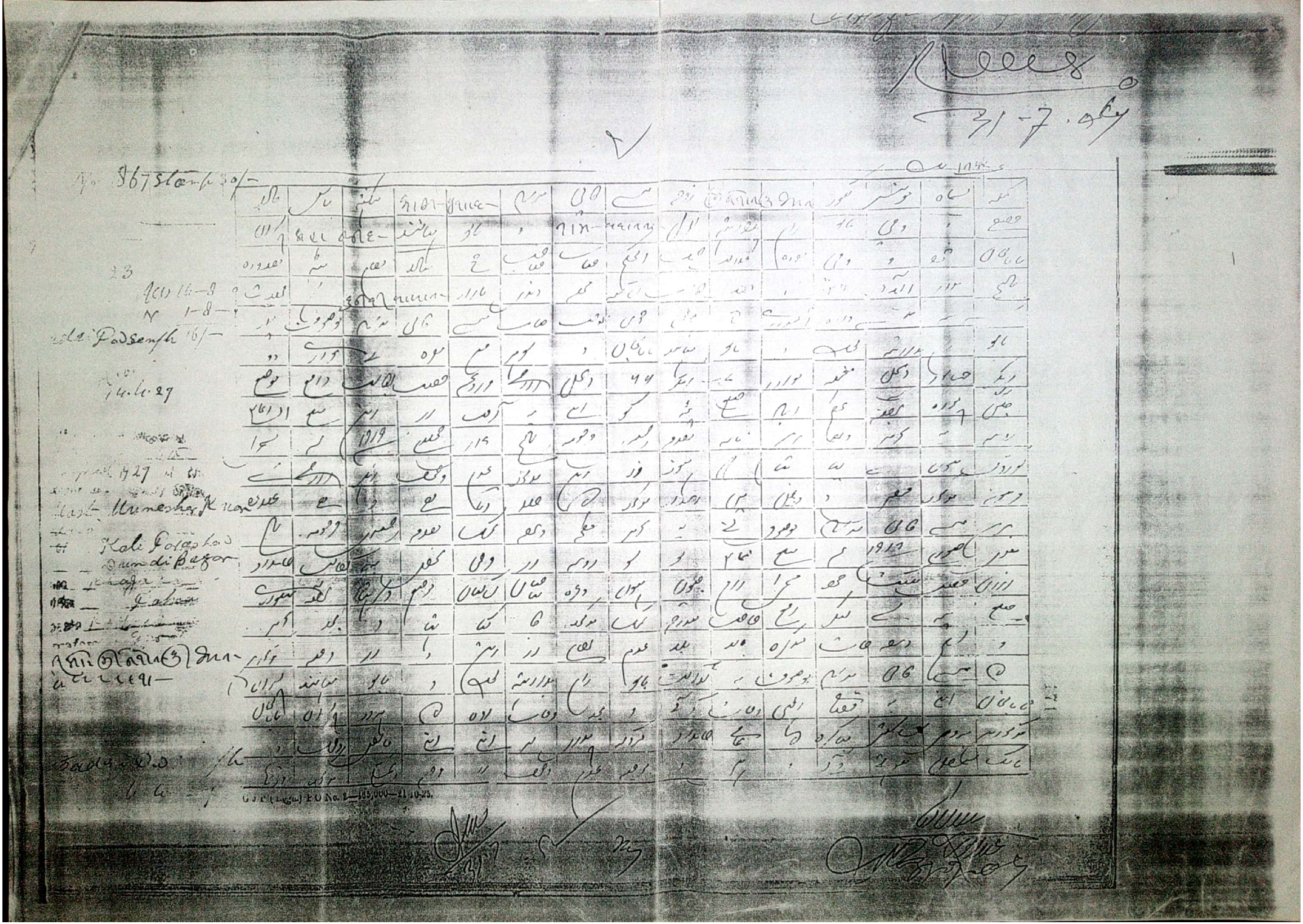
31.7.04

2

Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner



Schedule I.A.I—Form No. 1.

