Serial No. 9704 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 8829

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR
Serial No. 9704

क्र० सं० 5038 ता० 16.08.19 मुल्य........ सीट नं० A 788978

क्रेता का नाम एवं पता.......

Deed No. 8829

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 16/08/2019 by Rajeshwar Ray
A Stamp Duty of Rs. 868260/- and other Fees of Rs. 26575/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. 8829 in Book No. 1, Volume No. 206 on pages from 214 to 234 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 31 / Year 2019

Date: 24/08/2019 Token No: 9878 /2019

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

दस्तावेज में अंकित/वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक—16.08.2019 को ... पक्षों के बीच निर्धारित रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :–

श्री राजेश्वर राय, पिता का नाम स्वर्गीय रामबृक्ष राय, निवास **स्थान–पूर्वी सरिस्ताबाद, पोस्ट–अनिसाबाद, थाना–गर्दनीबाग**, जिला –पटना (बिहार), राष्ट्रीयता–भारतीय, स्वयं तथा बहैसियत अफसर वो कर्त्ता अपने हिन्दु अविभक्त परिवार की हैसियत से। (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

PAN–BLIPR4266H, AADHAR N0- 8646 6919 2805, Mo.-8651207389,

विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / भवन निर्माता नाम एवं पूरा पता :–

(I) चौरसिया आयरन और स्टील प्राईवेट लिमिटेड (CHAURASIA IRON AND STEEL PRIVATE LIMITED), जो कम्पनी अधिनियम 1956 (1956 का 1) के अन्तर्गत पंजीकृत है। जिसका कॉर्पोरेट पहचान संख्या: U51909BR2012PTC018934, जिसका कार्यालय – बड़ी पहाड़ी, गया रोड पटना, शहर वो जिला–पटना (बिहार) **द्वारा निदेशकगण श्री रामचन्द्र कुमार चौरसिया (MR. RAMCHANDRA KUMAR CHOURASIA),** पिता श्री कुशेश्वर प्रसाद चौरसिया, निवास स्थान–मोनिन्दर कुटीर, फ्लैट नं0–102, महात्मा गांधी नगर, थाना–अगमकुआँ, शहर वो जिला–पटना (बिहार), पिन–800026, राष्ट्रीयता–भारतीय, **PAN – AAECC9082B, Mo.-7004537742,**

(II) ओम डेवलपर्स **(OMM DEVELOPERS),** जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है, जिसका निबन्धन सं0 F000142/2018 है, जिसका निबंधित कार्यालय–फतेहपुर **पटना रक्षा बांध के बगल में, श्री नगर, जिला–पटना (बिहार), पिन–803206, द्वारा प्रबन्ध साझेदार श्री राज कुमार सिंह,** पिता श्री राम प्रवेश सिंह, निवास–फतेहपुर पटना रक्षा बांध के बगल में, श्री नगर, जिला–पटना (बिहार), पिन–803206, पेशा–व्यवसाय, राष्ट्रीयता **–भारतीय, PAN – AAFFO6089C, Mo.-7654002821,**

(इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, **स्थानापन्न,** कार्यालय के **अधिन्यासी,** नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), **जिन्हें आगे "विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / भवन निर्माता" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।**

Chourasia Iron And Steel Pvt Ltd
Ramchandra Kr Chourasia
dt- 16/08/19
Director

Raj Kumar Singh
16/08/2019

राजेश्वर राय
16-8-19

—: : सन्दर्भ : :—

यह है कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि लेख्यकारी की **खानदानी**, मौरूसी वो खरीदगी सम्पति है। जिसे **लेख्यकारी के पूर्वज** का नाम **सर्वे खतियान में दर्ज है।** जिसे लेख्यकारी के परदादा परमेश्वर राय ने अपने भाई केशवर महतो से खतियानी सम्पतियो को बँटवारा कर बाँट लिये और बँटवारा के अनुसार बँटे हुए अनुसूची–I में वर्णित एवं अन्य सम्पतियो पर काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल रहते हुए अपने पीछे एक मात्र पुत्र मक्कन राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास अपने पिता के अनुसूची–I में वर्णित सम्पति एवं अन्य सम्पतियो पर पर काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल रहते हुए चले आ रहे थे। कुछअर्सोबाद दिनांक–05.05.1955 ई0 को मवाजी 1 एकड़ 30.5 डिसमिल जमीन अपने चचेरे भाई से श्री नगीना राय वल्द स्व0 देवलाल राय, वो श्री **राजेन्दर राय** पिता श्री नगीना राय, साकिन सिरिस्ताबाद, पटना, भारतीय नागरिक से मवाजी 1 एकड़ 30.5 डिसमिल परती जमीन **क्रय किये थे।** जिसका दस्तावेज संख्या–2360, बुक संख्या–1, जिल्द संख्या–28, पेज संख्या–493 से 497 तक, निबधन कार्यालय पटना सदर से निबंधित है और निबंधित तिथि से क्रय की गई सम्पति एवं खानदानी सम्पति पर काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल रहते हुए अपने पीछे चार पुत्रगण नामत: श्री पंछी राय, श्री विजेन्द्र राय, रामवृक्ष राय (लेख्यकारी के पिता) वो श्री महेन्द्र राय, को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास अपने पिता के सारे चल वो अचल सम्पतियो पर श्री पंछी राय, श्री विजेन्द्र राय, रामवृक्ष राय (लेख्यकारी के पिता) वो श्री महेन्द्र राय, सामिलात काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल रहते चले आ रहे थे।

