XIV—F. No. 180V. बि० ग० प्रेस, गया।

मालगुजारी। फरद मालकी/फरद रैयती।

इलाका। नाम मौजा मय नाम रैयत-मय वल्दियत जमाबन्दी वो सर्वेयर/नम्बर।

वो पाना नम्बर।

बकाया नामी अराजी भावली तफसील हिसाब लगान भावली।

जोत का सालाना मांग नय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

जोत बाबत	सालाना	बकाया				हाल
		तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	
खेत (नगदी)	६.५०				७२.५०	६.५०
बारी (भावली)	१.५०				६.५०	१.५०
खेत ...	३.५०				३.५०	३.५०
*सूद ...	३.५०				३.५०	३.५०
मुतफरकात ...	१.२०				१.२०	१.२०
मौजान	५.००				५०.००	५.०५

तफसील अदायकारी।

अदायकारी बाबत।	बकाया				मोतावल हाल।	फाजिल
	तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।		
खेत (नकदी)				७२.५०	६.५०	
बारी (भावली)				६.५०	१.५०	
खेत ...				३.५०	३.५०	
*सूद ...				३.५०	३.५०	
मुतफरकात ...				१.२०	१.२०	
मौजान अदायकारी				५०.००	५.०५	

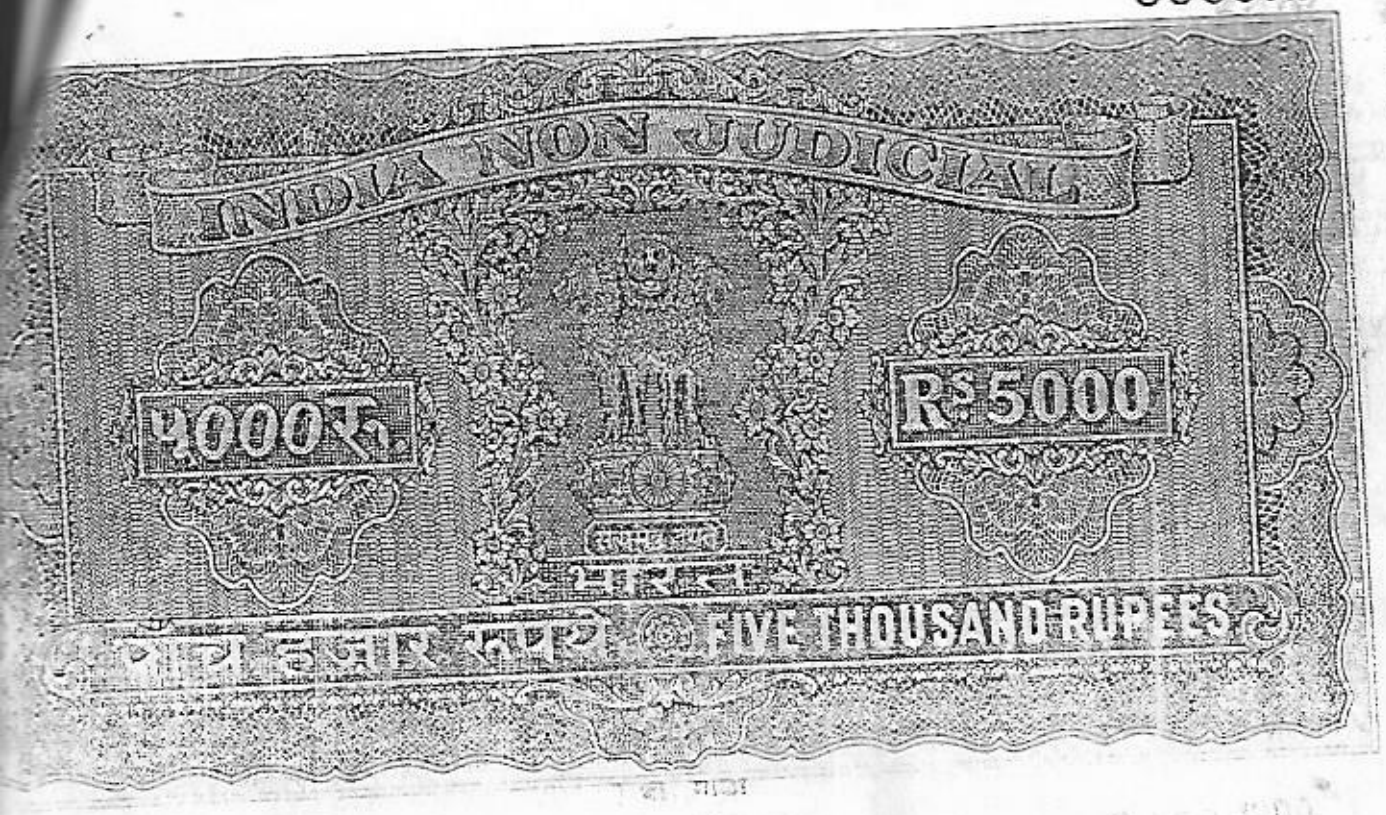
(१) मौजान कुल (रुपयों में)—

(२) नाम देहिन्दा—

(३) कुल बकाया—

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (जिस पर ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

5000Rs.



NAME AND ADDRESS OF THE VENDOR : M/S. BATA INDIA LIMITED, A company within the meaning of the Companies Act, 1956 having its Registered office at 6 A.S.N. Banerjee Road, Calcutta 700 013, in the state of West Bengal represented by Harpreet Singh, General Manager of the Company residing at Flat No. 12, 6th floor, Sita Niketan, 8 Chapel Road, Hastings, within P.S. Hastings, Calcutta-700 022,

BATA INDIA LTD.

5000Rs.



