

Serial No. 1214

Deed No. 1181



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **09/02/2017** by **Poonam Devi**

A stamp duty of Rs. **385560/-** 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. **1181** in Book No. **1**, Volume No. **22** on pages from **454** to **472** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **4** / Year **2017**

[Signature]
9/2/2017
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 09/02/2017

Token No: 1261/2017

1261/17

[Handwritten notes and signatures]
9/2/17
9.2.17
9/2/17

9/2

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 09 माह फरवरी सन् 2017

ई0 को:-



SUDHA ENGICON PVT. LTD.

[Signature]
20/2/2017 Director



























Sub District Registry Office, Danapur

Book Number 1261

Reg. Year 2017

Serial Number 1214

Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	
Claimant	Vipin Ranjan						
Sig.	विविन रंजन 03/02/2017						
Executant	Dilip Singh						
Sig.	दिलीप सिंह 3/2/17						
Executant	Divakar Sharma						
Sig.	दिवकर शर्मा 3-2-17						
Presented By	Poonam Devi						
Sig.	पूनम देवी 3-2-17						
Executant	Poonam Devi	<input checked="" type="checkbox"/> Photo	<input checked="" type="checkbox"/> Thumb	<input checked="" type="checkbox"/> Index	<input checked="" type="checkbox"/> Middle	<input checked="" type="checkbox"/> Ring	<input checked="" type="checkbox"/> Little
Sig.	पूनम देवी 3-2-17						
Identified By	Vijendra Sharma						
Sig.	विजेंद्र शर्मा 3/2/17						



पूनम देवी

3-2-17

2/19/20

(2)

1. लेख्यकारी (जमीन मालिक) का नाम एवं पता:-
- (1) श्रीमती पूनम देवी, मो0 9779997203 धर्मपत्नी श्री दिलीप सिंह,
- (2) श्री दिलीप सिंह पिता का नाम स्वर्गीय रामचन्द्र सिंह,
- (3) श्री दिवाकर शर्मा पिता का नाम स्वर्गीय रामचन्द्र शर्मा, सभी का निवास स्थान ग्राम एवं पत्रालय - अमहारा, थाना - बिहटा जिला - पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध, उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए वं म्

2. लेख्यधारी (विकासकर्ता का नाम एवं पता:-
- मेसर्स सुधा इंजीकोन्स प्रा0 लि0, एक कम्पनी, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 ई0 के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है, जिसका निबंधन संख्या U45309BR2016PTC032826 है, जिसका निबंधित कार्यालय -- बी0 एस0 निवास स्थान, पीपरा (छतना), थाना एवं पत्रालय - परसा बाजार, सम्पाचक रोड़, परसा बाजार, जिला - पटना, द्वारा प्रबंध निदेशक श्री विपिन रंजन पिता का नाम स्वर्गीय बिजेन्द्र कुमार सिंह बी0 एस0 निवास स्थान, पीपरा (छतना), थाना एवं पत्रालय - परसा बाजार, सम्पाचक रोड़, परसा बाजार, जिला - पटना, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके



पूनम देवी
9-2-17

दिवाकर शर्मा
9-2-17

राहुल (Family Rep)
9/2/20/4

SUDHA ENGICON PVT. LTD.
Vipin Ranion
09/02/2017 Director

(3)

कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

पूना देवी
9-2-17

3. लेख्य प्रकार :-

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT) जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद कुल निर्मित भवन का 48% (अड़तालिस प्रतिशत) जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं 52% (बावन प्रतिशत) डेभलपर (द्वितीय पक्ष) का हिस्सा होगा। जो किसी प्राधिकृत संस्था से स्वीकृत किये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

दिवानन्द शर्मा
9-2-17

4. विकास एकरारनामा की सम्पत्ति:-

(जो इसके पश्चात अनुसूची संख्या - 1 के नाम से वर्णित है)

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरण:-

मौजा - अमहारा , परगना एवं सर्वे थाना - मनेर , सर्वे हाल थाना - बिहटा , जिला पटना , राजस्व थाना संख्या 44 (चौआलिस) , कुल एराजी मवाजी 61.2 डि० या मापी से जो भी एराजी आवेगा , अन्दर खाता संख्या - 240 (दो सौ चालिस) , सर्वे खेसरा संख्या - 800 , 801 , 802 803 एवं 804 का अंश भाग , जो अवर निबंधन कार्यालय दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना के क्षेत्राधीन है। जिसकी चौहददी निम्न रूप से वर्णित है।

वि. म. म. म. म. म.
9/2/17



SUDHA ENGICON PVT. LTD.