यह कि पंछी राय के एक मात्र पुत्र जगत प्रसाद सिंह है।

यह कि श्री विजेन्द्र राय के एक मात्र पुत्र महेश प्रसाद है।

यह कि श्री रामवृक्ष राय के दो मात्र पुत्रगण नामत: श्री राजेश्वर राय (लेख्यकारी) वो चंदेश्वर राय है।

यह कि महेन्द्र राय के एक मात्र पुत्र राम नारायण सिंह है।

यह कि जगत प्रसाद सिंह, महेश प्रसाद, श्री राजेश्वर राय **(लेख्यकारी) वो चंदेश्वर राय वो राम नारायण सिंह, ने आपस में खानगी बँटवारा कर बाँट लिये और बँटवारा के अनुसार अनुसूची–I में वर्णित भूमि एवं अन्य भूमि लेख्यकारी को हिस्सा में मिला** वो पड़ा। और मिले हुए हिस्से पर काबिज दखिल मालिक मुस्तकिल **रहते हुए अपने नाम से जमाबंदी संख्या–2896 / 2846, पृष्ठ संख्या –433, वर्तमान भाग 31,** पर साल दर साल लगान देय करते चले **आते है वो है। इस प्रकार** अनुसूची–I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामी

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

प्रथम पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामी बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ **रहे हैं वो है। इस तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण** एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि चौरसिया आयरन और स्टील प्राईवेट लिमिटेड एवं **ओम डेवलपर्स** एक रीयल इस्टेट कम्पनी/फर्म है, **जिसका मुख्य** उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत **बनाना**, डुप्लेक्स/ ट्रिपलेक्स/ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर **उसे अपने** क्रेता **को बेचना है**। उक्त **प्रोजेक्ट** को दोनों कम्पनी/फर्म साथ मिलकर विकास करेंगे जिसका MOU रजि0 नं0–167 दिनांक–08.08.2019 ई0 है।

यह कि चौरसिया आयरन और स्टील प्राईवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य **उद्देश्य** भूमि का विकास कर **बहुमंजिला इमारत बनाना**, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप **हॉउसिंग** / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी **बसाना**, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को विकास के लिए ग्रहण करेंगे।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय **पक्ष** को भूखण्ड स्वामी **प्रथम पक्ष ने अनुसूची – I में वर्णित भूमि के संबंध** में यह विश्वास **दिलाया** कि **भूमि 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 भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति की भुगतान करने का** दायित्व भूखण्ड स्वामी **प्रथम पक्ष** का रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया **गया कि** अनुसूची **– I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर** एक **भूकम्प अवरोधी** बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित **शर्तों एवं बंधनों पर किया** जायेगा :–

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

1. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची – I की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृति के अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारियों के उपस्थिति में करवायेंगे, जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

3. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा पटना नगर निगम / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)के सक्षम प्राधिकारी के द्वारा नक्शा को स्वीकृत करवा लेगे।

4. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत की कानूनी रूप से आवश्यकतानुसार संशोधित योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की संशोधित स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

5. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ संशोधित नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा संशोधित नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्वथान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

Raj Kumar Singh
16/08/2019

6. **यह** कि इस दस्तावेज के निष्पादन बाद भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

7. **यह कि**, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का लगभग **10 प्रतिशत** हिस्सा भूखण्ड स्वामी **प्रथम पक्ष** को प्रस्तावित बहुमजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का लगभग **90 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

8. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का 10 प्रतिशत हिस्से का नन् रिफन्डेबुल रकम/प्रतिफल की राशि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ₹2,00,00,000/–(दो करोड़ रूपया) देगे। जिसका प्रथम किस्त ₹25,00,000/–(पचीस लाख रूपया मात्र) जिसका चेक नं0–060042, युनाईटेड बैंक ऑफ इण्डिया, ब्रांच श्रीकृष्णापुरी पटना, के माध्यम से विकास एकरारनामा के समय दिया जायेगा। और शेष रकम ₹1,75,00,000/–(एक करोड़ पचहत्तर लाख रूपया) आठ किस्ते में तीन–तीन माह के अन्तराल में चेक को अपने खाता में डाल कर प्राप्त कर लेगे। जिसमें प्रथम किस्त ₹21,87,500/–(एक्कीस लाख सतासी हजार पॉच सौ रूपया मात्र) जिसका चेक नं0–060043, वो द्वितीय किस्त ₹21,87,500/– (एक्कीस लाख सतासी हजार पॉच सौ रूपया मात्र) जिसका चेक नं0–060044 वो तृतीय किस्त ₹21,87,500/–(एक्कीस लाख सतासी हजार पॉच सौ रूपया मात्र) जिसका चेक नं0–060045 वो चतुर्थ किस्त ₹21,87,500/–(एक्कीस लाख सतासी हजार पॉच सौ रूपया मात्र) जिसका चेक नं0–060046 वो पंचम किस्त ₹21,87,500/–(एक्कीस लाख सतासी हजार पॉच सौ रूपया मात्र) जिसका चेक नं0–060047 वो छट्टा किस्त ₹21,87,500/– (एक्कीस लाख सतासी हजार पॉच सौ रूपया मात्र) जिसका चेक नं0–060048 वो सतमा किस्त ₹21,87,500/–(एक्कीस लाख सतासी हजार पॉच सौ रूपया मात्र) जिसका चेक नं0–060049 वो अष्टम किस्त ₹21,87,500/–(एक्कीस लाख सतासी हजार पॉच सौ रूपया मात्र) जिसका चेक नं0–060050, सभी चेक युनाईटेड बैंक ऑफ इण्डिया, ब्रांच श्रीकृष्णापुरी पटना, के माध्यम से विकास एकरारनामा के एवज में दिया गया है।

Rai Kumar Singh 16/08/2019

Chaurasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
16/08/19
Director

16-8-19

9. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले 10 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

10. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि इस दस्तावेज के निष्पादन या नक्शा स्वकृति/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण शुरू होने के तिथि से जो बाद में हो से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य तीन वर्ष इसके अतिरिक्त एक वर्ष का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

12. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

13. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.

Director

Raj Kumar Singh 16/08/2019

14. **यह कि** बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

15. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे। इसी तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने –अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

16. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य /आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

17. **यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता** होगी, कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

18. यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/ पहुँच –मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल – बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान, स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती है उस परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुंगी का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती है उस परिस्थिति में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने

Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

Raj Kumar Singh
16/08/2019

क्रेता से कर/टैक्स/चुंगी का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग/ कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी को भुगतान कर सकें।

20. **यह कि** संशोधित नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं /स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

21. **यह कि** बहुमंजिला इमारत के ऊपरी छत यो अन्य सार्वजनिक (Common) जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है, तब उसका किराया बहुमंजिला इमारत के रख–रखाव एवं देखभाल विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष/बहुमंजिला इमारत के एसोसियेशन द्वारा किया जाएगा।

22. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ग्राउण्ड फ्लोर पर एक कार्यालय का निर्माण करेगें, जिसपर सिर्फ विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का स्वामित्व एवं अधिकार रहेगा एवं जिसका शेयर वितरण नहीं किया जायेगा।

23. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय–समय पर **संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड** स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता **द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद** स्वामी होंगे तथा भूखण्ड **स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से को पृथक् / अलग से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका** नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। **विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को** पूर्ण, निरपेक्ष **एवं निर्विवाद** स्वामी **के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।**

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

24. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :–

(i) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

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

(iv) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष किसी बेनामी भूखण्ड स्वामी के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्चे पर समाप्त करेंगे।

(vi) कि उक्त भूमि के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो भूखण्ड स्वामी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामी वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग / अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यों के लिये भी आवेदन करेंगे।

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

(x) कि कसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष 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।

(xi) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सबलेट कर सकते हैं।

(xii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के किसी भी हिस्से पर या सामूहिक/सार्वजनिक क्षेत्र/छत/भूमि/चारदीवारी में कहीं भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे/बनाये जाने वाले बहुमंजिला इमारतों /कम्पनी का, साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष /यूनिट स्वामियों/प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(xiii) एतद् द्वारा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस दस्तावेज के द्वारा प्रदत्त अधिकारों के बल पर तथा अन्य अपेक्षित अधिकार जो ऐसे प्रसंग में आवश्यक हैं परन्तु उसका उल्लेख इस दस्तावेज में नहीं हो पाया है का भी उपयोग कर जो कुछ भी कार्य करेंगे, वह सभी किया गया कार्य भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को कानूनी रूप से मान्य एवं सिरोधार्य होगा तथा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किए गए कार्यो का समर्थन, अनुमोदन वो सम्पुष्टि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष करते हैं वो करेंगे।

(xiv) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के निश्यत न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

25. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामी की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

26. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

27. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम होगा, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

28. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

29. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

30. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और षर्तें लागू होगी।

31. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निष्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे हैं वो न किए हैं और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष या इनके उत्तराधिकारीगण से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसूल कर लेंगे।