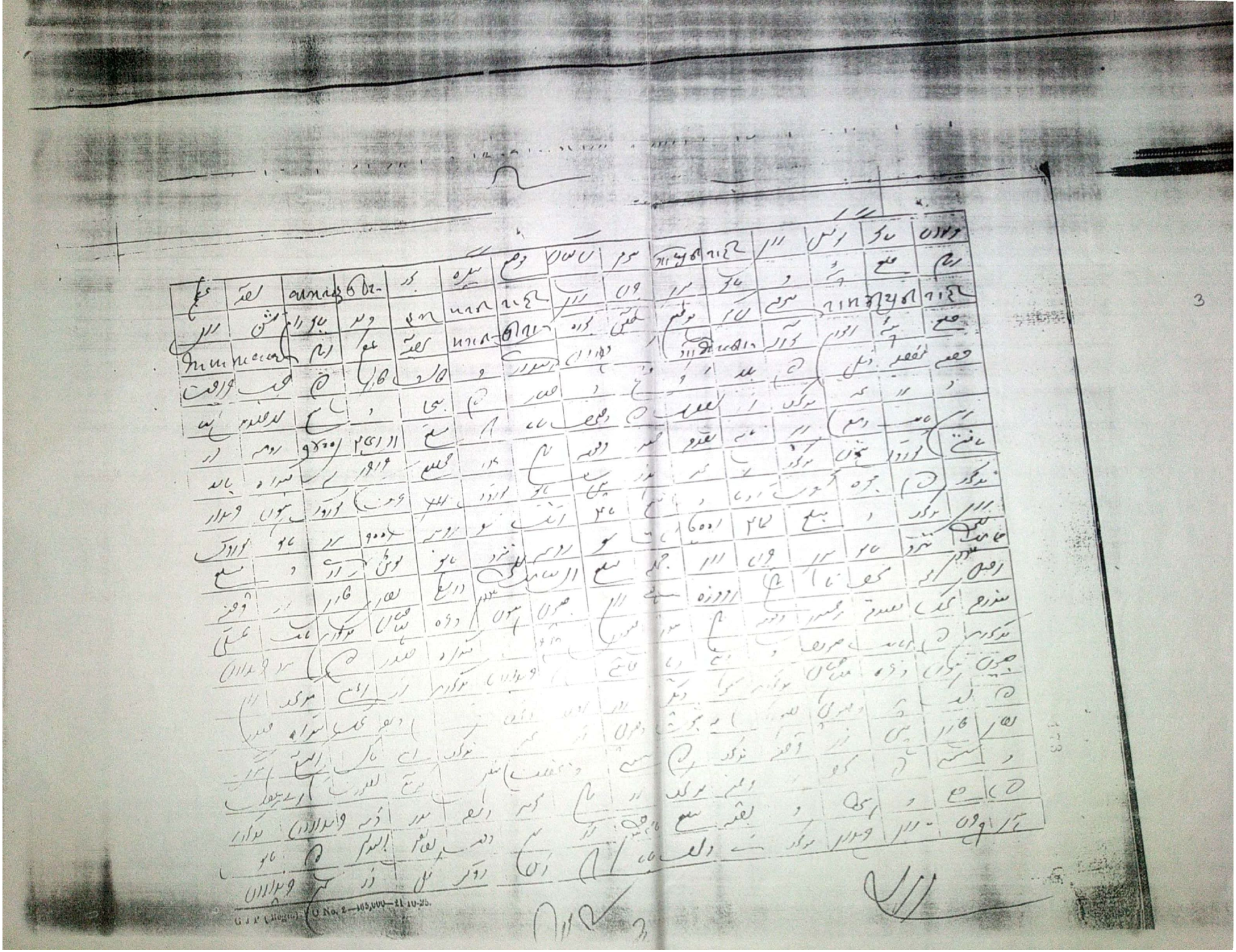
Register Book No. 1, 3 or 4.

