Serial No. 10246 Deed No. 9994

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **22/07/2019** by **Mahendra Bhagat**
A stamp duty of Rs. **310000**/- and other fees of Rs. **20500**/- 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. **9994** in Book No. **1**, Volume No. **202** on pages from **327** to **345** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **31** / Year **2019**

Date: 22/07/2019 Token No: 10776 /2019

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Scanned by:.....

दस्तावेज जाचाँ
22-7-19
हस्ताक्षर

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का बाजार मूल्य वर्तमान में प्रभावी JIVR के अनुरूप है तथा इसपर प्रभार्य मुद्रांक, निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही भुगतान किया है।

22-7-19
हस्ताक्षर

रोक सूची/ जब्त पंजी/ वेक लिस्ट से मिलान किया
22-7-19
हस्ताक्षर

# विकास एकरारनामा

## (DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह एकरारनामा (Agreement) आज दिनांक 22 माह जुलाई सन् 2019 ई० को निम्नलिखीत पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

कार्यालय दानापुर (पटना)

22-7-2019

SREE JYOTI HOMES
Authorised Partner

| | | |
|---|---|---|
| Valid Upto | : | 03/08/2019 |
| GRN | : | BHR201907262961M |
| Department | : | Registration, Excise & Prohibition Departm |
| Office Name | : | Danapur |
| Financial Year | : | 2018-2019 |
| Treasury | : | Danapur |

| ACCOUNT HEAD DETAILS | PAY AMOUNT |
|---|---|
| R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENT | 310000.00 |
| R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS | 20000.00 |
| R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES | 0.00 |
| Total Amount : Rupees Three Lac Thirty Thousand Only | 330000.00 |

| PAYER DETAILS | | |
|---|---|---|
| Tax ID (if any) | : | |
| Unique Id | : | |
| Name | : | DEO JYOTI HOMES |
| Address | : | ARPANA BANK COLONY PS-RUPASPUR DIST-PATNA |

| PAYMENT DETAIL | | |
|---|---|---|
| BANK Name | : | SBI |
| Branch | : | |

FOR USE IN RECEIVING BANK

| CIN | null | REF No | CPT5334306 |
|---|---|---|---|
| Date & Time : | 19/07/2019 03:06:26 PM | | |
| Scroll No & Date : | | | |

Cut Here ---------- Cut Here ---------- Cut Here

## DEPOSIT / PAY IN SLIP

State Bank of India
Branch : Danapur 01254

Date 19/7/19

SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No.

3097846198

Name

Tel. No

Amount Rs. P.

Rupees in words

| Cash/Cheque No./Date & Name of Bank & Branch | Rs. | P. |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| Total | | |

SWO / Passing Officer

SBI toll free 24 Hours Call Centre No. 18004253800, 1800112211

26/07/2019

1. प्रथम पक्ष (भू–स्वामी) लेख्यकारीगण:–

**1. श्री महेन्द्र भगत** पिता का नाम स्व0 कौलेसर भगत, निवास स्थान ग्राम टिकैतचक, पत्रालय – पारथू, थाना–पिपरा जिला – पटना, मो0–9135407528

**2. श्री टेक नारायण पाल** पिता का नाम स्व0 छधारी भगत, निवास स्थान आशोपुर, पत्रालय–खगौल, थाना– दानापुर, जिला–पटना, भारतीय नागरिक, मो0–6287911062 जिन्हें इसके पश्चात **भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)** कहा गया है (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है , जिनका सम्बन्ध भूखण्ड सें विधिक , प्रतिनिधि , कानूनी वारशान सदस्य /अधिकृत एजेन्ट , उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।

