Sl. No. - 7006 Book No.- 1 / Deed No. - 5729

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

578091

बिहार BIHAR

क्रम संख्या 11126 तिथि 27.2.2012 मूल्य 5000 सीट संख्या

क्रेता का नाम एवं पता

ब्रजनन्दन प्र० सिंह, मुद्रांक विक्रेता

लाइ० नं०-29/87, समाहरणालय, पटना

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Saturday, the 3rd of March 2012 by Virendra

A stamp duty of Rs. 141240/- and other fees of Rs. 654/- 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. 5729 in Book No. 1 , Volume No. 99 on pages from 514 to 527 and has been preserved in total 14 pages in C.D. No. 16 / Year 2012 .

SCANNED

Signature with date

(Ashok Kumar Thakur)

Registering Officer, Patna

Date : 03/03/2012 Token No. : 6582 / 2012

Shree Shree Sai Construction Partner

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION PARTNER

विकास-एकरारनामा
(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा (एग्रीमेंट) नीचे वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु एवं विकास कार्य आदि के लिए आज दिनांक 29-2-12 को निम्नलिखित पक्षों के बीच किया गया।

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION PARTNER

Serial No : 7006 | Deed No : 5729
Token No : 6582 | of 2012

Type & Status of Party	Name of Party	Photo / Thumb / Index / Middle / Ring / Little
In Favour of	*Mahavir Rai* महावीर राय 3/3/12 Signature of Party	
In Favour of	*Anil Kumar* Anil Kumar 03/03/12 Signature of Party	
Presented by Self	*Virendra Kumar* वीरेन्द्र कुमार 03/03/2012 Signature of Party	
Executed by	*Virendra Kumar* वीरेन्द्र कुमार 03/03/2012 Signature of Party	
Executed by	*Rahul Kumar* राहुल कुमार 03-03-2012 Signature of Party	
Identifier	*Shyam Nandan Yadav* श्याम नंदन यादव 3/3/2012 Signature of Party	

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
Anil Kumar
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
Divya Jyoti
PARTNER

लेख्यकारी का नाम एवं पता :-

1. श्री विरेन्द्र कुमार दोंनों के पिता

2. श्री राहुल कुमार स्व0 सेवा प्रसाद,

निवासी ग्राम- विग्रहपुर, पोस्ट- जी0पी0ओ0, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला- पटना(बिहार), जो इस एग्रीमेन्ट (एकरारनामा) अभिलेख में **जमीन-मालिक** या **लेख्यकारी** या **भूधारी** या **प्रथम पक्ष** के नाम से जानी जायेगी।

........प्रथम पक्ष।

लेख्यधारी का नाम एवं पता :-

मेसर्स श्री श्री साई कन्सट्रक्शन, जिसका पंजीकृत कार्यालय **''आनन्दपुरी''**, स्पेश नं0- .जी-01, ग्राउण्ड फ्लौर, ब्लॉक सी, शिवम् इनक्लेव, आनन्दपुरी, लक्ष्मी नर्सिंग होम के पीछे, पोस्ट- जी0पी0ओ0, थाना- श्रीकृष्णा नगर, जिला वो शहर- पटना(बिहार) है, जिसके पार्टनर (साझेदार)

1. श्री अनिल कुमार, पिता के स्व0 मथुरा प्रसाद शर्मा, निवासी मोहल्ला- अशोक नगर, रोड नं0- 01, पोस्ट- लोहिया नगर, थाना- कंकड़बाग, जिला व शहर- पटना(बिहार) है वो वर्त्तमान स्थायी पता- फ्लैट नं0- 51, शिवम् इनक्लेव, आनन्दपुरी, लक्ष्मी नर्सिंग होम के पीछे, पोस्ट- जी0पी0ओ0, थाना- श्रीकृष्णा नगर, जिला वो शहर- पटना(बिहार)

वो

2. श्री महावीर राय, पिता के स्व0 उदन राय, **''आनन्दपुरी''**, स्पेश नं0- .जी-01, ग्राउण्ड फ्लौर, ब्लॉक सी, शिवम् इनक्लेव, आनन्दपुरी, लक्ष्मी नर्सिंग होम के पीछे, पोस्ट- जी0पी0ओ0, थाना- श्रीकृष्णा नगर, जिला वो शहर- पटना(बिहार)।

........द्वितीय पक्ष।

जमीन का विवरण :-

भू-खण्ड जिसपर द्वितीय पक्ष बहुमंजिला भवन निर्माण करेंगें यह भू-खण्ड मौजा- विग्रहपुर, तौजी नं0- 131, थाना- फुलवारीशरीफ, थाना कोड नं0- 311, थाना नं0- 22, खाता नं0- 15 तथा सर्वे प्लॉट नं0- 74 के कुल एराजी 09 कट्ठा, जिसका अंचल कार्यालय फुलवारीशरीफ, पटना सदर, सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस पटना और जिला- पटना है, जो पटना नगर निगम के अंतर्गत है।

लेख्य सन्दर्भ

यह कि लेख्यकारीगणों ने अनुसूची-1 में वर्णित भूमि को जोतखानदानी और मौरुसी सम्पत्ति है, उसको अपने पट्टीदारों से लिखित