17 DEC 1999

SUB-REGIS

UMESH

2.

who has been duly authorised by the Board of Directors of Bata India Limited at a meeting held on 20th May, 1999 and in terms of which a Power of Attorney, has also been issued by Mr. M.G.V. Middleton, Deputy Managing Director of the Company. Vide Special power of Attorney No. 1/99dated 3.6.1999 authenticated by Madhumita Kundu, Notary Govt. of India Regd No 596/95

1000 Rs.



SUB-REGISTRAR

3.

2. NAME AND ADDRESS OF THE VENDEES

1. SHRI. OM PRAKASH RAI
2. SHRI UMESH CHANDRA RAI
3. SHRI NARESH CHANDRA RAI
4. SHRI. DINESH CHANDRA RAI
5. SHRI. RAMESH CHANDRA RAI

All sons of Sri Ram Lal Rai.

All are resident of Rajeechak Digha, P.S. Digna, P.O. Bataganj, District Patna, in the state of Bihar, Indian Citizen.

3. NATURE OF THE DEED ABSOLUTE SALE DEED.

BATA INDIA LTD.



7 DEC 1999

SUB-REGISTRAR

4.

4. CONSIDERATION MONEY Rs. 3,00,000/- (Rupees Three lakhs) only paid by way of Bank draft in favour of Bata India Ltd., having No. 283160, Rs. 40,000/- 283161 Rs. 40,000/- 283162 Rs. 20,000/-, 283163 Rs. 45,000/- 283164 Rs. 45,000/- 283165 Rs. 45,000/- 283166 Rs. 35,000/- and Rs. 30,000/- in cash dated 4.12.1999 payable at Culcatta drawn on State Bank of India, Digha Branch, Patna.

BATA INDIA LTD

5. DESCRIPTION OF THE PROPERTY :

ALL THAT piece and parcel of parti land measuring an area 15 katha (fifteen kathas), situated at Mauza Digha, Mahal Keshwarpur Digha, Survey P.S. and Pargana Phulwari, at present P.S. Digha, Sub and Sadar Registry office and District Patna, within thana no.1 (one), Tauzi No.15272 (fifteen thousand two hundred seventy two), Khata No. 162 (One hundred sixty two), Survey plot no. 1748 (one thousand seven hundred forty eight), annual rent of Rs.14.70 paise payable to Bihar Government through circle office Patna Sadar, which is limited and bounded as follows :-

BOUNDARY :

North Land of Ram Chandra Prasad Gupta S/o Late Laxman Lal and Sri Baleshwar Prasad, Rajeshwarprasad, Shivenshwar Prased and Gupteshwarprasad alias Chotu.

South Road.

East Land of Hridya Dutta Pandey and Harihar Rai.

West Road.

THIS DEED OF ABSOLUTE SALE MADE ON THIS 7TH DAY OF DECEMBER, 1999.

BATA INDIA LTD.

7/12/99.

B E T W E E N

M/s. BATA INDIA LIMITED, A company within the meaning of the companies Act, 1956 having its Registered office at 6A, S.N. Banerjee Road, Calcutta 700 013, in the state of West Bengal represented by Harpreet singh, General Manager of theCompany fully described in column no.1 of the Deed hereinafter called the VENDOR of the FIRST PART, which terms unless repugnant to the context shall include his heirs, assignes, representatives, executor, administrators and successors in interest.

A N D

1. SHRI. OM PRAKASH RAI, 2. SHRI UMESH CHANDRA RAI, 3. SHRI NARESH CHANDRA RAI, 4. SHRI. DINESH CHANDRA RAI, 5. SHRI RAMESH CHANDRA RAI. fully described in column no. 2 of the deed hereinafter called the VENDEES of the SECOND PART, which terms unless repugnant to the context shall include their heirs, assignees, representatives, executors, administrators and successors in interest.

R E C I T A L S

WHEREAS the propety described in column no.5 of this Deed was purchased property by the M/s. Bata India Limited, Batanganj, Patna 800 018 having its Regd. &

BATA INDIA LTD.

Harpreet Singh 07/12/99

Head office at 30, Shakespeare Sarani, Calcutta - 700 017 at that time through Mr. Ratan Lal Bhatnagar, Factory Manager, Bata India Limited, Batangan, Patna - 800 018, on 27.10.1973, vide Sale Deed No. 13635, volume no. 39/1974, Book No.I, Pages no. 511 to 517 registered at Patna Sadar, from 1. SRI RAM CHANDRA PRASAD GUPTA son of Late Sri Laxman Lal for self and as natural guardian, father and well wisher of his minor sons sri. Baleshwar Prasad, Rajeshwar Prasad, Shiveshwar Prasad and Gupteshwar prasad Alias Chotu, residents of Mohalla Bakerganj Bajaja, Police Station Pirbahore, District Patna, Bihar, vide Jamabandi No. 7944.



AND WHEREAS the vendor expressed his desire to transfer the property;, after knowing his desire the vendee approached them and showed their interest in their offer the consideration money described in column no.4 of this deed which was the just one which the property could fetch according to the prevailing market rate as none else did offer him as much the vendees have agreed to offer the vendor.

AND WHEREAS the vendor accepted the consideration money in their good health and sound mental condition and after considering all pros and cons for the property without any outside pressure and coercion.

AND WHEREAS the entire amount of Rs. 3,00,000/-

BATA INDIA LTD

(Rupees Three lakhs) only by way of Bank Draft drawn on State Bank India, Digha Branch, Patna payable at calcutta having No. 283160, Rs. 40,000/- 283161 Rs. 40,000/- 283162 Rs. 20,000/- 283163 Rs. 45,000/- 283164 Rs. 45,000/- 283165 Rs. 45,000/-, 283166 Rs. 35,000/- and Rs. 30,000/- in cash dated 4.12.1999 in favour of Bata India Ltd., have already been received by the vendor and the vendor hereby conveys and transfers by way of saloe all his right, title and interest with possession as above mentioned to the vendees their heirs and successors in interest to HAVE AND TO ENJOY the same foever in the said property to have and to hold the same as absolute owner thereof free from all encumbrances and charges and the possessionof the said propertyhas been delivered to the vendees and the vendees is free to get their name mutated over the same and to use the property in the way of the vendees likes.

