

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

Rs. 100

रु. 100

ONE HUNDRED RUPEES



सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIAN NON JUDICIAL

M 24/4/10



क्र. 576 दिनांक 24/4/10 राइट हस्ताक्षर E 745765
पिता का नाम एवं पता श्री सेवा लाल राय

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Monday 24th of April 2010 by Seva Lal Rai

A stamp duty of Rs. 51800/- and other fees of Rs. 754/- 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. 12474 in Book No. 1, Volume No. 206 on pages from 470 to 485 and has been preserved in total 16 pages in G.D. No. 32 / Year 2010.

SCANNED

Token No. : 14471 / 2010

Signature with date
(Ajay Krishna Mishra
Registering Officer, Patna)



चालान नं. 56129, 49548 दिनांक 24.04.2010

Development Agreement

1. नाम लेख्यकारी
श्री सेवा लाल राय पिता स्वर्गीय देयाली राय,
निवासी अजीमाबाद, पोस्ट वो थान फुलवारी शरीफ, जिला
पटना भारतीय-नागरिक।

Handwritten notes: 24/4/10, 24-04-10

Handwritten signature and date: 24/4/10

Handwritten notes: 26/4/10, 24/4/10

Serial No : 14263
Token No : 14471

Deed No : 12474
of 2010

Type & Status
of Party

Name of Party

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

In Favour of

Santosh Kr. Sinha (M.-Dir.)

Santosh Kr. Sinha
26.04.10



Signature of Party

Presented by
Self

Seva Lal Rai

Seva Lal Rai
26.04.10



Signature of Party

Executed by

Seva Lal Rai

Seva Lal Rai
26.04.10

Signature of Party

Identifier

Laljee Rai

Laljee Rai
26.04.10



SCANNED



Handwritten signature and date at the bottom of the document.

(2)

भूखंड स्वामी (प्रथम पक्ष)

'भूखंड स्वामी' से अभिप्राय उनके सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखंड स्वामी के भूखंड निहित गारिमान सदस्य/उत्तराधिकारीगण सम्मिलित है।

एवं

महर्षि एचटिबक होम 100 लि. 10 कम्पनी लिमिटेड-अन्तर-राज्य कम्पनीज एक्ट 1956 के अन्तर्गत निम्न नं० U45200OR2001PL100503, रजिस्टर्ड कार्यालय पता पट्टरमुक कम्पलेक्स, सीरीय तीनाल रोड, थाना श्री दुम्भापुरी, जिला पटना, द्वारा उक्त निदेशक संतोष कुमार सिंह, पिला स्वर्गीय अणोकर प्रसाद शक्तिन चित्रगुप्त नगर थाना पलसाद नगर जिला पटना भारतीय-गारिमत।

2. विकास कर्ता (द्वितीय पक्ष)

यहाँ 'विकास कर्ता' द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी कार्यालय, उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेंट से है, जिसका संबंध पत्न्या या अपत्य रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से है सम्मिलित किया जाता है।

सर्व विदित है कि उत्तराधिकारिण सम्पत्ति को प्रथम पक्ष के सदस्यगण/भूखंड स्वामी की श्री मोरमाल राम द्वारा कुंवर श्री कजरिय कच्छीतनामा कजरिये वालीका नं० 3452, मुक नं० 1, जिला नं० 82, पोल नं० 374, से 19 दिनांक 13.07.1943 जिला को कलकत्ता एवं राम कुंवर ने श्री कलीका प्राधिकारनामा के अस्थिये अपने पुत्र

अणोकर प्रसाद
02/11/19

अणोकर प्रसाद
21/11/19



(3)

सेवा लाल राय (लेख्यकारी) बजरिये वसीका नं0.81, बुक नं0.3, जिल्द न04, पेज नं0.81 से 85 मरकुमे तारिख 19. 11.1978 ई0 को मिला जिस पर मनमोकिर बेज्ज-सिरकते मालिक मुस्तकिल काबिज वो दखिल हुए वह रहते चले आ रहे है बाद रामझरी देवी ने अपने बहनों के तीनों पुत्रगण के बीच अन्दर एच0यु0एफ0 (खानदान) बटवारा खानगी दिनांक 02.09.1981ई0 को बजरीए वसीका नं0 4095, बुक नं0.1, मुस्द्दीके रजिस्ट्री ऑफिस पटना जिस पर तीनों भाईओ ने अपने-अपने बराबर जायदाद पर इलाहदागाणा वो जुदागाणा मालिक मुस्तकिल काबिज वो दखिल हुए वह रहते चले आ रहे हैं।