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

Shree Shree Sai Construction
Partner

बंटवारा के तहत वर्षों पहले प्राप्त किया है और बंटवारा के तिथि से अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर स्वामी के रुप में शांतिपूर्वक दखल-कब्जा में रहते हुए चले आ रहे है और इनके नाम से अनुसूची नं0- 01 की सम्पत्ति का दाखिल-खारिज अंचलाधिकारी, फुलवारीशरीफ के द्वारा करने के बाद वे लोग अपने नाम से जमाबंदी नं0- 51/1 के तहत भू-लगान बिहार सरकार को अदा करते चले आ रहे है। इसतरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए लेख्यकारीगण सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोंनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तों एवं बंधनों पर किया जाए :-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पटना विकास प्राधिकार (विघटित) वर्त्तमान पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनायेंगें।
2. यह कि जमीन मालिक यानि प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष/डेवलपर के बीच इस संबंध में इस अभिलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को डेवलप करने (बहुमंजिला इमारत) बनाने के लिए ग्रहण करेंगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिए तथा आश्वस्त किये है कि उक्त सम्पत्ति का डेवलप करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूत्ति करेंगें।
3. यह कि दोंनों पक्ष सहमत होकर वचनवद्ध होते है कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगें।
4. यह कि डेवलपर इसके लिए अधिकृत है कि निर्मित प्लान में घटा-बढ़ा सकते है और नक्शा में फेरबदल अगर जरुरत हो तो पी0आर0डी0ए0 (विघटित) वर्त्तमान पटना नगर निगम के अनुसार कर सकते है। जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) वर्त्तमान नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का उसके जमीन के बदले 45% (पैंतालिस प्रतिशत) फ्लैट, पार्किंग इत्यादि में हिस्सा मिलेगा एवं बिल्डर को भी 55% (पचपन प्रतिशत) फ्लैट, पार्किंग इत्यादि में हिस्सा मिलेगा।
6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

Shree Shree Sai Construction
Partner

और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगें।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं कि डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है, उन शर्त्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 में वर्णित है।

9. यह कि डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा (Elevation) आकृति तैयार करने, जिसमें किए जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए जो अनुसूची-2 में वर्णित है के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगें। इस इमारत को बनाने में होने वाले सभी खर्च और Architect को दिए जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन करेंगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पी0आर0डी0ए0 (विघटित) वर्त्तमान पी0एम0सी0 अथवा संबंधित अधिकारी को भेजी जायेगी।

10. यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) वर्त्तमान पी0एम0सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो तो जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर तथा उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगें, जिसमें वे विभिन्न विकास पूर्व कार्यों तथा नक्शा कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी0आर0डी0ए0/पी0एम0सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन योजना की स्वीकृति ली जायेगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर या किसी तरह का कानूनी अड़चन, जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 2½ (ढ़ाई) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 माह का कृपा काल होगा। कुल अवधि कृपाकाल सहित 03 (तीन) वर्ष का होगा। भवन निर्माण की कुल समय कृपा काल सहित नक्शा पास होने की तिथि से गिनी जाएगी। अगर किसी कारणवश समय सीमा बढ़ाने की जरुरत होगी तो दोंनों पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

Shree Shree Sai Construction
Partner

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और बचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगें और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगें तथा वे अपने-अपने हिस्से का पृथक रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें तथा उसका नियमानुकुल समक्ष निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि इस विकास एकरारनामा के निबंधन के साथ ही तत्काल आवश्यकतानुसार एवं जो जरुरी होगा वह सब पावर देंगें। प्रथम पक्ष (लेख्यकारीगणों) एवं द्वितीय पक्ष (लेख्यधारी) या उनके द्वारा नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी के पक्ष में पंजीकृत कराएगें, जिससे डेवलपर को कार्य करने के कोई वाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार देंगें जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों की बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन-मालिक अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगें।

15. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित कुल क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन-मालिक का उसके जमीन के बदले 45% (पैंतालिस प्रतिशत) फ्लैट मिलेगा एवं उतना ही पार्किंग में भी हिस्सा मिलेगा। जो लेख्यकारियों को सुपुर्द कर देंगें (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगें, जो डेवलपर या उनके नामित को अनुपातिक रुप से फ्लैट या अन्य सभी क्षेत्र में हिस्सा के भागीदार होगें, साथ-ही-साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

16. जमीन मालिक एकरार करते है कि अपने जमीन पर डेवलपर से फ्लैट विकसित करवाएगें।

17. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक का उनके हिस्से के क्षेत्र पर उनका अधिकार होगा। इस इमारत का निर्मित प्लान पी0आर0डी0ए0 (विघटित) वर्त्तमान पटना नगर निगम से पास होन के बाद फ्लैटों के हिस्से का निर्धारण और स्पष्टीकरण जमीन मालिक एवं डेवलपर के बीच आपसी सहमति से किया जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सिढ़ी, कॉमन रास्ता, पम्प घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट का स्थान, प्रहरी घर,