Chir Ronio

Director

09/02/2017

(4)

चौ ह द दी

उत्तर	:-	श्री कौलेश्वर शर्मा
दक्षिण	:-	श्री नवल किशोर सिंह पट्टीदार
पूरब	:-	बिहटा अरवल रोड़
पश्चिम	:-	स्वर्गीय इन्द्रदेव सिंह के उत्तराधिकारी

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति पूर्ण रूप से आवासीय सह व्यवसायिक एवं मुख्य सड़क पर स्थित है, जिसका न्यूनतम मूल्य 1,92,78,000/- एक करोड़ बानवे लाख अठहतर हजार रूपया मात्र है।

सं द र्भ

यह कि उपर वर्णित सम्पत्ति मूल रूप से लेख्यकारी न0 2 एवं 3 की पैतृक सम्पत्ति है। जो लेख्यकारी न0 2 एवं 3 तथा उनके अन्य पट्टीदारों को उनके पूर्वजों के स्वर्गवास के पश्चात खानगी विभाजन द्वारा विरासतन प्राप्त हुआ है।

और यह कि उक्त खानगी विभाजन के आधार पर लेख्यकारी न0 2 एवं 3 के भ्राता श्री नाग मोहन सिंह पिता का नाम स्वर्गीय रामचन्द्र सिंह ने अपने हिस्से की सम्पत्ति को लेख्यकारिणी न0 1 के नाम से दिनांक 01-10-2010 ई0 को बिक्री कर दिया। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 8423 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 124 के पृष्ठ संख्या 190 से 199 तक सीडी 20 सन् 2010 ई0 में निबंधित किया गया है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से लेख्यकारीगण उपरोक्त कंडिका संख्या - 4 में वर्णित सम्पत्ति पर बहैसियत सम्पत्ति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति को अपने अपने निजी उपयोग में लाते रहे हैं। वो स्वर्गीय रामचन्द्र सिंह का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के जमाबन्दी रैयत संख्या 278 में दर्ज पाया गया है।



SUDHA ENGICON PVT. LTD.

O. P. R. Ration

Director

09/02/2012

पूना देवा
2-2-17

श्रीवाकर शर्मा
9.2.17

29/04/198

(5)

और यह कि लेख्यकारी प्रथम पक्ष का पूर्ण हकियत कंडिका न0 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 एवं विकासक के आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ - साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु 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 , वैयक्तिक ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी बिहटा अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरह के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वयं 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।



SUDHA ENGICON PVT. LTD.

Sudha Engicon
Director
09/02/2017

पूवम देवी
दिनांक 21/01/17
9.2.17
S. 2.17
9.2.17

(6)

यह कि आवासीय बहुमंजिला इमारत का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा। जिसके अनुसार भूखण्ड स्वामी अर्थात् प्रथम पक्ष को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में 48% (अड़तालिस प्रतिशत) और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण करके दिया जाएगा तथा अन्य सभी सामूहिक सुविधाओं को भी भूस्वामी को प्रदान की जाएगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष 52% (बावन प्रतिशत) एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन उसके पक्ष में किया जाएगा। 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 होंगे। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आबंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी।

यह कि निर्मित होने वाली बहुमंजिला इमारत का निर्माण कई खण्डों यानि ब्लॉकों में किया जायेगा। जिसमें से ब्लॉक --ए के प्रथम एवं द्वितीय मंजिल का निर्माण पूर्ण रूप से व्यवसायिक होगा तथा शेष क्षेत्र आवासीय होगा।

यह कि बिहार एपार्टमेंट 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 स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा को छोड़कर शेष पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते हैं, अपने खरीदारों से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं, बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतु बिक्री का निष्पादन कर सकते हैं, बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतु भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए



पूज्य देवी
9.2.17
दिलीप रोशिया
9.2.17
Sudha Engicon Pvt. Ltd.

