Serial No. 513 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 484

Serial No. 513 Deed No. 484

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

This document was presented for registration on 18/01/2022 by Jitendra Kumar
A stamp duty of Rs. 82000/- and other fees of Rs. 27025/- 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. 484 in Book No. 1, Volume No. 13 on pages from 289 to 310 and has been preserved in total 22 pages in C.D. No. 2 / Year 2022

18/1/2022

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Patna

Date: 18/01/2022 Token No: 559 /2022

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच विधा एवं [illegible] विधायी के अनुरूप सही पाया।

18/1/2022

विकास कार्य एकरारनामा

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक-....18.....01...., 2022 ई० को यह विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

KULA DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

DIRECTOR

Office of the Registrar/Office of the Sub-Registrar

Token Number 559 Reg. Year 2022 Serial Number 512 Deed Number

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	
Claimant	Rajesh Kumar (Auth.)						
Executant	Abhay Kumar Nirala						
Executant	Ajay Kumar						
Executant	Awadhesh Kumar						
Executant	Bharat Kumar Yadav						
Executant	Dinesh Kumar						
Presented	Jitendra Kumar						
Executant	Jitendra Kumar						
	Jitendra Kumar	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

18/1/22

18/01/22

18/01/22

18/1/2022

18/01/2022

18/01/2022

18/1/22

IGRS Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop12

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

Token Number 559 | Reg. Year 2022 | Serial Number 513 | Deed Number

esType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
xecutant	Madhesh Kumar					
g.	मधेश कुमार 18/1/22					
xecutant	Upendra Kumar					
g.	उपेन्द्र कुमार 18.1.2022					
xecutant	Vijay Kumar					
g	विजय कुमार 18/1/22					
xecutant	Vinay Kumar					
g.	विनय कुमार 18/1/22					
dentified 3y	Mukesh Kumar					
Sig.	मुकेश कुमार 18-1-22					



SCORE Ver.4.0 | Powered by ILRFS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

(i) श्री जितेन्द्र कुमार, उम्र-[illegible] वर्ष, पिता का नाम स्व0 राजेन्द्र प्रसाद, जाति- यादव, पेशा-....[illegible]....
PAN- BJKPK8665D Mob.-9309[illegible]

(ii) श्री उपेन्द्र कुमार, उम्र-[illegible] वर्ष, पिता का नाम स्व0 राजेन्द्र प्रसाद, जाति- यादव, पेशा-....[illegible]....
PAN-[illegible]PK1270D Mob.-7079128201

(iii) श्री विनय कुमार, उम्र-[illegible] वर्ष, पिता का नाम स्व0 राजेन्द्र प्रसाद, जाति- यादव, पेशा-....[illegible]....
PAN-HPCPK3030E Mob.-9262956965

(iv) श्री अभय कुमार निराला, उम्र-[illegible] वर्ष, पिता का नाम स्व0 राजेन्द्र प्रसाद, जाति- यादव, पेशा-....[illegible]....
PAN-AIPPN1540 Mob.-9[illegible]5409163

(v) श्री दिनेश कुमार, उम्र-[illegible] वर्ष, पिता का नाम स्व0 बाबु नन्द राय, जाति- यादव, पेशा-....[illegible]....
PAN-BECPK7[illegible] Mob.-9472339562

(vi) श्री अवधेश कुमार, उम्र-[illegible] वर्ष, पिता का नाम स्व0 बाबु नन्द राय, जाति- यादव, पेशा-....[illegible]....
PAN-KYRPK0178R Mob.-9472339562

(vii) श्री नवेश कुमार, उम्र-[illegible] वर्ष, पिता का नाम स्व0 बाबु नन्द राय, जाति- यादव, पेशा-....[illegible]....
PAN-JUWPK1107B Mob.-9386954780

(viii) श्री भरत कुमार यादव, उम्र-[illegible] वर्ष, पिता का नाम स्व0 बाबु नन्द राय, जाति- यादव, पेशा-....[illegible]....
PAN-CPDPK2053M Mob.-7979840035

(ix) श्री अजय कुमार, उम्र-[illegible] वर्ष, पिता का नाम स्व0 धनपत [illegible], जाति- यादव, पेशा-....[illegible]....
PAN-[illegible]PK[illegible]P Mob.-7979[illegible]

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

श्री विजय कुमार, उम्र-52 वर्ष, पिता का नाम स्व0 धनपत राय, जाति- यादव, पेशा-.....
PAN-GSKPK3639B Mob.- 7761 7761911185
सभी निवासी ग्राम- आशोपुर, पोस्ट-खगौल, थाना- दानापुर, जिला-पटना, राज्य-बिहार, पिन कोड-800105....., भारतीय नागरिक। (प्रथम पक्षगण) "भूखण्ड स्वामीगण" से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

मैसर्स कूला डेवलपर्स प्रा0 लि0, जिसका निबंधित कार्यालय- 101, त्रिशुल कॉम्पलेक्स, मेन बेली रोड, खाजपुरा, थाना- शास्त्रीनगर, जिला- पटना, निबंधन संख्या- U45200BR2012PTC018624 है द्वारा मैनेजिंग डाइरेक्टर श्री राजेश कुमार, पिता श्री नागेश्वर सिंह, साकिन- 101, त्रिशुल कॉम्पलेक्स, मेन बेली रोड, खाजपुरा, थाना- शास्त्रीनगर, जिला- पटना, भारतीय नागरिक। "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।
PAN-AAECK7966L, Mob.- 9234635100

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्षगण के सदस्य भूखण्ड स्वामीगण है जो नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा-27 डिसमिल एराजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा-नासीरपुर, प्रगना-फुलवारी, थाना-दानापुर, सब निबंधन कार्यालय दानापुर, सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना, जिसका तौजी नं0-5494, वर्त्तमान तौजी बिहार सेक्शन, थाना नं0-42 (बियालिस), खाता नं0-52 (बियावन), सर्वे प्लॉट नं0-48 (अड़तालिस) का अंश,

KOOLA DEVELOPERS PVT LTD.
DIRECTOR

वो मालगुजारी सालाना लगान मो0-10.00 रूपया अलावे शेष द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय दानापुर को जमाबंदी नं0-309 एवं 153 पर देय है सम्पति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-163, जोन-2,

1. जिला का नाम- पटना
2. राजस्व अंचल का नाम- दानापुर
3. राजस्व हल्का- लखनी बिगहा
4. राजस्व ग्राम- नसीरपुर
5. राजस्व थाना- 42

चौहद्दी

उत्तर :- दीपक कुमार वगैरह

दक्षिण :- सहायक रास्ता

पूरब :- अंजय राय वो उदय राय वो सुभाष राय

पश्चिम :- सहायक रास्ता

नोट- यह कि लेख्यकारी नं0-1 ता 4 का मवाजी 9 डिसमिल जमीन, लेख्यकारी नं0-5 ता 8 का मवाजी 8 डिसमिल जमीन एवं लेख्यकारी नं0-9 ता 10 का मवाजी 10 डिसमिल जमीन का विकास एकरारनामा कर रहे हैं।

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति लेख्यकारी नं0-1 ता 8 के खानदानी वो मौरूषी सम्पति है। जो पूर्वाधिकारियो उपरांत अपने गोतिया पट्टीदार से विभक्त वो जुदागान होकर लेख्यकारी नं0-1 ता 8 को खास हक वो हिस्से में मिला। जिसपर लेख्यकारी नं0-1 ता 8 अपने-अपने मिले सम्पत्ति पर काबिज दाखिल चले आ रहे हैं। वो लेख्यकारी नं0-9 ता 10 के माता श्रीमती कुन्ती देवी पति श्री धनपत राय को अपने पिता जो लेख्यकारीगण के नाना जगदेव राय हुये उनसे बख्शीषनामा यानि

for RAJULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

RAJULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

दानपुत्र के द्वारा प्राप्त सम्पत्ति है। जिसका दान यसीका नं0-13246, जिल्द नं0-70, बुक नं0-1, पेज नं0-213 से 219 तक, दिनांक 05.12.1972 ई0 को निबंधन कार्यालय पटना सदर से प्राप्त किये हैं। बादहु दान द्वारा प्राप्त सम्पत्ति पर श्रीमती कुन्ती देवी, पति श्री धनपत राय ताजिंदगी सम्पत्ति पर काबिज दाखिल चले आये वो कुछ अर्से बाद कुन्ती देवी अपने सम्पत्ति के उत्तराधिकारी दो पुत्र नामतः 1. अजय कुमार (लेख्यकारी नं0-9) एवं विजय कुमार (लेख्यकारी नं0-10) को छोड़ स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास अपने माता एवं पिता के द्वारा छोड़े गये सारी चल वो अचल सम्पत्ति पर लेख्यकारी नं0-9 ता 10 सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तिकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे हैं। वो मालगुजारी रसीद लेख्यकारीगण साल व साल जमाबंदी नं0-309 एवं 153 पर अदा वो वसूल करते चले आ रहे है।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डिवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्षगण की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय

KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह 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।

4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिक द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिकों का 50% प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का 50% प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, प्लॉट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50% प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरुप होगा।

7. यह कि विकासक (डिवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डिवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डिवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तों और प्रावधानों पर क्रय करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

AGLA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

AGLA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डेवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें 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 करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक 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.एम.सी./सक्षम पदाधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमति देते है कि विकासक उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासक करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासक द्वारा पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य

KHUSHI DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

KHUSHI DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 महीना (तीन वर्ष छः महीना) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 1 वर्ष (एक वर्ष) कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा की गणना, कृपा काल सहित पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से की जाएगी।

13. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप 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 रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगें। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी भी बैंक या सरकारी/गैरसरकारी संस्था में बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासक बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासक या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50% हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक अपने खर्चे पर करेंगें, जिसमें जमीन मालिक को खर्चे नहीं देना होगा। परन्तु विकासक और जमीन मालिक का हिस्सा क्रमशः 50% ही रहेगा।

BELA DEVELOPERS PVT LTD.