AND WHEREAS the vendor further declares and assures to the vendees that the property under transfer is free from all sorts of encumbrances and defects and title and charges and the vendor have not entered into any agreement with other persons nor into any agreement for sale and the vendor have got transferable right, title and interest in the property hereby conveyed and the vendor has assured to the vendees that if for any defect in title of the vendor the vendees are deprived of the whole or any part of share of the said property the vendor hereby undertakes to compensate the loss

BATA INDIA LTD

Harpreet Singh 07/12/99
GENERAL MANAGER

sustained by the vendees or by their heirs or successors in interest.

AND THAT THE SALE OF SCHEDULE MENTIONED land is free from all encumbrances and the vendor has made out a clear marketable title to the said land to the satisfaction of the Purchaser (VENDEES) and being fully satisfied the vendees are purchasing this property.

AND Immediately on execution of this deed of sale, the purchaser (Vendees) shall be entitled to all covenant, right, including that in the ground and all other adjoining easement facilities to which the vendor or any of them or their successors, agents or assigns shall not at any point of time raise objections.

AND WHEREAS In case the vendees shall be deprived of the possession of the said property part there by virtue of any act of the vendor or his or by any person claiming through the vendor and his estate shall be bound to compensate the vendees of such loss or damages arising out from such act and shall be liable to refund the purchase money with cost and interest at rate of accural of such loss from vendor other property persons.

IN WITNESSES WHEREOF the said vendor has executed this document by putting his respective

BATA INDIA LTD.

Harpreet Singh 07/12/88.

GENERAL MANAGER

signature on this deed in the presence of the witnesses on the day month and year first above written.

WITNESSES

1. मो० इदरीस
नसरीगंज देखा बाद
गजे. पटना पिन

2. राकेश कुमार सिंह
दीघा घाट
पटना 11

SIGNATURE OF THE VENDOR :

Executed the above deed
constituted attorney

BATA INDIA LTD.

Harpreet Singh 07/12/99.
GENERAL MANAGER

आर-२/पदवी-

११ ee९ महिन्याची
८ तारखेस 92
बाजाच्या दरम्यान दुय्यम निबंधक
[illegible] यांचे अधिकारात हजर केला.

[illegible]

दुय्यम निबंधक, मुंबई,
नविकारी सुनावणी करण्याकरीता
निबंधकाचे सर्व अधिकार असलेला

	रु. पै.
नोंदणी ..	3000-00
नेरे ..	60-00
स्कल (फोलिओज) ..	96-00
रजवात ..	24-00
फाईलींग ..	30-00
पाठ ..	60-00
	2
एकूण ..	3940-00

दुय्यम निबंधक, मुंबई

REGISTRAR

दुय्यम निबंधक मुंबई,

अधिकृत

दुय्यम निबंधक मुंबई

THE SEAL OF THE SUB-REGISTRAR MUMBAI

AIC 3/बांद्रा ३९८७/९९

दस्त क्रमांक १.....९९

पोचला

दिनांक 30/12/99

मुख्य निबंधक, मुंबई
यांचेकरीता सुनावणी करण्याबाबत
निबंधक सह दुय्यम निबंधक

AIC 3/बांद्रा ३९८७/९९

दस्त क्रमांक १.....९९.....

पोचला

दिनांक 12/1/2000

मुख्य निबंधक, मुंबई
यांचेकरीता सुनावणी करण्याबाबत
निबंधक सह दुय्यम निबंधक



BIHAR

Deed No. 14051

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 13/04/2012 by Om Prakash Rai
Stamp Duty of Rs. 250500/- and other Fees of Rs. 804/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Sig... 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. 14051 in Book No. 1, Volume No. 248 on pages
291 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 39 / Year 2012.

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Token No: 16650 /2012

13/04/2012

ओम

Development Agreement

विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

1. लेख्यकरीगण का नाम एवं पुरा पता :-

1. श्री ओम प्रकाश राय
2. श्री उमेश चन्द्र राय
3. श्री नरेश चन्द्र राय
4. श्री दिनेश चन्द्र राय
5. श्री रमेश चन्द्र राय

सभी के पिता स्व लाल

ईश्वर लाल लाल राय

District Registry Office,Patna

Number 16660 Reg. Year 2012 Serial Number 16227 Deed Number 14053

Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Prakash Rai						
Kumar Amitesh Anand						
Sanjay Kumar Suman						
Dinesh Chandra Rai						
Ramesh Chandra Rai						
Ramesh Chandra Rai						
Ramesh Chandra Rai						
Anal Kishore						

सभी निवासी - रामजीचक दीघा, थाना - दीघा, पोस्ट - बाताघंज, जिला - पटना (बिहार), लेख्यकारीगण/प्रथम पक्ष, सभी भारतीय नागरिक।

2. **लेख्यधारी (क्रेता) का नाम एवं पुरा पता :-**

मेसर्स कपिला अमरनाथ कन्सट्रक्शन पार्टनरशीप फर्म, निबंधित कार्यालय राय कम्पलेक्स प्रथम तल, शिवपुरी शिव मन्दिर के नजदीक, पटना-23, थाना - शास्त्रीनगर, जिला - पटना (बिहार) द्वारा पार्टनर (1) श्री संजय कुमार सुमन पिता श्री मेवालाल प्रसाद, निवासी महल्ला - रोड नं0-11, श्रीकृष्णानगर, पटना-800001, (बिहार), (2) कुमार अमितेश आनन्द पिता श्री अरुण कुमार सिंह, निवासी - ऑफिसर्स फ्लैट नं0-एफ-2, न्यू पुनाईचक, थाना - शास्त्रीनगर, जिला - पटना (बिहार), लेख्यधारी/द्वितीय पक्ष, भारतीय नागरिक।