Raj Kumar Singh 16/08/2019

<u>अनुसूची – I</u>

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरणः–

क्षेत्रफल – 7 कट्ठा 10 धुर (सात कट्ठा दस धुर)

मौजा	–	चितकोहरा,
थाना	–	फुलवारीषरीफ, वर्तमान बेउर
जिला	–	पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	–	पटना सदर,
जिला निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	पटना सदर (बिहार),
थाना संख्या	–	17 (सतरह),
तौजी संख्या	–	01 वर्तमान तौजी नं0–5237 / 18218 / बिहार सरकार,
खाता संख्या	--	118 (एक सौ अठारह),
सर्वे खेसरा संख्या	--	1676 (एक हजार छह सौ छिहत्तर) का अंष,

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– झपसी राय,

दक्षिण :– सर्वे प्लॉट सं0–1676 का अंष में रीना कुमारी, उर्फ रीना रॉय, षोभा कुमारी,सुनीता कुमारी,

पूरब :– **सर्वे प्लॉट सं0–1676 का अंष, निज पटट्ीदार**

पश्चिम :– सर्वे प्लॉट सं0–1676 का अंष, निज पटट्ीदार

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति का सरकारी दर, पंजी के क्रम संख्या – 114 पर अंकित है।

जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य 2,34,38,000/– है।

Ramchandra kr Choudhary dt - 16/8/19

Raj Kumar Singh 16/08/2019

झपसी राय 16/8/19

सभी प्रमाण को सोच... जोच...

अनुसूची – 2

1. फाउन्डेशन – आर.सी.सी. पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार,
2. स्ट्रक्चर – आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट,
3. सिविल वर्क – ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ,
4. छत्त – आर.सी.सी. सिमेन्ट,
5. फर्स – वैट्री फाईड टाईल्स (सोमानी, कजरीया, या कोई ब्रांडेड कम्पनी का)
6. प्लास्टर – सिमेन्ट मोर्टार (1.6) सीलिंग (1.4),
7. दरवाजा – अच्छे क्वालिटी का सखुआ लकड़ी चौखट एवं दरवाजा वाटर प्रुफ (I.S.I. मार्क) फ्लस डोर (फ्लस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ,
8. खिड़की – एलुमूनियम चैनल विन्डो एवं लोहे का ग्रील,
9. रसोई घर – ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक गर्म जल फिटींग बिना गिजर के तथा दिवाल में टाईल्स,
10. बाथरूम – दिवाल मे सात फीट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स, फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग (आर्शिवाद एवं सुप्रिम), ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिन,
11. विद्युत वायरिंग – कैन्सिल्ड पी.वी.सी.कौन्ड्यिूट वायरिंग सहित स्टेन्र्ड (आई.एस.आई) क्वालिटि का फिटिंग स्वीच,
12. दिवाल फिनिसिंग – अन्दर में वालपुट्टी वो बाहर में वेदर कोटेड पेन्ट,
13. टी.भी. प्वाईट – सभी फ्लैटो, के दो रूम में एक–एक प्वाइंट,
14. टेलीफोन प्वाईट – सभी फ्लैटो में एक प्वाइंट,
15. सिवरेज – सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ,
16. जेनेरेटर – जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए जिसका अतिरिक्त भुगतान सभी फ्लैटो मालिको को समान रूप से करना होगा, किलोस्कर या किसी ब्रांडेड कम्पनी का,
17. समरसेवुल पम्प – बहुमंजिली इमारत के निर्माण के अनुपात में होगा,
18. आउटर वाल – स्टैन्डर्ड एज पर डिजाईनर,
19. लिफ्ट – ब्राण्डेड कम्पनी का नक्शा स्वीकृति के अनुसार,
20. छड़/सरिया – आई.एस.आई.मार्का,500डी,
21. कैमरा – कैम्पस के अन्दर सी.सी. टी.वी. कैमरा

22. बहुमंजिली इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पी0आर0डी0ए0/पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासकर्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत (अपार्टमेन्ट) का निर्माण करेंगे।

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

Raj Kumar Singh
16/08/2019

एकरारनामा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव यो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. अजय कुमार
16.8.19
पिता → स्व० राजेश्वर प्रसाद
पता → B/23, मगध बिहार
पो० → अनिसाबाद
थाना → गर्दनीबाग
जिला → पटना-02

2. Suraj Kumar
Suraj Kumar
S/o Pravul Rai
Danapur Cantt.
Dist Patna Bihar
16/8/19

राजेश्वर राय
16-8-19
(भूखण्ड–स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Ramchandra K Chourasia
dt-16/08/19
Director

3. Intswarup Singh
16.8.19
Son of Late PremSwarup Singh
M.- Bikachak P. Anisabad.
T.- Gardanibagh.
Dist- Patna- 2

Raj Kumar Singh
16/08/2019
(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