BELA DEVELOPERS PVT LTD DIRECTOR

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50% का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत 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 सामग्री 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



For A.A. DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

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

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50% हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

I. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरंतर करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें

For SHIVA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

DIRECTOR

सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों एवं वकालतनामा और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी. /सक्षम पदाधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). यह 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।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

KAILA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

DIRECTOR

(iv). यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही हैं।

(v). यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(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 सरकारी/गैरसरकारी संस्थाओं में बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो. तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(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 देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

(ix). जमीन टाईटिल संबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतान करेंगे।

(x). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईटल डीड, खतियान, लैंड रसीद, म्यूटेशन ऑर्डर, एल० पी० सी० इत्यादि की छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेंगे और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी उपस्थित करेंगे।

20. यह कि डेवेलपर इमारत का कार्य को पुरा करने हेतू जरूरत पड़ने पर जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा किसी भी बैंक में बंधक रख सकते हैं, बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

की जमानत पर होंगे और यह परियोजना के उन्नयन और इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

21. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50% प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "भेसर्स कूला डेवलपर्स प्रा० लि०" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नामकरण किया जायेगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, 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।

23. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

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

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परन निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग

KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भुगतान जमीन मालिक एवं डेभलपर अपने अपने हिस्से के फ्लैट के अनुसार भुगतान करेगें।

27. इमारत या भवन से संबंधित किसी भी तरह का कर जैसे- GST या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें। GST या किसी भी तरह का टैक्स जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान करने के बाद ही डेभलपर के द्वारा जमीन मालिक को Flat Handover किया जायेगा।

28. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिलडिंग के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

29. सोसाईटी के गठन के बाद भवन के सुंदरता को बनाए रखने के लिए सभी फ्लैट धारक/जमीन मालिक भवन के बाहरी हिस्से जैसे कि बालकोनी, खिड़की, छज्जा एवं पेन्ट का कलर में किसी भी प्रकार का विचलन या उसके डिजाईन में बदलाव नही करेगें, यदि कोई व्यक्ति बाहरी हिस्से में किसी तरह का विचलन करेगा तो सोसाईटी/डेवलपर को कानुनी कारवाई करने का पुर्ण अधिकार होगा।

KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

यह आवासीय परती जगीन जिसका रकबा-27 डिसमिल एराजी, जगीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी जमाबंदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित थाके मौजा- नासीरपुर, प्रगना- फुलवारी, थाना-दानापुर, राय निबंधन कार्यालय दानापुर, सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना, जिसका तौजी नं0-5494, वर्त्तमान तौजी बिहार सरकार, थाना नं0-42 (बियालिस), खाता नं0-52 (बावन), सर्वे प्लॉट नं0-48 (अड़तालिस) का अंश, वो मालगुजारी सालाना लगान गो0-10.00 रूपया अलावे शेष द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय दानापुर वो जमाबंदी नं0-309 एवं 163 पर देय है सम्पति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहद्दी इस्य जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-163, जोन-2,

चौहद्दी

उत्तर :- दीपक कुमार वगैरह

दक्षिण :- सहायक रास्ता

पूरब :- अंजय राय वो उदय राय वो सुभाष राय

पश्चिम :- सहायक रास्ता

जगीन का कीमत गो0- 40,50,000/- रूपया

अनुसूची- II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, सोने बालू एवं गसाला।

परिसज्जन :- सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।

For SAI DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

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 रिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा।
खिड़कियाँ	:-	लकड़ी (गम्हार) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
फर्श	:-	सोमानी, कजरिया, बारगोरा या रामकक्ष का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:-	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईलस का होगा।
रसोई घर	:-	ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। कार्यकारी platform से 24" ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स लगायी जायेगी।
बिजली व्यवस्था	:-	ISI Mark बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।
लिफ्ट	:-	छह-आठ व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

नोटः- उपरोक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं 500 वॉट प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।

for SHALA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें तांबे का तार होगा एवं गोदुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
8. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।
9. बिल्डिंग के चारो तरफ हरियाली की व्यवस्था की जायेगी।

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

गवाहगणः-

1. मुकेश कुमार
पिता० नागेश्वर सिंह
पो०-45 नम्बर निवास अशोक नगर पटना
18/1/22

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर
रविश कुमार
सचेश कुमार
उपेन्द्र प्रसाद
विनय कुमार
अवधेश कुमार
Jitendra kumar
18/1/22

2. Rohit Kumar
Sujindra Choudhary
Ashok nagar
Ramkrishna nagar-Patna
18/1/22

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
18/1/22

SHILA DEVELOPERS PVT LTD
DIRECTOR

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 1 or 1-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 81000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan Rs. 109025/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	LI	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LII	0		
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25		
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0	TOTAL-	25025		

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26025

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Patna

Date: 18/01/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 18th January 2022 by Jitendra Kumar S/O-Late Rajendra Prasad by profession Agriculture. Status - Executant

Jitendra Kumar
18/01/2022

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:18/01/2022

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Mukesh Kumar' age '43' Sex 'M', 'S/O-Nageshwar Singh', resident of 'Narhat Niwas, Phase-1, Ashiyana Nagar, Patna-25'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 18/01/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 13 on pages on 289 -310, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-2 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 18/01/2022

Token No. : 559 Year : 2022 S.No. 4513 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 484

KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR20165911413152U
Certificate Issued Date	:	18-Jan-2022 01:36 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ bishcl01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01393964977085854U
Purchased by	:	RAJESH KUMAR
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	RAJESH KUMAR
Stamp Duty Paid By	:	RAJESH KUMAR
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	82,000(Eighty Two Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discont SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	1,09,025 (One Lakh Nine Thousand And Twenty Five only)

Stock Holding Corporation of India Limited PATNA

KULA DEVELOPERS PVT LTD

Do not write or type below this line

KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

0003118655





KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD





KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

10

Serial No. 6209 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 6148

Serial No. 6209 Deed No. 6148

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 05/04/2022 by Dinesh Kumar.
A stamp duty of Rs. 391600/- and other fees of Rs. 22000/- 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. 6148 in Book No. 1, Volume No. 121 on pages from 288 to 307 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 19 / Year 2022

Date: 05/04/2022 Token No: 5279/2022 SCORE-4.1

Signature With Date
(Arpana)
Registering Officer, Danapur

Scanned By

दस्तावेज गवाहों

मांगा - नहीं है
रोक सुची खसरा पंजी/चेक लिस्ट से
मिलान किया।
D-N: 42, 43, 44, 45, 46 31/01/22

विकास कार्य एकरारनामा

डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

आज—दिनांक 25/02/ 2022—ई० को यह विकास एकरारनामा (डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)—निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR
KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

Sub District Registry Office ... Deed ...

Deed Number 5279 Reg. Year 2022 Serial Number 6209

Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant Rajesh Kumar(M Dir) Sig. 5/4/22						
Executant Anjay Kumar Sig. अंजय कुमार 5/4/22						
Executant Bharat Kumar Sig. भारत कुमार 05/04/2022						
Presented By Dinesh Kumar Sig. दिनेश कुमार 5/4/2022						
Executant Dinesh Kumar Sig. दिनेश कुमार 5/4/2022	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant Gita Devi Sig. गीता देवी 05/04/2022						
Executant Uday Kumar Sig. उदय कुमार 05-04-22						
Identified By Vikash Kumar Sig. Vikash 5.4.22						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies दिनेश कुमार Biometrics Captured By 28025040

दिनेश कुमार
25/3/2022

द्वारा निर्मित गया भूमि आयोजु लिप्त
खुपि मेसि. से लगभग 200मीटर अंदर
चाका पश्चिम साईड में स्थित है जिसे
आसपी मॉल है जो पक्की ~~[illegible]~~
~~[illegible]~~ मेन सड़क तोड़ दो अवस्था
व्यवसायिक मेन रोड सोलाकुमार
04/04/22

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

(i) श्री दिनेश कुमार, उम्र-42 वर्ष, पिता स्व0 बासुनन्द राय, जाति- भूमिहार, पेशा-व्यवसाय,

Mob.- 9386326731

(ii) श्री भरत कुमार, उम्र-42 वर्ष, पिता स्व0 बासुनन्द राय, जाति- भूमिहार, पेशा-व्यवसाय,

Mob.- 9386326731

(iii) श्रीमती गीता देवी, उम्र-....वर्ष, पति श्री दिनेश कुमार, जाति- भूमिहार, पेशा-गृहिणी,

Mob.- 9386326731

(iv) श्री अंजय कुमार, उम्र-44 वर्ष, पिता का नाम स्व0 महेन्द्र प्रसाद, जाति- भूमिहार, पेशा- कृषि

Mob.- 9386193226

(v) श्री उदय कुमार, उम्र-44 वर्ष, पिता का नाम स्व0 महेन्द्र प्रसाद, जाति- भूमिहार, पेशा- कृषि

Mob.- 9386193226

सभी का साकिनान- आशोपुर, पोस्ट-खगौल, थाना-दानापुर, जिला-पटना, राज्य-बिहार, पिन कोड-801105, भारतीय नागरिक।

(प्रथम पक्षगण) "भूखण्ड स्वामीगण" से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि यारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम

मेसर्स कूला डेवलपर्स प्रा0 लि0, जिसका निबंधित कार्यालय- 101, त्रिशुल कॉम्पलेक्स, मेन बेली रोड, साजपुरा, थाना- शास्त्रीनगर, जिला- पटना, निबंधन संख्या- U45200BR2012PTC018624 है द्वारा

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

मैनेजिंग डाइरेक्टर श्री राजेश कुमार, पिता श्री नागेश्वर सिंह, साकिन- 101, त्रिशुल कॉम्पलेक्स, मेन बेली रोड, खाजपुरा, थाना- शास्त्रीनगर, जिला- पटना, राज्य-बिहार, पिन कोड-800025, जाति-भूमिहार, पेशा- व्यवसाय, भारतीय नागरिक। "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