2. द्वितीय पक्ष (भू–विकासक):–

**देव ज्योति होम्स**, (Deo Jyoti Homes) जो भारतीय साझेदार अधिनियम 1932 के अन्तर्गत एक निबंधित फर्म है , जिसका कार्यालय अर्पणा बैंक कॉलोनी , पश्चिमी बेली रोड़ , थाना रूपसपुर , पत्रालय दानापुर , जिला पटना , द्वारा प्राधिकृत साझेदार **श्री मिथिलेश कुमार मिश्रा** पिता का नाम श्री राजदेव मिश्रा , निवास स्थान अर्पणा बैंक कॉलोनी , पश्चिमी बेली रोड़ , थाना रूपसपुर , पत्रालय दानापुर , जिला पटना, एवं **श्री अनिल कुमार ओझा** पिता का नाम – स्व0 राधेश्याम ओझा, निवास स्थान मौर्यापथ खाजपुरा, थाना राजीव नगर जिला पटना भारतीय नागरिक , जिन्हें इसके पश्चात **विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष)** कहा गया है। (यहाँ विकासकर्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी , कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है , जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है सम्मिलित किया जाता है।

DEO JYOTI HOMES
Authorised Partner

22.7.19

22-7-2019 32-7-2019

सत्यमेव जयते
दानापुर (पटना)

3. लेख्य प्रकार :–

**विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT)** जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद कुल निर्मित भवन का **45** प्रतिशत (पैतालीस प्रतिशत) जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं **55** प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) डेभेलपर (द्वितीय पक्ष) नगर परिषद् ~~दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत~~ संस्था से स्वीकृत किये गये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

4. **अनुसूची संख्या –1**

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारिणी के भूखण्ड का विवरणः–

मौजा – **आशोपुर** , परगना – फुलवारी , थाना – दानापुर , जिला – पटना, तौजी बिहार सरकार, राजस्व थाना संख्या **34** (चौंतीस) , कुल एराजी मवाजी **38.75** डि0 , अन्दर खाता संख्या – **17** (सतरह) , सर्वे खसरा संख्या **378** (तीन सौ अठहतर) या जो एराजी मापी से आवेगा, सम्पति का विस्तृत विवरण एवं चौहद्दी निम्न रूप से है।

| प्लौट नं0 | एराजी | मूल्य |
|---|---|---|
| 378 | 29 डी0 | 1,16,00,000/– |

उतरः– देव नन्दन सिंह

दक्षिणः–टेक नारायण पाल वगैरह

पूरबः– पार्वती देवी, अरूण कुमार, विमलेश कुमार

पश्चिमः–जवाहर लाल वगैरह

| प्लौट नं0 | एराजी | मूल्य |
|---|---|---|
| 378 | 9.75 डी0 | 39,00,000/– |

उतरः–महेन्द्र भगत

दक्षिणः–प्लौट नं0 370

पूरबः– पार्वती देवी, अरूण कुमार, विमलेश कुमार

पश्चिमः–जोधन पाल वगैरह।

## सं द र्भ

यह कि उपर वर्णित सर्वे खेसरा संख्या 378 में मवाजी 29 डि0 जमीन मालिक, लेख्यकारी नं0 1 एवं मरछिया देवी को वजरिये बख्शीनामा दिनांक 24.06.1967 ई0

DEO JYOTI HOMES
M.V. Mishra
Authorised Partner
22-7-19

22-7-2019

को नंदलाल भगत पिता काशी भगत निवास स्थान आशोपुर थाना दानापुर जिला पटना से बखशीशनामा द्वारा प्राप्त हुआ है जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 24, पृष्ट संख्या 540 से 543, निबंधन संख्या 4309 सन् 1967 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है वो तारीख दानपत्र के दिन से मरछिया देवी एवं महेन्द्र भगत काबिज दखिल होकर मरछिया देवी स्वर्गवास कर गई बाद स्वर्गवास अपने माता के उक्त महेन्द्र भगत उपरोक्त सम्पति पर काबिज दखिल हुए वो हैं और यह कि उपर वर्णित सर्वे खेसरा संख्या 378 में मवाजी 9.75 डि0 लेख्यकारी टेक नारायण पाल के मौरूषी खानदानी सम्पति है वो सर्वे खतियान में धुपारी भगत वो काशी भगत का नाम दर्ज पाया गया है धुपारी भगत अपने तीन पुत्र दयाल चन्द भगत, रूपचन्द भगत वो छधारी भगत को वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास अपने पिता के उक्त दयाल चन्द भगत, रूपचन्द भगत वो छधारी भगत के बीच उपरोक्त सम्पति को बंटवारा हुआ बटवारा के अुनसार छधारी भगत अपने तीन पुत्र टेकनारायाण पाल, गंगा पाल वो श्रीभगवान पाल को वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये बाद स्वर्गवास अपने पिता के उक्त तीनों भ्राता टेकनारायाण पाल , गंगा पाल वो श्रीभगवान पाल उपरोक्त सम्पति को खानगी बंटवारा द्वारा बंट गये बंटवारा के अनुसार लेख्यकारी टेक नारायण पाल आजतक खाने न0 4 में वर्णित सम्पति पर संयुक्त रूप से बहैसियत सम्पति के मूल स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर कंडिका 4 में वर्णित सम्पति को अपने निजी उपयोग वो उपभोग में लाते रही हैं। वो लेख्यकारी टेक नारायण पाल का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 1141 सन् 2014–15 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से लेख्यकारी प्रथम पक्ष का पूर्ण हकियत कंडिका 4 में वर्णित सम्पति पर प्राप्त है तथा सम्पति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋणभार से पूर्णतः मुक्त है।

और यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष , जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा

DEO JYOTI HOMES
M.V. Nigam
Authorised Partner

22-7-2019

से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये उक्त भूखण्ड पर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

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

यह कि उपरोक्त भूखण्ड , प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण , बिजली बिल , वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी दानापुर अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है।
अतः भूखण्ड सभी तरह के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वंय जॉचकर तथा भूस्वामी के स्वत्व एवं भौतिक कब्जा पाकर उसपर निर्माण कार्य करने के लिये भूमि मालिक से उपर वर्णित भूमि पर निर्माण करने के लिए यह एकरारनामा निष्पादित करते हैं। उपर वर्णित एकरारनामा की भूमि परती है।

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात **प्रथम पक्ष** को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **45 प्रतिशत (पैतालीस प्रतिशत)** और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन भूमि मालिक को **द्वितीय पक्ष** के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा तथा सभी आधुनिक सुविधाओं को भी भूस्वामी को प्रदान की जायगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष **55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत)** एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन उसके पक्ष में किया जायगा जिसकी सहमति , स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी, प्रतिनिधि , उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार

DEO JYOTI HOMES
Authorised Partner

22-7-2019

होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आबंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी। भवन निर्माण कार्य के क्रम में जमीन मालिक का एक पैसा भी खर्च नहीं होगा।

यह कि प्रथम पक्ष भूस्वामी का **45 प्रतिशत** (पैतालीस प्रतिशत) का निर्धारण इस प्रकार से होगा कि भूस्वामी का हिस्सा हर सतह पर दिया जायेगा तथा शेष भाग भूविकासक का होगा। भूस्वामी एवं विकासक के हिस्सा का निर्धारण नगर परिषद् दानापुर या किसी प्राधिकृत संस्था से नक्शा पारित के पश्चात कर लिया जायेगा।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा – 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भूविकासक एवं भूस्वामी स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली इमारत में अपने अपने हिस्सा पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है , अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू बिक्री का निष्पादन कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते हैं। इसमें किसी पक्ष को एक दूसरे के साथ कोई आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए किसी पक्ष को एक दूसरे से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच उनके हिस्से के निस्बत आपस में एक Memorandum of Partition निष्पादित किया जायेगा , जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाली हिस्सा **45 प्रतिशत** (पैतालीस प्रतिशत) के अनुसार निर्मित (फ्लैट , एवं पार्किंग स्पेश तथा अन्य सुविधाओं) का आबंटन विकास योजना

DEVJYOTI HOMES
M.V. Mishra
Authorised Partner

Ajay Kumar Mishra
22.7.19

22-7-2019

के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू – विकासक के हिस्सा **45 प्रतिशत** (पैतालीस प्रतिशत) का आबंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायगा। भू – विकासक अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री , ~~निबंधन~~ , बंधक , एकरारनामा अपने खरीददारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगें।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ नगर परिषद् दानापुर /या सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के खर्च पर प्राप्त कर लिया जायगा। जिसके लिये नक्शा प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की जायगी और इन्हे **प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष** के नाम से नक्शा नगर परिषद् दानापुर /या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली जायगी और स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