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

Shree Shree Sai Construction
Partner

सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोंनों द्वारा अनुपातिक रुप से उपयोग की जायेगी।

18. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा, जिसका वे उस इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तों और बंधजों के अनुसार करेंगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, Deeds, Matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते है, जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

a) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृत के लिए आवेदन तैयार करना कानूनी कदमों बचनबद्धता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना या परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

b) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोंगों को नियुक्त करना।

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

d) किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट, Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, व्यान करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगें/और इसके लिए जमीन मालिक उनके पक्ष में आवश्यकता पड़ने पर Power of Attorney निष्पादित करेंगें।

e) जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री Lease/Sale पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरिदारों एंव Lease/Sale लेने वालों पर अभिलेख की शर्त्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना-अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देने का हकदार होंगें।

f) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि का स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्त्ते कि ऐसी प्राप्तियों

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

Shree Shree Sai Construction
Partner

सदैव डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जायेगी तथा सदैव इस शर्त्त के साथ कि डेवलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगें जबतक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

g) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने tenements एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना होगा।

h) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे सिर्फ अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय-पत्र निष्पादित करें।

i) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शें के अनुसार बनाकर करेंगें और वे अपने हिस्से के एरिया को बेचेंगें, आवंटित करेंगें अथवा निरस्त करेंगें जैसा जरुरत हो, वैसा करेंगें, ऐसा अधिकार उन्हें केवल डेवलपर क्षेत्र के निर्माण अथवा फ्लैट पर होगा जिसे वे उचित समझें बेंचें और ऐसे फ्लैटों इकाईयों tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें अपने खाते में अपने लिए रखें।

j) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम अधिकारियों द्वारा को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक से ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी0आर0डी0ए0 (विघटित) या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

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

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

b) यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी कार्य रोपन, अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

c) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है, और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा।

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

Shree Shree Sai Construction
Partner

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

e) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगें।

f) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है। बिजली बिल और कॉरपोरेशन टैक्स इसके अलावा और किसी तरह का जमीन पर बकाया मनोबंध तिथि के पूर्व का होगा तो उसका भुगतान जमीन मालिक करेंगें, मनोबंध के तिथि के बाद सभी प्रकार का टैक्स बिल्डर द्वारा भुगतान किया जायेगा।

g) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत डेवलप हो जाने पर गठित समिति को अपना हिस्सा को सौंप देंगें और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कारवाई नहीं करेंगें।

h) यह कि जमीन मालिक व बिल्डर उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने-अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने तथा निबटान करने का अधिकार होगा।

i) यह कि इस सम्पत्ति का जमीन मालिक के अलावे दूसरा व्यक्ति मालिक नहीं है, न पार्टनर है, ना ही सरकारी ऋण लिया है, ना ही किसी से एकरारनामा किया है, ना ही किसी बाहरी व्यक्ति का कब्जा है। जमीन मालिक विश्वास दिलाते है कि जमीन पाक-साफ एवं झगड़ा झंझट से मुक्त है।

j) यह कि जमीन मालिक यह वचन देते है कि उक्त सम्पत्ति पर स्वत्व (Title) से सारे विवादों का समाधान करेंगें एवं किसी प्रकार की समस्या को उठने नहीं देंगे एवं अपने खर्च से समस्या का समाधान करेंगें। यदि वे स्वत्व से सम्बंधित सभी समस्याओं का समाधान करने में असफल हो जाते है तो उस स्थिति में द्वितीय पक्ष को यह अधिकार होगा कि वह सभी प्रकार के लागत खर्च सहित 10 प्रतिशत ब्याज के साथ जमीन मालिक से वसूल कर सके।

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

Shree Shree Sai Construction
Partner

अगर बिल्डर समय सीमा के अंदर भवन निर्माण नहीं कर पाते है तो बिल्डर को हर्जाना के रुप में प्रति माह Rs. 25,000/- (पच्चीस हजार रुपये) अतिरिक्त भुगतान जमीन मालिक को करना होगा। निर्धारित अवधि समाप्त होने के बाद यदि बिल्डर भवन निर्माण कार्य अधूरा छोड़ते है तो जमीन मालिक को यह पूर्ण अधिकार होगा कि निर्माण परिसर को अपने कब्जा में लेकर अधूरे कार्य का निर्माण कराकर पूरा करेंगें। सरकारी दर से मूल्यांकन कराकर बिल्डर का रकम वापस कर देंगें।

20. यह कि उचित अधिकार एवं प्रावधानों के अन्तर्गत डेवलपर द्वारा निर्मित भवन में शेयर डिविजन के बाद डेवलपर अपने हिस्से को बंधक रख सकते है। बशर्त्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगें और यह परियोजना के निर्माण पर लगाया जायेगा।

21. यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्त्तों के अनुपालन के साथ दोंनों पक्षों के बीच ~~यह स्पष्ट सहमति हुई है कि~~ डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का बिक्री योग्य को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगें।

22. यह कि जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्त्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से सारा कार्य करेंगें तथा विकासक को प्राधिकृत करते है कि अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगें।