PAN-AAECK7966L, Mob.-9234635100

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्षगण के सदस्य भूखण्ड स्वामीगण है जो नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा-31.5 डिसमिल (एकतीस दशमलव पाँच डिसमिल) एराजी जमीन, भूमि परती भूखण्ड सम्पत्ति अवस्थित मौजा-नसीरपुर, प्रगना-फुलवारी, थाना-दानापुर, सब निबंधन कार्यालय दानापुर, सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना में स्थित है। जिसका थाना नं0-42 (बियालिस), तौजी नं0-5494, खाता नं0-57, 64, 69 एवं 87 (संतावन, चौसठ, उनहत्तर एवं सतासी), सर्वे प्लॉट नं0-42, 43, 44, 45 एवं 46 (बियालिस,तेतालिस, चौवालिस, पैतालिस एवं छियालिस) का अंश, है। वो मालगुजारी सालाना लगान मो0- 15.00 रूपया अलावे-शेष द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय दानापुर को जमाबंदी नं0-184, 204, 215 एवं 213 पर देय है सम्पति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहदी रुख जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-163, जोन-2,

1. जिला का नाम- पटना
2. राजस्व अंचल का नाम- दानापुर
3. राजस्व हल्का- लखनी बिगहा
4. राजस्व ग्राम- नसीरपुर
5. राजस्व थाना- 42

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लॉट नं0-34, राधे मिस्त्री

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0-46

पूरब :- सहायक सड़क

पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं0-39, 40, 41, एवं 48

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति लेख्यकारीगण के नाम से अलग-अलग बैय वसीका के द्वारा खरीदगी सम्पत्ति है। जिसमें श्री दिनेश कुमार (भू स्वामी नं0-1) ने दिनांक 11.08.2009 ई0 को नबिस्ते श्री रामनुज यादव वो श्री संजय कुमार, पिता श्री राजेन्द्र प्रसाद, साकिन- आशोपुर, थाना-दानापुर, जिला-पटना से एयजी 9.5 डिसमिल बैय खरीद किये हैं। जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0-77, पेज नं0-88 से 96 तक, सी.डी. नं0-12, टोकन नं0-6551, सिरियल नं0-6385, बैय वसीका नं0-5339, निबंधन कार्यालय दानापुर है वो जमीन मालिक भरत कुमार वो गीता देवी (भू स्वामी नं0-2 एवं 3)ने दिनांक 28.02.2011 ई0 को नबिस्ते श्री शम्भु शरण तिवारी, श्री सरोज कुमार वो श्री राजेश कुमार तिवारी, सभी के पिता श्री गंगाधर तिवारी, साकिन-विश्वम्भरपुर, थाना-बिहटा, जिला-पटना से एयजी 9.5 डिसमिल बैय खरीद किया है। जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0-94, पेज नं0-357 से 366 तक, टोकन नं0-6789, सिरियल नं0-6851, वसीका नं0-5503, निबंधन कार्यालय दानापुर है। वो जमीन मालिक अंजय कुमार एवं उदय कुमार (भू स्वामी नं0-4 एवं 5) के पिता स्व0 महेन्द्र प्रसाद ने प्लॉट नं0-43 में मवाजी 2.5 डिसमिल जमीन वो प्लॉट नं0-44 में मवाजी 3 डिसमिल जमीन वसीका नं0-897, जिल्द नं0-17, बुक नं0-1, पेज नं0-353 से 356 तक, दिनांक 04.02.1989 ई0 को निबंधन कार्यालय

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

उत्तर निबंधन कार्यालय

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

मालपुर के माध्यम द्वारा अधिवक्ता श्री बीरेन मिस्त्री, सत्य प्रकाश मिस्त्री, स्थायित्व-आलीपुर, थाना-मालपुर, जिला-पटना से खरीद किये हैं। वो लोग असली बेरलमालीकान के पिता को अपने स्वर्गीय भाई-राजदेव राय, श्री राजेन्द्र राय, श्री बाबुलाल राय से आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा बँटवारा अधिवक्ता प्रसाद को प्राप्त हुआ जो हिस्से में मिला है। जिसपर अधिवक्ता प्रसाद कायिम काबिज चले आ रहे थे तो मुख्त्यार श्री अधिवक्ता प्रसाद अपने पुत्रगण अंकित कुमार एवं उदय कुमार (भू स्वामी नं0-4 एवं 5) को विक्रय स्वरूपित कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास के बाद जमीन मालिक अपने कब्जा दखल को अधिकार जमीन मालिक जमीन मालिक अनुसूची-1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रखते चले आ रहे हैं। इस प्रकार जमीन मालिक वैध खरीदगी एवं अपने हिस्से की सम्पति पर अपने-अपने कब्जा दखल को अधिकार में रखकर जमीन मालिक अनुसूची-1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रखते हुए चले आ रहे हैं। वो मालगुजारी रसीद बेरलमालीकान साल व साल जमाबंदी नं0-जमाबंदी नं0-184, 204, 215 एवं 213 पर अदा वो वसूल करते चले आ रहे हैं। इस प्रकार बेरल सम्पति का अन्तरण एवं बिक्री की प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक के अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाये हैं कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋणभार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले खर्चा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को होगा।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

1. यह कि उक्त पक्षों के परस्पर बातचीत के पश्चात्वर्ती विकासक (डेवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए विस्तृत नक्शा-योजना पक्षों और कब्जों के साथ तैयार किया गया।

2. यह कि द्वितीय पक्ष के प्रतिनिधि की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डेवलेपर) के बीच इस संबंध में एवं विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह 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।

4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डेवलेपर) बचनबद्ध है कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इंमारत की संरचना करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा-इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन-मालिक द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिकों का 50% प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का

सर्वधन कार्यालय

ANULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

ANULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

50% प्रतिशत हिस्सा परग निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, पलैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50% प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप होगा।

7. यह कि विकासक (डिवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डिवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डिवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बन्धंणों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डिवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें 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 करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआं कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य -एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और Hkou Lo/kh fu;ekoyh v/khu~ पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमति देते है कि विकासक उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन-प्लान

KULA DEVELOPERS PVT LTD

KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासक करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे ये विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासक द्वारा पी.एम.सी./सक्षम प्रदाधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 4 वर्ष (चार वर्ष) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 महीना (छः महीना) कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा की गणना, कृपा काल सहित पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से की जाएगी।

13. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप 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 रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगें। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी भी बैंक या सरकारी/गैरसरकारी संस्था में बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विक्रयसूक्ष्म बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख

KUSA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KUSA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक फ्लोर के फ्लैट/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख ब्लॉक सीमी को विकासक या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50% हिस्सा के हकदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम फ्लोर का होगा।

15. यह कि जबसा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर बीजेलों में बकेतरी का संशोधित-जबसा-मानचित्र अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक अपने खर्चे पर करेंगे, जिसमें जमीन मालिक को खर्चे नहीं देना होगा। परन्तु विकासक और जमीन मालिक का हिस्सा क्रमशः 50% ही रहेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50% का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, लिफ्ट घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुदायिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो भी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित-प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों 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 द्वारा बातें निम्नवत हैं :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

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 सामग्री 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 सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

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

G डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50% हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

KULA DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

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

I. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित रागी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा यथनवश्यकताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों एवं मुकालतनामा और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी. सक्षम पदाधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त

KULA DEVELOPERS PVT LTD

KULA DEVELOPERS PVT LTD

नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, विपेक्षण या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को वह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(v). यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठ दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(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 सरकारी/गैरसरकारी संस्थाओं में बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

(ix). जमीन टाईटिल संबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT L

DIRECTOR

भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतान करेंगे।

(x). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईटल डीड, खतियान, लैंड रसीद, मयूटेशन ऑर्डर, एल० पी० सी० इत्यादि की छायाप्रति डेवलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेंगे और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी उपस्थित करेंगे।

20. यह कि डेवेलपर इमारत का कार्य को पुरा करने हेतू जरूरत पड़ने पर जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा किसी भी बैंक में बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

21. 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 50% प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपेर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "मेसर्स कूला डेवलपर्स प्रा० लि०" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नामकरण किया जायेगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार 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।

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

23. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि ये डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।
24. 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 नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।
25. 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, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।
26. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान जमीन मालिक एवं डेभलपर अपने अपने हिस्से के फ्लैट के अनुसार भुगतान करेगें।
27. इमारत या भवन से सबंधित किसी भी तरह का कर जैसे- GST या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें। GST या किसी भी तरह का टैक्स जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान करने के बाद ही डेभलपर के द्वारा जमीन मालिक को Flat Handover किया जायेगा।
28. इमारत पुर्ण रुप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिलडिंग के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

29. सोसाईटी के गठन के बाद भवन के सुंदरता को बनाए रखने के लिए सभी फ्लैट धारक/जमीन मालिक भवन के बाहरी हिस्से जैसे कि बालकोनी, खिड़की, छज्जा एवं पेन्ट का कलर में किसी भी प्रकार का विचलन या उसके डिजाईन में बदलाव नहीं करेगें, यदि कोई व्यक्ति बाहरी हिस्से में किसी तरह का विचलन करेगा तो सोसाईटी/डेवलपर को कानुनी कारवाई करने का पुर्ण अधिकार होगा।

30. यह कि डेवेलपर एवं जमीन मालिक के बीच तय हुआ है कि नन रिफण्डेबुल मो0-10,00,000/- (दस लाख रूपया) मात्र प्रति कट्टा की दर से डेवलपर लेख्यकारीगण को देगें। जिसका कुल मूल्य मो0-1,00,80,000/- (एक करोड़ अस्सी हजार रूपया) मात्र होता है।

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका रकबा-31.5 डिसमिल (एकतीस दशमलव पाँच डिसमिल) एराजी जमीन, भूमि परती भूखण्ड सम्पत्ति अवस्थित मौजा-नसीरपुर, प्रगना-फुलवारी, थाना-दानापुर, सब निबंधन कार्यालय दानापुर, सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना में स्थित है। जिसका थाना नं0-42 (बियालिस), तौजी नं0-5494, खाता नं0-57, 64, 69 एवं 87 (संतावन, चौसठ, उनहत्तर एवं सतासी), सर्वे प्लॉट नं0-42, 43, 44, 45 एवं 46 (बियालिस,तेतालिस, चौवालिस, पैतालिस एवं छियालिस) का अंश, है। वो मालगुजारी सालाना लगान मो0- 15.00 रूपया अलावे शेष द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय दानापुर को जमाबंदी नं0-184, 204, 215 एवं 213 पर देय है सम्पति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

