

Serial No. 17168 Circle:-Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 16813

Serial No. 17168

Deed No. 16813



Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **24/12/2018** by **Kamlesh Singh**

A stamp duty of Rs. **118760/-** 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. **16813** in Book No. **1**, Volume No. **313** on pages from **476** to **495** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **49** / Year **2018**

Date: 24/12/2018

Token No: 18099 /2018

Signature with Date
(Aparna Shiva)

Registering Officer, Danapur

16891
24/12/18

SUDHA ENGLISH
Dipin Ranjan
24/12/18

Scanned by

दस्तावेज में दर्जित प्रमाणों का प्रमाण प्रमाण
प्रमाण MVR के अनुसार प्रमाण प्रमाण
निबंधन एवं अन्य शुल्क सहित प्रमाण प्रमाण

दस्तावेज जाचा

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक माह दिसम्बर सन् 2018

ई0 को:-



Kamlesh Prasad Singh
24.12.18
Aparna Ranjan
24.12.18

12/24/2018

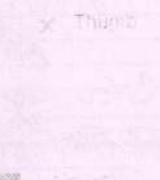
Sub District Registry Office, Danapur

En Number 18099

Reg. Year 2018

Serial Number 17168

Deed Number 16813

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Bipin Ranjan (M. Dir. M/S Sudha Engicon Private Ltd.)						
Sig.	<i>Bipin Ranjan</i> 24/12/18						
Executant	Ajay Kumar						
Sig.	<i>Ajay Kumar</i> 24-12-18						
Presented By	Kamlesh Singh						
Sig.	<i>Kamlesh Prasad Singh</i> 24.12.18						
Executant	Kamlesh Singh						
Sig.	<i>Kamlesh Prasad Singh</i> 24.12.18						
Identified By	Tarun Kumar Jha						
Sig.	<i>Tarun Kumar Jha</i> 24/12/18						

SCORE



Powered by IIS & FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2802sop015

Kamlesh Prasad Singh
24.12.18

12/24/20



E-CHALLAN
Government of Bihar
ETC-4

Valid Upto : 04/01/2019	Date : 20/12/2018 01:07:39 PM
GRN : BHR201812163967M	
Department : Registration, Excise & Prohibition Department	
Office Name : Danapur	From :
Financial Year : 2018-2019	To :
Treasury : Danapur	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY	118760.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD	0.00
Total Amount : Rupees Or	138760.00

DEPOSIT / PAY IN SLIP	
Bank of India	Date 20/12/18
Branch : Danapur	
SBI/CAIR/00/CC/TT/DL Ac No./Credit Card No.	
30978446198	
Name : Danapur	
Tel. No. : 1800112211	
Amount : 138760	P
Rupees in words : One Lakh Thirty Eight Thousand Seven Hundred Sixty	
Cash/Cheque No./Date & Name of Bank & Branch	P
1800112211	138760
Total	138760

PAYMENT DETAIL	
BANK Name : SBI	
Branch :	

RECEIVING BANK	
REF No	CPL7271653
2018 01:07:39 PM	

SWO / Passing Officer

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

(2)

1. लेख्यकारी (जमीन मालिक) का नाम एवं पता:-

(1) श्री कमलेश सिंह पिता का नाम स्वर्गीय सोमेश्वर सिंह , मो0
7979711218 , निवास स्थान न्यू पुरन्दरपुर , थाना - जक्कनपुर
पत्रालय - जी0 पी0 ओ0 , जिला - पटना ,

(2) श्री अजय कुमार पिता का नाम श्री रघुनाथ प्रसाद , निवास
स्थान आशोपुर , थाना - दानापुर , पत्रालय - खगौल , 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 व 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 रोड , परसा बाजार , जिला -
पटना , द्वारा प्रबंध निदेशक श्री विपिन रंजन पिता का नाम स्वर्गीय
विजेन्द्र कुमार सिंह बी0 एस0 निवास स्थान , पीपरा (छतना) , थाना एवं
पत्रालय - परसा बाजार , सम्पाचक रोड , 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



Opin Renter
24/12/18

Kamlesh Prasad Singh
24-12-18

Dev Ramon
24-12-18

(3)