यह कि बअदाय लगान की माल गुजारी रसिद अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ से कटती चली आ रही है।

यह कि प्रथम पक्ष के सदस्य भूखंड स्वामी ने अपने नाम से अंचल कार्यालय सदर पटना से जमाबंदी संख्या क्रमशः 1031, के जरिये मालमुजारी रसीद कटती चली आ रही है।

यह कि वर्णित सम्पत्ति पर बहुमंजिलीये इमारत (अपार्टमेन्ट), बनवाया जाए एवं दोनों लेख्यकारी संयुक्त रूप से विकासकर्त्ता के साथ विकास-पत्र लिखना मुनासीब समझा तथा भूखंड स्वामी आंतिक इच्छा से ऊपर वर्णित भूखंड का रचनात्मक विकास के लिए साथ-साथ उक्त भूखंड पर एक बहुमंजिले इमारत एवं आधुनिक तकनिक से फलैटों का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के साथ यह भूखंड निर्माण विकास एग्रीमेंट (एकशरनामा) उक्त पक्षों के बीच निष्पादन आपसी सहमति



24/04/17

24-04-17

(4)

एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वस्थता के हालत में अपना-अपना मुनाफा नुक्सान सोच-समझकर बिना किसी के जोर-दबाव के किया जाता है वो लेख्यकारी ने विकासकर्त्ता को विश्वास दिलाया है कि लेख्यकारी के अलावे कोई दुसरा हिस्सेदार नहीं है अगर लेख्यकारी के अलावा कोई दुसरा दावेदार होगा तो ऐसी हालत में लेख्यकारी अपने दिगर सम्पत्ति में से विकासकर्त्ता को देवेगें इसमें किसी प्रकार का वर्तमान वो भविष्य में कोई उजर वो एतराज नहीं होगा।

यह कि विकास कर्त्ता द्वितीय पक्ष इस जमीन पर उपर्युक्त लिए गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिए सहमत हैं। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकास कर्त्ता पूर्णतः वहन करेंगे।

यह कि एकरारनामा के होते ही विकासकर्त्ता भूखंड स्वामी के अनुमति से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब ही नक्शा बनायेगें जिसमें की दोनों पक्षों को अधिक से अधिक लाभ हो सके।

यह कि उपर्युक्त नक्शा का पी. आर. डी. ए./पटना नगर निगम/पटना नगर निगम से अनुमति लेने के लिए जमीन मालिक यानी लेख्यकारी के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा इसमें किसी भी पक्ष को एतराज नहीं होंगा परन्तु इसमें जो भी खर्च होगा यानी सभी खर्च विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

यह कि उपरोक्त भूखंड पर निर्मित बहुमंजिली इमारत का नाम "मेसर्स ऐसट्रिस्क होम प्रा० लि०", (विकासकर्त्ता) एवं भूस्वामीगण, के सहमति से रखा जाएगा।



श्री. ए. ए. ए. ए.
24/4/10

Sanjiv Kumar
24-04-10

(5)

यह कि विकास-कर्त्ता और जमीन मालिक फ्लैटों का बटवारा पी. आर. डी. ए./पटना नगर निगम से नक्शा पास हो जाने के बाद ही निर्धारित हिस्सा जिसमें "भूखंड स्वामी" (लेख्यकारी) को 40% प्रतिशत एवं विकासकर्त्ता (लेख्यधारी) को 60% प्रतिशत हिस्सा है जो दोनों पक्ष बाँट लें तथा यह बटवारा दोनों पक्षों के हिस्से क्रमशः "भूखंड स्वामी" (लेख्यकारी) को 40% प्रतिशत हर तल्ला के फ्लैट पर में हर साईड में आगे पीछे में बना हुआ एवं ग्राउण्ड में कार पार्किंग स्पेस देवेंगे वो 60% प्रतिशत फ्लैट वो कार पार्किंग स्पेस विकासकर्त्ता (लेख्यधारी) का होगा इसके बाद ही जमीन मालिकान एवं विकासकर्त्ता अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों का विक्रय पत्र निबंधन करने का अधिकार होगा।

यह कि जमीन मालिक को पार्किंग में डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार "मेसर्स ऐसट्रिस्क होम प्रा0 लि0," के अधिन-अपार्टमेंट बनाने के पश्चात देवेंगे।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, निर्माण कार्य पुरा करने के पश्चात कुल निर्मित क्षेत्र का "भूखंड स्वामी" (लेख्यकारी) को 40% प्रतिशत हर तल्ला के फ्लैट और हर साईड पुरब, पश्चिम, उत्तर, दक्षिण में बना हुआ एवं ग्राउण्ड में कार पार्किंग स्पेस देवेंगे तथा शेष हिस्सा, फ्लैट वो कार पार्किंग स्पेस विकासकर्त्ता (लेख्यधारी) का 60% प्रतिशत द्वितीय पक्ष का होगा।