1. Left hand margin for copy of endorsement and certificates.

2. Central space for copy of documents. (Twenty lines at fifteen words each.)

Executed
by the above
named
who identified by
Hor Lans Sahai Jangi
Shri Jalamda
Hari
Hor Sahai
The same place
Kaesth Sabha
(3436)
(3437)
(3438)
Sd/ Badri Das Singh
R.O.
11-4-27

Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner

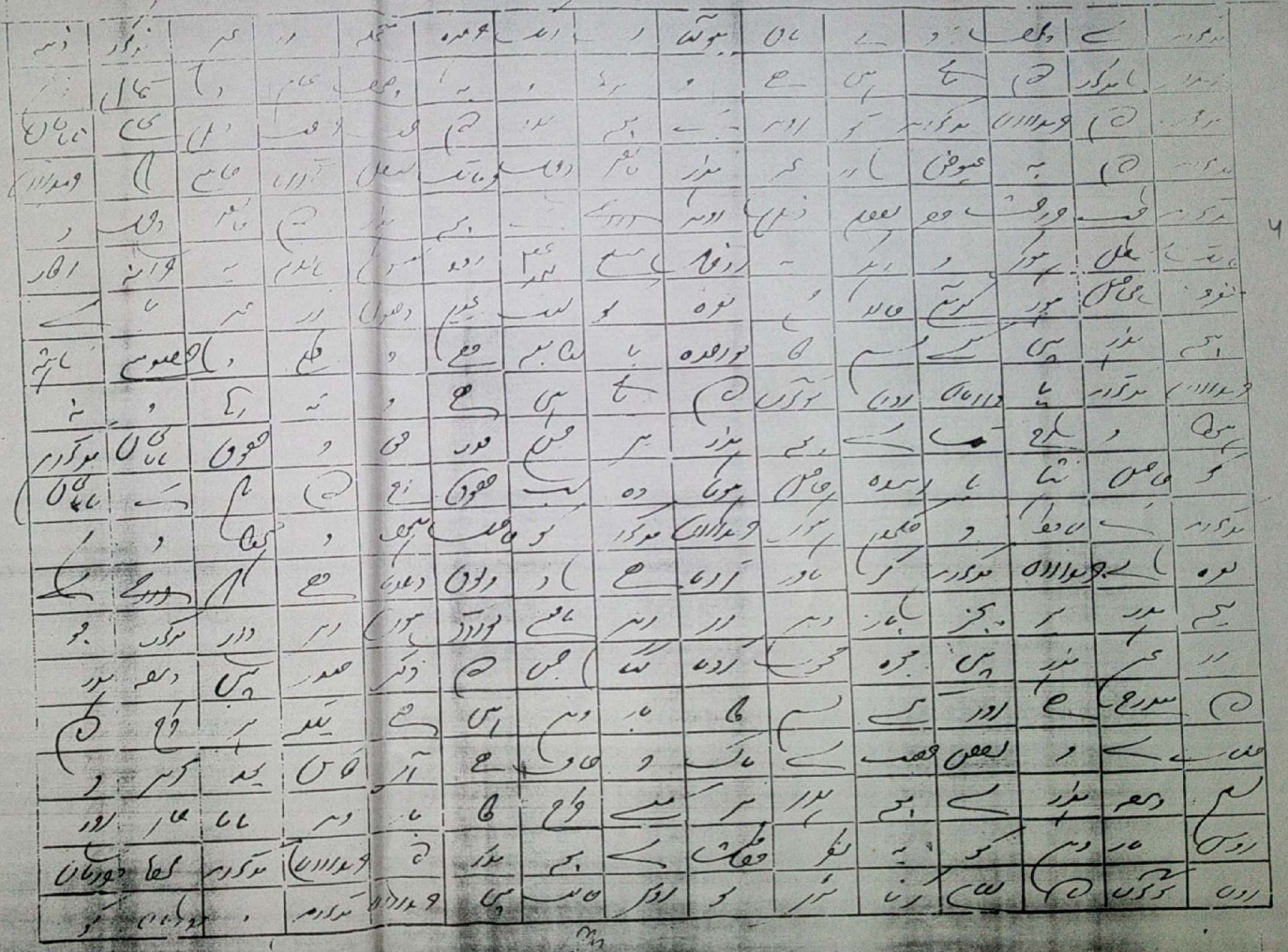
Schedule XXI—Form No. 1.

Register Book No. 1, 3 or 4.

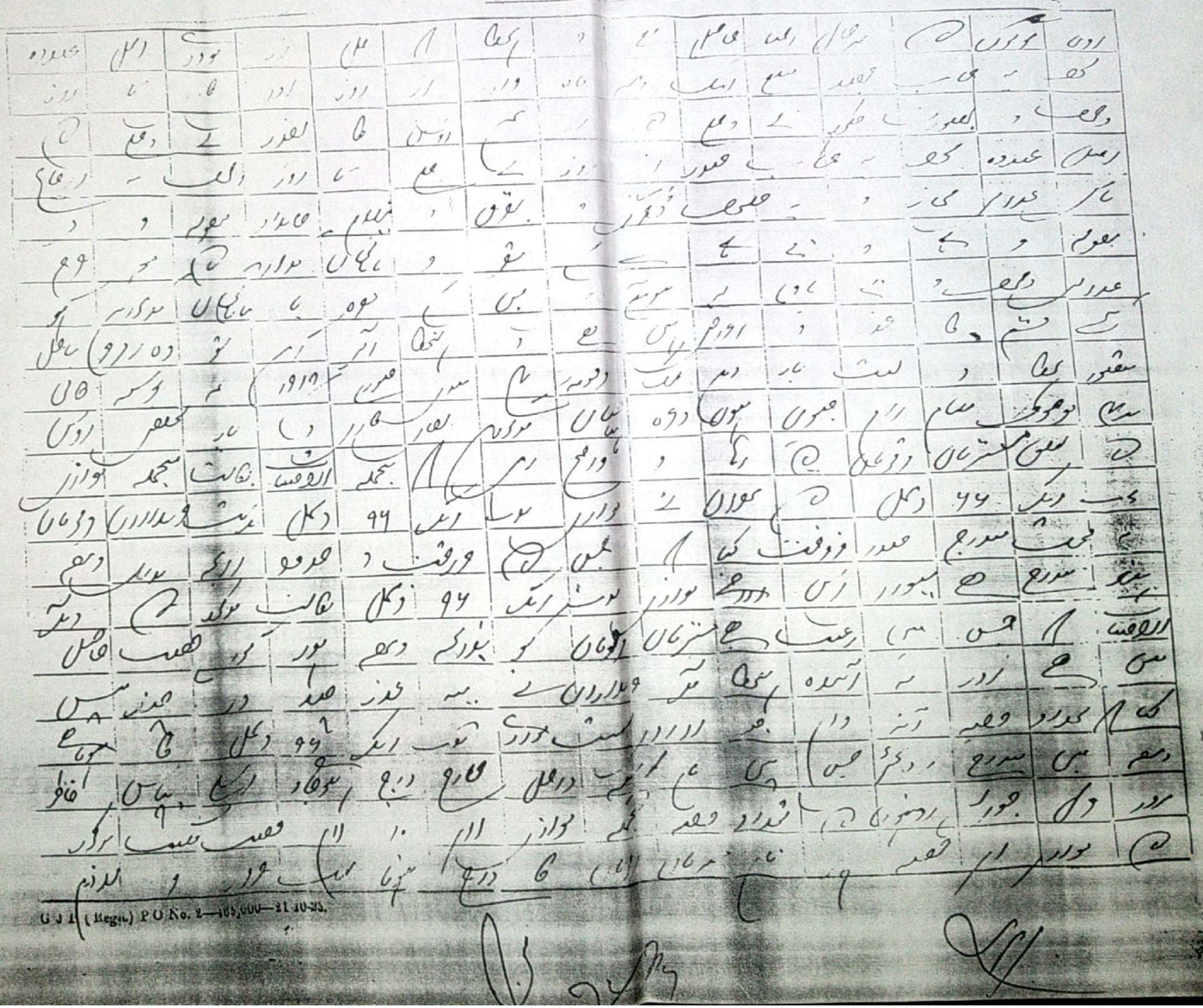
1. Left hand margin for copy of endorsement and certificates.

1. Central space for copy of documents. (Twenty lines of fifteen words each.)

3. R
marg



Scanned by CamScanner



G J 1 (Regd.) P O No. 2—165,000—21-10-25.