SUDHA ENGICON PVT. LTD.
Dilip Ronion
Director
01/02/2017

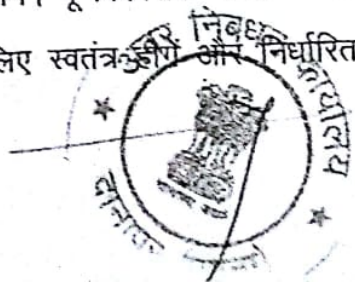
भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

यह कि बहुमंजिला इमारत का प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के पश्चात भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच उनके हिस्से के निस्वत आपस में एक Memorandum of Partition निष्पादित किया जायेगा जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाली हिस्सा 48% (अड़तालिस प्रतिशत) के अनुसार निर्मित (पलैट एवं पार्किंग स्पेश तथा अन्य सुविधाओं) का आबंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू - विकासक के हिस्सा 52% (बावन प्रतिशत) का आबंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायगा। भू - विकासक एवं भूस्वामी अपने अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री, निबंधन बंधक, एकरारनामा अपने खरीददारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के खर्च पर प्राप्त कर लिया जायेगा। जिसके लिये नक्शा द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की जायेगी और इन्हें द्वितीय पक्ष के नाम से नक्शा सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली जायेगी।

भूखण्ड स्वामी - प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखित शर्त होंगे:-

1. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देंगे ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम / ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होंगे। भू विकासक उपरोक्त जमीन पर कार्य की शुरुआत करने के लिए स्वतंत्र होंगे और निर्धारित अवधि के अन्दर



SUDHA ENGICON PVT. LTD.

O.P. Ration Director
102/2017

भूविकासक
9.2.17

भूविकासक
9.2.17

9/2/17

(8)

निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आबंटित हिस्से को सुपुर्द करेंगे। भूखण्ड स्वामी या उनके उत्तराधिकारी का आबंटित क्षेत्र 48% (अड़तालिस प्रतिशत) होगा। साथ ही डेमलपर्स के आबंटित हिस्से का 52% (बावन प्रतिशत) का दखल कब्जा डेमलपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा, जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को तीसरे पक्ष खरीददार अथवा खरीददारों को निर्मित प्लेटों, पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेंगे या बिक्रय करेंगे।

2. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य पांच वर्ष तक अनिवार्य रूप से पूरा करके प्रथम पक्ष के हिस्सा का स्वामित्व प्रथम पक्ष को दे देंगे। इसके अतिरिक्त निर्माण कार्य पूरा करने के लिये छः माह का अतिरिक्त अवधि कृपा काल के रूप में दी जायेगी। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुँचायें। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायेगी। 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 होंगे। उपरोक्त अवधि की गणना नक्शा पारित होने के तिथि से की जायेगी।

- 2 (क) यह कि उक्त निर्धारित अवधि के अन्दर विकासक उक्त इमारत को पूर्ण सभी सुविधाओं के साथ निर्मित करके जमीन मालिक को दखल कब्जा देने में बिलम्ब करेंगे, तो वैसी हालत में विकासक को जमीन मालिक के हिस्सा का बिलम्ब दण्ड देना होगा। जो मो0 10,000/- दस हजार रुपया प्रति माह हर्जाना के रूप में दिया जायेगा। विकासक के हिस्से



SUDHA ENGICON PVT. LTD.