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

3. लेख्य प्रकार :-

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT) जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद कुल निर्मित भवन का 50% (पचास प्रतिशत) जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं 50% (पचास प्रतिशत) डेभेलपर (द्वितीय पक्ष) का हिस्सा होगा। जो किसी प्राधिकृत संस्था से स्वीकृत किये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

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 - जमसौत, परगना - फुलवारी, सर्वे थाना - दानापुर, राजस्व थाना संख्या 30 (तीस), कुल एराजी मवाजी 5 कट्ठा या मापी से जो भी एराजी आवेगा, अन्दर खाता संख्या - 185 (एक सौ पचासी), सर्वे खेसरा संख्या - 2245 (दो हजार दो सौ पैंतालिस) का अंश भाग जो अवर निबंधन कार्यालय दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना के क्षेत्राधीन है। जिसकी चौहद्दी निम्न रूप से वर्णित है।



Office of the District Collector, Patna
24/12/18

Kamlesh Bood Singh
24.12.18
Ajay Kumar
24-12-18

(4)

चौ ह द दी

उत्तर :- श्री देवकी सिंह
दक्षिण :- पर्ईन
पूरब :- पार्ट प्लॉट न0 2245
पश्चिम :- सर्वे प्लॉट न0 2246

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य 59,37,500 /-- उनसठ लाख सैंतीस हजार पांच सौ रूपया मात्र है।

सं द र्भ

यह कि उपर वर्णित सम्पत्ति में से मवाजी 3 कट्टा जमीन की खरीदारी लेख्यकारी न0 1 के पिता श्री सोमेश्वर सिंह ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 07-09-2001 ई0 को श्री अखिलेश कुमार सिंह, पिता का नाम श्री सोमेश्वर सिंह, निवास स्थान न्यू पुरन्दरपुर, थाना जवकनपुर, जिला पटना बहैसियम मोखतार श्रीमती राधिका देवी धर्मपत्नी स्वर्गीय सुरेन्द्र राय, निवास स्थान मठियापुर, थाना शाहपुर, जिला पटना से क्रय किया था। जिसका पुस्तक संख्या 1 निबंधन संख्या 4751 सन् 2001 ई0 निबंधन कार्यालय मुम्बई वाके हैं। वो तारीख खरीदारी के पश्चात लेख्यकारी न0 1 ने मुम्बई निबंधन कार्यालय में भुगतान की गयी मुद्रांक शुल्क एवं बिहार सरकार को की जाने वाली मुद्रांक शुल्क के अन्तर राशि मो0 33,000 /-- तेतीस हजार रूपया का भुगतान जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना को दिनांक 31-12-2003 ई0 को कर दिया है। जिसके आधार पर मुम्बई निबंधन कार्यालय में की गयी बिक्रय विलेख का विधिवत् प्रमाणिकरण कर दिया गया है।



24/12/18
24/12/18
24/12/18

24/12/18
24/12/18
24/12/18

(5)

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 1 कट्टा जमीन की खरीदारी लेख्यकारी न० 1 के पिता श्री सोमेश्वर सिंह ने दिनांक 25-08-2009 ई० को श्री कमलेश प्रसाद सिंह पिता का नाम श्री सोमेश्वर सिंह, निवास स्थान न्यू एरिया पुरन्दरपुर, थाना जक्कनपुर, जिला पटना से क्रय किया था। जिसे जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर के दस्तावेज संख्या 16434 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 264 के पृष्ठ संख्या 103 से 110 तक सीडी 41 सन् 2009 ई० में निबंधित किया गया है।

