Serial No. 16935 (Munc.Corp.) Circle:-:Gaya Book No. :- 1 Deed No. 16308

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR A 401350

Serial No. 16935 Deed No. 16308

21 OCT 2016

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, गया

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **26/10/2016** को **Rajkishor Singh** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **385000** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **21500** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **16308** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **237** के पृष्ठ सं0 **461** से **475** तक **CD 37** में आज निबंधित एवं कुल **15** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

26-10-2016

सुकुमार झा
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– **26/10/2016** टोकन नं॰ **17522 / 2016**

जिला निबंधन का गया

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 26.10.2016 को श्री राजकिशोर सिंह उम्र 59 वर्ष

District Registry Office,Gaya

Token Number 17522	Reg. Year 2016	Serial Number 16935	Deed Number 16308

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Gharaunda Building Pvt.Ltd.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Claimant Sig. Gopal Sharan Bhartiya 26.10.16	Gopal Sharan Bhartiya, M.D						
Executant Sig. अजीत कुमार सिंह 26/10/16	Ajit Kumar Singh						
Presented By राज किशोर सिंह Sig. 26/10/2016	Rajkishor Singh						
Executant Sig. राज किशोर सिंह 26/10/2016	Rajkishor Singh						
Identified By Sig. Niraj Singh S/o Ajit Kumar Singh 26/10/16	Niraj Singh						

26.10

राज किशोर सिंह
26/10/2016

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 3500sop014

PAN AIVPS4690K 2. **श्री अजीत कुमार सिंह** उम्र 53 वर्ष PAN AGRPS2825E पिता स्व0 गंगाधर कुमार सिंह निवासी ग्राम केन्दुआ टेला केन्दुई, थाना मगध मेडिकल कॉलेज गया, जिला गया, वर्तमान पता महल्ला स्वराज्यपुरी रोड भारत सेवा श्रम संघ अपोजिट शारदा विहार शहर गया थाना सिविल लाईन्स जिला गया पेशा नौकरी नागरिकता भारतीय जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्री गोपाल शरण भारतीय उम्र 46 वर्ष पिता श्री साधु शरण मैनेजिंग डायरेक्टर घरौंदा बिल्डकॉन प्रा0 लि0 PAN AACCG2643Q कार्यालय स्थान G-1 Mahadevi Apartment कांशीनाथ लेन पूर्वी लोहानीपुर कदमकुआं पटना 800003 वर्तमान पता वैशाली सिनेमा कैम्पस राजेन्द्र नगर आर्य कुमार रोड पटना 800016 पेशा व्यापार नागरिकता भारतीय, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलेपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि अनुसूची-। में वर्णित सम्पति भूस्वामी प्रथम पक्ष की मौरूसी जायदाद है। उग्रह सिंह प्रथम पक्ष के मौरूस थे जो अपने पीछे पाँच पुत्र क्रमशः रामचरित्र सिंह, पवित्र सिंह, जनक सिंह, बैजनाथ सिंह एवं एवं रामस्वरूप सिंह को छोडकर स्वर्गवास किये बाद में रामचरित्र सिंह वो रामस्वरूप सिंह इजमालन परिवार में लावल्द स्वर्गवास कर गये। पवित्र सिंह अपने पीछे तीन पुत्र क्रमशः चन्द्रशेखर सिंह, सरयु प्रसाद सिंह नागेन्द्र प्रसाद सिंह को छोडकर स्वर्गवास कर गये वो जनक सिंह अपने पीछे तीन पुत्र मदन सिंह, बागेश्वरी सिंह वो पारसनाथ सिंह को छोडकर स्वर्गवास कर गये वो बैजनाथ सिंह अपने पीछे दो पुत्र दुर्गा सिंह वो उमा सिंह को छोडकर स्वर्गवास कर गये। बाद में कुल सामिलात सम्पति का आपसी खानगी पारिवारिक बटबारा उग्रह सिंह के वारसानों के बीच हुई जिसमें अनुसूचि-। में वर्णित सम्पति चन्द्रशेखर सिंह के खास हिस्से वो दाज में मिली वो चन्द्रशेखर सिंह के मृत्युउपरांत अनुसूचि-। में वर्णित