यह कि भूखंड स्वामी (लेख्यकारी) का हिस्सा डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार तैयसुदा क्षेत्रफल मिलने के बाद भूखंड स्वामी अपने मिले हुए 40% प्रतिशत कूल हिस्सा में से भूखंड स्वामी, अपने-अपने हिस्से में लेवेंगे।

शेष मात्र शेष
21/11/17

अपने-अपने हिस्से का
21/11/17



(6)

यह कि भूखंड स्वामी (लेख्यकारी) का हिस्सा डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार तैयसुदा क्षेत्रफल के अनुरूप दिया जाएगा उसी प्रकार ग्राउण्ड फ्लोर तथा पार्किंग क्षेत्र के क्षेत्रफल में भी भूखंड स्वामी का एवं विकासकर्ता का हिस्सा होगा।

यह कि विकासकर्ता पी. आर. डी. ए./पटना नगर निगम से नक्शा स्वीकृत होने के दिन से दो वर्ष छः महीना के अन्दर निर्माण कार्य अवश्य पूरा करलेगें इस अवधि के अंदर निर्माण-कार्य पूरा नहीं होने पर अतिरिक्त छः महिने का समय और ग्रेस के रूप में दिया जाएगा।

यह कि भूखंड स्वामी ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेंट के तत्वाधान में विकासकर्ता के निर्माण कार्यों के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेगें वो दिये गए एवं बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप (स्वामित्व अधिनियम) एक्ट 2006 के अनुसार विकासकर्ता को धारा 5 के उप धारा 1, के अन्तर्गत वर्णित सम्पत्ति में दिये गए शर्तों के अनुसार अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट कार पार्किंग इत्यादी के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है इस लिए अलग से मुख्तारनामा (प्रावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा जिसके तहत द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं एकरारनामा करने का अधिकार प्राप्त होगा।

यह कि अगर भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत (अपार्टमेंट) बनने के बाद पी. आर. डी. ए./पटना नगर निगम से पूर्व में बने मकाच से उपर निर्माण करने की



श्री. आर. डी. ए.
24/4/10

Sanjay K. Singh
24/4/10

(7)

स्वीकृति मिलती है तब इसमें भी दोनों पक्ष का उसी प्रकार (उक्त तथा-नुसार) हिस्सा होगा जिसका पूर्ण खर्च जो निर्माण में होगा उसका वहन द्वितीय पक्ष, विकासकर्त्ता करेंगे।

यह कि विकासकर्त्ता पहले भूखंड स्वामी के हिस्से का निर्माण पूर्ण सभी सुविधाओं के साथ त्रिकसित कर निर्धारित अवधि के अन्दर सौंप देंगे तथा अपने हिस्से के निर्माण में अगर देरी होगी तो उसमें प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष उपरोक्त वर्णित अवधि का पालन करेंगे।

यह कि इस एग्रीमेंट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह की विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, लिफ्ट सिडी, बालकोनी एमनिटीज प्लैटों को उपयोग एवं उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होंगे।

यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके निर्माण कार्य में लागत पूँजी का कुल सामवेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे, पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखंड अथवा प्रथम पक्ष का हिस्सा विकासकर्त्ता बंधक में नहीं रखेंगे।

नोट 24/4/10

Sankh... 24-04-10



(8)

यह कि सरकारी नीतियों के कारण, मुकदमा के कारण या न्यायलय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाये तब वैसी हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा। इस हालत में विकासकर्त्ता द्वारा कार्य करने की अवधि जितना दिन कार्य बंद होगा उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जायेगा।

यह कि सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे-रचनाकार अभियंता, सर्वेयर, ठीकेदार आदि की नियुक्ति विकासकर्त्ता को अपने खर्च पर करने के लिए प्राधिकृत किया जाता है।

यह कि बहुमंजिलीये इमारत योजना प्रारूप के अनुसार प्रस्ताविक बहुमंजिलिय इमारत निर्माण कार्य के लिए सिमेंट, औजार, ईट, विधुत कनेक्शन, लोहा आदि अन्य संबंधित कार्य हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन विकास कर्त्ता कर सकते हैं।