23. यह कि इस उन्नयन के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. यह कि पी0आर0डी0ए0/पी0एम0सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से 2½ (ढाई) वर्ष और 06 माह की कृपा अवधि अर्थात कुल 03(तीन) वर्ष के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चुंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है तो वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपदा को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करना है, वैसी हालम में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. यह कि इस मनोबंध की शर्त्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

Shree Shree Sai Construction
Partner

इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त गवाक्ष, सिढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग क्षेत्र पर सभी को यानि दोंनों पक्षों को अधिकार उनके हिस्से के अनुपात के अनुसार होगा।

26. यह कि डेवलपर पी0आर0डी0ए0/पी0एम0सी0 के नियम, परिनियम, और कानून का दृढ़ता से पालन करेंगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उस डेवलपर करेंगें।

27. यह कि इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (civil), बिजली Plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं ऊपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा, आदि शामिल है, वे पी0आर0डी0ए0/ पी0एम0सी की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. यह कि दोंनों पक्षों की सहमति से यह तय किया गया है कि भवन का नाम **हरि मेवा काम्पलेक्स** होगा।

29. यह कि बिल्डर/द्वितीय पक्ष भविष्य में अगल-बगल के भू-भाग को मिलकार अपने पहले से अधिकृत भूमि में तब्दील करते है या उसपर अपार्टमेंट बनाने की योजना बनाते है तो उसके लिए जमीन मालिक/प्रथम पक्ष से लिखित अनुमति के बाद ही निर्माण कर सकते है, जिसमें जितना जमीन मालिक का FAR निर्धारित होगा, उसी के मुताबिक जितना प्रतिशत जमीन-मालिक का हिस्सेदारी होगा, उतना ही अधिकार जमीन मालिक का होगा।

अनुसूची-1

हमगी वो तमामी मवाजी रकवा 09 कट्ठा यानि 28.125 डिसमील भूमि एराजी रैयती, खानदानी, आवासीय परती भूमि, जो मौजा- विग्रहपुर, थाना- फुलवारीशरीफ, तौजी नं0- 131, थाना कोड नं0- 311, थाना नं0- 22, खाता नं0- 15 तथा सर्वे प्लॉट नं0- 74, जमाबंदी नं0- 51/1 के तहत भू-शुल्क बिहार सरकार को अंचलाधिकारी, फुलवारीशरीफ, पटना के माध्यम से देय है, यह जमीन पटना नगर निगम के अन्तर्गत स्थित है, जिसका सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला- पटना है, जिसके संबंध में पक्षकारगण एकरार निबंधित कर रहे है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है :-

उत्तर	:-	नीज एवं धनुष प्रसाद,
दक्षिण	:-	दहाउर राय,
पूरब	:-	सहायक सड़क,
पश्चिम	:-	महेन्द्र प्रसाद सिंह,

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

Shree Shree Sai Construction
Partner

जमीन का मूल्यांकन

1.	कुल रकवा समतुल्य 28.125 डिसमील	09 कट्ठा
2.	कुल सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य रु0 2,50,000/- प्रति डिसमिल की दर से (थाना कोड नं0- 311)	Rs. 70,32,000.00
		Rs. 70,32,000.00

अनुसूची-2

इमारत का निर्माण/विकास में उच्च कोटि की मैटेरियल लगाई जायेगी, जिसकी विशेषताएँ (Specification) निम्नलिखित है :-

Foundation	-: RCC Group Pile as per structural design.
Structure	-: RCC framed structure as per Structural design.
Brick Work	-: B/W of class designation 100A in Cement Mortor (1:6)
Roof	-: As per specification & structural design.
Flooring	-: Mossaic Tiles.
Doors	-: Factory manufactured hard wood 32mm thick. Chowkhat and pannels with a coat of wood primer over it.
Window	-: M.S. Frame window fully glazed provided with a coat of primer.
Bathroom	-: Marble/Tile floor with glazed Tiles on walls upto 5'-0" White W.C. Indian type pans ;with cistern wash basin taps for Hot water & cold Water. All fitting of ISI mark.
Kitchen	-: Green Marble top Working platform Steel wishing pan, fitted with tap sides provided with glazed tiles upto 2'-0" of Standard quality.
Electrical Fitting	-: Concealed PVC Pipes conduit wiring and switches, sockets etc. ISI marked of standard quality.
Walls	-: All inside walls provided with white POP coat, and outside walls coloured show cem/distemper over a coat of cement primer all of standard quality.
T.V. Point	-: In all flats T.V. Point shall be provided.
Telephone Point	-: Every flat shall be provided with a Telephone point only and one intercom point with set.

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

Shree Shree Sai Construction
Partner

Services	-: Sewerage and Sanitary provisions as per design.
Fire Fighting	-: Every Floor will be provided with a separate 3" dia G.I.Pipe. A separate under ground tank for water harvesting as per bye-laws.
Extra Fittings	-: Lift, Generator Set shall be provided.
Common area Lighting	-: sufficient lights shall be provided in common area in including stairs.
Wardrobe Space	-: Wardrobe Space will be provided in each bed room in every flat.