सम्पति वो अन्य सम्पति का खानगी बटबारा चन्द्रशेखर सिंह के पुत्र गंगाधर कुमार सिंह वो गदाधर नाथ सिंह के बीच हुई वो अनुसूचि-। में वर्णित सम्पति वो अन्य सम्पति गंगाधर कुमार सिंह जो प्रथम पक्ष के पिता हुए को खास हिस्से वो दाज में मिली वो गंगाधर कुमार सिंह के मृत्युउपरांत प्रथम पक्ष बहैसियत पुत्र एवं जायज वारीस अनुसूचि-। में वर्णित सम्पति पर पूर्ण हकियत के साथ दखल कब्जे में चले आ रहे है वो अनुसूचि-। में वर्णित प्लौट संख्या 1655, 1652 का खाता संख्या 87 हाल सर्वे खतियान में चन्द्रशेखर सिंह वो नागेन्द्र सिंह के नाम कायम है वो वो प्लौट संख्या 1656 का खाता संख्या 159 में हाल सर्वे में देवरती कुंअर पति सरजु सिंह का नाम दर्ज है के निस्बत अंचल कार्यालय में दाखिल खारीज वाद संख्या 2138/2013-14 के द्वारा दाखिल खारीज होकर मांग पंजी प्रथम पक्ष के नाम कायम है वो सरकारी राजस्व कर का भुगतान प्रथम पक्ष करते आ रहे है वो सरकारी रसीद अनुसूचि-। में वर्णित सम्पति के निस्बत प्रथम पक्ष के नाम नियमित रूप से कट्ती चली आ रही है। जिसका डिमाण्ड सं0 क्रमश 85/14 है।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय :-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची-। की जमीन पर बहुमंजिला भवन निर्माण हेतु स्थानीय प्राधिकार गया नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएंगें।

2. यह कि प्रथम पक्ष भू-स्वामी और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आवश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के

दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध करते है कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेगें।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूपसे निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर (TERRACE) का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेगें।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि गया नगर निगम/संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 42 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 58 प्रतिशत हिस्सा निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा, जो कि उभय पक्ष आपसी सहमति से उपरोक्त हिस्से अनुसार बांटेगें।

6. यह कि डेवलेपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेगें।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बंधनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और आकृति (elevation) तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होनें वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी

For Gharounda Buildcon Pvt. Ltd.

तय हुआ कि डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए. आर. (F.A.R.) सुनिश्चित करेगें और तदुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात गया नगर निगम एवं संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

9. यह कि डेवलेपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान गया नगर निगम संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलेपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं , कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलेपर द्वारा जी.एम.सी. एवं संबंधित प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

11. यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलेपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण के समय सीमा 42 महीने की होगी और उसके बाद कार्यपूर्ण करने का छः महीने का कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित गया नगर निगम एवं संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी।

12. यह कि उभय पक्ष यानी जमीन मालिक एवं डेवलपर सहमत और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 बिहार बिल्डींग बाईलॉज 2014 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के

निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अंतरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेगें, जिसमें भू-स्वामी को कोई आपत्ति नहीं होगी।

13. यह कि उक्त जमीन का सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण हाने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 42 प्रतिशत सुपुर्द कर देगें प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो डेवलेपर या उसके नामित को अनुपातिक रूप से उनको 58 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14. यह कि यथा वर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 42 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के निर्माण आरंभ के पूर्व निर्धारण और स्पष्टीकरण किया गया। किन्तु फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल जोल से हुआ तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढी, घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट, स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलेपर दोनों द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

15. यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्याय tenements के द्वारा जो गया नगर निगम/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वकृति नक्शा के शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़े तो वैसे कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलेपर 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 स्वकृति के लिए आवेदन करना, कानुनी मुकदमों, वचनबद्धता सम्बंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिर्मेट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकार कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों की अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

E. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 58 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियां द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन को उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के स्वीकृत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें तथा भू–स्वामी के 42 प्रतिशत हिस्से को छोड़कर उन्हें बेचेंगें, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसे जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसा अधिकार उन्हें, ''डेवलेपर क्षेत्र'' के निर्माण पर होगा जिसे वे उसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और 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 गया नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं,

For Gharounda Buildcon Pvt. Ltd.
Managing Director

विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्यस कानूनी अथवा statutory कागजातों को स्थानीय प्राधिकार गया नगर निगम या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(i) 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 तथा अनुसुचि-। में वर्णित भूमि संबंधित हर प्रकार से हकियत नुक्श से पाक एवं साफ है तथा ऋण भार से मुक्त है काश भविष्य में किसी प्रकार की अनुसूचि-। भुमि के संबंध में हकियत नुक्श या ऋण भार पाया जाता है तो वैसी परिस्थिति में क्षतिपूर्ति हर्जाना का देनदारी जमीन मालिक की होगी तथा जमीन मालिक यह भी आश्वस्त किया कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा और प्रारूप को गया नगर निगम से पास करवाने में उनके तरफ से कोई रूकावट पैदा नहीं की जायेगी तथा अपेक्षित सहयोग करेंगें।

17. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने 58 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलेपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाऐंगें एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगें।

18. डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन अपने नाम से करेगें और भवन निर्माण तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष आपसी सहमति से तय करेगें और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलेपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेलेपर ही सरकार, गया नगर निगम एवं अन्य प्राधिकारों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाव देय होगें तथा उन्नयन में अगर कोई नुकशान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा

For Gharounda Buildcon Pvt. Ltd.