यह कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के फ्लैटों का एग्रीमेंट, निर्विवाद विक्रय पत्र, आवंटन, किरायनामा आदि अभिलेख हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

यह कि जब कभी विकासकर्त्ता को भूखंड स्वामी की किसी भी वसीका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी तब उनको साथ लेकर किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद-फरोक्त के लिए स्वामीत्व हस्ताक्षर हेतु कागज पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेंगे तथा निर्धारित हिस्सा के मुताविक ही आचरण करेंगे। उसी प्रकार जमीन मालिक भी अपने हिस्से पर पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामीगण होंगे तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय हस्ताक्षर कर देंगे।

रजिस्ट्रार-रत
24/11/18

Sanjivani
24.11.18



(9)

यह कि इस भूखंड से संबंधित किसी भी प्रकार का पेपर भूखण्ड स्वामीगण विकासकर्त्ता को उपलब्ध करावेगें तथा मूल प्रति को सुरक्षित रूप से रखेंगें जिसे आवश्यकता पड़ने पर सक्षम पदाधिकारी के समुख्य प्रस्तुत करेंगे।

यह कि प्रस्तावित योजनांक तहत भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पी. आर. डी. ए./पटना नगर निगम के द्वारा होने के बाद पी. आर. डी. ए./पटना नगर निगम के नियम से निर्माण किया जायेगा।

उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का सामानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च स्टाम्प ड्यूटी खर्च एवं कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदार करेंगें।

यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरविट्रेशन ऐक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा।

यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता और प्रथम पक्ष के द्वारा सभी सदस्यों का एक एसोसियेशन बनाया जायेगा। इस एपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर एपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देखभाल बिहार अप्रनसीप अपार्टमेन्ट रूल 2006 के अनुसार करेंगें।

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

सहमति 25/4/10

Lawyer's signature
24-04-10



(10)

यह कि विकास कर्ता भूखंड स्वामी या कोई एक भूखंड स्वामी के साथ आवश्यकता अनुसार विकासकर्ता के पक्ष में पुरक मनोबन्धक पत्र निष्पादीत करेंगे तथा विकासकर्ता अपने सहूलियत के अनुसार प्लॉट नं० 98 के अंश भाग में भी निर्माण कार्य कर सकते हैं।

यह कि विकासकर्ता को अधिकार होगा कि बहुमंजिलीयें इमारत बनाने के पश्चात अपने-अपने हक वो हिस्सा कि सम्पत्ति अपने हिस्सा के मुताबिक अपने-अपने खरीदारान के नाम से निर्विवाद विक्रय-पत्र, बन्धक, लिज, मोहदानामा, एवं भिन्न-भिन्न प्रकार के दस्तावेज निष्पादित करेंगे एवं खरीदार को अवंटित प्लेटों का दखल-कब्जा, कार पार्किंग इत्यादि का दखल-कब्जा देवेंगे एवं निर्विवाद विक्रय-पत्र स्वयं बिहार अपार्टमेन्ट एक्ट 2006, के अनुसार करेंगे एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पुर्ण अधिकार प्राप्त होगा।

यह कि ट्रांसफार्मर, लिफ्ट, जेनेरेटर, तथा बिजली का कनेक्शन पर जो भी खर्च होगा वो द्वितीय पक्ष वहन करेंगे तथा प्रथम पक्ष को इससे कोई सरोकार नहीं रहेगा।

यह कि उक्त भूखण्ड पर कार्य के प्रगति के दौरान कोई दूरघटना तो इसकी पुर्ण जवाबदेही विकासकर्ता की होगी।

यह कि बिजली से सम्बंधित किसी भी समस्या या बकाये बिजली बिल का भूगतान भूखण्ड स्वामी एवं अन्य खरीदारो को दखल कब्जा देने से पूर्व के बकाया का विकासकर्ता को करना होगा, दखल कब्जा देने के बाद

सारी जवाबदेही खरीदारान एवं भूखण्ड स्वामी का होगा और विकासकर्ता को कोई सरोकार नहीं रहेगा।



शुद्ध २५/५/१०

Completed 24-04-10

(11)

यह कि इस मनोबन्ध पत्र (एकरार नामा) में वर्णित 22 डीसमील जमीन पर "मेसर्स ऐसट्रिस्क होम प्रा० लि०" बहुमंजिलीये इमारत का निर्माण करेंगे।

परिशिष्ट-1 (एक)