उपर लिखी इस विकास एकरारनामा की बातों को दोंनों पक्षों ने भलीभांति पढ़ लिया है और पढ़कर समझ लिया है और सही पाकर अपना–अपना हस्ताक्षर गवाहों के समक्ष बना दिया कि समय आने पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह

१. श्याम नन्दन यादव
पिता - स्व० राम दास यादव
मो० - महमुदी चक रोड नं० ...
पटना
29-2-12

२. जगन्नाथ जगन
पिता महेन्द्र प्रसाद ...
अशोक नगर रोड नं०-1
कंकड़बाग पटना
29-2-12

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Drafted by
Sanjay Kumar
Adv.
CBA 2147/2010

Shree Shree Sai Construction
Partner
29-2-12

Shree Shree Sai Construction
Partner
29-2-12

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.	141240	*Amt. paid by N.J. Stamp Paper -*	Rs. 5000
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.		*Amt. paid through Bank Challan -*	Rs. 136894

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	350
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. · 654

Date : *03/03/2012*

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 03rd March 2012 by Virendra Kumar S/O-Late Seva Prasad by profession Others. Status - Executant

वीरेन्द्र कुमार
03/03/2012

Signature / L.T.I. of Presentant *Date : 03/03/2012*

Registering Officer
Patna

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Shyam Nandan Yadav age .... Sex M son/daughter of S/O-Late Ram Das Yadav resident of Jamun Gope,Kankarbagh,Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument

Date : 03/03/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 99 on page no. 514 - 527 for the year 2012 and stored in CD Volume No.CD-16 year 2012. The document no. is printed on the front Page of the document.

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Date : *03/03/2012*

Registering Officer
Patna

Token No.6582 Year - 2012 Sl.No. 7006 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 5729 NIC-Bihar

Serial No. 6212 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 5536

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR A 472931

क्रम संख्या 3899 तिथि 17.6.2015 मूल्य 5000 सीट संख्या

क्रेता का नाम एवं पता

सिंह, मुद्रांक विक्रेता

समाहरणालय, पटना

Serial No. 6212 Deed No. 5536

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

This document was presented for registration on 19/06/2015 by Vidyanand Singh
A Stamp Duty of Rs. 821800/- and other Fees of Rs. 26425/- 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. 5536 in Book No. 1, Volume No. 132 on pages from 355 to 368 and has been preserved in total 14 pages in C.D. No. 21 / Year 2015

Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, Patna

Date: 19/06/2015 Token No: 6338 /2015

SCANNED

SCORE 3.0

दस्तावेज जाँचा

विकास कार्य एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

यह एकरारनामा आज दिनांक- 19.6. 2015 ई0 को

निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

District Registry Office,Patna

Token Number 6338	Reg. Year 2015	Serial Number 6212	Deed Number 5536

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Anil Kumar(Partner) Anil Kumar 19/06/15						
Claimant Sig.	Mahavir Rai(Partner) सही महावीर राय बाo जगन्नाथ जुगनू 19/06/15						
Executant Sig.	Ashok Kumar Singh अशोक कुमार सिंह 19-6-15						
Executant Sig.	Kumar Prashant कुमार प्रशान्त 19/06/15						
Presented By Sig.	Vidyanand Singh विद्यानन्द सिंह 19/06/15						
Executant Sig.	Vidyanand Singh विद्यानन्द सिंह 19/06/15	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By Sig.	Jagnath Jugnu जगन्नाथ जुगनू 19/06/15						

विद्यानन्द सिंह
19-06-15

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
Anil Kumar
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

1. श्री विद्यानन्द सिंह
2. श्री अशोक कुमार सिंह
3. श्री कुमार प्रशांत

वल्दान श्री धनुष प्रसाद सिंह

सभी निवासी ग्राम- विग्रहपुर, पोस्ट- जी0 पी0 ओ0, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- जक्कनपुर, जिला-पटना, (बिहार) (प्रथम पक्षगण) "भूखण्ड स्वामी" से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाना है, जिसमें भूखण्ड स्वामी के भूखण्ड निहित प्रतिनिधित वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

एवम्

मेसर्स श्री श्री साई कन्सट्रक्शन, जिसका पंजीकृत कार्यालय "आनन्दपुरी" स्पेश नं0-जी-01, ग्राउण्ड फ्लोर, ब्लॉक सी, शिवम् इन्क्लेब, आनन्दपुरी, देवी स्थान, पोस्ट- जी0 पी0 ओ0, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला-पटना, (बिहार) है, जिसके पार्टनर (साझेदार)

1. **श्री अनिल कुमार** पिता स्व0 मथुरा प्रसाद शर्मा निवासी महल्ला- अशोक नगर (शान्ति भवन), रोड नं0-1 पोस्ट- लोहिया नगर, थाना- कंकड़बाग, जिला-पटना-20 वो वर्तमान स्थायी पता- फ्लैट नं0-51, शिवम् इनक्लेव आनन्दपुरी, देवी स्थान, पोस्ट- जी0 पी0 ओ0, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला-पटना,