Ojibin Ranioo

09/02/2017 Director

Prakash Kumar
9.2.17

Prakash Kumar
9.2.17

(9)

के फ्लैट के निर्माण में यदि देरी होती है तो वैसी हालत में जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड नहीं देना होगा।

3. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं 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 करेंगे। द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र की 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।
4. यह कि यदि भूस्वामी द्वारा भूखण्ड के कारण उत्पन्न किसी तरह के कानूनी अडचन से निर्माण कार्य शुरू होने में बाधा हो या कार्य ठप हो जाये, तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा, उन सभी समयों को उपरोक्त निर्धारित अवधि 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 करेंगे, साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायगी, उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय, एकरारनामा, किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख निर्धारित बिक्रय राशि को नियत कर बिक्रय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होंगे। लेकिन यदि विकासक यदि अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी वित्तीय संस्था से अपने लिये या अपने क्रेताओं के लिये किसी प्रकार का



प्रथम पक्ष
9.2.17

9/2/17

SUDHA ENGICON PVT. LTD.

Dipin Ronion

09/02/2017 Director

कोई ऋण लेते हैं तो उसके भुगतान की पूरी जिम्मदारी विकासक की होगी।

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

(क) विकासक प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयारी करेंगे, उसका सुधार करेंगे तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी करेंगे, जो विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वशिको का निष्पादन विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक क्रिया - कलापों की स्वीकृति सम्बन्धित विभागों से करवाने का अधिकार होगा।

(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 करेंगे।

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

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

(ङ) इसी प्रकार डेभलपर्स अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकार सुरक्षित रखेंगे।



SUDHA ENGICON PVT. LTD.

01/02/2017

Director

Handwritten notes and signatures on the right side of the page. The text includes 'बहुम-दली' (Bhumi-dali), 'दिनांक 22/11/17' (Date 22/11/17), and '2-2-17'. There are also several handwritten signatures and initials.

(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 नहीं होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

7. भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :-

क. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भू-स्वामियों की सम्पत्ति 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 विरुद्ध पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं या वित्तीय संस्थाओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिये किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है।

ग. भूस्वामी ने यह भी घोषणा किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत, दावा, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश, सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नहीं किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व



दिनांक 21/12/17
9.2.17
9.2.17

Gyanshyam
21/12/17

SUDHA ENGICON PVT. LTD.

09/02/2017
Director

अधिकारियों द्वारा या म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पत्ति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

- घ. किसी भी दिवानी या पगौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की, जब्ती अथवा सम्पत्ति 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।
- ङ. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते हैं कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके सम्पत्ति पर नहीं है और उक्त भूखण्ड न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पत्ति ही है।
- च. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना, एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पत्ति का स्थानान्तरण, किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या बसीयत 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 का नक्शा दोनो पक्षों के रजामंदी से तैयार होगा और दोनों पक्षों की सहमति से वह नक्शा भवन निर्माणकर्ता अपने स्तर से और अपने खर्च से सम्बन्धित विभाग से पास करवायेगें और आरम्भ से लेकर अन्त तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और स्वत्वधारी एक पैसा भी लगाने / खर्च नहीं करेगें।



पूज्य श्री
9.2.17

दिवाली
9.2.17

दिवाली
9/2/17

SUDHA ENGICON PVT. LTD.

Dipin Ranion

Director

01/02/2017

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। निर्माण कार्य में लगने वाली सामग्री के गुणवत्ता की जाँच तकनीकी विशेषज्ञों (Architect) द्वारा की जायेगी। यदि सामग्री के गुणवत्ता दीर्घ कालीन होगी। यदि सामग्री के गुणवत्ता में कमी पायी जाती है तो जमीन मालिक को द्वितीय पक्ष के विरुद्ध कारवाई करने का अधिकार होगा।

झ. डेवलपर्स उपरोक्त भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेंगे।

ञ यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार मिल जायेगा जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु 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, सीडी 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।

(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 डेभलपर्सों के बीच निष्पादित हुआ है, उसके लिए



जयशंकर जी
9.9.17

सुधा एंगिकॉन प्रा. लि.
9/9/17

9/9/17 (218)
9/2/17

SUDHA ENGICON PVT. LTD.