हमगी वो तमामी दरोवस्त मवाजी 9583 वर्गफीट अर्थात 22 डी० जमीन परती रैयती नगदी लायक सकना वाके मौजा चांगर महाल महमदपुर पकौली प्रगना अजीमाबाद, थाना फुलवारी शरीफ, जिला- पटना, अन्दर तौजी नं०-167, थाना नं०-24, खाता नं०-58, कैडेस्ट्रल सर्वे प्लॉट नं० 98, जो भुमि मुल्याकन सुचि के अनुसार सिरियल नं० 321, जोन-2, जमाबन्दी नं०.1031 (क) दर्ज है सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस पटना जो पटना नगर निगम हलका के अन्दर है जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

- उत्तर - श्री नवाब लाल राय
दक्षिण - श्री जालिम राय एवं श्री योगेशवर राय
पुरब- सहायक रोड
पश्चिम- श्री कमल राय

परिशिष्ट प्लैट में

1. फाउन्डेशन - आर. सी. सी. पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर - आर. सी. सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क - प्रथम श्रेणी का ईट वर्क एवं, सिमेंट मोर्टर के साथ।
4. छत - आर. सी. सी.।
5. पार्श्व - कट मार्बल 2 फीट 1, 1/2 इंच।
6. फ्लोरिस्टर - सीमेंट मोर्टार (1:6) सीलिंग (1:4)।

नवाब लाल राय
24/4/10

Sanjiv Kumar Singh
24-04-10



(12)

7. दरवाजा - लकड़ी का सखुआ लकड़ी चौखट, एवं दरवाजा वाटर प्रुफ फलस डोर (फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ।
8. खिड़की - सखुआ लकड़ी चौखट पल्ला, खिड़की शीशा लगाकर।
9. रसोई घर - ग्रीन मार्बल का वर्किंग प्लैट फार्म, मार्बल सिंक तथा दिवार में टाइल्स, और डायनिंग रूम में भी एक वास वेसिंग रहेगा।
10. बाथरूम - 7 फीट ऊचाँ दिवाल में ग्लेज टाइल्स, कट मार्बल फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग (आई एस आई मार्क) नल फिटिंग, चिनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिंग।
11. विद्युत वार्यरिंग - कौन्सिल पी0 वी0 सी0 कौन्डयूट वार्यरिंग सहित स्टैन्डर्ड (आई एस आई मार्क) क्वालिटी का फिटिंग, स्वीच।
12. दिवाल फिनिसिंग - अन्दर मे प्लास्टर ऑफ पेरिस वो बाहर में स्नो सेम।
13. टी0 वी0 प्वाइंट - सभी फ्लैटों, रूम एवं ड्राइंग रूम में एक-एक प्वाइंट।
14. टेलीफोन प्वाइंट - सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
15. सिवेज - सिवेज डिजाइन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ।

रिजर्वेशन नंबर 2215
24/4/10

Sanjiv Kumar & Co.
24-04-10



(13)

16. जैनरेटर - जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैटों के लिए 300 वाड।
17. समरसेवुल पम्प - बहुमंजिले इमारत निर्माण के अनुपात होगा।
18. आउटर वाल - स्टैंडर्ड एज पर डिजाईनर।
19. लिफ्ट - ओटिस अथवा उसके समकक्ष किसी भी कम्पनी का।
20. बहुमंजिलीयें इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पी0 आर0 डी0 ए0/पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासकर्ता को प्रास्ताविक बहुमंजिलीये इमारत (अपार्टमेंन्ट) का निर्माण करना होगा।

जो डेवेलपर राप 24/4/20
पिन- सेना हाई राप
पता- इशोक नगर चौडर
पो- कंकड़वाग पटना(20)

नगरपालिका शिखर
24/4/10

भुमि मुल्याकन सुचि के अनुसार 22 डी0 का विवरण

1. भुमि मुल्याकन- अंकेन 25,85,000/-रुपया,
2. मुद्रांक शुल्क - अंकेन 51,700/-रुपया+अंकेन 100/-रुपया।
3. निबंधन शुल्क इत्यादी भी चालान न0 495 दिनांक 24.04.2010 द्वारा भारतीय स्टेट बैंक, मेन ब्रॉच, पटना।

for info: in side
24.04.10

भुखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष तथा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उपरोक्त सभी बातों पर सहमत हैं तथा वादा करते हैं कि मिलजुलकर इस कार्य को पुरा करेंगे।



✓

(14)

यह कि मुखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उपरोक्त सभी प्रक्रिया को पुरा करने में किसी तरह का कोई रूपया विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को नहीं देना है सब खर्च विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ही वाहन करना होगा।