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. 868760/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	890335/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	5025	C							
A8	0	D	0	H1b	0	K1a	0	Lii	
A9	0	DD	0	H2	0	K1b	0	LIII	0
A10	0	E	0	I	0	K1c	0	Mb	0
B	0	H1a	20000	J1	0	K2	0	Na	0
			0	J2	0	L	0		0

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	550	
Proc.Fee	0	1000
Total	550	

TOTAL- 25025

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

Date: 16/08/2019

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 16th August 2019 by Rajeshwar Ray Late Rambriksh Ray by profession Others. Status - Executant

राजेश्वर राय
16/8/19

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:16/08/2019

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajay Kumar' age '37' Sex 'M', 'Late Rajeshwar Prasad', resident of 'B/23, Magadh Vihar, Near Vishwakarma Bhawan, Anisabad,gardanibagh, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 16/08/2019

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 206 on page no. 214 to 234 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 31 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

Date : 24/08/2019 Year : 2019 S.No. SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Deed No. : Patna

DEED NO: 8829

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR05027364812822R
Certificate Issued Date	:	16-Aug-2019 03:14 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01056210187429848R
Purchased by	:	CHAURASIA IRON AND STEEL PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	CHAURASIA IRON AND STEEL PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	CHAURASIA IRON AND STEEL PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	8,63,760(Eight Lakh Sixty Three Thousand Seven Hundred And Sixty only)
Reg. fee (Rs.)	:	25,025 (Twenty Five Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	550 (Five Hundred And Fifty only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	8,90,335 (Eight Lakh Ninety Thousand Three Hundred And Thirty Five only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

Ramchandra Chaurasia 16/8/19

Raj Kumar Singh 16/08/2019

16-8-19

.... Do not write or type below this line ....

0008259561

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.

Endorsement Middle English
Bill No. 9297 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 8754

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AE 742695

Serial No. 9297

Deed No. 8754

मुद्रांक विक्रेता, समाहरणालय, पटना
ला०न०-56/90

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **09/08/2019** by **Reena Kumari Alias Reena Roy**
A Stamp Duty of Rs. **939000**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names. Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **8754** in Book No. **1**, Volume No. **204** on pages from **279** to **298** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **30** / Year **2019**

Signature with Date
(**Satya Narayan Choudhary**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 22/08/2019 Token No: 9427 /2019

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक- 09.08.2019 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता

(I) श्रीमती रीना कुमारी उर्फ रीना रॉय, पिता का नाम स्वर्गीय जगत प्रसाद सिंह, पति श्री प्रवोध कुमार, निवास स्थान रघुनाथ टोला अनिसाबाद, पोस्ट – जी.पी.ओ., थाना – गर्दनीबाग, जिला – पटना (बिहार), राष्ट्रीयता–भारतीय, **PAN – ASTPR4084N**

Aadhar – 702385197060, Mobile-7061091852

(II) **श्रीमती शोभा कुमारी**, पिता का नाम स्वर्गीय जगत प्रसाद सिंह, पति का नाम श्री रमेश कुमार, निवास स्थान–नन्दगाँव, शास्त्रीनगर, जिला–पटना (बिहार), राष्ट्रीयता–भारतीय,

PAN – BCKPK3900Q

Aadhar – 205556070467, Mobile-9835667194

(III) श्रीमती सुनीता कुमारी, पिता का नाम स्वर्गीय जगत प्रसाद सिंह, पति का नाम श्री मनोज कुमार, निवासी ग्राम–नत्थाचक, कच्चीदरगाह, जिला–पटना (बिहार), राष्ट्रीयता–भारतीय,

PAN – DXFPK5132J

Aadhar – 421914765661, Mobile-9955888341

(इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / भवन निर्माता नाम एवं पूरा पता :–

(I) चौरसिया आयरन और स्टील प्राईवेट लिमिटेड (CHAURASIA IRON AND STEEL PRIVATE LIMITED), जो कम्पनी अधिनियम 1956 (1956 का 1) के अन्तर्गत पंजीकृत है। जिसका कॉर्पोरेट पहचान संख्याः U51909BR2012PTC018934, जिसका कार्यालय–बड़ी पहाडी, गया रोड पटना, शहर वो जिला–पटना (बिहार) द्वारा **निदेशकगण श्री रामचन्द्र कुमार चौरसिया (MR. RAMCHANDRA KUMAR CHOURASIA)**, पिता श्री कुशेश्वर प्रसाद चौरसिया, वो **श्रीमती पूजा देवी (MRS. PUJA DEVI)**, पति श्री रामचन्द्र कुमार चौरसिया, दोनो निवास स्थान गोनिन्दर कुटीर, फ्लैट नं0 102, महात्मा गांधी नगर थाना अगमकुऑ, शहर वो जिला–पटना (बिहार), पिन 800026 राष्ट्रीयता–भारतीय, PAN – AAECC9082B, Mo.-7004537742