3. **लेख्य प्रकार :-**

डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट (विकास एकरारनामा)।

4. **लेख्य मूल्यः-**

मो0 1,17,20,000/- (एक करोड़ सतरह लाख बीस हजार रुपये) मात्र।

5. **विकास हेतु प्रदत्त भू-खण्ड का विवरणः-**

कुल भूमि/जमीन का क्षेत्रफल 15 कट्ठा (पन्द्रह कट्ठा) यानि 46.875 डिसमिल, परती जमीन वाके मौजा - दीघा, महाल - केशवपुर दीघा, परगना वो सर्वे थाना - फुलवारी, वर्तमान थाना - दीघा, सब वो सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना, जिसका थाना सं0 1 (एक), थाना कोड-001, तौजी नं0 15272 (पन्द्रह हजार दो सौ बहत्तर), खाता नं0 162 (एक सौ बासठ), सर्वे प्लोट नं0 1748 (एक हजार सात सौ अड़तालिस) का अंश है एवं पटना नगर निगम का वार्ड सं0-1 है वार्षिक लगान मो0 6/- रूपया अलावे शेष बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय सदर पटना, जिला - पटना को देय है। जमाबंदी सं0-18991 सन् 2011-12-ई0 में लेख्यकारीगण का नाम दर्ज है। यह सम्पति वो

District Registry Office,Patna

n Number 16660 Reg. Year 2012 Serial Number 16227 Deed Number 1

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
tant	Om Prakash Rai	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

RE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 28005

क्षेत्र पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र (विमर्दित) पटना नगर निगम के अन्दर है। चौहदी निम्नलिखित दर्ज है।

चौहद्दी

उत्तर – रामचन्द्र प्रसाद गुप्ता पिता स्व0 लक्ष्मण लाला वगैरह

दक्षिण – सहायक रास्ता

पूरब – हृदय दत्त पाण्डेय एवं हरिहर राय

पश्चिम – डगर

यह कि यह Development Agreement (विकास एकरारनामा) आज दिनांक 31.03.2012.ई0 को लेख्यकारीगण और लेख्यधारी के बीच निष्पादित हो रहा है एवं इसमें लेख्यधारी "मेसर्स कपिला अमरनाथ कन्सट्रक्शन पार्टनरशीप फर्म", के नाम से कहा जायेगा।

(A) यह कि उपरोक्त जमीन दो सम्पति को लेख्यकारीगण ने तजरीये वसीका निर्विवाद बिक्री पत्र (केवाला बैय-ला-कलामी) दिनांक 7.12.1999 ई0 को बवीस्ते बाटा इण्डिया लि0 रजिस्टर्ड आफिस-6 ए0एस0एन0बनर्जी रोड कलकत्ता-700013 (पश्चिमी बंगाल) द्वारा हरपृत सिंह जेनरल मैनेजर, निवासी - फ्लैट नं0-12, छठा मंजिल, सीता निकेतन-8, चपेल रोड, कलकत्ता-700022 से खरीद किये है जिसका वसीका नं0-आर-3 बबव/3947, बुक नं0-1, निबंधन कार्यालय मुम्बई है। अज्ञानतावश उपरोक्त सम्पति का मुम्बई निबंधन कार्यालय में निबंधन कराने के कारण लेख्यकारीगण ने दिनांक 8.10.2011 ई0 को पटना सदर निबंधन कार्यालय में मो0 3,00,000/- (तीन लाख रुपये) मात्र का मुद्रांक शुल्क नजजुडिसियल स्टाम्प अन्तरदेय राशि जमा कर दिये है।

यह कि लेख्यकारीगण खरीदगी के तिथि से उक्त जमीन वो सम्पति के वहैसियत स्वामी वो अधिकारी बनकर सम्पति का कब्जा दखिल मालिक मुस्तकिल होकर अपने नाम से अंचलाधिकारी/अंचल कार्यालय सदर पटना, जिला - पटना के यहाँ

दाखिल खारिज (म्यूटेशन) करवाकर वो वार्षिक लगान अदाय कर सम्पति का उपयोग वो उपभोग कर सुख वो शान्ति पूर्वक चले आ रहे है। जिसका दाखिल खारिज केश नं0-995/1 सन् 2011-12 ई0 में है। इस प्रकार लेख्यकारीगण का उक्त सम्पति पर का हक वो अधिकार का प्रमाण प्रमाणित होता है।

(B) यह कि **मेसर्स कपिला अमरनाथ कन्सट्रक्शन पार्टनरशीप फर्म, के प्रबंध निर्देशक श्री संजय कुमार सुमन** लेख्यकारीगण के पास आये और निवेदन किये कि आपलोग अपने जमीन पर निर्माण कार्य विकसित कर बहुमंजिली ईमारत (अपार्टमेन्ट) का निर्माण करने के लिए हमारे उपरोक्त फॉर्म को दें तथा वे आपको विश्वास दिलाते है कि लेख्यकारीगण और लेख्यधारी द्वारा मिलकर तय समय सीमा के अंदर लेख्यधारी विकास निर्माण कार्य पुरा कर देंगें। लेख्यकारीगण और लेख्यधारी निवेदन पर विचार किये और दोनों विचार विमर्श के पश्चात् यह निर्णय किये कि लेख्यकारीगण के साथ एक विकास एकरारनामा तैयार किया जाए।