कैबल नंबर २१५
२५/५/१०
मुखंड स्वामी का हस्ताक्षर

~~authentic~~
24-04-10
(श्री संतोष कुमार सिन्हा)
मेसर्स ऐसट्रिस्क होम होम प्रा० लि०,
Income Tax PAN:
विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
गवाहान का हस्ताक्षर

1. विजय कुमार
श्री प्रथम नरेश राय
ग्राम श्री महेश्वर
धाना शरीर
जिला पटना
Date - 24/4/2010

मालती राय
श्री सेवा लाल राय
ग्राम - चाँगर
धाना - कंकड़वाग
पटना

प्रारूपकर्ता
(Wazirul Haque)
(वसीमुल हक) 24/4/10
अधिवक्ता,
व्यवहार न्यायालय
पटना

25/5/10
मुखंड स्वामी
श्री संतोष कुमार सिन्हा
मेसर्स ऐसट्रिस्क होम होम प्रा० लि०
पटना



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.	51800	Amt. paid by N.J. Stamp Paper -		Rs. 100
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act		Rs.		Amt. paid through Bank Challan -		Rs. 52454
		Registration Fee		LLR + Process Fee		Service Charge
FEE PAID	A1	0 C	0 H1b	0 Ka1	0 Li	0
	A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Lii	0
	A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0
	A10	0 E	250 J1	0 K2	0 Na	54
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0	0
				TOTAL-	304	
					754	

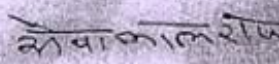
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs.

Date : 26/04/2010

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 26th April 2010 by Seva Lal Rai SIO-Late Deyali Rai by profession Others. Status - Executant


 26/4/10
 Signature / L.T.I. of Presentant

Date: 26/04/2010

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Laljee Rai age Sex M son/daughter of S/O-Shri Seva Lal Rai resident of At-Vill-Changar, Ps-Kankarbagh, Patna) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument

Date : 26/04/2010

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 206 on page no. 470 - 485 for the year 2010 and stored in CD Volume No.CD-32 year 2010. The document no. is printed on the front Page of the document.

Date : 26/04/2010

Registering Officer
Patna

Token No.14471 Year - 2010 SI.No.



SCORE Ver. 2.1

Deed No. 12474 NIC-Bih

(8)

बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

- A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी 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 सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्रियों के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।
- D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं चकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे और इसके लिए जमीन मालिक उनके पक्ष में Power of Attorney निष्पादित करेंगे।
- E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री lease पर देने या अन्य प्रकार

Southbank Limited
12.04.10
24th April 2010
12,04,10



(9)

के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्ति सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 60 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शों के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट

M. E. M. S. R. (6) 298 VI: 26/10/11

12.04.10

Sawthick & Co. Secy.
12.04.10



(11)

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगा।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगा और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगा।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

21/12/2018

12.04.20



12.04.20

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन " ...[...]... के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम " राज. को. शि. अ. " होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.आर.डी.ए. /पटना नगर निगम, नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं तथा अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

24. पी.आर.डी.ए. द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित

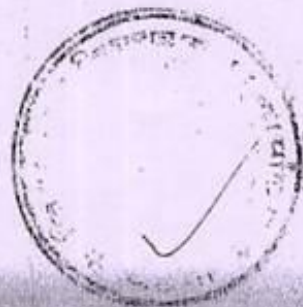
इंजीनियर

वा:

राज. को. शि. अ.

12, 04, 20

12-04-20



(14)

ईमारत के रास्ते से होगा पीछे के इमारत में आने-जाने का अधिकार रहेगा जिसके लिए विकासक को कोई मूल्य भगतान नहीं करना होगा और जमीन मालिक को किसी भी प्रकार को विरोध एवं दावा करने का अधिकार नहीं होगा।

अनुसूची-I

हमगी वो/तमामी दरोवस्त मवाजी- 8 डी. जमीन परती रैयती नगदी खरीदगी लायक सकना मैय सुख सुविधा सहीत वाके मौजा चांगर ग्रहाल महमदपुर पकौली प्रगना अजीमाबाद, थाना फुलवारीशरीफ, हाल थाना-कंकड़बाग अंचल फुलवारी जिला- पटना, अन्दर तौजी नं.-167, थाना नं.-24, खाता नं.-३३३... कैंडेस्ट्रल सर्वे प्लॉट नं.-98 जो भूमि मुल्याकन सूची के अनुसार सिरयिल नं. ३.३.1..., जोन-...२... दर्ज है सब वे सदर रजिस्ट्री ऑफीस पटना जो पटना नगर निगम हलका के अन्दर जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है:-