KAILA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KAILA DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

मूल्यांकन कोड नं0-163, जोन-2,

मौजदी

उत्तर :- सर्वे प्लॉट नं0-34, सार्वे मिश्री

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0-46

पूरब :- सहायक सड़क

पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं0-39, 40, 41, एवं 40

जमीन का कीमत गो0- 94,50,000/- रूपया

भवन रिफलेक्टिव गो0- 1,00,00,000/- रूपया

कुल मिलाकर कीमत लगभग 1,95,50,000/-रूपया

के अनुसूची का मूल्यांकन अनुसूची- II

नहीं संलग्न है।

वास्तुशास्त्रीय एवं संरचागत विवरण।

ढांचा :- आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, रोन बालू एवं गसाला।

परिसज्जन :- सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर-ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।

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। पेन्ट की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा।

खिड़कियाँ :- लकड़ी (गम्हार) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- सोगामी, कजरिया, बारगोरा या समकक्ष का टाइल्स से सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- सभी शौचालय में शुद्ध पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन टाईलस का होगा।

25/3/2022

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। कार्यकारी platform से 24" ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स लगायी जायेगी।

बिजली व्यवस्था:- ISI Mark बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह-आठ व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

नोट:- उपरोक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं 500 वॉट प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें तॉबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
8. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।
9. बिल्डिंग के चारो तरफ हरियाली की व्यवस्था की जायेगा।

KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

अवर निबंधन कार्यालय

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

गवाहगण:-

1.

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर

VIKASH KUMAR
S/o NAND KISHOR SINGH
ADD. - A-12, PHASE-2
ASHIYANA NAGAR COLONY
PATNA - 25

दिनेश कुमार
25/3/2022

25/3/22

गीता देवी
25/3/22

2. Golu Kumar
S/o Vijay Kumar
ADD - Mathiyapur
P.O - Jamsaut
P.S - Shahpur, Danapur
Patna 25/03/2022

अंजय कुमार
25/03/2022

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

25/3/22

NULA DEVELOPERS PVT LTD

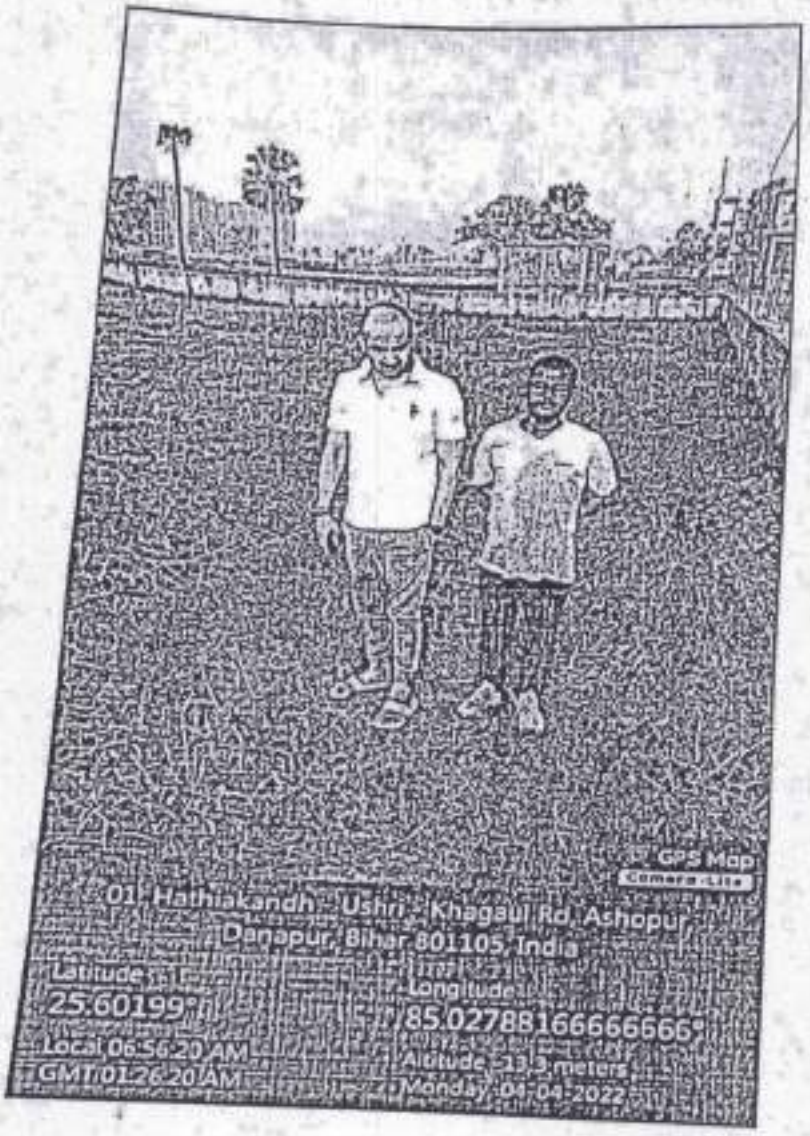
DIRECTOR

NULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

04/04/22

विक्रेता का हस्ताक्षर

दिनेश कुमार

गीता देवी

मनन कुमार

अंजन कुमार

उदय कुमार

OLA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार)

क्रेता का हस्ताक्षर

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. 301000/-

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

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 413600/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	21000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0				
								TOTAL-	21000		

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	
Proc.Fee	0	1000
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22000

Registering Officer
Danapur

Date: 05/04/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 25th March 2022 by Dinesh Kumar Late Babunand Ray by profession Others. Status - Executant

दिनेश कुमार
5/4/2022

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant Date:05/04/2022

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vikash Kumar' age '40' Sex 'M', 'Nand Kishor Singh', resident of 'A-12 Phase 01 Ashyana Nagar Colony Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 05/04/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 121 on pages on 288 -307, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-19 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 05/04/2022

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

Token No. : 5279 Year : 2022 S.No. : 6209 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 6148

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

E-CHALLAN
Government of Bihar
GRC - 4

	08/04/2022	Date	24/03/2022 08:10:24 PM
	0808202203703501		
	Registration, Excise & Prohibition Department	From	
	Banajya	To	
	2021-2022		
	Patna Collectorate		

MAJOR HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
0030030031-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	1000
0070010031-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0
1003200EEG-00-81-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0
Amount : Rupees One Thousand Only	1000

PAYMENT DETAILS

	KULA DEVELOPER PVT LTD
	BAILEY ROAD PATNA

PAYMENT DETAIL

Bank Name	UBI
Branch	

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	UBIN0402220/303148	REF No	508263091
Date & Time	24/03/2022 08:13:29 PM		
Scroll No & Date			

Cut Here ---------- Cut Here ---------- Cut Here

BANK NAME UBI — Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch — (BRANCH COPY)

		Mode of Payment	Cash	Cheque/DD
Reference Number	508263091	Cash Notes	Amount Rs	Paise
Bookkeeping		2000 x		
	BHR0202207035796	500 x		
Name	KULA DEVELOPER PVT LTD	100 x		
Amount	1000.00	50 x		
		20 x		
Cheque/DD No		10 x		
	24/03/2022 08:13:29 PM			
Issue Bank	UBI	Total Rs		
Issue Branch				

Branch Stamp — Signature of Depositor

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	[redacted]
DSRO CODE	2802
Party Name	KULA DEVELOPER PVT LTD
Stamp Duty-(R003002103000I)	1000
Registration & Other Fees-(R003003104000I)	0
LLR & Proc Fee-(R002900800000G)	0
Challan Total Amount	1000
Status	Success
Payment Date	2022-03-24 20:13:10.0
CIN	UBI|I24032200303146

Powered by NAFS Technologies Ltd.

Copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	: IN-BR31106400090160U
Certificate Issued Date	: 25-Mar-2022 05:39 PM
Account Reference	: SHCIL (FI)/ brshcl01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	: SUBIN-DRDRSHCIL01440475704207870
Purchased by	: KULA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Description of Document	: Not Applicable
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: Not Applicable
Second Party	: KULA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	: KULA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 1,00,600(One Lakh Six Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	: 21,000 (Twenty One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	: 1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	: 1,22,600 (One Lakh Twenty Two Thousand Six Hundred only)

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

Do not write or type below this line

IKC 0024563951

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

No.	:	IN-BR31166278655915U
Issued Date	:	25-Mar-2022 05:40 PM
Reference	:	SHCIL (FI)/ brshc301/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
c. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01445451650676230
by	:	KULA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
ype of Document	:	Not Applicable
Description	:	Not Applicable
ation Price (Rs.)	:	0 (Zero)
	:	Not Applicable
Party	:	KULA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
uty Paid By	:	KULA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
uty Paid (Rs.)	:	2,90,000(Two Lakh Ninety Thousand only)
(Rs.)	:	0 (Zero)
Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
ntous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Amount (Rs.)	:	2,90,000 (Two Lakh Ninety Thousand only)

Do not write or type below this line

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

0024563952

7

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

rtificate No.	:	IN-BR-2300022098
rtificate Issue Date	:	03-May-2023 01:38 PM
RN No.	:	BHR202305000057265E, BHR202305000733330E
iique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300000602
rty Name	:	KULA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
rchased by	:	KULA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
rpose	:	NA Article no (NA)
amp Duty Paid (Rs.)	:	25500 (Twenty Five Thousand Five Hundred Only)
g. Fee (Rs.)	:	26025 (Twenty Six Thousand Twenty Five Only)
R & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
scellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
score SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
tal Amount (Rs.)	:	52025 (Fifty Two Thousand Twenty Five Only)