**भूखण्ड स्वामी – प्रथम् पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखीत शर्त होंगें:–**

1. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देगें ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम / ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आबंटित हिस्से को सुपुर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी के आबंटित क्षेत्र **45 प्रतिशत** (पैतालीस प्रतिशत) होगा। साथ ही डेभलपर्स के आबंटित हिस्से का **55 प्रतिशत** (पचपन प्रतिशत) का दखल कब्जा डेभलपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा , जो कि इस एग्रीमेनट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीददार

DEO JYOTI HOMES
Authorised Partner

22.7.2019

अथवा खरीददारों को निर्मित फ्लैटों , पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगें या बिक्रय करेगें।

2. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप पारित होने के पश्चात प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **5 (पांच) वर्ष** तक करेगें तथा इसके अतिरिक्त कार्य पूरा करने हेतू छः माह का कृपा काल की अवधि दी जायेगी। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उसपर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होगें। उपरोक्त अवधि की गणना नगर परिषद् दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से प्रारूप के पारित होने की तिथि से की जायेगी।

3. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में **द्वितीय पक्ष** के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश **द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स)** अपने तरीके से करेगें। द्वितीय पक्ष डेभलपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी सिर्फ भू विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

DEO JYOTI HOMES
Authorised Partner

22.7.19

22-7-2019

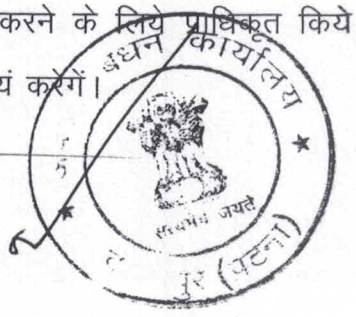
4. यह कि भूस्वामी या सरकार द्वारा उत्पन्न किसी तरह के अड.चन से निर्माण कार्य ठप हो जाये तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रकियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित अवधि **पांच वर्ष** में गणना नहीं की जायगी।

5. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों / पार्किंग स्पेश/ छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें। साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायगी , उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिकय , हकरारनामा , किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख निर्धारित बिकय राशि को नियत कर बिकय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगें।

6. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू–स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो , कियाकलापों , वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार::–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयारी करेगे , उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वशिकाओं का निष्पादन भी न्याय संगत एवं विधिसंगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक किया – कलापों की स्वीकृति सम्बन्धित विभागों से करवायेगे।

(ख) सभी सम्बन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार , अभियंता , सर्वेयर , ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते हैं , जिसका भुगतान विकासक स्वयं करेगें।




For BRIJYOTI HOMES
Authorised Partner

(ग) बहुमंजिला इमारत , योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट , औजार , विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित कार्यों हेतू सम्बन्धित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकतें हैं।

(घ) उन सभी कार्यों के लिए डेभेलपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आबंटन और बिक्रय हेतु डेभलपर्स को आबंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातो का निष्पादन करेगें।

(ड.) इसी प्रकार डेभलपर्स अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकार सुरक्षित रखेगें।

(च) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

7. **भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :–**

क. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भू–स्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्ति पूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारों मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा , किराया , लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है।

ख. भूस्वामी का घोषणा यह भी है कि उनके भूखण्डों के विरूद्ध पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार , पटना नगर निगम , भूमि हदबन्दी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं या वित्तीय संस्थाओं के

GEO JYOTI HOMES
Authorised Partner

22.7.19

द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिये किसी तरह की अधिसुचना प्रेषित नहीं की गयी है।

ग. भूस्वामी ने यह भी घोषणा किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत , दावा , सम्पति अधिगहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश , सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

घ. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की , जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या किसी दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

ड. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति , हिस्सा , दावा , टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पति ही है।

च. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उकत भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना , एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण , किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

छ. यह कि उक्त समस्त बहुमंजिला नक्शा दोनो पक्षों के रजामंदी से तैयार होगा और दोनों पक्षों की सहमति से वह नक्शा भवन निर्माणकर्ता अपने स्तर से और अपने खर्चे से सम्बन्धित विभाग के पास करवायेगें