(C) यह कि लेख्यकारीगण उपरोक्त वर्णित सम्पति या इसके अंश पर ऋण नहीं लिये है न ही विक्रय, रेहन, बदलैन, पट्टा ट्रस्ट, संस्थान, हकदान, भाग, अनुमति किरायेदारी ने खुद किये है और न ही उनके उत्तराधिकारियों के द्वारा किया गया है।

(D) यह कि उपरोक्त सम्पति पर किसी तरह का नोटिस या अधिवक्ता या भूमि अर्जन वगैरह से संबंधित अभी तक नहीं प्राप्त हुआ है और न उस पर या इसके अंश ही अर्जनाधीन है और लेख्यकारीगण को सह हक हासिल है कि वे उक्त सभी जमीनों का विकास कर सकते है या करवा सकते है।

(E) यह कि लेख्यकारीगण पटना नगर निगम और अन्य प्राधिकरण या सरकारी विभागों किसी तरह का कोई नोटिस बैंक या उपर्युक्त सम्पति इसके अंश से संबंधित प्राप्त नहीं किये है।

(i) यह कि उपरोक्त सम्पति में जमीन के अलावे अन्य कोई उत्तराधिकारियों या साझेदारी सम्मिलात परिवार को किसी तरह का हिस्सा हक वो स्वामित्व से संबंधित नहीं है।

(ii) यह कि उपरोक्त घोषणा के अनुसार सम्पति पर लेख्यकारीगण पूर्ण सर्वाधिकार अपने हक वो स्वामित्व के साथ है जो वर्तमान बाजार के अनुसार बिल्कुल पाक वो साफ है और यह भी सम्पति प्रदान करते है कि उपरोक्त पर किसी तरह का ऋणभार नहीं है और नहीं ही लिया गया है। साथ ही साथ उपरोक्त सम्पति से संबंधित आवश्यक दस्तावेज लेख्यकारीगण के पास हक व स्वामित्व के जाँच हेतु रखा हुआ है।

(iii) यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पति के विकास करने के लिए लेख्यधारी उपर्युक्त है और लेख्यकारीगण और इनके उत्तराधिकारीगण या इनके उपर आश्रितगण उपरोक्त वर्णित सम्पति के विकास में किसी तरह का अर्चन हक व स्वामित्व को पैदा नहीं करेंगे। लेख्यधारी उपरोक्त जमीन पर इमारत व्रत निर्माण अपने खर्च से करेंगे।

(i) यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के पार्टनरशीप के रूप में नहीं है।

अतः लेख्यकारीगण वो लेख्यधारी ने खुशी राय वो अपने-अपने स्वस्थावस्था में रहकर वो अपने-अपने हानि-लाभ को सोच विचारकर निम्नलिखित शर्तों पर यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट (विकास एकरारनामा) करते है।

1. यह कि लेख्यकारीगण वहैसियत जमीन मालिक अपने भू-खण्ड को विकसित करने हेतु प्रस्ताव दिये जिसे लेख्यधारी अपने सहमति देकर लेख्यकारीगण को जमीन के बदले में निर्मित भवन के सुपर बिल्डअप एरिया का 50 प्रतिशत हिस्सा देंगें एवं बाकी का 50 प्रतिशत हिस्सा लेख्यधारी अपने पास रखेंगें।

2. यह कि लेख्यकारीगण ने लेख्यधारी के दिये प्रस्ताव पर विचार विमर्श करने के बाद तय किया एवं अपनी सहमति दी कि

विकसित की जाने वाली जमीन के ऊपर निर्माण में लेख्यधारी का 50 प्रतिशत तथा लेख्यकारीगण का 50 प्रतिशत हिस्सा होगा और उसी अनुपात में लेख्यकारीगण को पार्किंग एवं जमीन में भी हिस्सा होगा और शेष लेख्यधारी का हिस्सा होगा। नव निर्मित भवन में खाली जगह पर सभी पक्षों का समान रूप से अधिकार होगा एवं दोनों पक्ष निजी कार्य के लिए इसका इस्तेमाल नहीं करेंगें।

3. यह कि लेख्यधारी लेख्यकारीगण के उपरोक्त वर्णित सम्पति पर बहुमंजिली इमारत बनाने एवं विकास कार्य करने हेतु मो0 8,00,000/- (आठ लाख रूपये) मात्र नन रिफन्डेबल पर बातचीत तय कर दिये है एवं कुल मो0 8,00,000/- (आठ लाख रूपये) मात्र नन रिफेन्डेबल बैंक चेक द्वारा वसुल पाये हैं।

4. यह कि लेख्यकारीगण एवं लेख्यधारी दोनों यह तय किये कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र (विघटित) पटना नगर निगम द्वारा नक्शे के स्वीकृति के दिन से 3 वर्ष यानि 36 माह में लेख्यधारी को (बहुमंजिली ईमारत) का निर्माण एवं विकास कार्य पुरा कर देना है। इसके अतिरिक्त 6 माह का समय और दिया जा सकता है।

5. यह कि लेख्यधारी अपने खर्च पर इस भू-भाग पर निर्मित होने वाले भवन का नक्शा किसी आर्किटेक्ट से बनवाकर अपने हस्ताक्षर से पी0एम0सी0 में समर्पित करेंगें और उसपर उनका सैंक्शन (Sanction) प्राप्त कर भवन उसी नक्शें के अनुसार बनायेंगें।

6. यह कि लेख्यधारी अपने खर्च से डिजाईन इंजिनियर आर्किटेक्ट व स्ट्रक्चर इंजिनियर के द्वारा पी0एम0सी0 में लेख्यधारी अपने नाम से नक्शा जमा कर पास करवाने का कार्य करेगें। जिससे किसी प्रकार की कोई आपत्ति लेख्यकारीगण को न है और न होगा। नक्शा पास कराने के लिए न्यायोचित रूप से आवश्यकता पड़ने पर लेख्यकारीगण भू-खण्ड मालिक उसी प्रकार का कागजात जरूरत पड़ने पर उपलब्ध करायेगें।