उत्तर :- श्री संत राय हालखरीदार रामजी राय वगैरह

दक्षिण :- जालिम राय एवं योगेश्वर राय हालखरीदार वगैरह

पूरब :- सेवा लाल राय (पार्ट प्लॉट-98)

पश्चिम:- श्री शिवपूजन राय वगैरह

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत

विवरण।

ढांचा :-

पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :-

पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रथम कांटे 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 होंगी और स्नोसेम से पुती होंगी।

दरवाजे :-

दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेंट होगा। पेंट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

12/04/10

Sanjay Kumar Singh
12-04-10



- खिड़कियाँ :- लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
 फर्श :- ग्रे मोजेक अथवा मोजेक टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
 शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफ़ेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।
 भंडार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
 रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमरमर का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।
 बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल-संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगा।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तॉबे का तार होगा।



12-04-10
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50

(16)

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

1. रघुजीत कुमार

पिता एन कलहराज

ग्राम चिंता

थाना कंकड़वाड़ा

जिला पटना

2. A/H Kumar

12/4/10

मि.ना.:- अजीत कुमार
अभिषेक एन 12 चिंता
श.स.नं.:- 8A कंकड़वाड़ा
पटना-20

श.दी उ.न.श.र.फी डेवी वा. रघुजीत कुमार
12, 04, 10

पथम पक्ष का हस्ताक्षर

Amrit Singh
12-04-10
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

प्रारूप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

मनोज कुमार
(मनोज कुमार)

शुभ नारायण सिंह
(शुभ नारायण सिंह) 12/4/2010
विलेख लेखक
लाईसेन्स नं.- 182/02
समाहरणालय, पटना।



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.	18920	Amt. paid by N.J. Stamp Paper -	Rs. 0				
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.		Amt. paid through Bank Challan -	Rs. 19674				
	Registration Fee		LLR + Process Fee					
FEE PAID	A1	0 C	0 H1b	0 Ka1	0 Lii	0 LLR	0	
	A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0 Proc. Fee	0	450
	A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0 Total-	0	
	A10	0 E	250 J1	0 K2	0 Na		54	
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
						TOTAL-	304	
							754	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 754

Date : 13/04/2010 Registering Officer Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 13th April 2010 by Asarfi Devi W/O. Late KaLam Ray by profession Others. Status - Executant

Asarfi Devi
 W/O. KaLam Ray
 13/04/10

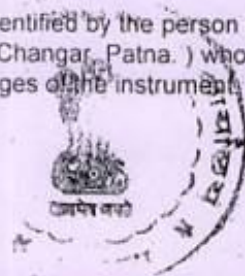
Signature / L.F. of Presentant Date : 13/04/2010

Registering Officer Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Sujit Kumar age Sex M son/daughter of S/O-Late Kalam Ray resident of Changar, Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument

Date : 13/04/2010



Registering Officer Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 194 on page no. 23 - 40 for the year 2010 and stored in CD Volume No.CD-30 year 2010. The document no. is printed on the front Page of the document.

Date : 13/04/2010

Registering Officer Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Tuesday, the 13th of April 2010 by Asarfi Devi.

A stamp duty of Rs. 18920/- and other fees of Rs. 754/- 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. 11665 in Book No. 1, Volume No. 194 on pages from 23 to 40 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 30 / Year 2010.

4K 13524/10

SCANNED

Date : 13/04/2010

Token No. : 13524 / 2010

Signature with date
(Riwa Choudhary)
Registering Officer , Patna

उन्नयन मनोबंध (Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 13.4.2010 को श्रीमती असरफी देवी जीजे स्व. कलम राय, निवासी चांगड़, पोस्ट- लोहियानगर, थाना- कंकड़बाग, अंचल फुलवारी, जिला-पटना, जिन्हे 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

13/4
श्रीमती असरफी देवी जीजे स्व. कलम राय
चांगड़ पोस्ट लोहियानगर थाना कंकड़बाग
अंचल फुलवारी जिला पटना
जिन्हे आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है।
12.04.10

श्रीमती असरफी देवी
चांगड़ पोस्ट लोहियानगर
थाना कंकड़बाग

श्रीमती असरफी देवी
चांगड़ पोस्ट लोहियानगर
थाना कंकड़बाग



Santha Kumar Saha
12.04.10

(2)
उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष
कहा गया है।

एवं

मेसर्स एसट्रिस्क होम प्रा. लि. एण्ड कम्पनी
रजिस्टर्ड अन्डर दी0 कम्पनीज एक्ट 1956 के अन्तर्गत
निबंधित संख्या-U45200BR2001PTC9503, रजिस्टर्ड
कार्यालय पता चतुर्भुज कम्प्लेक्स, वोरिंग कैनल रोड,
पटना, द्वारा प्रबंध निदेशक श्री संतोष कुमार सिन्हा,
पिता का नाम स्व. कौशल किशोर प्रसाद, निवासी-
चित्रगुप्त नगर, थाना- पत्रकार नगर, जिला- पटना, के
माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन
निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से
सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के
अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है
जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच
सम्पादित हुआ।