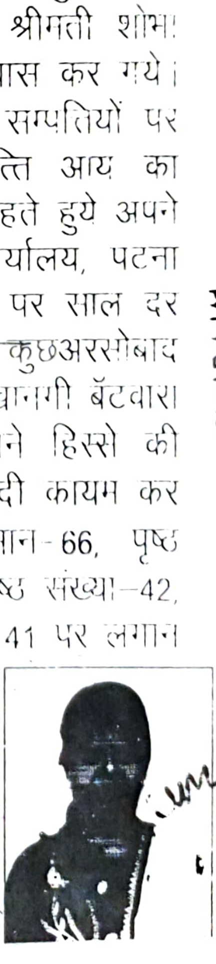
Chaurasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

(II) ओम डेवलपर्स (OMM DEVELOPERS), जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है, जिसका निबन्धन सं0 F000142/2018 है, जिसका निबंधित कार्यालय फतेहपुर पटना रक्षा बाँध के बगल में, श्री नगर, जिला–पटना (बिहार), पिन–803206, द्वारा प्रबन्ध साझेदार **श्री राज कुमार सिंह,** पिता श्री राम प्रवेश सिंह, निवासी फतेहपुर पटना रक्षा बांध के बगल में, श्री नगर, जिला–पटना (बिहार), पिन–803206, पेशा–व्यवसाय, राष्ट्रीयता–भारतीय, **PAN – AAFFO6039C, Mo.-7654002321**

(इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यारी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / भवन निर्माता"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

–: : सन्दर्भ : :–

हकियत यह हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि मवाजी 15 कट्ठा परती जमीन लेख्यकारिणीगण की खानदानी वो मौरूसी नेहरी सम्पति है। जिसे लेख्यकारिणीगण के पिता श्री जगत प्रसाद सिंह वल्द पंछी लाल, को अपने वंशानुगत बँटवारा से प्राप्त हुआ। और बँटवारा से प्राप्त अनुसूची–I में वर्णित भूमि एवं अन्य भूमि पर श्री जगत प्रसाद सिंह शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक गुस्तकिल रहते हुये, अपने पीछे सिर्फ तीन पुत्री नामतः श्रीमती रीना कुमारी, श्रीमती शोभा कुमारी वो श्रीमती सुनीता कुमारी को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास अपने पिता के सारे चल वो अचल सम्पतियों पर संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण दखल कब्जा में रहते हुये अपने पिता के नाम से रजिस्टर–2 में अंचलाधिकारी कार्यालय, पटना सदर (बिहार) को जमाबन्दी संख्या–57 / जिल्द–01 पर साल दर साल लगान देय करते चले आ रहे थे। कुछअरसोबाद लेख्यकारिणीगण अपने पिता के सम्पति को आपसी खानगी बँटवारा कर बॉट ली और बँटवारा के अनुसार अपने–अपने हिस्से की एराजी पर अपने–अपने नाम से अलग अलग जमाबंदी कायम कर साल दर साल श्रीमती रीना कुमारी भाग वर्तमान–66, पृष्ठ संख्या–76, श्रीमती शोभा कुमारी भाग वर्तमान–66, पृष्ठ संख्या–42, श्रीमती सुनीता कुमारी भाग वर्तमान–66, पृष्ठ संख्या–41 पर लगान देय करती चली आती हैं वो हैं।



Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

इस प्रकार अनुसूची–I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामीगण बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहती हुए चली आ रही हैं वो हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि चौरसिया आयरन और स्टील प्राईवेट **लिमिटेड एवं ओम डेवलपर्स** एक रीयल इस्टेट कम्पनी / फर्म है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स / ट्रिपलेक्स / ग्रुप हॉउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है। उक्त प्रोजेक्ट को दोनों कम्पनी / फर्म साथ मिलकर विकास करेगे जिसका MOU रजि0 नं0–167 है।

यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को विकास के लिए ग्रहण करेंगे।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने अनुसूची–I में वर्णित भूमि के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि भूमि 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 भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति की भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर एक भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायेगा :–

1. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृति के अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

8. **यह कि**, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का लगभग 50 प्रतिशत हिस्सा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का लगभग **50 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

९. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर आपसी सहमति से एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

10. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का काई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले 50 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

11. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष शेयर वितरण के समय फ्लैटों/यूनिटों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को देंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को देंगे।

12. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

Shobha Kumari 9/8/19
Sunita Kumari 9/8/19
Ravi Kumar Singh 09/08/2019
Pooja Devi 9.8.2019
Reena Devi 9/8/19

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director
19/08/19

13. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य तीन वर्ष इसके अतिरिक्त एक वर्ष का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

14. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

15. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

16. **यह कि** बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

Sunita Kumari 9/8/19
Shobha Kumari 9/8/19
Rooparoy 9/8/19
Pooja Devi 9/8/2019
Rajkumar Chourasia 09/08/19
Rajiv Kumar Singh 09/08/2019

17. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे। इसी तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

18. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

19. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

20. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति दोनों पक्षों के द्वारा दी जायेगी, सहमति वो स्वीकृति होने पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