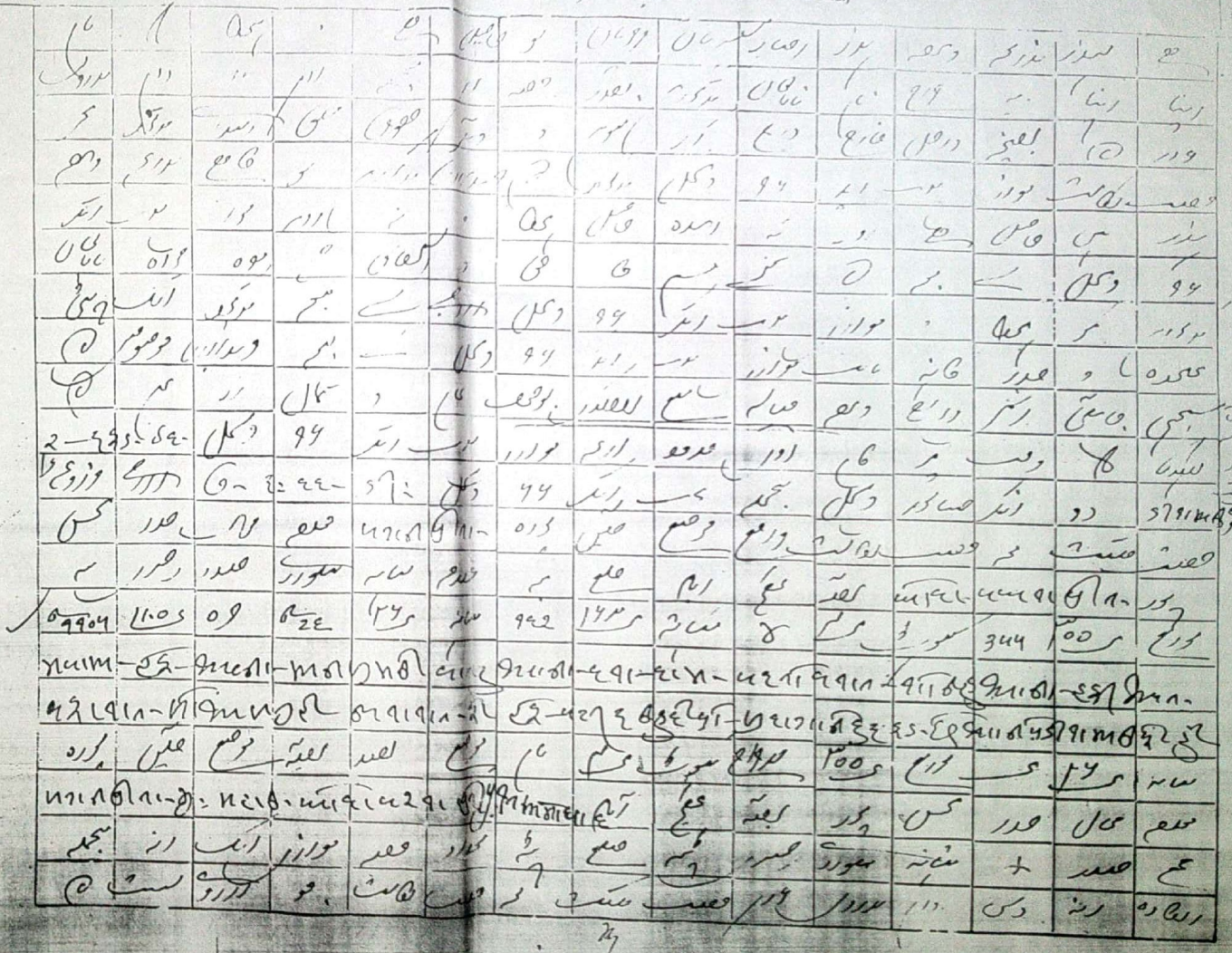
Scanned by CamScanner

Schedule XXI—Form No. 1.