Deed No. 7467

54

9/5/2023

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

s document was presented for registration on **09/05/2023** by **Sanjay Kumar**
Stamp Duty of Rs. **25500**/- and other Fees of Rs. **26525**/- has been paid in it.
e document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants
d their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
e document has been registered as Deed No. **7467** in Book No. **1**, Volume No. **171** on pages from **531** to
19 and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **27** / Year **2023**

9/5/2023

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

ate: 09/05/2023 Token No: 8040 /2023

9/5/2023

IN 2300022382

SCANNED BY

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

KULA DEVELOPERS PVT. LTD

DIRECTOR

NULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

विकास कार्य एकरारनामा

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक- 9/5/ ..... 2023 ई० को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

District Registry Office,Patna

an Number 8040 | Reg. Year 2023 | Serial Number 7974 | Deed Number

sType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Imant	Rajesh Kumar (M. Director)					
sented	Sanjay Kumar 9/5/23					
:culant	Sanjay Kumar 09/05/2023	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ntified	Dinesh Kumar 9/5/2023					



KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

श्री संजय कुमार, उम्र-48 वर्ष, पिता स्व0 राजेन्द्र प्रसाद, निवास स्थान- आशोपुर, पोस्ट-खगौल, थाना-दानापुर, जिला- पटना, राज्य-बिहार, पिन कोड-801105., भारतीय नागरिक। आधार- 2730 6592 2718

PAN- Mob.- 9234425968

(प्रथम पक्ष) "भूखण्ड स्वामी" से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

मेसर्स कूला डेवलपर्स प्रा0 लि0, जिसका निबंधित कार्यालय- 101, त्रिशुल कॉम्पलेक्स, मेन बेली रोड, खाजपुरा, थाना- शास्त्रीनगर, जिला- पटना, निबंधन संख्या- U45200BR2012PTC018624 है द्वारा मैनेजिंग डाइरेक्टर श्री राजेश कुमार, उम्र-42 वर्ष, पिता स्व0 नागेश्वर सिंह, साकिन- 101, त्रिशुल कॉम्पलेक्स, मेन बेली रोड, खाजपुरा, थाना- शास्त्रीनगर, जिला- पटना, पेशा-व्यवसाय, भारतीय नागरिक। "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रुप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

PAN-AAECK7966L, Mob.- 9234635100

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकबा-2.5 डिसमिल (दो दशमलव पाँच डिसमिल) एराजी जमीन, भूमि परती भूखण्ड सम्पत्ति अवस्थित मौजा-नसीरपुर, प्रगना-फुलवारी, थाना-दानापुर, सब निबंधन कार्यालय धनौपुर, सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना में स्थित है।

जिला अवर निबंधक धनौपुर कार्यालय पटना

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

जिसका थाना नं0-42 (बियालिस), तौजी बिहार सरकार, आता नं0- 87 (सतासी), सर्वे प्लॉट नं0-46 (छियालिस) का अंश, है। वो मालगुजारी सालाना लगान मो0- 1.00 रुपया अलावे शेष द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यलिय दानापुर को जमाबंदी/भाग वर्त्तमान-3, पृष्ठ संख्या-29 पर देय है सम्पति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-163, जोन-2,

1. जिला का नाम- पटना
2. राजस्व अंचल का नाम- दानापुर
3. राजस्व हल्का- लखनी बिगहा
4. राजस्व ग्राम- नसीरपुर
5. राजस्व थाना- 42

चौहद्दी

उत्तर :- महेन्द्र प्रसाद, प्लॉट नं0-46 का अंश

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0-48

पूरब :- पार्ट प्लॉट, मोती राय

पश्चिम :- कुंती देवी

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति लेख्यकारी के खानदानी वो मौरूषी सम्पत्ति है। जो पूर्वाधिकारियो उपरांत वंशानुगत अपने गोतिया पट्टीदार से आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा विभक्त वो जुदागान होकर प्रथम पक्ष को खास हक वो हिस्से में मिला है। जिसपर प्रथम पक्ष सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तिकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे हैं। वो मालगुजारी रसीद लेख्यकारी साल व साल अपने नाम से जमाबंदी/भाग वर्त्तमान-3, पृष्ठ संख्या-29 अदा वो वसूल करते चले आ रहे हैं। इस प्रकार लेख्य सम्पत्ति

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

KULA DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–। में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाये हैं कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋणभार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जायः–

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डिवलपर) द्वारा अनुसूची–I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिक द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिक का 50% प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का 50% प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50% प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप होगा।

7. यह कि विकासक (डिवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डिवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डिवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बन्धंणों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डिवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक 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.एम.सी./सक्षम पदाधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमति देते है कि विकासक उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासक करेंगे।

11. यह कि इस मनोवंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासक द्वारा पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 4 वर्ष (चार वर्ष) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 महीना (छः महीना) कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा की गणना, कृपा काल सहित पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से की जाएगी।

निबंधक का कार्यालय पटना

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

13. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप 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 रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेगें। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी भी बैंक या सरकारी/गैरसरकारी संस्था में बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासक बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50%** सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासक या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको **50%** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक अपने खर्चे पर करेगें, जिसमें जमीन मालिक को खर्चे नहीं देना होगा। परन्तु विकासक और जमीन मालिक का हिस्सा क्रमशः **50%** ही रहेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50%** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत 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 को नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री 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 सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश

जिला अवर निबंधक पटना

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

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

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50% हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

I. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंट्वारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का

जिला अवर निबंधक का कार्यालय

KULDEEP DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों एवं वकालतनामा और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). यह 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 उन्वयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

कुला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

(v). यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(vi). यह 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 सरकारी/गैरसरकारी संस्थाओं में बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।

(vii). यह 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 देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

(ix). जमीन टाईटिल सबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक को छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीने मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतार करेगें।

(x). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईट्ल डीड, खतियान, लैंड रसीद, म्यूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी उपस्थित करेगें।

20. यह कि डेवेलपर इमारत का कार्य को पुरा करने हेतू जरूरत पड़ने पर जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा किसी भी बैंक में बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

KULA DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

21. 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 50% प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "मेसर्स कूला डेवलपर्स प्रा0 लि0" के नाम से करेंगे और भवेन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नामकरण किया जायेगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, 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।

23. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

24. 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 नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

25. 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, सीढ़ी घर, सुस्ता, लिफ्ट,

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

AULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान जमीन मालिक एवं डेभलपर अपने-अपने हिस्से के फ्लैट के अनुसार भुगतान करेगें।

27. इमारत या भवन से सबंधित किसी भी तरह का कर जैसे- GST या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें। GST या किसी भी तरह का टैक्स जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान करने के बाद ही डेभलपर के द्वारा जमीन मालिक को Flat Handover किया जायेगा।

28. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिल्डिंग के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

29. सोसाईटी के गठन के बाद भवन के सुंदरता को बनाए रखने के लिए सभी फ्लैट धारक/जमीन मालिक भवन के बाहरी हिस्से जैसे कि बालकोनी, खिड़की, छज्जा एवं पेन्ट का कलर में किसी भी प्रकार का विचलन या उसके डिजाईन में बदलाव नहीं करेगें, यदि कोई व्यक्ति बाहरी हिस्से में किसी तरह का विचलन करेगा तो सोसाईटी/डेवलपर को कानुनी कारवाई करने का पुर्ण अधिकार होगा।

30. यह कि डेवेलपर एवं जमीन मालिक के बीच तय हुआ है कि नन रिफण्डेवुल मो0-9,00,000/- (नौ लाख रूपया) मात्र डेवलपर लेख्यकारी को देगें।

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

आवासीय परती जमीन जिसका रकबा-2.5 डिसमिल (दो दशमलव पाँच डिसमिल) एराजी जमीन, भूमि परती भूखण्ड

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

सम्पत्ति अवस्थित मौजा-नसीरपुर, थाना-फुलवारी, थाना-दानापुर, सब निबंधन कार्यालय दानापुर, सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना में स्थित है। जिसका थाना नं0-42 (बियालिस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं0- 87 (सतासी), सर्वे प्लॉट नं0-46 (छियालिस) का अंश, है। वो मालगुजारी सालाना लगान मो0- 1.00 रूपया अलावे शेष द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय दानापुर को जमाबंदी/भाग वर्त्तमान-3, पृष्ठ संख्या-29 पर देय है सम्पति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-163, जोन-2,

1. जिला का नाम- पटना
2. राजस्व अंचल का नाम- दानापुर
3. राजस्व हल्का- लखनी बिगहा
4. राजस्व ग्राम- नसीरपुर
5. राजस्व थाना- 42

चौहद्दी

उत्तर :- महेन्द्र प्रसाद, प्लॉट नं0-46 का अंश

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0-48

पूरब :- पार्ट प्लॉट, मोती राय

पश्चिम :- कुंती देवी

जमीन का कीमत मो0- 3,75,000/- रूपया

अनुसूची- II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।

जिला अवर निबंधक पटना

सभी प्रकार के शुल्क से मुक्त पाया।

बही संख्या 1 जिल्द 1 पृष्ठ 1 से 3 तक

बेसरत पंजी में [illegible] दर्ज किया गया।

[illegible] DEVELOPERS PVT LTD

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 इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा।

खिड़कियाँ :- लकड़ी (गम्हार) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- सोमानी, कजरिया, बारमोरा या समकक्ष का टाइल्स को सिमेंट में फ्लैट के अन्दर सगरत फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईलस का होगा।

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। कार्यकारी platform से 24" ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स लगायी जायेगी।

बिजली व्यवस्थाः- ISI Mark बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह-आठ व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

नोटः- उपरोक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं 500 वॉट प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

KUMAR DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

5. भवन के राशी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
8. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।
9. बिल्डिंग के चारो तरफ हरियाली की व्यवस्था की जायेगी।

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

गवाहगणः-

1.

द्वितीय कुमार
पिता ७० बाबूलाल राय
ग्राम आशापुर पो० खेमौल
थाना (कागड़ा) जिला पटना
9/5/2023

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

संजय कुमार
9/5/23

2.