और यह कि श्री सोमेश्वर सिंह अपने खरीदारी की गयी सम्पति पर ताजिन्दगी काबिज दखिल रहकर अपने दो पुत्र क्रमशः श्री अखिलेश कुमार वो श्री कमलेश कुमार को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। बाद में श्री अखिलेश कुमार अविवाहित निःसंतान स्वर्गवास कर गये। वो श्री सोमेश्वर सिंह के सम्पति के एकमात्र उत्तराधिकारी लेख्यकारी न० 1 हुये।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी 1 कट्टा जमीन की खरीदारी लेख्यकारी न० 2 ने दिनांक 18-05-2007 ई० को मो० शकुन्तला देवी पति का नाम स्वर्गीय ज्वाला प्रसाद श्रीवास्तव, निवास स्थान शिवगोविन्द नाथ का टोला, थाना जगदीशपुर, जिला भोजपुर से क्रय किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 3031 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 329 के पृष्ठ संख्या 486 से 494 तक सीडी 03 सन् 2007 ई० में निबंधित किया गया है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से लेख्यकारीगण उपरोक्त कंडिका संख्या - 4 में वर्णित सम्पति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलदार होकर वो रहकर सम्पति को अपने अपने निजी उपयोग में लाते रहे हैं। वो लेख्यकारीगण



O.P. Ranier
24/12/18

Kamlesh Prasad Singh
24.12.18

Aray Kumar
24-12-18

(6)

का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के जमाबन्दी रैयत संख्या 3941 एवं 3009 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि लेख्यकारी प्रथम पक्ष का पूर्ण हकियत कंडिका न० 4 में वर्णित सम्पत्ति पर प्राप्त है तथा सम्पत्ति 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 जाँचकर 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।



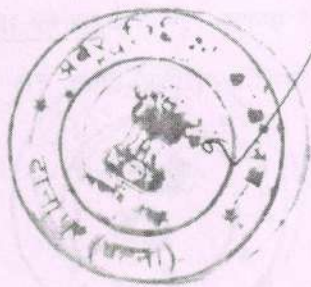
SUDHA ENGINEERING
Dipin Ranjan
24/12/18

Kamlesh Prasad Singh
24.12.18
Rajesh Kumar
24-12-18

(7)

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 50% (पचास 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 50% (पचास 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 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 भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।



O.P. Ration
24/12/18

Kaplesh Prasad Singh
24.12.18

May Kumar
24-12-18

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 50% (पचास प्रतिशत) के अनुसार निर्मित (फ्लैट 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 50% (पचास 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 खरीददारों 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 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 50% (पचास प्रतिशत) होगा। साथ ही डेवलपर



SUDHA ENGINEERING
Dipin Ranjan
24/12/18

Kamlesh Agrawal Singh
24.12.18
Ajay Kumar
24-12-18

के आबंटित हिस्से का 50% (पचास 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 प्लैटों, पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेंगे या विक्रय करेंगे।

2. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य दो 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 पहुंचायें। 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 के प्लैट के निर्माण में यदि देरी होती है तो वैसी हालत में जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड नहीं देना होगा।

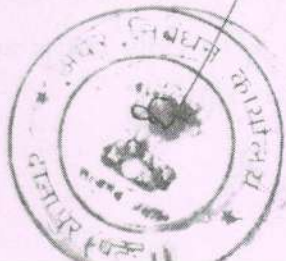


24/12/18
24/12/18

24-12-18

24.12.18
Kamlesh Prasad Singh

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 अड़चन से निर्माण कार्य शुरू होने में बाधा हो या कार्य ठप हो जाये, तो वैसी परिस्थिति 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 कोई ऋण लेते हैं तो उसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी।



O.P. Ranion
24/12/18

Aray Kumar
24-12-18

Kamlesh Prasad Singh
24/12/18

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 करेगे , उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी करेगें , 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 करेगें।

(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 डेमेलपर्स स्वतंत्र होंगे जिसके द्वारा आबंटन और बिक्रय हेतु डेमेलपर्स को आबंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातो का निष्पादन करेगें।

(ङ) इसी प्रकार डेमेलपर्स 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 नहीं होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।



Chiranjeev
24.12.18

Sanjay Kumar
24.12.18

Kamlesh Prasad Singh
24.12.18

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 संस्थओं 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 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।



Ojibir Ranion
24/12/18

Day Ramdas
24-12-18

Kamlesh Dasgupta Singh
24.12.18

- घ. किसी भी दिवानी या फौजदारी 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 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 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।
- 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