यह कि प्रथम पक्ष जमीन मौजा चांगर महाल
महमदपुर पकौली प्राना अजीमाबाद, थाना फुलवारीशरीफ,
हाल थाना- कंकड़वाग अंचल फुलवारी जिला- पटना,
अन्दर तौजी नं.-167, थाना नं.-24, खाता नं.-32.
कैंडेस्ट्रल सर्वे प्लॉट नं.-98 एराजी 8 डिसेमिल, जिसका
प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 9,41,000/- (नौ
लाख इक्तालीस हजार) रुपये है और वर्ष 2010-11 के
न्यूनतम दर पंजी के कोड नं.-32 पर अंकित है,
पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद
रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण
विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस
विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन
मालिक की मौरुपी संपत्ति है। सर्व विदित हो कि
उपरोक्त वर्णित सम्पति मोसमात् सम झरी कुँवर को
बजरिये वख्शीशानामा बजरिये वसीका नं.- 3450, बुक



सं. 12-04-10
12-04-10

(3)

नं.-1, जिल्द संख्या- 49, पेज नं.- 374 से 377, दिनांक 13.07.1943 को मिला वो करार पाया। बाद राम झरी कुँवर ने भी वसीका वसीयतनामा के जरिये दत्तक पुत्र सेवा लाल राय बजरिये वसीका नं.-81, बुक नं.-3, जिल्द नं.-4, पेज नं.- 81 से 85 मरकुमे तारीख 19.11.1978 ई0 को मिला। बाद रामझरी देवी ने अपने बहन के तीन पुत्रगण के बीच अन्दर एच. यु. एफ. (खानदान) बंटवारा खानगी दिनांक 02.09.1981 ई0 को बजरीए वसीका नं.-4095, बुक नं.-1, मुस्द्दीके रजिस्ट्री ऑफिस पटना जिस पर तीनों भाईयों ने अपने-अपने बराबर जायदाद पर इलाहदागाणा वो जुदागाणा मालिक मुस्तकिल काब्रिज वो दाखिल हुए वह रहते चले आ रहे है।

इसमे श्री कलम राय को सर्वे प्लॉट नं.-98, तौजी नं.- 167, थाना नं.-24, मौजा- चांगर के अंतर्गत 8 डिसमील जमीन मिली।

श्री कलम राय का स्वर्गवास हो गया उस समय उनकी पत्नी श्रीमती असरफी देवी ने उचित कार्यवाही करते हुये अपने नाम से अंचल कार्यालय सदर पटना से जमाबंदी संख्या क्रमशः 1032/क के जरिये मालगुजारी रसीद कटती चली आ रही है। उस समय कमल राय के तीनों पुत्र यथा श्री रणजीत कुमार, श्री संजीत कुमार एवं श्री सुजीत कुमार नवालिग थे। इस तरह लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर पटना विकास प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।



Conform to the Sinal
12-04-10

इसमें श्री कलम राय को सर्वे प्लॉट नं.-98, तौजी नं.- 167, थाना नं.-24, मौजा- चांगर के अंतर्गत 8 डिसमील जमीन मिली।
12-04-10

(4)

2. यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) 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 सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलेपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 40 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 60 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 40 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णित किया गया है।
6. यह कि डेवलेपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया

12.04.10

12.04.10

12.04.10



(5)

एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect को नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.आर.डी.ए. को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण



वा. सुनील कुमार
12.04.10
12.04.10
Sourav Kumar Singh - 12.04.10

(6)

जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 30 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। अगर समय सिमा के अन्दर नही होता है तो 2,000/- (दो हजार) प्रति माह ^{प्रति क्वार्टर} पनालटी के रूप में लगेगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. तत्काल आवश्यकतानुसार एक अनिबंधित सामान्य Power of Attorney देगे और डेवेलपर अथवा/और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी के पक्ष में पंजीकृत कराएंगे जिससे डेवेलपर को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार

21.11.2011 अक्षर (फ) देवी वा : सुजित कुमार

12.04.10

12.01.10