7. यह कि लेख्यधारी इस भू-खण्ड पर अपना रकम खर्च करके भवन बनायेगें वो अपने हिस्से के फ्लैट, ऑफीस एवं कार पार्किंग किसी भी अन्य व्यक्ति मेम्बर, संस्था इत्यादि के बाजार मूल्य पर वैय वेयाना, लीज, बंधक (गिरवी रखकर) एवं बिक्री करेगें।

8. यह कि लेख्यधारी भवन निर्माण हेतु कर्ज के तौर पर किसी भी बैंक, हडको अथवा अन्य वित्तीय संस्थान इत्यादि से अपने हिस्से के फ्लैटो/निर्मित एरिया 50 प्रतिशत को मौरगेज (बंधक) रखकर ऋण लेकर भवन निर्माण कार्य पूर्ण कर सकते है, परन्तु लेख्यकारीगण के 50 प्रतिशत अंश पर किसी तरह का कर्ज लेने का हक नहीं होगा। इसमें लेख्यकारीगण को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा आवश्यकतानुसार वे ऋण हेतु सहयोग करेगें।

9. यह कि लेख्यकारीगण भवन निर्माण के दौरान अपने हिस्से के 50 प्रतिशत हिस्से के फ्लैट ऑफीस एवं कार पार्किंग किसी भी अन्य व्यक्ति मेम्बर, संस्था इत्यादि को बाजार मूल्य पर वैय वेयाना, लीज एवं बिक्री करेगें। इसमें लेख्यधारी को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं है और न होगी।

10. यह कि लेख्यकारीगण जमीन से संबंधित सभी कागजात का फोटो कॉपी लेख्यधारी को भवन निर्माण करने के पूर्व सुपुर्द करेगें इसमें किसी प्रकार लेख्यकारीगण को आपत्ति न है और न होगा एवं जरूरत पड़ने पर जमीन संबंधित मूल दस्तावेज (औरिजनल कागजें) भी मुहैया करायेगें।

11. यह कि लेख्यधारी को यह हक होगा और है कि भवन का डिजाईन, ड्राईंग, फंड, एलिवेशन, नक्शा अपने सुविधा एवं सोच के अनुसार करेंगे।

12. यह कि इस Development Agreement पर लेख्यधारी द्वारा भवन निर्माण दौरान यदि किसी कारण जमीन संबंधी मामला न्यायालय में जाता है और उस मामला में यदि भवन निर्माणकर्ता (लेख्यधारी) उत्तरदायी नहीं हो तो मुकदमा का सारा खर्च लेख्यकारीगण द्वारा लेख्यधारी को अदा करना पड़ेगा तथा उसे आवश्यकतानुसार लेख्यधारी खर्च करेंगे। इसपर लेख्यकारीगण को किसी प्रकार की आपत्ति नहीं है और न कभी होगा। नल का पानी तथा बिजली की सुविधा लेख्यधारी को खुद प्राप्त करना होगा। इसमें लेख्यकारीगण को कोई न आपत्ति नहीं है और न होगी। बिजली बिल का भुगतान लेख्यधारी स्वयं करेंगे।

13. यह कि भू-खण्ड पर पी0एम0सी0 से नक्शा के लिए पटना मास्टर प्लान के अन्तर्गत जो भी सेट बैक में जमीन आयेगा, उसके आधार पर नक्शा पास होगा तथा उसी अनुसार भवन निर्माण का कार्य सम्पूर्ण किया जायेगा, जिसमें लेख्यकारीगण को किसी प्रकार की आपत्ति न है और न होगी।

14. यह कि फ्लैट निर्माण होने के पूर्व लेख्यकारीगण लेख्यधारी को भू-खण्ड पर अपने हिस्सा के सुपर बिल्डअप एरिया में से 50 प्रतिशत अंश को छोड़कर शेष 50 प्रतिशत अंश का कुल निर्मित फ्लैट, कार पार्किंग एरिया को बेचने, लीज करने, मॉरगेज करने एवं धन उपार्जन करने के लिए इसी डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में अधिकार एवं पावर ऑफ एटर्नी दे रहे हैं।

15. यह कि सुपर बिल्डअप एरिया में 50 प्रतिशत लेख्यधारी द्वारा लेख्यकारीगण को दिया गया है जो लेख्यकारीगण की जमीन जो लेख्यधारी के अंश में होगी उसका वह पूर्व और यथेष्ट मूल्य है लेख्यकारीगण लेख्यधारी के आग्रह पर भूमि के उस अंश पर लेख्यधारी या उनके नामनी के पक्ष में यदि कभी भी लेख्यधारी

कहेगें लेख्यकारीगण उनके पक्ष में केवाला कर देगें और करने के लिए सदा तैयार रहेंगे। लेख्यधारी एक या एक से अधिक इस तरह लेख्यकारीगण से केवाला लिखा लेगें।

16. यह कि लेख्यकारीगण के हिस्से के फ्लैट में ट्रान्सफार्मर, जेनरेटर एवं लिफ्ट लगाने का खर्चा लेख्यधारी वहन करेगें।