For SHREE JYOTI HOMES
Authorised Partner

22-7-2019

और आरम्भ से लेकर अन्त तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और स्वत्वधारी एक पैसा भी लगाने / खर्च नहीं करेंगें। नक्शा पास कराने सम्बन्धी आवश्यक कागजात स्वत्वधारी भूविकासक को उपलब्ध करायेगें। यदि किसी कारणवश नक्शा पास नहीं होता है तो स्वत्वधारी लिए गये अग्रिम राशि को वगैर किसी सूद के भूविकासक को वापस कर देगें।

ज. भवन निर्माण काल में नींव से लेकर बहुमंजिला इमारत के अन्तिम छोर तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का स्वत्वधारी समय समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा , जिससे वे निर्माण कार्य की जानकारी ले सके।

झ. भूस्वामी के भूखण्ड पर डेभलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रो के लिए भूस्वामी के सम्पति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष अथवा दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामियों का होगा। साथ ही साथ उन दावों के निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी के आबंटित हिस्से पर ही आबंटन करेंगे। डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगें।

(ञ) यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार मिल जायेगें जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने के लिए तथा निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगे।

(ट) यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सबसे उपरी छत सेट बैंक , सीढी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

DEO JYOTI HOMES
Authorised Partner

22-7-2019

(ठ) यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद , इस डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद , लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए जो भूस्वामी एवं डेभलपर्स के बीच निष्पादित हुआ है , उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट के तहत किया जायगा।

8. डेभलपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जबावदेही का निर्वहन करते हुय इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखीत कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय , मजिस्ट्रेट , जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही साथ इसके लिए वकालतनामा , अर्जी , दावी , सवाल – जबाव एवं रिज्वान्डर देने का अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र , शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेगें।

(ख) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण याथाशीघ्र कर लेनी पडे.गी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

9. यह कि यदि भूस्वामी किसी प्रकार के अग्रिम राशि का भुगतान

निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते
दानापुर (पटना)

For SHREE JYOTI HOMES
M.V. Mishra
Authorised Partner

22.7.2019

भूविकासक द्वितीय पक्ष से प्राप्त करते है तो उसे अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र के दखल कब्जा प्राप्त होते ही बिना किसी सूद के वापस कर देगे। अन्यथा अग्रिम राशि का समायोजन भूस्वामी के निर्मित हिस्से से कर ली जायेगी। अगर विकासक निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य पूरा करके भूमि मालिक के हिस्से पर कब्जा नहीं देगें तो बिलम्ब के लिए 2/– दो रूपये प्रति वर्गफीट की दर से बिलम्ब दण्ड देने के लिए जबाबदेह होगें।

10. यह कि यदि विकासक जमीन मालिक के हिस्से के निर्मित क्षेत्र को पूर्ण रूप से निर्मित करके उनके हिस्सा का दखल कब्जा जमीन मालिक को उचित समयावधि में सौंप देते हैं , तब वैसी हालत में विकासक के हिस्से के निर्माण में होने वाली किसी प्रकार के बिलम्ब से कोई सरोकार जमीन मोलिक को नहीं होगा।

11. यह कि विकासक को यदि कंडिका 4 में वर्णित जमीन के आस पास कोई जमीन विकास हेतू प्राप्त होती है तो उक्त जमीन को इस भूखण्ड के साथ मिला कर भी आवासीय इमारत का निर्माण कर सकते हैं।

12. यह कि जमीन मालिक अपने हिस्से के लगने वाली प्रत्येक सरकारी शुल्क देनदार स्वयं होगें।

यह कि यह एकरानामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोंच – समझ कर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