राजीव रंजन सिंह
पिता - रविन्द्र सिंह
ग्राम - [illegible] पो० - [illegible]
थाना - [illegible] जिला - [illegible]
9/05/2023

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

9/5/23

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

KWLA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

Endorsement of Certificate of Admissibility

...e under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...ct, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...mp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 25500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
...dd.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 52025/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lil	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lill	0		
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25		
A10	0	E	1000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	26025		

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

Registering Officer
Patna

Date: 09/05/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 09th May 2023 by Sanjay Kumar Late Rajendra Prasad by profession Others. Status - Executant

संजय कुमार
09/05/2023

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:09/05/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dinesh Kumar' age '48' Sex 'M', 'Babu Nand Ray', resident of 'Asopur Khagual, Patna-801105'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Patn

Date : 09/05/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 171 on pages on 531 -549, for the year 2023 and ston... in CD volume No. CD-27 year 2023 .The document ~~no. is~~ printed on the Front Page of the document.

Registering Offic
Pat

Date : 09/05/2023

Token No. : 8040 Year : 2023 S.No. : 7974 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 74(

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR





1E219

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

8

Serial No. 12413 Circle:-Danapur Book No. 1 Deed No. 15597

Deed No. 15597

Serial No. 12413

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

This document was presented for registration on **16/09/2021** by **Deepak Prasad Sharma**
Fee stamp duty of Rs. **83080**/- and other fees of Rs. **26525**/- has been paid in E.
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. **15597** in Book No. **1**, Volume No. **395** on pages from **185** to **204** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **58** / Year **2021**

9/12/2021
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Patna

Date: 09/12/2021 Token No: 12713 /2021

SCANNED BY

KULA DEVELOPERS PVT LTD
DIRECTOR

Deepak Prasad Sharma
16/9/2021

विकास कार्य एकरारनामा

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक- 16/09/2021 ई० को यह विकास एकरारनामा (डेमलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

KULA DEVELOPERS PVT LTD

Deepak Prasad Sharma
16/9/2021

District Registry Office,Patna

Token Number 12713 | Reg. Year 2021 | Serial Number 12413 | Deed No

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Rajesh Kumar (Mgr.)					
Sig.		16/9/21				
Executant	Amen Deep Sharma					
Sig.		16/9/21				
Presented By	Deepak Prasad Sharma					
Sig.		16/9/21				
Executant	Deepak Prasad Sharma		N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.						
Identified By	Aditya Kumar					
Sig.		16/9/21				



SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 280

Deepak Prasad Sharma
16/9/21

For GEM DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

(i) श्री दीपक प्रसाद शर्मा, उम्र–37 वर्ष, पिता का नाम स्व0 राधे प्रसाद शर्मा, जाति– लोहार, पेशा–व्यवसाय
PAN- BAIPS6991K, Mob.- 9334081700

(ii) श्री अमन दीप शर्मा, उम्र–24 वर्ष, पिता का नाम स्व0 राधे प्रसाद शर्मा, जाति– लोहार, पेशा–व्यवसाय
PAN- GFDPS5287F, Mob.- 9386186514

सभी निवास स्थान– सगुना मोड़ दानापुर, खगौल रोड, थाना– दानापुर, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–801503, भारतीय नागरिक।

(प्रथम पक्षगण) "भूखण्ड स्वामीगण" से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

मेसर्स कूला डेवलपर्स प्रा0 लि0, जिसका निबंधित कार्यालय– 101, त्रिशुल कॉम्पलेक्स, मेन बेली रोड, खाजपुरा, थाना– शास्त्रीनगर, जिला– पटना, निबंधन संख्या– U45200BR2012PTC018624 है द्वारा मैनेजिंग डाइरेक्टर श्री राजेश कुमार, उम्र–40 वर्ष, पिता श्री नागेश्वर सिंह, साकिन– 101, त्रिशुल कॉम्पलेक्स, मेन बेली रोड, खाजपुरा, थाना– शास्त्रीनगर, जिला– पटना, जाति–भूमिहार, पेशा–व्यवसाय, भारतीय नागरिक। "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

PAN- AAECK7966L, Mob.- 9234635100

1. यह कि उपरोक्त प्रथम पक्षगण के सदस्य भूखण्ड स्वामीगण है जो नीचे वर्णित भूखण्ड, जिसका रकबा– 12 डिसमिल एराजी जमीन का भूमि धारियत काश्त रैयती कायमी नगदी आवासीय

KULA DEVELOPERS PVT LTD
DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD

परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा- नसीरपुर, प्रगना- फुलवारी, थाना-दानापुर, सब निबंधन कार्यालय दानापुर, सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना, जिसका तौजी नं0-5494, वर्त्तमान तौजी बिहार सरकार, थाना नं0-42 (बियालिस), खाता नं0-83 (तियसी), सर्वे प्लॉट नं0-41 (एकतालिस), वो मालगुजारी सालाना लगान मो0-5.00 रूपया अलावे शेष द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय दानापुर को जमाबंदी नं0-130, भाग वर्त्तमान-1, पृष्ठ संख्या-32373 पर देय है सम्पति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहद्दी हस्व जैल है। मूल्यांकन कोड नं0-163, जोन-2 पर अंकित है।

1. जिला का नाम- पटना
2. राजस्व अंचल का नाम- दानापुर
3. राजस्व हल्का- लखनी बिगहा
4. राजस्व ग्राम- नसीरपुर
5. राजस्व थाना- 42

चौहद्दी

उत्तर :- प्लॉट नं0-40

दक्षिण :- प्लॉट नं0-48

पूरब :- प्लॉट नं0-42 एवं 43

पश्चिम :- सहायक रास्ता

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति लेख्यकारीगण के खानदानी वो मौरूषी सम्पत्ति है। जो पूर्वाधिकारियो उपरांत अपने गोतिया पट्टीदार से वंशानुगत विभक्त वो जुदागीनिष्ठ होकर लेख्यकारीगण को खास हक वो हिस्सा

KULA DEVELOPERS PVT. LTD. DIRECTOR

DIRECTOR

सभा प्रचार के रोल से मुक्त पाया

जाँच लिपिक

में मिला है। जिसपर लेख्यकारीगण सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तिकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे हैं। वो मालगुजारी रसीद लेख्यकारीगण अपने पिता के नाम से जमाबंदी नं0-130, भाग वर्त्तमान-1, पृष्ठ संख्या-32373 पर अदा वो वसूल करते चले आ रहे है।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डिवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्षगण की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह 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।

KULA DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिक द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिकों का 50% प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का 50% प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50% प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरुप होगा।

7. यह कि विकासक (डिवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डिवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डिवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बन्धंणों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डिवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतु उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक 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.एम.सी./सक्षम पदाधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमति देते है कि विकासक उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासक करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासक द्वारा पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 महीना (तीन वर्ष छः महीना) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 1 वर्ष (एक वर्ष) कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा की गणना, कृपा काल सहित पी.एम.सी./सक्षम प्रदाधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से की जाएगी।

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

16/9/21

13. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप 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 रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगें। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी भी बैंक या सरकारी/गैरसरकारी संस्था में बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासक बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासक या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50% हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक अपने खर्चे पर करेंगें, जिसमें जमीन मालिक को खर्चे नहीं देना होगा। परन्तु विकासक और जमीन मालिक का हिस्सा क्रमशः 50% ही रहेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50% का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उक्त भूमि पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.एम.सी./सक्षम प्रदाधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत 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 सामग्री 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 सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenement के एवज में वित्तिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

KULA DEVELOPERS PVT LTD
DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD
DIRECTOR

G डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50% हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

I. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लेट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लेट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों एवं वकालतनामा और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). यह 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।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध कानूनी तौर पर रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(v). यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(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 सरकारी/गैरसरकारी संस्थाओं में बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

(viii). जमीन टाईटिल संबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतार करेगें।

(ix). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईटल डीड, खतियान, लैंड रसीद एवं अन्य कागजात जो आवश्यक हो छायाप्रति डेमलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी उपस्थित करेगें।

20. यह कि डेवेलपर इमारत का कार्य को पुरा करने हेतू जरूरत पड़ने पर जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा किसी भी बैंक में बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अड़वा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

21. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50% प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "मेसर्स कूला डेवलपर्स प्रा० लि०" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ..... होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, 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।

23. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

24. 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 नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

25. इस मनोबंध की शर्तों 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, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान जमीन मालिक एवं डेभलपर अपने अपने हिस्से के फ्लैट के अनुसार भुगतान करेंगे।

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

KULA DEVELOPERS PVT LTD.

DIRECTOR

16/9/21

16/9/21

27. इमारत या भवन से संबंधित किसी भी तरह का कर जैसे- GST या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेंगें।

28. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिल्डिंग के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

29. सोसाईटी के गठन के बाद भवन के सुंदरता को बनाए रखने के लिए सभी फ्लैट धारक/जमीन मालिक भवन के बाहरी हिस्से जैसे कि बालकोनी, खिड़की, छज्जा एवं पेन्ट का कलर में किसी भी प्रकार का विचलन या उसके डिजाईन में बदलाव नहीं करेंगें, यदि कोई व्यक्ति बाहरी हिस्से में किसी तरह का विचलन करेगा तो सोसाईटी/डेवलपर को कानुनी कारवाई करने का पुर्ण अधिकार होगा।

30. यह कि डेवेलपर एवं जमीन मालिक के बीच तय हुआ है कि नन-रिफण्डेवुल मो0-6,00,000/- (छः लाख रुपया) मात्र प्रति कट्ठा की दर से डेवलपर लेख्यकारीगण को देगें। डेवलपर लेख्यकारीगण को मो0-15,00,000/- (पन्द्रह लाख रुपया) मात्र चेक के दे चुके हैं। जिसका विवरण निम्न प्रकार है:-

PAYMENT SCHEDULE

Cheq. No.	Dated	Bank Name	Amount
019010	13.08.2021	I.D.B.I.	3,00,000/-
560380	13.08.2021	S.B.I.	50,000/-
019011	13.08.2021	I.D.B.I.	3,00,000/-
560381	13.08.2021	S.B.I.	50,000/-
RTGS-IDIBR52021091624958603-16-09-21-		IndusInd Bank	4,00,000/-
RTGS-IDIBR52021091624958507-16-09-21-		IndusInd Bank	4,00,000/-
	Total Amount-		15,00,000/-