17. यह कि लेख्यकारीगण ने विश्वास दिलाया है कि जमीन में किसी प्रकार के झगड़ा न्यायालय में मुकदमा से मुक्त तथा किसी प्रकार के कोई भी वित्त संस्थान के ऋण इत्यादि नहीं है, जमीन हर तरह से पाक एवं साफ सुथरा है। अगर किसी प्रकार का कोई झगड़ा-झंझट भवन निर्माण के दौरान पाया गया या निकाला गया तथा कोई भी अड़चन हुई तो वैसी स्थिति या परिस्थिति में लेख्यकारीगण सारा अड़चन, झगड़ा या खुद पाक साफ करके लेख्यधारी के भवन निर्माण का कार्य शुरू करवा देगें। फिर भी अगर निर्माण नहीं होता है, तो लेख्यकारीगण सभी अग्रिम राशि एवं तब तक निर्माण में हुआ खर्चा वापस कर देवेगें। इसमें लेख्यकारीगण को किसी प्रकार की कोई आपत्ति न है और न कभी होगा।

18. यह कि लेख्यकारीगण एवं लेख्यधारी के बीच यदि किसी प्रकार का झंझट शुरू होता है तो दोनों पक्ष न्यायालय में जाने के पूर्व अपनी-अपनी सहमति से दोनों पक्ष मिलकर आरबिट्रेटर बहाल करेगें और दोनों आरबिट्रेटर मिलकर तीसरा इम्पायर चुनेंगे तथा इसका सारा खर्च भी दोनों पक्ष द्वारा देय होगा तथा अरबिट्रेशन का क्षेत्राधिकार पटना होगा।

19. इस कि लेख्यधारी एवं लेख्यकारीगण अपने हिस्सा के विकसित भवन के फ्लैट एवं कार पार्किंग तथा अन्य शेष भू-खण्ड पर सरकार द्वारा या अन्य कर अधिकारी द्वारा लगाये गये किसी भी प्रकार का कर अथवा शेष राशि अपने-अपने हिस्से का स्वयं लेख्यकारीगण एवं लेख्यधारी वहन करेगें इसमें किसी भी प्रकार की आपत्ति न है और न कभी होगी।

20. यह कि लेख्यकारीगण का रसीद कटाकर लेख्यधारी को जल्द से जल्द सुपुर्द कर देगें तथा सी0एम0सी0 से नक्शा पास कराने में लेख्यधारी का पूर्ण रूप से सहयोग करेगें अगर नक्शा पास कराने के दरम्यान किसी प्रकार को कोई भी आपत्ति जमीन संबंधि होगा या किसी भी प्रकार का कोई भी बुवस निकला तो वैसी स्थिति में यह लेख्यकारीगण की जिम्मेवारी होगी कि सारा अड़चन खत्म कर देगें।

21. यह कि इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट (विकास एकरारनामा) के अन्तर्गत बनने वाले बहुमंजिली ईमारत का नाम "रामलाल अपार्टमेन्ट" है।

22. यह कि Development Agreement आज दिनांक .. को लेख्यकारीगण की रजामंदी तथा होश हवाश में रहकर, पढ़वाकर, सोच समझकर अपने सलाहकारों से राय मशवरा लेकर बिना किसी दबाव के हस्ताक्षर बनाकर लेख्यधारी को सुपुर्द कर रहे हैं और लेख्यधारी उक्त निर्मित भवन एवं भू-खण्ड में से कुल सुपर बिल्डअप एरिया का 50 प्रतिशत अंश बने हुए इमारत एवं पार्किंग प्लेस लेख्यकारीगण को सुपुर्द करेगे। इस डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट में हस्ताक्षर बनाने के बाद लेख्यकारीगण को किसी प्रकार की कोई न आपत्ति है और न होगी।

23. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है, कि Bihar Apartment Ownership Act, 2006 के सारे नियम कानून इस Development Agreement पर पूर्ण रूप से लागू होगें।

24. यह कि अपार्टमेन्ट का निर्माण कार्य पूरा हो जाने पर विकासकर्ता द्वारा एक कॉ-ऑपरेटीव सोसाईटी/सदस्यों का एसोसियेशन बनाया जायेगा। इस इमारत में रहने वाले सभी उसके सदस्य बनाये जायेंगे और भी सदस्य मिलकर इस इमारत का देख-रेखाव करेगें।

25. यह कि निर्मित अपार्टमेन्ट में जितने भी कॉमन एरिया है उसपर सभी सदस्यों का समान रूप से अधिकार होगा तथा सभी सदस्य उत्सव या शादी-विवाह के अवर पर उसको सुविधानुसार इस्तेमाल करेंगे। इस इमारत में रहने वाले किसी भी व्यक्ति को उस कॉमन एरिया पर किसी भी हालत में एकाधिकार नहीं होगा एवं निर्मित भवन का खुला छत (Open Space) पर सभी फ्लैट (भवन) में रहने वाले व्यक्तियों का अधिकार समान रूपेण होगा।

26. 'यह कि स्वीकृत नक्शे के अनुकूल भवन निर्माण होगा परन्तु नियमानुकुल 10 से 20 प्रतिशत विचलन कम्पाउण्डिंग एवं कंडोनेशन प्रावधान के अनुकूल लेख्यधारी करेंगे इसमें लेख्यकारीगण को कोई आपत्ति नहीं है एवं विचलन के वजह से लगने वाले शुल्क या दंड शुल्क में लेख्यकारीगण एवं लेख्यधारी दोनों समान रूप से भागीदारी होगें। विचलन के वजह से अतिरिक्त निर्माण के लिए लेख्यकारीगण अलग से समय देगें।

27. यह कि इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में दिये गये Specification के अनुसार बहुमंजिली ईमारत का निर्माण होगा। यदि लेख्यकारीगण को अपने हिस्से की सम्पति में निर्मित निर्माण में किसी प्रकार का रद्दो बदल करना होगा उसका अतिरिक्त खर्च लेख्यकारीगण को वहन करना होगा।