O'p'r Ronion
Director
09/02/2017

निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट के तहत किया जायगा।

(इ) यह कि यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व दोष या ऋण भार जो जमीन मालिक द्वारा पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक की होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा - खर्चा तथा क्षति पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

(क) यह कि यदि उपरोक्त सम्पत्ति लेख्यकारिणी के अलावा कोई अन्य दावेदार पाये जाते हैं तो वैसी हालत में सम्बन्धित दावेदार का हिस्सा लेख्यकारीगण के हिस्सा से दिया जायेगा।

8. डेभलपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारु रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए, अपनी जबाबदेही का निर्वहन करते हुए इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखित कार्य भी करेंगे जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना, जो किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है, तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व करते हुये किसी भी न्यायालय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेंगे 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 होंगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेंगे। उसके लिए आवेदन पत्र, शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेंगे।



Handwritten notes and signatures on the right side of the page:

- Top right: "पूजा देवी" (Puja Devi) and "9.2.17" (9.2.17)
- Middle right: "दिलीकर शर्मा" (Dilip Kumar Sharma) and "9.2.17" (9.2.17)
- Bottom right: "Cyber/1/17" (Cyber/1/17) and "9/2/17" (9/2/17)
- Bottom right: "SUDHA ENGICON PVT. LTD." (SUDHA ENGICON PVT. LTD.), "O:pin Ronion" (O:pin Ronion), "Director" (Director), and "10/02/2017" (10/02/2017)

(ख) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेंगे। अगर किसी तरह का त्रुटियाँ भूस्वामी के भूखण्ड में पायी जायेगी तो उसका निराकरण याथाशीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द नहीं होगा।

(ग) यह कि विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र की बिक्री किसी भी क्रेता के साथ कर सकते हैं, बिक्री मनोबन्ध का निष्पादन कर सकते हैं, अग्रिम राशि प्राप्त करे, बिक्री पत्र का निष्पादन करें, बिक्री पत्र को निबन्धन हेतु निबन्धन पदाधिकारी के समक्ष उपस्थापित करें, निबन्धन एकरार स्वीकार करें या जिस प्रकार के प्रक्रिया की आवश्यकता हो उसे विकासक अपनायें।

(घ) यह कि विकासक किसी भी हालत कंडिका संख्या -4 से होकर अन्य किसी भूखण्ड को रास्ता उपलब्ध नहीं करायेगें।

(ङ) सम्पूर्ण इमारत का नाम ओम टावर होगा।

परीशिष्ट

एपार्टमेन्ट के निर्माण में प्रयुक्त होने वाली सामग्री का विवरण
ढाँचा :- भूकम्प विरोधी आर० सी० सी० फ्रेम पाइलिंग स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार।

स्ट्रक्चर :- आर० सी० सी० फ्रेम स्ट्रक्चर।
सिविल वर्क :- प्रथम श्रेणी का ईट वर्क लफार्ज या उच्च कोटि सिमेन्ट के साथ।

छत :- आर० सी० सी०
फर्श :- मिट्टीफायड Common Area and Parking छोड़कर

प्लास्टर :- सिमेंट मोर्टार 1:6 ईट एवं सिलिंग 1:4
दरवाजा :- सखुआ या कपुर साल लकड़ी का चौखट



जगम दही
9.9.17

दिलीप शर्मा
9.2.17

9/2/17

SUDHA ENGICON PVT. LTD.

O.P. Rorion
Director
20/02/2017

(16)