शेष नन-रिफण्डेवुल राशि मो0-8,04,000/- (आठ लाख चार हजार रुपया) चेक द्वारा भु-मालिक को निर्बाधित विकास कार्य एकरारनामा के बाद बिल्डर के दिनांक ..... के अन्दर भुगतान करना होगा।

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका रकबा- एकवा- 12 डिसमिल एराजी जमीन, भूमि हकियत फारस रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा- नसीरपुर, प्रगना- फुलवारी, थाना-दानापुर, सब निबंधन कार्यालय दानापुर, सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना, जिसका तौजी नं0-5494, वर्त्तमान तौजी बिहार सरकार, थाना नं0-42 (बियालिस), खाता नं0-83 (तेरासी), सर्वे प्लॉट नं0-41 (एकतालिस), वो मालगुजारी सालाना लगान मो0-5.00 रूपया अलावे शेष द्वारा अंचलाधिकारी-अंचल-कार्यालय दानापुर को जगाबंदी नं0-130, भाग वर्त्तमान-1, पृष्ठ संख्या-32373 पर देय है सम्पति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-163, जोन-2 पर अंकित है।

1. जिला का नाम- पटना
2. राजस्व अंचल का नाम- दानापुर
3. राजस्व हल्का- लखनी बिगहा
4. राजस्व ग्राम- नसीरपुर
5. राजस्व थाना- 42

चौहद्दी

उत्तर	:-	प्लॉट नं0-40
दक्षिण	:-	प्लॉट नं0-48
पूरब	:-	प्लॉट नं0-42 एवं 43
पश्चिम	:-	सहायक रास्ता

जमीन का कीमत मो0-18,00,000/- रूपया

नन रिफन्डेबुल रकम मो0-23,04,000/- रूपया

कुल 41,04,000/- रूपया

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

अनुसूची II

बनने वाले भवन को संक्षिप्त आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल का विवरणः

1.	फाउंडेशन	आर0 सी0 सी0 पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाइनिंग के अनुसार
2.	स्ट्रक्चर	आर0 सी0 सी0 फेम स्ट्रक्चरल।
3.	सिविल वर्क	प्रथम श्रेणी का ईंट चर्क सिमेन्ट (अल्ट्राटेक, बिड़ला गोल्ड, कोर्णाक इत्यादि) मोर्टर के साथ।
4.	छत	आर0 सी0 सी0।
5.	फर्श	विट्रीफाईड टाईल्स, सोमानी, कजारिया, एसियल, निटको या किसी भी ब्रांडेड कम्पनी का।
6.	प्लास्टर	सिमेंट मोर्टार 1:5 सिलिंग 1:6 दिवाल और सिलिंग पर Wall putty (विक्टोरिया गोल्ड, नेरोलेक, बर्जर कम्पनी का) वाहरी दीवाल टेक्चर के साथ बेदरशिल्ड नेरोलेक, बर्जर कम्पनी का।
7.	दरवाजा	सखुआ लकड़ी का चौखट 30 मी0 मी0 मोटर वाटर प्रुफ टरनाइट प्रुफ फैक्ट्री से निर्मित लेमिनेटेड फ्लश डोर एवं गोदरेज का लॉक प्रत्येक दरवाजा में।
8.	खिड़की	सखुआ लकड़ी का चौखट ग्रील के साथ एवं यू.पी. भी.सी. विन्डो होगा।
9.	रसोई घर	ग्रेबाइट का कुकिंग प्लेटफार्म स्टील सिंक तथा दिवार में दो फीट रंगीन ग्लेज टाइल्स डाईनिंग रूप में काउंटर वाश वेशिन डुनंत ब्यउचवेल का होगा एवं गीजर का कनेक्शन होगा।
10.	वाथरूम	ठंडा गर्म कनेक्शन गीजर कनेक्शन संपूर्ण दिवाल से सात फीट उँचा गलेज टाईल्स फर्श सेरामिक टाईल्स, सेनेटरी वेयर और सी.पी. फिटिंग और प्रत्येक बाथरूम में Divertor और Wall Hang Commode Jaquare Company का।

KULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

11. बिजली — कॉपर वाईरिंग एवं फिटींग (ब्राण्ड-एंकर, कॉलर्स, लीगांड इत्यादि) की होगी। स्वीच माडुलर होगा।

12. फिनिसिंग — बालकोनी या सिढी रेलिंग स्टेनलेस स्टील का होगा। जेनेरेटर किलोस्कर कम्पनी का होगा, जीम सभी सामान के साथ, कम्युनिटी हॉल कुर्सी के साथ पूर्णतः ए0सी0 होगा।

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

गवाहगणः-

1. ADITYA KUMAR
S/o Late Lalit Prasad Gupta
North Mainpura
Opp- Gopi Sonar
Danapur Cantt
Patna - 801503
16/09/2021

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर
Deepak Prasad Sharma
16/9/21

2. Amar Deep Sharma
16/9/21

2. Sudhanshu Shekhar
S/o Late Shekhar
Vill. Mithapur Patti
Patna
16/09/2021

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
KULA DEVELOPERS PVT LTD
DIRECTOR
16/9/21

Drafted
Saurabh Suraj
Regn. BK/731/

KULA DEVELOPERS PVT LTD
DIRECTOR

Endorsement of Certificate of Admissibility

...der Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...099, Schedule I or I-A, No. '05'.Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...y paid under Indian Stamp Act	Rs. 83080/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.
...mp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 109605

Registration Fee

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	LII	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		
								TOTAL-	26025

LLR + Proc Fee		Service Cha
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

Registering O... P...

Date: 16/09/2021

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 16th September 2021 by Deepak Prasad Sha... S/O-Late Radhe Prasad Sharma by profession Business. Status - Executant

Deepak Prasad Sharma.

Registering O...

Signature/L.T.I. of Presentant Date:16/09/2021

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Aditya Kumar' age '36' Sex 'M', 'S/O-Lalit Prasad Yadav', resident of 'North Mainpura, Daanpur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the Instrument.

...NULA DEVELOPERS PVT LTD

DIRECTOR

Registering O...

Date : 16/09/2021

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 395 on page no. 186 to 204 for the year 2021 and stored in CD Volume No. 58 , year 2021. The document no. is printed on the front Page o... the document.

Token No. : 12713 Year : 2021 S. No. : 12413 SCORE Ver.4.1

Deed No . :d N...

Registering Office Patn...

Date : 09/12/2021

DEED NO: 15597

Serial No. 2434 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 2370

Serial No. 2434

Deed No. 2370

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **09/04/2024** by **Anjay Kumar**
A stamp duty of Rs. **4000**/- and other fees of Rs. **22000**/- 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. **2370** in book No. **1**, Volume No. **55** on pages from **131** to **150** and has been preserved in total **20** pages in S.R.O. No. **9** / **2024**

बिहार सरकार

Signature with Date
(Arpana)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 09/04/2024

Token No. 2431 / 2024

SCORE-4.1

36
9/4 मांगा गया था - 42
राक राशी खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से
मिलान किया।
Please 46 9/4/24
9/4/2024
हस्ताक्षर

9-4-24

दस्तावेज जाँचा
लिपिकी 9/4

विकास कार्य एकरारनामा

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक 9/04/ 2024 ई० को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

Anjay Kumar
9/4/24

अंचल कार्यालय, दानापुर
9/4/24

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 2473 | Reg. Year 2024 | Serial Number 2434 | Deed Numb

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	M/S Kula Developers Pvt.Ltd.					
Sig.		Photo	Thumb	Index	Middle	Ring

Claimant Mukesh Kumar (M.D.)

Sig. मुकेश कुमार 9-4-24

Presented By Anjay Kumar

Sig. अंजय कुमार 9/4/24



Executant Anjay Kumar

Sig. अंजय कुमार 9/4/24

Executant Uday Kumar

Sig. Uday Kumar 9/4/24

Identified By Abhay Kumar Singh

Sig. अभय कुमार सिंह 09/04/24



कार्यालय, दानापुर

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

अंजय कुमार 9/4/24

(i) **श्री अंजय कुमार,**(ANJAY KUMAR) **उम्र–46 वर्ष,** पिता का नाम स्व0 महेन्द्र प्रसाद,

Aadhar-7638 5685 5952 Mob.-9386193226



(ii) **श्री उदय कुमार,** (UDAY KUMAR) **उम्र–46 वर्ष,** पिता का नाम स्व0 महेन्द्र प्रसाद,

Aadhar-9115 4775 6344 Mob.-9386193226

दोनों निवासी ग्राम– आशोपुर, पोस्ट–खगौल, थाना–दानापुर, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–801105, भारतीय नागरिक। **(प्रथम पक्षगण) "भूखण्ड स्वामीगण"** से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

मेसर्स कूला डेवलपर्स प्रा0 लि0, जिसका निबंधित कार्यालय– 101, त्रिशुल कॉम्पलेक्स, मेन बेली रोड, खाजपुरा, थाना– शास्त्रीनगर, जिला– पटना, निबंधन संख्या– U45200BR2012PTC018624 है द्वारा मैनेजिंग डाइरेक्टर **श्री मुकेश कुमार, उम्र–45 वर्ष** पिता श्री नागेश्वर सिंह, Aadhar No.- 8622 1263 6686, साकिन– 101, त्रिशुल कॉम्पलेक्स, मेन बेली रोड, खाजपुरा, थाना– शास्त्रीनगर, जिला– पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800025, भारतीय नागरिक। **"विकासकर्त्ता"** (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

PAN- AAECK7966L, Mob.- 9234635100

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्षगण के सदस्य भूखण्ड स्वामीगण है जो नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका **रकवा–1 डिसमिल (एक डिसमिल) एराजी जमीन,** भूमि परती भूखण्ड समस्त अवस्थित