SUDHAENGCON P. 1111
Gopin Ration
24/12/18

Day Kumar
24-12-18

Kamlesh Prasad Shukla
24.12.18



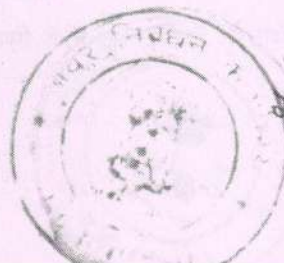
सके। निर्माण कार्य में लगने वाली सामग्री के गुणवत्ता की जाँच तकनीकी विशेषज्ञों (Architect) द्वारा की जायेगी। यदि सामग्री के गुणवत्ता दीर्घ कालीन होगी। यदि सामग्री के गुणवत्ता में कमी पायी जाती है तो जमीन मालिक को द्वितीय पक्ष के विरुद्ध कारवाई करने का अधिकार होगा।

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

(ज) 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 जायेगा।

(ट) यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सबसे उपरी छत सेट बैंक, सीढ़ी 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 डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न विवाद, लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए जो भूस्वामी एवं डेवलपर्स के बीच निष्पादित हुआ है, उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट के तहत किया जायगा।



24/12/18
24/12/18
24/12/18

24-12-18

24.12.18

(ड) 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।

(ढ) यह कि यदि उपरोक्त सम्पत्ति लेख्यकारीगण 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 - जबाब एवं रिज्वान्डर देने का अधिकारी होंगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेंगे। उसके लिए आवेदन पत्र, शपथ पत्र व अन्य कागजातों पर अपना हस्ताक्षर करेंगे।

(ख) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेंगे। अगर किसी तरह की प्रक्रिया भूस्वामी के भूखण्ड में पायी जायेगी



CO: Mr. Denier
24/12/18

Mr. Denier
24-12-18

Kamlesh Singh
24.12.18

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 कांडिका संख्या -4 से होकर अन्य किसी भूखण्ड को रास्ता उपलब्ध नहीं करायेगें।

(ङ) सम्पूर्ण इमारत का नाम **माधुरी इनक्लेव** होगा।

परीशिष्ट

एपार्टमेन्ट के निर्माण में प्रयुक्त होने वाली सामग्री का विवरण

ढाँचा	:- भूकम्प विरोधी आर० सी० सी० फ्रेम पाइलिंग स्ट्रक्चर डिजाइन 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	:- भिट्टीफायड (2x2) Common Area and Parking छोड़कर
प्लास्टर	:- सिमेंट मोर्टार 1:6 ईट एवं सिलिंग 1:4
दरवाजा	:- सखुआ या कपूर साल लकड़ी का चौखट एवं दरवाजा फलस डोर एवं लुकिंग ग्लास के साथ।



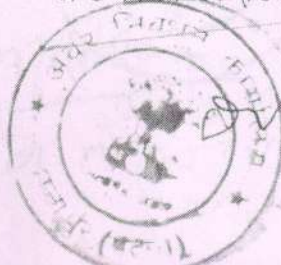
24/12/18
Ranier

24/12/18
Ranier

24/12/18
Ranier

(17)

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



O.P. Ramesh
24/12/18

Day Kumar
24-12-18

Kamlesh Prasad Singh
24/12/18

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

साक्ष्यगण

1. Tarun Kumar Jha
S/o Shambhu Nath Jha
Jyoti puram colony, Near
Shyamal Hospital, Bailu
Road, Kharagpur, Patna
24/12/18
2. Subodh Kumar
S/o Suresh Kumar
Panchsheel Nagar
P.S. Banarhi, Patna
24/12/18

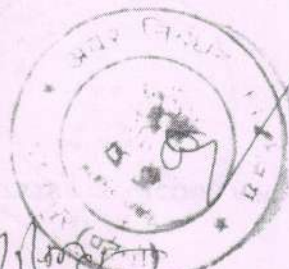
लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का

हस्ताक्षर (भू-स्वामी)

Kamlesh Prasad Singh
24.12.18Day Kumar
24-12-18

लेख्यकारी द्वितीय पक्ष

(डेभलपर्स) का हस्ताक्षर

Dipin Ranjan
24/12/18

प्रारूपकर्ता

उदय कुमार मिश्रा
24/12/18दीपक कुमार मिश्रा
24/12/18

महानगरपालिका