2. **श्री महावीर राय** पिता स्व0 उदन राय, निवासी महल्ला- "आनन्दपुरी" स्पेश नं0-जी0-1, ग्राउण्ड फ्लोर, ब्लॉक सी, शिवम इन्कलेव, आनन्दपुरी, देवी स्थान, पोस्ट- जी0 पी0 ओ0, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला-पटना "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रुप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, उन्हें सम्मिलित किया जाता है।

PAN-

1. यह कि ऊपर वर्णित प्रथम पक्षगण के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो कि वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा-57 डिसमील (संतावन डिसमील) जिसपर मालिक मुस्तकिल निर्विवाद रुप से है जो कि वाके मौजा-

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

विग्रहपुर, सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ, हाल थाना– जक्कनपुर, सव रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना में स्थित है, जिसका थाना नं0–22 (बाईस), मूल्यांकन कोड नं0–195, तौजी नं0–131, खाता नं0–15, सर्वे प्लॉट नं0–74 का अंश सलाना लगान मो0 5.00 रूपया अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय, फुलवारी शरीफ को देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दर है जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित हैः–

चौहद्दी

उत्तर :–	देव नारायण राय हाल खरीदार दीगर
दक्षिण :–	सेवा प्रसाद के वारिसान विरेन्द्र कुमार एवं राहुल कुमार वो रामवृक्ष प्रसाद
पूरब :–	सेवा प्रसाद के वारिसान विरेन्द्र कुमार एवं राहुल कुमार
पश्चिम :–	रामवृक्ष राय हाल दीगर खरीदार

यह कि उपर्युक्त सम्पति प्रथम पक्षगण श्री विद्यानन्द सिंह, श्री अशोक कुमार सिंह, एवं श्री कुमार प्रशांत की खानदानी वो मौरूषी सम्पति है। जो पूर्वाधिकारियों उपरान्त 30.03.2001 ई0 को आपसी खानगी बॅटवारा के द्वारा विभक्त होकर उपरोक्त सम्पति प्रथम पक्षगण को खास हक वो हिस्सा में मिला वो पड़ा। जिसपर प्रथम पक्षगण सम्पति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतित आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक करते चले आ रहे हैं। वो मालगुजारी साल व साल प्रथम पक्षगण के पिता धनुर्ष प्रसाद के नाम से जमाबंदी नं0–48 पर अदा वो वसुल करते चले आ रहे है।

2. यह कि ऊपर वर्णित प्रथम पक्षगण जो कि भूखण्ड स्वामी है तथा वर्णित सम्पति (भूखण्ड) पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चले आ रहे है। भूखण्ड हर प्रकार के स्वत्वदोष वो ऋण भार से मुक्त तथा तामिल नुक्स हकियत वो वारदैन से पाक साफ है।

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION PARTNER

Shree Shree Sai Construction Partner

3. यह कि भूखण्ड स्वामी आन्तरिक इच्छा से ऊपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए तथा उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत (आवासीय) आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट हेतू (एकरारनामा) उभय पक्षों के बीच आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्त्तों पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वस्थता की हालत में अपना नफा–नुकसान सोच–समझकर बिना किसी के जोर दबाव के निष्पादित किया जाता है।

4. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्षगण) इस जमीन पर उपर्युक्त लिए गए निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिए सहमत हैं। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता पूर्णतया स्वयं वहन करेंगें।

5. यह कि एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्षगण) अपने माध्यम से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब ही नक्शा बनाएगें जिसमें कि दोनों पक्षों को अधिक से अधिक लाभ एवं सुविधा हों सकें।

6. यह कि उपर्युक्त नक्शे को पी0 एम0 सी0 से अनुमति लेने के लिए भूस्वामी (प्रथम पक्ष) के हस्ताक्षर से विकासकर्ता (द्वितीय पक्षगण) के द्वारा जमा किया जाएगा, इसमें किसी भी पक्ष को एतराज नहीं होगा, परन्तु इसमें जो खर्च होगा वह सभी खर्च विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

7. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्षगण निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल निर्मित क्षेत्रफल में से 45% (पैतालीस प्रतिशत) पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ प्रथम पक्षगण को सौंपेगें तथा शेष हिस्सा 55% (पचपन प्रतिशत) क्षेत्रफल विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा।

8. यह कि भूखण्ड स्वामी का हिस्सा एवं विकास कर्त्ता का हिस्सा Architect द्वारा नक्शा बनाये जाने के बाद एवं सम्बधित ऑथोरिटी

द्वारा नक्शा पास करने के बाद आपसी सहमति से तय हो जायेगा कि कौन सा एरिया भूखण्ड स्वामी का होगा एवं कौन सा एरिया विकासकर्त्ता का होगा।