मौजा-नसीरपुर, प्रगना-फुलवारी, थाना-दानापुर, सब निबंधन कार्यालय दानापुर, सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना में स्थित है। जिसका थाना नं0-42 (बियालिस), तौजी नं0-5494, खाता नं0-87 (सतासी), सर्वे प्लॉट नं0-46, (छियालिस) का अंश, है। वो मालमुजारी सालाना लगान मो0- 15.00 रूपया अलावे शेष द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय दानापुर को जमाबंदी /भाग वर्तमनि-4, पृष्ठ सं0-5 एवं जमाबंदी/भाग वर्तमान-4, पृष्ठ सं0-13, पर देय है सम्पति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-163, जोन-2,

1. **जिला का नाम- पटना**
2. **राजस्व अंचल का नाम- दानापुर**
3. **राजस्व हल्का- लखनी बिगहा**
4. **राजस्व ग्राम- नसीरपुर**
5. **राजस्व थाना- 42**

चौहद्दी

उत्तर :-प्लौट नं0 44 एवं 45 का अंश

दक्षिण :-प्लौट नं0 46 का अंश, मोती राय

पूरब :-सहायक सड़क

पश्चिम :-प्लौट नं0 48 का अंश संजय कुमार

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति लेख्यकारीगण **अंजय कुमार एवं उदय कुमार**

सब निबंधन कार्यालय, दानापुर

(भू स्वामी नं0–1 एवं 2) पिता को अपने सहोदर भाई इन्द्रदेव राय, श्री राजेन्द्र राय, श्री बाबुनन्द राय से आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा बँटकर महेन्द्र प्रसाद को खास हक वो हिस्से में मिला है। जिसपर महेन्द्र प्रसाद काबिज दाखिल चले आ रहे थे वो कुछ अर्से बाद महेन्द्र प्रसाद अपने पुत्रगण **अंजय कुमार** एवं **उदय कुमार** (भू स्वामी नं0–1 एवं 2) को छोड़ स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास के बाद जमीन मालिक अपने कब्जा दखल वो अधिकार जमीन मालिक जमीन मालिक अनुसूची–1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे हैं। इस प्रकार जमीन मालिक वैय खरीदगी एवं अपने हिस्से की सम्पति पर अपने–अपने कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर जमीन मालिक अनुसूची–1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं। वो मालगुजारी रसीद लेख्यकारीगण साल व साल जमाबंदी /भाग वर्तमान–4, पृष्ठ सं0–6 एवं जमाबंदी/भाग वर्तमान–4, पृष्ठ सं0–13, पर अदा वो वसूल करते चले आ रहे हैं। इस प्रकार लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाये हैं कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋणभार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।



यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण **निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय:-**

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डिवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्षगण की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर **पी.एम.सी. सक्षम पदाधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह 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।
4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) बचनबद्ध है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिक द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।



6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि **पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार** द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिकों का **50%** प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का **50%** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **50%** प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप होगा।

7. यह कि विकासक (डिवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डिवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डिवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बन्धंनों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डिवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक 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.एम.सी./सक्षम पदाधिकार** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमति देते है कि विकासक द्वारा वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी./सक्षम**

पदाधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासक करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासक द्वारा **पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **4 वर्ष (चार वर्ष)** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **6 महीना (छः महीना)** कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा की गणना, कृपा काल सहित **पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से की जाएगी।

13. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप 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 रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगे। जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा।

निबंधन कार्यालय, दानापुर

विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी भी बैंक या सरकारी/गैरसरकारी संस्था में बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासक बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50%** सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासक या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको **50%** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक अपने खर्चे पर करेंगे, जिसमें जमीन मालिक को खर्चे नहीं देना होगा। परन्तु विकासक और जमीन मालिक का हिस्सा क्रमशः **50%** ही रहेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50%** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत 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 सामग्री 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 सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एके या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

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



बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत 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 सामग्री 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 सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।



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

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50% हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

I. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरुप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत करने के लिए

आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों एवं वकालतनामा और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. **यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-**

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिसूचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(v). यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(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 सरकारी/गैरसरकारी संस्थाओं में बाकी

नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगें।

(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 देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

(ix). जमीन टाईटिल सबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतार करेंगें।

(x). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईट्ल डीड, खतियान, लैंड रसीद, म्यूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेंगें और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी उपस्थित करेंगें।

20. यह कि डेवेलपर इमारत का कार्य को पुरा करने हेतू जरूरत पड़ने पर जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा किसी भी बैंक में बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

21. 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 **50%** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"मेसर्स कूला डेवलपर्स प्रा0 लि0"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का

हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नामकरण किया जायेगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./सक्षम पदाधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, 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।

23. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।
24. 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 नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।
25. इस मनोबंध की शर्तों 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, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।
26. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान जमीन मालिक एवं डेभलपर अपने अपने हिस्से के फ्लैट के अनुसार भुगतान करेंगें।
27. इमारत या भवन से सबंधित किसी भी तरह का कर जैसे- GST या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें। GST या किसी भी तरह का टैक्स जो सरकार को देय होगा उसका

भुगतान करने के बाद ही डेभलपर के द्वारा जमीन मालिक को Flat Handover किया जायेगा।

28. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिलडिंग के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

29. सोसाईटी के गठन के बाद भवन के सुंदरता को बनाए रखने के लिए सभी फ्लैट धारक/जमीन मालिक भवन के बाहरी हिस्से जैसे कि बालकोनी, खिड़की, छज्जा एवं पेन्ट का कलर में किसी भी प्रकार का विचलन या उसके डिजाईन में बदलाव नहीं करेंगे, यदि कोई व्यक्ति बाहरी हिस्से में किसी तरह का विचलन करेगा तो सोसाईटी/डेवलपर को कानुनी कारवाई करने का पुर्ण अधिकार होगा।

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका **रकवा-1 डिसमिल** (एक डिसमिल) एराजी जमीन, भूमि परती भूखण्ड सम्पत्ति अवस्थित मौजा-नसीरपुर, प्रगना-फुलवारी, थाना-दानापुर, सब निबंधन कार्यालय दानापुर, सदर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना में स्थित है। जिसका थाना नं0-42 (बियालिस), तौजी नं0-5494, खाता नं0- 87 (सतासी), सर्वे प्लॉट नं0-46, (छियालिस) का अंश, है। वो मालगुजारी सालाना लगान मो0- 15.00

निबंधन कार्यालय, पटना

रूपया अलावे शेष द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय दानापुर को जमाबंदी /भाग वर्तमान-4, पृष्ठ सं0-5 एवं जमाबंदी/भाग वर्तमान-4, पृष्ठ सं0-13, पर देय है सम्पति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अन्दर है। जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-163, जोन-2,

चौहद्दी

उत्तर:-प्लौट नं0 44 एवं 45 का अंश

दक्षिण :-प्लौट नं0 46 का अंश, मोती राय

पूरब :-सहायक सड़क

पश्चिम :-प्लौट नं0 48 का अंश संजये कुमार

जमीन का कीमत मो0- 1,50,000/- रूपया

अनुसूची- II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।

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 इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा।

खिड़कियाँ :- लकड़ी (गम्हार) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- सोमवी, कजरिया, बारमोरा या समकक्ष का टाइल्स या सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed

अंचल कार्यालय, दानापुर

2473

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईलस का होगा।

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। कार्यकारी platform से 24" ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स लगायी जायेगी।

बिजली व्यवस्था:- ISI Mark बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह-आठ व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

नोटः- उपरोक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं 500 वॉट प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
8. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।
9. बिल्डिंग के चारो तरफ हरियाली की व्यवस्था की जायेगी।



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

गवाहगणः-

1. अभय कुमार निराला

पिता - राजेन्द्र प्रसाद
~~ग्राम~~ - आशोपुर
~~थाना~~ - दानापुर
जिला - पटना
9-04-24

~~प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर~~

अभय कुमार
9/4/24

9/4/24

2.

मनोज कुमार
पिता नन्द राय
आशोपुर दानापुर
पटना
9-4-2024

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

मुकेश कुमार
9-4-24

Drafted by
Sanvodh Sunny
Reg no. BR/731/
ADVOCATE
PATNA

न्यायालय कार्यालय, दानापुर

Endorsement of Certificate of Admissibility

...der Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp ... Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...ct

...duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 4000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
...tamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 26000/-

...istration Fee

FEE PAID

A1	1000	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	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	21000		

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22000

Registering Offi...
Danap...

Date: 09/04/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 09th April 2024 by Anjay Kumar Late Maher... Prasad by profession Others. Status - Executant

अंजय कुमार
9/4/24

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:09/04/2024

Registering Off...
Dana...

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Abhay Kumar Singh' age '39' ... Sex 'M', 'Rajendra Prasad', resident of 'Ashopur Ps-Danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering O...
Da...

Date : 09/04/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 55 on pages on 131 -150, for the year 2024 and st... CD volume No. CD-9 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering ...
D...

Date : 09/04/2024

Token No. : 2473 Year : 2024 S.No. : 2434 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . :

...निबंधन कार्यालय...

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	IN-BR-24004830041
Certificate Issue Date	09-Apr-2024 03:19 PM
GRN No.	BHR2024040017193 3E, BHR2024040026913 0E
Unique Doc Reference	EST-BR-2802-24000331 2
Party Name	KAILA DEVLOPERS PVT LTD
Purchased by	KAILA DEVLOPERS PVT LTD
Purpose	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	4000 (Four Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	21000 (Twenty One Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	26000 (Twenty Six Thousand Only)

V 2422 2024

9/4

9-4-24

IN 240048 4606

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

भारत सरकार



अभय कुमार निराला
Abhay Kumar Nirala
जन्म तिथि/ DOB: 10/12/1985
पुरुष / MALE

9700 5871 6150

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
GOVERNMENT OF INDIA

पता:
आशोपुर, खगौल, दानापुर, -,
असोपुर, पटना,
बिहार - 801105

Address:
ASHOPUR, KHAGAUL,
DANAPUR, -, Asopur, Patna,
Bihar - 801105

9700 5871 6150

MERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

Aadhar Verified,
Checked and Found
Correct
by
In-charge