Managing Director

अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

19. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादित निष्पादित करेगें।

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

21. गया नगर निगम द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने का कृपा अवधि (Grace period) के अन्तर्गत अगर डेवलेपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है तो वैसे किसी दैविक कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक आपदा को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवलेपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा और जिस दिन द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का निर्मित भाग सुपुर्द करेगें उस दिन से सभी तरह के सेवा कर प्रथम पक्ष को स्वयं भुगतान करना होगा।

22. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढी, घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

For Gharaunda Buildcon Pvt. Ltd.

23. डेवलेपर गया नगर निगम संबंधित प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

24. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपर टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे गया नगर निगम संबंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

25. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यकित के द्वारा किसी व्यक्ति याडेवलेपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलेपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेगें और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदुर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होगें।

26. प्रस्तावित इमारत गया नगर निगम/संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची-।

कुल एराजी 50 डी0 (पच्चास डीसमील) आवासीय योग्य परती भूमि स्थित ग्राम केन्दुई, थाना मगध मेडिकल कॉलेज गया, जिला गया, थाना नं0 323 वार्ड नं0 46 अन्दर नगर निगम गया, जिसकी सदर रजिस्ट्री वो कलक्ट्री वो मुन्सफी जिला गया। अंचल कार्यालय चन्दौती।

खाता नं0	प्लौट नं0	ए0-डी0
87 नया	1655 नया	0-02
सतासी	एक हजार छः सौ पचपन	
87 नया	1652 नया	0-08
सतासी	एक हजार छः सौ बावन	

For Ghar Gounda Buildcon Pvt. Ltd.

159 नया	1656 नया	0-40
एक सौ उनसठ	एक हजार छः सौ छप्पन	
	कुल -	0-50 डी0
		(पच्चास डीसमील)

चौहद्दी

उत्तर	-	रतन सिंह
दक्षिण	-	गोपाल शरण सिंह
पूरब	-	गया बोधगया रोड
पश्चिम	-	नीज

लेख्य सम्पति का सरकारी मुल्य

मो0 1,92,50,000/- एक करोड बानवे लाख पच्चास हजार रूपये होता है।

अनुसूची-।।

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढंाचागत विवरण

ढंाचा :- गया नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर0सी.सी. फ्रेम ढंाचा।

Civil कार्य :- **गया नगर निगम** द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी और स्नोसेम से पुर्ती होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढंाचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजें पर लकडी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड को होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

For Gharounda Buildcon Pvt. Ltd.

Managing Director

खिड़कियाँ :- अल्मुनियम के फ्रेम से पूर्ण glazed खिडकियाँ लोहे के ग्रिल के साथ।

फर्श :- Vertrified tiles फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र।

शौचालय :- शयन कक्ष से जुड़े शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 18" ऊँचा रंगीन glazed टाईल्स।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी0वी0सी0 conduit wiring शयन कक्ष में एवं ड्राईंग रूम में A.C. प्वाइंट।

उपर्युक्त specifications esa promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची–।।।

फ्लैट की खास विशेषताएँ :-

1. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़ो सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था। सीढी एवं लिफ्ट की व्यवस्था।
2. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
3. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आये एवं प्रमाण रहे।

एतद् द्वारा हमलोग शपथ–पूर्वक घोषणा करते है कि मनोबंध की जाने वाली वर्णित भूमि भू–हदबन्दी, गैरमजरूआ आम, कैसरे हिन्द, वक्फ बोर्ड, न्यास बोर्ड, लाल कार्ड पर्चा एवं भूदान इत्यादी से हासिल नहीं है साथ ही सरकारी भूमि तथा सिलिंग सूचि से मुक्त है तथा सम्पति के

For Gharounda Buildcon Pvt. Ltd.
Managing Director

विषय में दी गई सूचना पूर्ण एवं सत्य है किसी प्रकार की अनियमितता पायी गयी तो उसका पूर्ण उतरदायित्व प्रथम पक्ष तथा द्वितीय पक्ष पर होगा।

प्रथम पक्ष जमीन मालिक का हस्ताक्षर

द्वितीय पक्ष विकासक का हस्ताक्षर

प्रारूपकर्ता :-

ला0 नं0 :-

लेख्य तिथि :-

टंकक :- सिन्हा कम्प्यूटर प्रेस गया।

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.	385000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	401500/-

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	1000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	21000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 26/10/2016

Registering Officer
Gaya

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Gaya on Wednesday, 26th October 2016 by Rajkishor Singh S/O Gangadhar Kumar Singh Late by profession Others. Status - Executant

26/10/2016

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:26/10/2016**

Registering Officer
Gaya

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Niraj Singh' age '23' Sex 'M', 'S/O Ajit Singh', resident of 'Swarajpuri Road,p.S.Civil Lines,dist.Gaya'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 26/10/2016

Registering Officer
Gaya

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Gaya in Book 1 Volume No. 237 on pages on 461 -475 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-37 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 26/10/2016

Registering Officer
Gaya

Token No. : 17522 Year : 2016 S.No. : 16935 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 16308