9. यह कि विकासकर्त्ता पी0 एम0 सी0 से नक्शा स्वीकृत होने के दिन से 3 वर्ष 6 महीना (तीन वर्ष छः महीना) के अन्दर निर्माण कार्य पूरा करेंगे, इसके अतिरिक्त 6 महीना (छः महीने) का समय ग्रेस अवधि दिया जायेगा। अगर निर्धारित अवधि में भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) का हिस्सा पूर्ण तथा विकसित कर नहीं सौंपा गया तो द्वितीय पक्ष, पच्चीस हजार रूपया प्रति महीना के दर से हर्जाना देगें जिसमें सभी भूखण्ड स्वामी अपने-अपने शेयर के अनुसार भुगतान पायेगें।

10. यह कि विकासकर्त्ता भूखण्ड स्वामी के हिस्से का 45% निर्माण पूर्ण सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर निर्माण अवधि के अन्दर सौंप देंगे।

11. यह कि इस एग्रीमेन्ट 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, सीढ़ी, लिफ्ट, बालकोनी, एमिनीटिज, फ्लैटों का उपयोग एवं उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होगें।

12. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी प्रकार के कानुनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा, जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सकें। निर्माण कार्य में लागत पुंजी का कुल समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेगें। पुंजी मुहैय्या हेतु द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य / आर्थिक ऋण उगाही का कार्य सिर्फ अपने निर्मित हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेगें।

13. यह कि सरकारी नितियों के कारण मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाए तब वैसी हालत में

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा। इस हालत में विकासकर्त्ता द्वारा कार्य करने की अवधि जितना दिन कार्य बन्द होगा, उतना दिन के लिए अवधि बढ़ा दिया जायेगा। अगर विकासकर्त्ता की ओर से गलती होती है तो यह नियम नहीं लागू होगा।

14. यह कि सभी संबंधित विशेष जैसे रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार आदि की नियुक्ति विकासकर्त्ता को करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।

15. यह कि बहुमंजिली इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेन्ट, औजार, ईंट, विद्युत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्यो हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन विकासकर्त्ता कर सकते हैं।

16. यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का एग्रीमेन्ट, बिक्रय पत्र, आवंटन, किरायानामा आदि अभिलेख हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

17. यह कि भूखण्ड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा, द्वितीय पक्ष को कार्यालय में उपयोग हेतु फोटो प्रति दिया जायेगा, जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे।

18. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानांतरण क्रेता को सरकार खर्च, स्टाम्प ड्यूटी खर्च कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदार को स्वयं करना होगा।

19. यह कि बहुमंजिली इमारत में विद्युत कनेक्शन की जमानत राशि, प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से का जमा करेगें। एवं द्वितीय पक्ष द्वारा हर फ्लैट में बिजली कनेक्शन, हर फ्लैट में टेलिफोन प्वांइट और टेलिविजन प्वांइट हर कमरे में होगा। तथा उभय पक्षों के हर फ्लैट में जेनरेटर का कनेक्सन भी द्वितीय पक्ष द्वारा मुहैया कराया जायेगा।

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

20. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भू-स्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रिशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

21. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता और प्रथम पक्ष के द्वारा एक एसोसिएशन सभी सदस्यों को बनाया जायेगा। इस एपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसिएशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर एपार्टमेन्ट का रख-रखाव एवं देखभाल करेंगे।

22. यह कि एपार्टमेन्ट में लिफ्ट विद्युत ट्रांसफरमर एवं जेनरेटर निजी तौर पर बैठाया जायेगा, जिसका खर्च द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किया जायेगा।

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

24. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने शेयर का निबंधन अपार्टमेन्ट एक्ट के तहत कर सकते हैं।

25. यह कि द्वितीय पक्ष अपने निर्मित हिस्से की सम्पति पर ऋण ले सकते हैं।

26. यह कि सर्विस टैक्स एवं अन्य सरकारी एवं गैर सरकारी शुल्क प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से का देगें। तथा प्रथम पक्ष सर्विस टैक्स देने के उपरान्त द्वितीय पक्ष से अपने हिस्से का फ्लैट कब्जा में लेगें।

27. यह कि द्वितीय पक्ष अगल-बगल का भी जमीन लेकर बिल्डिंग बना सकते हैं इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति वो एतराज न है न होगा।

28. यह कि उक्त जमीन के विकासकार्य के लिये निवेश विकासकर्ता अनिल कुमार अपने निजी आय से करेगें एवं महावीर राय का हिस्से का निवेश उनके द्वितीय पुत्र श्री बिरेन्द्र प्रसाद यादव अपने निजी आय से करेगें।

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

29. यह कि अपार्टमेन्ट की उपरी यानि छत पर सभी पक्ष एवं उनके द्वारा मनोनित खरीदार का सामान्य अधिकार होगा।

30. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप ऐक्ट 2006 के लागू होने के उपरान्त भूखण्ड स्वामी द्वारा विकासकर्ता को किसी तरह का मुख्तार/पावर ऑफ अटर्नी देने की कोई आवश्यकता नहीं है। अतएव विकासकर्ता प्रस्तावित भवन में जो हिस्सा 55 प्रतिशत फ्लैट/कार पार्किंग तथा जमीन में अनुपातिक हिस्सा पर उक्त अधिनियम की धारा 5 वगैरह के अन्तर्गत निर्विवाद रूप से स्वामी होगें और इस एग्रीमेन्ट के तत्वावधान में विकासकर्ता को निर्माण कार्य के प्रगति हेतु पूर्ण अधिकार एवं स्वामित्व एवं अन्य कार्य करने का हक होगा।