28. यह कि नक्शे के अनुकूल निर्माण होगा उसमें किसी तरह का रद्दो बदल लेख्यकारीगण को अपने हिस्से के सम्पति में लेख्यधारी के सहमति से होगा रद्दो बदल में अतिरिक्त खर्च लेख्यकारीगण को देय होगा।

29. यह कि भवन निर्माण के अंतराल में लेख्यकारीगण एवं लेख्यधारी के बीच सभी मुद्दों पर सहमति एवं सहयोग अनिवार्य है एवं लेख्यकारीगण जान बुझकर निर्माण कार्य में कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेंगें।

30. यह कि लेखकारीगण ने आज दिनांक को निम्नलिखित गवाह के समक्ष इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट डीड को निष्पादित किया तथा जिसपर गवाहों ने भी अपना-अपना हस्ताक्षर बनाया।

Specification

1. **Structure** :- R.C.C. frame structure Earthquake proof approved of P.M.C

2. **Civil Work** :- First class work in cement, sand work approved by P.M.C

3. **Finisbing** :- All wall and ceiling internally cement plastered and finished with P.O.P (Plaster of paris) Externally brick work will be plastered and finished with wallputty and painted with eathercoal.

4. **Chowkhats** :- Door frame of sal wood of withdecorative wooden beat

5. **Doors** :- All Doors shutters of 30mm thick ISI mark Main doors One side Teak Finish, finished with natural polish Rest Door Shutters with a coat of wood primer and two coal of enamel paint.

6. **Window** :- Fully glazed wooden window with Sal chowkhats and grills. Wooden shutters with 3mm glass and 2 coats of synthetic enamel paint over a coat of primer. Dining window of Aluminum frame fitting with glass and grill.

7. **Flooring** :- Vitrified/Marble titles in all covered area inside the flats.

8. **Bathroom** :- (a) Walls Bleked tiles upto 7'0" height.

(b) Marble /Antiskid rules on floor.

(c) Sanitary white glazed vitieous sanitaiv wave of ISI makr (perryware/Hindware)

(d) Fitting Chromum plated fitting something special classic (MARC)

(e) Cistern in white colour ((perryware/Hindwate)

(f) Both Bathrooms will have both hot and cold water supply.

9. **Kitchen** :- (a) Flooring Vitrified Tiles /Marble

(b) Working Platform granite (Black)

(c) Dadoo 36" high glazed tiles.

(d) Sink Stainless steel sink with ISI mark.

(e) Hot and cold water supply to the sink

10. **Electrical** :- (a) Concealed PVC conduit wiring with copper wire.

(b) All electrical fitting of HAVELL'S/ANCHOR'S.

(c) Adequate lighing power point outlet etc provided in each room.

(d) Provosion of A.C. provided in living & meter & bed room.

11. T.V.Cable /Telephone facility one T.V. and Telephone point provided in eaqch flat.

12. Plumbering CPVC flowguard.

13. **Water supply** :- Round the clock water supply ensured with large overhead from own tube well.

14. **Sewage** : -Separate and own drainage system upto road.

15. **Electricity** : Electricty supply for the comples will be care taken from BSEB and all flats will have individual connection and meters.

16. Car parking for each flat on chargeable basis.

17.Security Eleclusive standard safety and security arrangement

18. **Generator** : Silent D G set, power back up of 300 W in each flat.

19. Lift suitable capacity of lift will be provided

20. Elevation Executively designed elevation of building.

21. **Water Prooting :** All downslabs of toilet & kitchen

22. Heat Treatment Heat Treatment & Water proofing of Top Floor Roof.

जमीन का विवरण

कुल भूमि/जमीन का क्षेत्रफल 15 कट्ठा (पन्द्रह कट्ठा) यानि 46.875 डिसमिल. परती जमीन वाके मौजा - दीघा, महाल - शिवपुर दीघा, परगना वो सर्वे थाना - फुलवारी, वर्तमान थाना - दीघा, सब वो सदर निबंधन कार्यालय दो जिला पटना, जिसका थाना सं0 1 (एक), थाना कोड -001, तौजी नं0 15272 (पन्द्रह हजार दो सौ बहत्तर), खाता नं0 162 (एक सौ बासठ), सर्वे प्लौट नं0 1748 (एक हजार सात सौ अड़तालिस) का अंश है एवं पटना नगर निगम का वार्ड स0-1 है वार्षिक लगान मो0 6/- रूपया अलावे शेष बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय सदर पटना, जिला - पटना को देय है। जमाबंदी सं0-18991 सन् 2011-12 ई0 में लेख्यकारीगण का नाम दर्ज है। यह सम्पति वो क्षेत्र पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र (विचलित) पटना नगर निगम के अन्दर है। चौहदी निम्नलिखित दर्ज है।

चौहद्दी

उत्तर – श्री रामचन्द्र प्रसाद गुप्ता पिता स्व० लक्ष्मण लाला वगैरह

दक्षिण – सहायक रास्ता

पूरब – हृदय दत्त पाण्डेय एवं हरिहर राय

पश्चिम – सहायक रास्ता

सही अंश-चन्द्रवंश
अ० अमरेन्द्र किशोर
31/3/12

गवाहों का हस्ताक्षरः-

1.

अमरेन्द्र किशोर
31/3/12
नाम: श्री इन्दु प्रसाद
पिता जी चक आटा
जिला दिघा 42का, 18
थाना- दिघा
पो०: आटा जि० 42का 18

2.

विनोद कुमार
31/3/12
श्री वासुदेव सिंह
सहायक
कदमी दरभाइ
थाना दिघा जिला
पटना

लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

ओम प्रकाश 31/3/12

चन्द्रवंश राय 31/3/12

विश्वनाथ चन्द्रवंश 31/3/12

लेख्यधारी/विकासक का हस्ताक्षर

31/3/12

Sushil Kumar Singh
Advocate
Collectorate Patna