एवं दरवाजा पलस डोर एवं लुकिंग ग्लास के साथ।

- खिड़की :- अच्छे किस्म के मेंटेरियल से निर्मित
- रसोई घर :- भिट्टीफायड का फर्श एवं एवं डायनिंग रूम में एक वाश बेसिन।
- बाथरूम :- दिवाल में 7 फीट का टाइल्स एवं सतह में एन्टी स्कीड टाइल्स , साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स , नल फिटिंग्स , चीनी मिट्टी का अच्छे ब्राण्ड का सफेद पैन फिटिंग्स एवं बेसिन सभी ISI Brand
- विद्युत वायरिंग :- कॉन्सिल पी0 वी0 सी0 कन्ड्युट , वायरिंग सहित , स्टैन्ड क्वालिटी (Anchor /Havells) का फिटिंग्स , स्वीच के साथ
- दिवाल फिनिसिंग :- अन्दर का दिवाल वाल पुट्टी
- टी0 वी0 प्वाइंट :- सभी पलैटों में एक प्वाइन्ट
- टेलिफोन प्वाइन्ट :- सभी पलैटों में एक प्वाइन्ट
- सिवरेज :- सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त
- समरसिबुल पम्प :- एक
- जेनरेटर :- ध्वनि रहित अच्छे किस्म का
- रेसिडेन्सिल लिफ्ट :- अच्छे किस्म का (डिजाईन के अनुसार)



SUDHA ENGICON PVT. LTD.

O. B. R. Director
09/02/2017

Handwritten signature and date: 9.2.17
Handwritten signature and date: 2.2.17

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

लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर (भू-स्वामी)

साक्ष्यगण

1. विशेषज्ञ शर्मा
रखे ०० का वाश रि'ए
ग्राम - रामनगर राधकपुर
पाना - बिहरा - जिला - पटना
2. विश्वनाथ 12/19

Preembhuslam
3/0 - Shiv Singh
Vill + Po - Amhoza
P.S - Bihra
DST - Patna
09/02/2012

दि 12/2/17
9/2/17

लेख्यकारी द्वितीय पक्ष (डेभलपर्स) का हस्ताक्षर

SUDHA ENGICON PVT. LTD.

Ojpin Ranjan
09/02/2012 Director

दस्तावेज जारी
09/2/17
हस्ताक्षर

प्रमाण
रखे
9.2.17

दि 12/2/17



Online Bank charges checked

Signature

प्रारूपकर्ता

उत्तराधिकारी
9/2/2017
डॉ. कर्ण सिंह 3m/17/19m

Endorsement of Certificate of Admissibility

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.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 385560/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 406060/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee	Service Charge		
FEE PAID	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	500
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	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

Registering Officer
Danapur

Date: 09/02/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 09th February 2017 by Poonam Devi Dilip Singh by profession Others. Status - Executant

पूनाम देवी 9.2.17

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 09/02/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vijendra Sharma ' age '45' Sex 'M', 'Kailash Singh', resident of 'Raghopur Bihta Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 09/02/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 22 on pages on 454 -472, for the year 2017 and stored CD volume No. CD-4 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.




Registering Officer
Danapur

Date: 09/02/2017



Deed No. : 1261 Year : 2017 S.No. : 1214 SCORE Ver.4.1 Deed No. : d No. : 1181

SCANNED

2/9/20


ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
 भारत निर्वाचन आयोग
 पहचान पत्र


KKY4783361

Elector's Name : Vijendra Sharma
 निर्वाचक का नाम : विजेन्द्र शर्मा
Father's Name : Kailash Singh
 पिता का नाम : कैलाश सिंह
Sex / लिंग : Male / पुरुष
Age : 49 Years as on 1.1.2004
आयु : ४९ वर्ष १.१.२००४ को

Address : 69C, Raghopur, Ramnagar, Raghopur,
 Ramnagar,
 Town/Vill - Raghopur Ramnagar,
 Anchal - Bihata,
 Distt - Patna

पता : ६९क, राघोपुर, रामनगर, राघोपुर, रामनगर,
 शहर/गाँव - राघोपुर रामनगर,
 अंचल - बिहटा,
 जिला - पटना


 Facsimile Signature of
 Electoral Registration Officer
 194, VIKRAM Constituency
 १९४, विक्रम निर्वाचन क्षेत्र
 के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
 के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Danapur
 स्थान : दानापुर

Date : 22/09/2004
 दिनांक : २२/०९/२००४

KKY4783361

This Card may be used as an Identity Card
 under different Government Schemes.
 इस पत्र को विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत
 पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।