31. यह कि इस एग्रीमेन्ट 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, सीढ़ी, लिफ्ट, फ्लैटों का उपयोग एवं उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होगें।

32. यह कि समयावधि में जमीन पर किसी तरह का विवाद/प्राकृतिक आपदा होने पर उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक की होगी। और विवाद के दौरान कार्य बाधित होने पर समय का गणना नहीं होगा।

परिशिष्ट

1.	फ्लैट का प्रकारः-	सुपर डिलक्स
2.	फाउन्डेशन :-	आर० सी० सी० पाईलिंग स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार
3.	स्ट्रक्चर :-	आर. सी० सी० फ्रेम स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार न्यूनतम
4.	सिविल वर्क :-	ईट वर्क सिमेन्ट
5.	फर्श	सिरामिक टाईल्स/ मार्बल

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

6.	छत –	आर सी0 सी0फ्रेम स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार
7.	प्लास्टर –	वाल पुटी के साथ
8	दरवाजा –	मुख्य द्वार पर पल्ला, लकड़ी का चौखट, पल्ला प्लाईबोर्ड
9.	खिड़की –	स्टील विण्डोज ग्लास/अल्मुनियम फ्रेम के साथ
10.	बाथरूम–	दिवाल 5 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह सिरामिक टाईल्स फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति नल फिटींग /चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग। हर फ्लैट में दो बाथरूम रहेगा ठंढा एवं गर्म पानी के लिए दोनो बाथरूम में ये सुविधा रहेगी।
11.	किचेन–	सरमिक फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग कोटा ग्रेनाईट/मार्बल टॉप टेबुल तथा दो फीट ग्लेज्ड टाईल्स टेबुल की तरह।
11.	दिवाल फिनिशिंग–	अन्दर के सभी दिवाल तथा सिलिंग प्लास्टर बाहर का रंग सिमेन्ट बाश।
12.	टी. बी. प्वाईन्ट–	सभी फ्लैट में एक केबुल प्वाइंट और सभी फ्लैट में एक ए0सी0 प्वाईट।
13.	टेलीफोन प्वाईट –	सभी फ्लैट में एक केबुल प्वाइंट और सभी फ्लैट में एक एसी प्वाइंट।
14.	जेनरेटर –	जेनरेटर
15.	सबमर्सवल –	जलापूर्ति के लिए बोरिंग
16.	ओभर हेड वाटर–	सभी फ्लैट में 24 घंटे सुचारू रूप से टैंक जलापूर्ति हेतू दक्षता में सक्षम

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

Shree Shree Sai Construction
Partner

यह कि भूखण्ड पूर्णतः परती है जो आवासीय सहायक रोड पर है, जिसका सरकारी कीमत मो0–7,20,000/– प्रति डिसमिल है, इस तरह सम्पूर्ण संतावन डिसमील जिसका कुल कीमत मो0–4,10,40,000/– रूपया है।

भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष तथा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उपरोक्त सभी बातों पर सहमत हैं।

गवाहगण का हस्ताक्षर

(1) [signature]
पि0 – स्व0 हरिचरणराय
पता – बिरदहपुर
पो0 – जनकपुर
जि0 – पटना
दि0 – 19-06-15

(2) जगन्नाथ जुगाव
श्री महेन्द्र प्रसाद
शिवम इकलोमस
बोरिंग कैनाल
रोड पटना

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

1. विद्या नन्द सिंह 19-06-15

2. अशोक कुमार सिंह 19-06-15

3. कुमार प्रशान्त 19/06/15

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

Shree Shree Sai Construction

1. Anil Kumar 19/06/2015 Partner

2.

सही महावीर राय
ला. बिरेन्द्र प्रसाद
19-06-2015

PAN- ACKFS2926B

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
Anil Kumar
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
Vinay Jyoti
PARTNER

टंकणकर्ता

अजीत कुमार

(अजीत कुमार)

कलेक्ट्रीयट पटना

प्रारूपकर्ता

Raj Kumar
Adv
BSA-8697/12
Patna

बैंक खतौल से चौथान मिलाया एवं सत्यापित किया

प्रभारी लिपिक 19/6/15

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

प्रभारी लिपिक 19/6/15

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. 821800/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**5000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**843225/-**

Registration Fee (FEE PAID)

A1	**1000**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**20000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**26025**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge: **400**

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26425

Date: 19/06/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 19th June 2015 by Vidyanand Singh S/O Sri Dhanush Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

19/06/15

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:19/06/2015**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Jagnath Jugnu' age '35' Sex 'M', 'Mahendra Prasad', resident of 'Shivam Enclave,west Boring Canal Road,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 19/06/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 132 on pages on 355 -368 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-21 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 19/06/2015

Registering Officer
Patna

Token No. : 6338 **Year : 2015** **S.No. : 6212** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 5536**

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER

SHRI SHRI SAI CONSTRUCTION
PARTNER