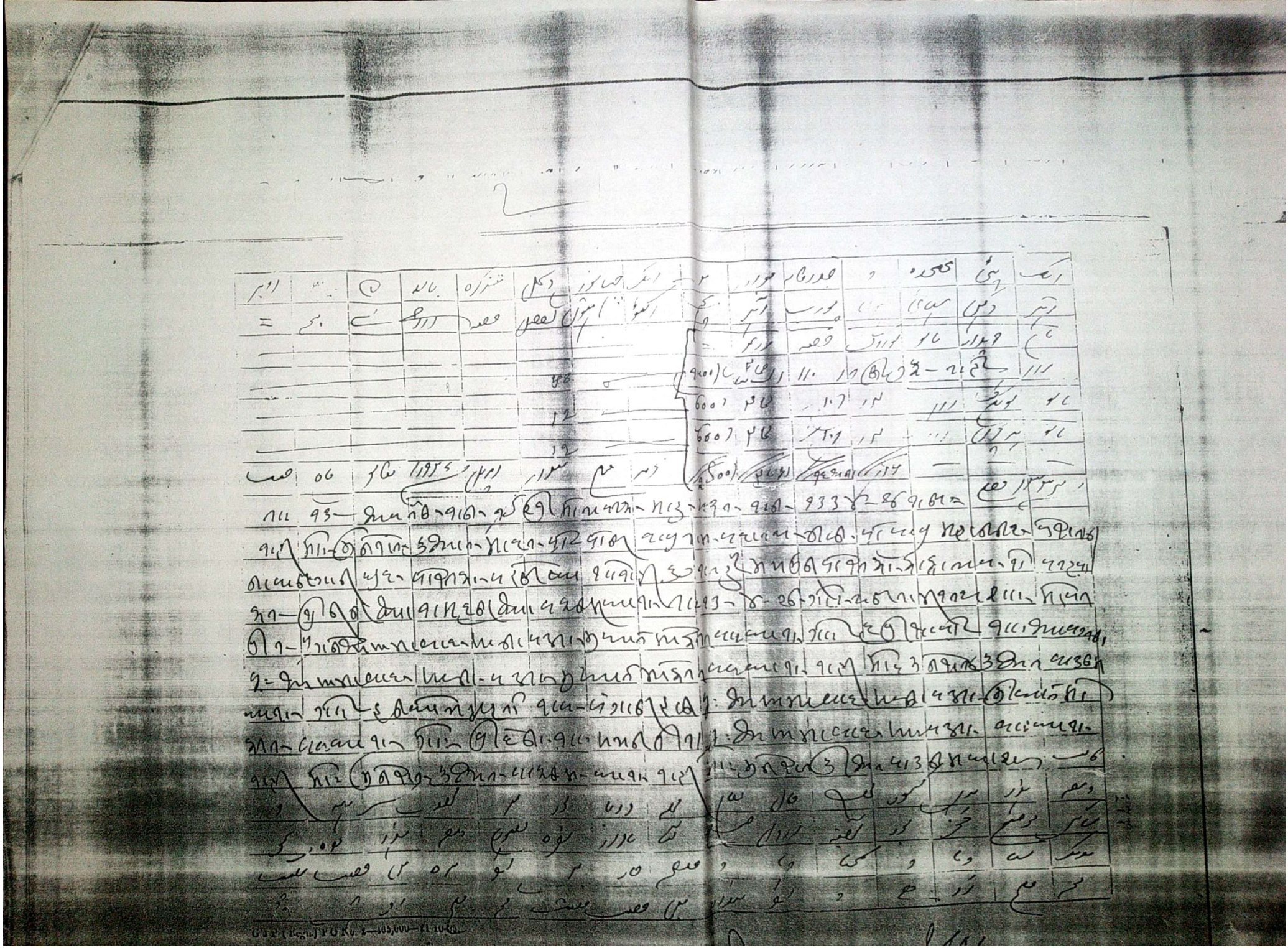
Register Book No. 1, 3 or 4.

1. Left hand margin for copy of endorsement and certificates.

1. Central space for copy of documents. (Twenty lines of fifteen words each.)



6



Schedule XXI—Form No. 1.

Register Book No. 1, 3 or 4.

1. Left hand margin for copy of endorsement and certificates.

2. Usual space for copy of documents. (Twenty lines of fifteen words each.)

3. R… margi…

Register
Book No I
Volume 30
Page 171 to 175
Being No 1867
For the year 1927

Seal
Sd/ Baldev Das Sen…
R.O.
19.4.27

Copy by

Compared
S. C. 19.4.27

Examined
S. C. 19.4.27

Copy delivered
19.4.27

8

Scanned by CamScanner