**कुल एराजी मवाजी 38.75 डिसमिल है। जिसका कुल मूल्य मो0 1,55,00,000/– एक करोड. पचपन लाख रूपया मात्र है।**

M.V. Mishra
Authorised Partner

**बहुमंजिला इमारत का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढॉचागत विवरणः–**

| | | |
|---|---|---|
| ढॉचा | :– | डी0 एम0 सी0 /सरकारी संस्था द्वारा स्वीकृत भूकम्प विरोधी आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर ढॉचा। |
| Civil कार्य | :– | डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसाला एवं छड़ T.M.T. उच्च कोटि का। |
| परिसज्जा | :– | जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें एवं छत का प्लास्टर होगा एवं पी0 ओ0 पी0 करके देगें। |
| फर्श | :– | फ्लैट का सभी फर्श क्षेत्र भिट्रीफायड टाइल्स का होगा। |
| दरवाजे | :– | सखुआ के लकडी का चौखट एवं पल्ला फ्लसडोर (Green Ply / Century का होगा। |
| खिडकियॉ | :– | अल्युमिनियम के फ्रेम में पूर्णतः Glazed खिडकियॉ ग्रील के साथ। |
| शौचालय | :– | पैन एवं बेसिन (Parryware / Hindware) नल (Essco) एवं अन्य सामग्री ISI ब्राण्ड का होगा। दिवाल मे glazed टाइल्स 7 फीट की ऊँचाई तक। |

DEO JYOTI HOMES
M.V.R. Mishra
Authorised Partner

22-7-19

रसोई घर :– ब्लैक ग्रेनाइट प्लैटफार्म , स्टील सिंक , दिवाल पर वर्किंग प्लैटफार्म के उपर 2 फीट उँचा glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Conduit पी0 वी0 सी0 (मलहोत्रा / उच्च क्वालिटी) का लगेगा। Conduit Copper wiring ] वायरिंग का तार एवं होल्डर ISI ब्राण्ड का होगा। बिजली का तार एव अन्य सामग्री Havells/Finolex/Anchor , सभी स्वीच एव सौकेट Modular होगा , Seperate Earthing shall be provided for entire building and lightening.

फायर सिस्टम :– फायर सिस्टम देना है।

जेनरेटर :– समुचित प्रतीक्षारत बिजली हेतू ध्वनिरहित जेनरेटर ISI ब्राण्ड का होगा।

लिफ्ट :– 5–6 व्यक्तियों के लिये प्रत्येक फ्लोर पर आने जाने के लिये ISI मार्क का लिफ्ट लगेगा।

सभी फ्लैटों के बैठकखाना में इंटरकॉम कनेक्शन रहेगा।

DEO JYOTI HOMES
Authorised Partner

22-7-2019

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे समाप्त।

साक्ष्यगण

1.

22-7-2019

2. अनुराधा देवी
राजविधरी प्रसाद
आर्सीपुर दानापुर
पटना 22-7-2019

प्रारूपकर्ता

प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)
का हस्ताक्षर

22.7.19

द्वितीय पक्ष (डेभलपर्स)
का हस्ताक्षर

22.7.19

22.7.19

P.V. Mishra
22/7/19

स्थल जाँच



महेन्द्र सिंह

22-7-2019

विषयुक्त

टेल नारायणपुर

22.7.2019

अंचल निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते
दानापुर (पटना)

प्रेक्षागृह

M.K. Mishra.
22/7/19

Amit Kumar Ojha
22/07/2019

## 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. 310000/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 0/- |
| Addl.Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. 330500/- |

**Registration Fee**

FEE PAID

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

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

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

**Date: 22/07/2019**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 22nd July 2019 by Mahendra Bhagat S/O Late Kaulesar Bhagat by profession Others. Status - Executant

महेन्द्र भगत
22-7-2019

**Signature/L.T.I. of Presentant**

**Date:22/07/2019**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Ram Sawrup Saw' age '58' Sex 'M', 'S/O- Pyaera Saw', resident of 'Ashopur, Khagaul, Patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**Date : 22/07/2019**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 202 on pages on 327 345, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-31 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

**Date : 22/07/2019**

**Registering Officer**
**Danapur**

**Token No. : 10776 Year : 2019 S.No. : 10246 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 9994**

7/22/201

भारत सरकार
Government of India



राम स्वरुप साव
Ram Sawrup Saw
पिता : प्यारे साव
Father : PYAERA SAW
जन्म तिथि / DOB : 06/04/1960
पुरुष / Male

4101 7625 2876

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
खगौल, असोपुर, खगौल, पटना, बिहार, 801105

Address:
KHAGAUL, Asopur, Khagaul, Patna, Bihar, 801105

4101 7625 2876

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

पहचान

राम स्वरूप साव
22-7-19

अवर निबंधन ता
सत्यमेव जयते
दानापुर (पटना)