Sunita Kumari 9/8/19
Shobha Kumari 9/8/19
Rana Roy 9/8/19
Pooja Devi 9/8/2019
Raj Kumar Singh 09/08/2019

21. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान, स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुंगी का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स/चुंगी का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/चुंगी को भुगतान कर सकें।

22. **यह कि** संशोधित नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामीगण भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं/स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

23. **यह कि** बहुमंजिला इमारत के ऊपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है, तब उसका किराया बहुमंजिला इमारत के रख–रखाव एवं देखभाल विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष/बहुमंजिला इमारत के एसोसियेशन द्वारा किया जाएगा।

24. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ग्राउण्ड फ्लोर पर एक कार्यालय का निर्माण करेगें, जिसपर सिर्फ विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का स्वामित्व एवं अधिकार रहेगा एवं जिसको शेयर वितरण नहीं किया जायेगा।

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

25. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी होंगे तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से को पृथक्/अलग से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी के रूप में बधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :–

(i) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

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

(iv) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी बेनामी भूखण्ड स्वामीगण के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्चे पर समाप्त करेंगे।

(vi) कि उक्त भूमि के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो भूखण्ड स्वामीगण उसका भुगतान करेंगे।

Sunita Kumari 9/08/19

Shobha Kumari 9/8/19

9/8/19

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

Ravi Kumar Singh 09/08/2019

(vii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामीगण वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यो के लिये भी आवेदन करेंगे।

(x) कि कसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष 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।

(xi) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सबलेट कर सकते हैं।

(xii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के किसी भी हिस्से पर या सामूहिक/सार्वजनिक क्षेत्र/छत/भूमि/चारदीवारी में कहीं भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे/बनाये जाने वाले बहुमंजिला इमारतों /कम्पनी का, साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष /यूनिट स्वामियों/प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(xiii) एतद् द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस दस्तावेज के द्वारा प्रदत्त अधिकारों के बल पर तथा अन्य अपेक्षित अधिकार जो ऐसे प्रसंग में आवश्यक हैं परन्तु उसका उल्लेख इस दस्तावेज में नहीं हो पाया है का भी उपयोग कर जो कुछ भी कार्य करेंगे, वह सभी किया गया कार्य भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को कानूनी रूप से मान्य एवं सिरोधार्य होगा तथा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किए गए कार्यो का समर्थन, अनुमोदन वो सम्पुष्टि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष करते हैं वो करेंगे।

(xiv) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के निश्चत न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

Chaurasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

28. **यह** कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

29. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम होगा, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

30. **यह कि** एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

31. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

32. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006**/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्ते लागू होगी।

30. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे हैं वो न किए हैं और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या इनके उत्तराधिकारीगण से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसूल कर लेंगे।

Sunita Kumari 9/8/19
Shobha Kumari 9/8/19
Reena 9/8/19
Pooja Devi 9/8/2019
Chaurasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director
Ravi Kumar Singh 09/08/2019

अनुसूची–I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के भूमि का विवरणः–

क्षेत्रफल–15 (कट्ठा) अर्थात 46.875 डिसमिल आवासीय परती भूमि,

मौजा	–	चितकोहरा,
थाना	–	फुलवारीशरीफ, वर्तमान बेउर
जिला	–	पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	–	पटना सदर,
जिला निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	पटना सदर (बिहार),
थाना संख्या	–	17 (सतरह),
तौजी संख्या	–	01 वर्तमान तौजी नं0–5237 / 18218 / बिहार सरकार,
खाता संख्या	–	118 (एक सौ अठारह),
सर्वे खेसरा संख्या	–	1676 (एक हजार छह सौ छिहत्तर) का अंश,

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर	:– राजेश्वर राय पट्टीदार एवं वर्तमान खरीदार चन्देश्वर राय,
दक्षिण	:– सरकारी डगर वर्तमान सहायक रास्ता.
पूरब	:– प्लॉट सं0–1854.
पश्चिम	:– सहायक रास्ता एवं प्लॉट सं0–1674 श्यामदेव राय

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति का सरकारी दर, पंजी के क्रम संख्या – 114 पर अंकित है।

जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹4,68,76,000 / – है।

Chourasia Iron And Steel Pvt Ltd.
Director

अनुसूची – 2

1. फाउन्डेशन – आर.सी.सी. पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार,
2. स्ट्रक्चर – आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट,
3. सिविल वर्क – ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ,
4. छत्त – आर.सी.सी. सिमेन्ट,
5. फर्स – वैट्री फाईड टाईल्स (सोमानी, कजरीया, या कोई ब्रांडेड कम्पनी का)
6. प्लास्टर – सिमेन्ट मोर्टार (1.6) सीलिंग (1.4),
7. दरवाजा – अच्छे क्वालिटी का सखुआ लकड़ी चौखट एवं दरवाजा वाटर प्रुफ (I.S.I. मार्क) फ्लस डोर (फ्लस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ,
8. खिड़की – एलुमूनियम चैनल विन्डो एवं लोहे का ग्रील,
9. रसोई घर – ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक गर्म जल फिटींग बिना गिजर के तथा दिवाल में टाईल्स,
10. बाथरूम – दिवाल मे सात फीट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स, फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग (आर्शिवाद एवं सुप्रिम), ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिन,
11. विद्युत वायरिंग – कैन्सिल्ड पी.वी.सी.कौन्ड्यिूट वायरिंग सहित स्टेन्र्ड (आई.एस.आई) क्वालिटि का फिटिंग स्वीच,
12. दिवाल फिनिसिंग – अन्दर में वालपुट्टी वो बाहर में वेदर कोटेड पेन्ट,
13. टी.भी. प्वाईट – सभी फ्लैटो, के दो रूम में एक–एक प्वाइंट,
14. टेलीफोन प्वाईट – सभी फ्लैटो में एक प्वाइंट,
15. सिवरेज – सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ,
16. जेनेरेटर – जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए जिसका अतिरिक्त भुगतान सभी फ्लैटो मालिको को समान रूप से करना होगा, किलोस्कर या किसी ब्रांडेड कम्पनी का,
17. समरसेवुल पम्प – बहुमंजिली इमारत के निर्माण के अनुपात में होगा,
18. आउटर वाल – स्टैन्ड्रेड एज पर डिजाईनर,
19. लिफ्ट – ब्राण्डेड कम्पनी का नक्शा स्वीकृति के अनुसार,
20. छड़ / सरिया – आई.एस.आई.मार्का,500डी.
21. कैमरा – कैम्पस के अन्दर सी.सी. टी.वी. कैमरा

22. बहुमंजिली इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पी0आर0डी0ए0 / पटना नगर निगम / सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासककेर्त्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत (अपार्टमेन्ट) का निर्माण करेगे।

Choudasia Iron And Steel Pvt Ltd

Raj Kumar Singh
09/08/2019

Pooja Devi
9.8.2019

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. Janosh Kr.
9/8/2019
Late Bangali gope
Narod gaon, Patna
CBS Nagar 800023

2. Manoj Kumar
9/8/19
S/o Ramjanam singh
Nathachak, kacheli-dargah, Patna, 803201

Pooja Devi
9/8/19
Shobha Kumari
9/8/19
Sunita kumari
9/8/19

(भूखण्ड–स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

Raj Kumar Singh
09/08/2019
Pooja Devi
9.8.19
Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Ramchandra Kr. Chourasia
09/08/19
Director

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

:: 60 ::

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...p duty paid under Indian Stamp Act Rs. 939000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 958500/-

...istration Fee

FEE PA...

i			0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A1	0	C	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A8	0	D	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A9	0	DD	20000	J1	0	K2	0	Na	0
A10	0	I	0	J2	0	Li	0		
B	0	H1a						TOTAL	20000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 20500

Registering Officer
Patna

Date: 09/08/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 09th August 2019 by Reena Kumari Alias Reena Roy Prabodh Kumar by profession Others. Status - Executant

Reena Roy
9/8/19
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:09/08/2019

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manoj Kumar' age '36' Sex 'M', 'Ramjanam Singh', resident of 'Kachchidargah, Nathachak, Fatwa, Patna-803201'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 09/08/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

...gistered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 204 on page no. 279 to 298 for the year 2019 ...d stored in CD Volume No. 30 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

Registering Officer
Patna

SCORE 4.1

...te: 22/08/2019 9427 Token No. : Year : 2019 S.No. : 9397 SCORE Ver.4.1 Deed No. : d No. :

DEED NO: 8754

2800 2019 080 9076

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	: IN-BR04924721816954R
Certificate Issued Date	: 09-Aug-2019 12:16 PM
Account Reference	: SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	: SUBIN-BRBRSHCIL0105498237533626R
Purchased by	: CHAURASIA IRON AND STEEL PVT LTD
Description of Document	: Not Applicable
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: Not Applicable
Second Party	: CHAURASIA IRON AND STEEL PVT LTD
Stamp Duty Paid By	: CHAURASIA IRON AND STEEL PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 9,38,000(Nine Lakh Thirty Eight Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	: 20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	: 500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	: 9,58,500 (Nine Lakh Fifty Eight Thousand Five Hundred only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

30

09.8.19

दस्तावेज की जाँच विधिवत की गयी एवं में अंकित स्टाम्प शुल्क सही पाया।

9/8/19

जाँच लिपिक
(प्रवीण कुमार)

Shobha Kumari 9/8/19

Sohita Kumari 9/8/19

Pooja Devi 9.8.2019

Chourasia Iron And Steel Pvt. Ltd.
Director

Raj Kumar Singh 09/09/2019

Do not write or type below this line

TQ 0008258574

Statutory Alert: