

लेख्यधारीगण(डिवलपर)का नाम एवं पता :-

‘अशोक इंजिकॉन एण्ड कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड जो कंपनी एक्ट
1956 के अंतर्गत पंजीकृत है, जिसका पंजीयन सं० U45200BR2014
BTC 0223001, पैन नं०-AANCA 0285 F जिसके प्रतिनिधि
निदेशक,

1-श्रीमती रीता देवी पति श्री बिनोदशर्मा ग्राम एवं

पोस्ट पिंजौर, थाना परसविगहा, जिला जहानाबाद,।

2-श्रीमती रिकु कुमारी पति श्री राजेश रंजन निवासी

महल्ला पुरनेन्दुनगर, पटना, थाना-फुलवारी सरीफ, जिला

पटना,।

NOTARY
JEHANABAD

3-श्री नीतीश कुमार भारद्वाज पिता श्री राजेश कुमार

शर्मा निवासी ग्राम-अलगना, पोस्ट सैदावाद, थाना-काको

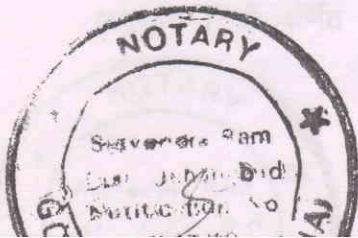
जिला जहानाबाद।

सभी पेशा -सामाजिक कार्य भारतीय

नागरीक। ----- द्वितीय पक्षगण

कार्यालय:-C/O कमल नयन शर्मा, पुरनेन्दु नगर,

अनिसावाद, फुलवारीसरीफ, पटना 801505 (बिहार)



रीता देवी

संदर्भ:-

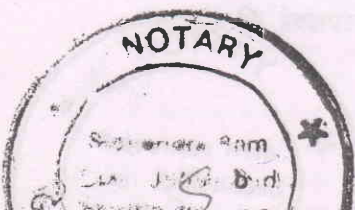
यह कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन प्रथम पक्षगण की खरीदगी बिक्रय-पत्र द्वारा हासिल सम्पति है, जिसे प्रथम पक्षगण ने दिनांक 21-03-2015 को निबंधन कार्यालय जहानाबाद में निबंधित कराया है जिसका बुक नं० 1 जिल्द नं० 27 पेज नं० 496 से 503 टोकन नं० 2000 सिडीनं० 05 सिरियल नं० 1982 वसीका(दस्तावेज)सं० 1950 सन 2015 ई० दर्ज है। जिसे प्रथम पक्षगण ने बिक्रेता संतोश कुमारशर्मा पिता स्व० धर्मदेव 'शर्मा' निवासी ग्राम अलगना पो० सैदाबाद थाना काको जिला जहानाबाद से प्रथम पक्षगण यानि 1-मंजु देवी पति श्री राजेश कुमार 'शर्मा' ग्राम अलगना थाना

काको जिला जहानाबाद, 2-रीता देवी पति श्री बिनोद 'शर्मा' ग्राम एवं पोस्ट पिंगौर थाना परसविगहा जिला जहानाबाद, 3-चिन्ता देवी पति श्री कमल नयन 'शर्मा' ग्राम खलकोचक, पोस्ट एवं थाना मखदुमपुर जिला जहानाबाद को संयुक्त हासिल है जिसपर निबंधन तारीखसे तीनों संयुक्त काविज दखिल चले आते हैं एवं हैं।

जिसका दाखिल खारीज अंचल अधिकारी काको के द्वारा कराकर जमाबंदी संख्या 191/2 के द्वारा लगान दिया जा रहा है। यह कि वर्तमान में प्रथम पक्षगण का नाम रजिस्टर-2 में दर्ज है, उक्त भूमि पर मालिकाना हक व हैसियत से कायम है यानि उसी समय से जमीन मालिक अनुसूचि भू-खंड सहित अन्य भू-खंड पर शांति पूर्वक दखल कब्जा में जोत आबाद करते चले आ रहे हैं।

यह की विकासक को जमीन मालिक अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के सम्बन्ध में यह विश्वास दिलाया की जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व दोश या ऋणभार से मुक्त है। यदि भविष्य में किस भी प्रकार का कोई स्तत्व दोस या ऋणभार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होनेवाले हर्जा खर्चा तथा क्षति पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि यह की उभय पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है की अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत

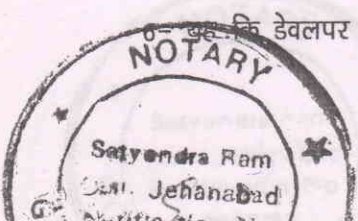


रीता देवी

का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, निम्नलिखित 'शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

- 1- यह की द्वितीय पक्षगण ने प्रथम पक्ष गण की सहमति से यह तय किया कि अनुसूचि-1 की जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत का निर्माण करेंगे।
- 2- यह कि जमीन मालिक और डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इसविलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुंचाएंगे।
- 3- यह कि उभय पक्ष सहमत हुआ कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
- 4- यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर का व्यवहार उक्त इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये उभय पक्षों के सदस्य ही करेंगे।
- 5- यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया गया कि सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 25 प्रतिशत (पचीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता 75 प्रतिशत (पचहतर प्रतिशत) हिस्सा पर निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट इत्यादि का होगा।

6- यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत



रीता देवी

इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

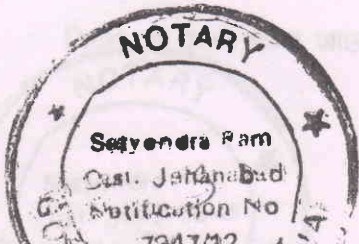
7- यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर और सप्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्तजमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया है।

8- यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृति देने है कि डेवलपर उक्त जमीन को उन्नत करने के लिए ठेकेदार से उनशर्तों और बंधनों पर मनोबंध करेंगे जो इस एकरारनामा में वर्णित हैं।

9- यह कि जमीन मालिक इस पर भी सहमत है कि डेवलपर वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान सक्षम प्राधिकार को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे, और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे, जो जहाँ-जहाँ जमीन मालिक को कागजी कारवाही हेतु जरूरत होगी वहाँ सारे कार्य डेवलपर करेंगे।

10- यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के निष्पादन के बाद डेवलपर वो उनके कर्मचारियों अभिकर्ताओं, कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति होगी, जिससे विभिन्न विकास पूर्ण कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकेंगे।

11- यह कि डेवलपर प्राकृतिक विपदा और डेवलपर के शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, को छोड़कर उन शर्तों और बंधनों पर सजो एकरारनामा समे वर्णित है कार्य पूरा करेंगे।



रीता देवी

12- यह कि इस विकास एकरारनामा के बाद डेवलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाली इमारत का नक्शा स्वरूप और आकृति तैयार करने जिसमे किए जाने वाले कार्य का विनिर्देश तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानो जो प्रथम कोटि के होने चाहिए के लिए एक वास्तुकार सकी नियुक्ती करेंगे, इससपर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार को दी जाने पारिश्रमिक डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जाएगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ इ आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृति सक्षम प्राधिकारको भेजी जायगी।

13- यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्तसम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा रजिस्टर्ड डेवलमेन्ट एग्रीमेन्ट की तिथि से 01 वर्ष 06 माह होगी। भवन निर्माण के उपरांत विकासक जमीन मालिक को उनका हिस्सा सौंप देंगे। उक्त अवधि में अगर जमीन मालिक का हिस्सा नहीं मिलता है तो जमीन मालिक द्वारा डेवलपर को 6(छ)माह का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा। भवन निर्माण कि कुल समय सीमा कृपा काल सहित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

14- यह कि जमीन मालिक एवं विकासक दोनों सहमत और बचनबद्ध है कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवननिर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/सम्प्रवार्तक एवं भू स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अंतरण करने के हकदार होंगे तथा उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा विकासक जब तक जमीन मालिकके हिस्से के निर्माण को



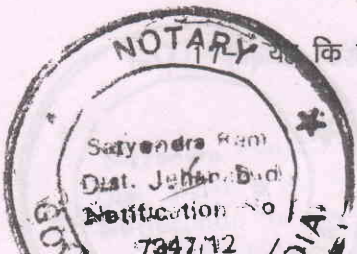
रीता देवी

पुरा और फिनिश कर जमीन मालिक को भौतिक दखल नही देंगे तब तक जमीन मालिक अपने हिस्से का खरीद बिक्री नही कर सकेंगे वो नही उन्हें उनके हिस्से पर स्वत्व प्राप्त होगा विकास अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकराखनामा करेंगे, जिसमे जमीन मालिक का क्षेत्र सम्मिलित नही होगा ।

15- यह कि जमीन मालिक इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन मे अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट /परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोअज)की राशि पूर्णता/समापन प्रमाण का पात्र के पूर्व विकाशकर्ता सम्पूर्ण निर्मित इमारत पर लागु सेवा कर का भुगतान सम्बंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

16- यह कि जमीन पर सम्पूर्ण इमारत उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपालिक आधार पर जमीन मालिक को 25 प्रतिशत(पचीस प्रतिशत)सुपुर्द कर देंगे, प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटो पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जिसमे डेवलपर या उनके नामित आनुपातिक रूप से उनको 75 प्रतिशत(पचहतर प्रतिशत)हिस्से के भागीदार होंगे। विकासक इक्कडे/समिलित तौर पर प्रथम पक्ष आपसी सहमती/ सहूलियत के आधार पर आपस मे बंटवारा करेंगे । नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर मंजिलो में बढ़ोतरी सका संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति मे निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के अनुसार जमीन मालिक भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन मे बदल जायेगा ।

यदि यथावर्नित जमीन मालिक का क्षेत्र पर मालिक को 25 प्रतिशत



रीता देवी

का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा । किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिक का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।

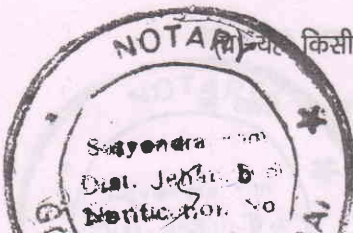
18- यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो सम्बंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे, अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, Deeds, Matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं, जिसमें खास बातें निम्नवत हैं।

(क)- यह कि विकासक उक्त जमीन पर सम्बंधित सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदित के लिए सक्षम परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे ।

(ख)- यह इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ती करना ।

(ग)- यह पानी, बिजली, और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बंधित अधिकारी को आवेदन करना तथा सीमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना ।

किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और



रीता देवी

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 सम्बंधित किसी मामले मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना , ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे ।

(च)-जमीन मालिक एवं विकासक अपने अपने हिस्से का फ्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग स्पेस किसी भी खरीदार को पूर्ण रूप से बेच सकते हैं।

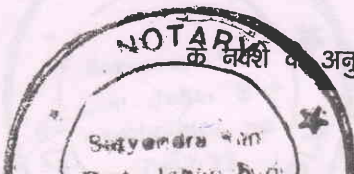
(छ)-इमारत में फ्लैट **Tenements** आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट **Tenements** के एवज में आर्थिक संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(ज)-डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 75 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(ब)-जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास कि जमीन पर कोई दुसरे या एकत्रित परियोजना कर विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकता है।

(ट)-डेवलपर को अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उससपर एक या अनेक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य **Tenements** इमारत

के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेगें आवंटित करेंगे अथवा निरस्त



श्रीता देवी

करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलपर क्षेत्र"

के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और

ऐसे फ्लैट Tenements पार्किंग स्थापन का मूल्य वसूले

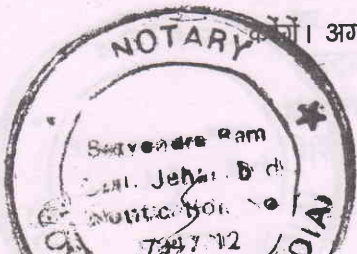
और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(ढ) यह की पूर्वोत्तर जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बंधित प्राधिकार के नियामों के अंतर्गत तैयार कर इसे सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विसिस्टियों, घोषणा, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को अन्य अधिकारितियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

19. यह की जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

- I. यह की जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बंधित इसके अधिकग्रहण या अधिवाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।
- II. यह की उक्त जमीन से सम्बंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निशेधाज्ञाया, संलग्नता किसी करारो पर अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थाई नेताओं या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- III. यह की उक्त जमीन से सम्बंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक के वसूल करने का अधिकार होगा।
- IV. यह की जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी को कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी मालिक के बनानिदार नहीं हैं। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत कुल एराजी 5445 वर्गफिट यानि 12.5डी0 की जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध

होंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में



रीता देवी

निर्मित/उन्नत प्लेट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन का हिस्सा भी कम हो जायेगा ।

V- यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या आभार नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक इस दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिक डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे ।

VI- यह कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बंधित किसी भी न्यायालय में मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे ।

VII- यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जानें के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाही नहीं करेंगे ।

VIII- यह यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा आवंटन करने को अधिकार निर्माण कार्य पूर्ण होने पर होगा ।

20. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों में अंतर्गत डेवलपरन निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं ।

21. यह कि इस उन्नयन मोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर में निर्मित क्षेत्र का 75% बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तान्तरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे ।

22. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन अशोक इंजीकॉन एण्ड कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम कमल नयन रेसिडेंसी ही होगा ।



रीता देवी

और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

23. जमीन मालिक अपने सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त एकरारनामा इत्यादी नि पादित करेंगे।

24. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामित 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 क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र तथा, गवाह, सीढ़ि घर, रास्ता, लिफ्ट पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक का समानुपातिक अधिकार होगा।

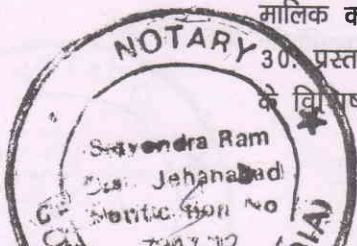
26. यह की डेवलपर सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन के उन्नत हो उससे डेवलपर जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करेंगे।

27. यह की इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (CIVIL), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. यह की विकास को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं अथवा अन्य या अपने सहयोगी/अनुशंसित विकासक इकाई से कराने में जमीन मालिक को कोई आपत्ति न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

29. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिक को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जायेगा।

30. प्रस्तावित इमारत अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत तो रहे वास्तुशिल्प के विनियमों के अनुसार निर्मित होगी।



रीता देवी

यह कि कमल नयन रेसिडेंसी इमारत में कुल चार फ्लोर का निर्माण होगा जिसमें प्रत्येक फ्लोर पर पाँच फ्लैट होंगे इस इमारत की प्रथम फ्लोर यानी जमीन मालिक यानि प्रथम पक्ष गण के जिम्मे होगा, प्रथम फ्लोर पर निर्मित पाँचो फ्लैट के मालिक जमीन मालिक यानि प्रथम पक्षगण होंगे। शेष तीन फ्लोर का मालिकाना हक द्वितीय पक्षगण यानि डेवलपर की होगी यानि पन्द्रह फ्लैट डेवलपर के जिम्मे होगा।

प्रथम फ्लोर पर पाँच फ्लैट होंगे जिसका मालिक प्रथम पक्ष गण यानि जमीन मालिक होंगे इसका पुरा हक व अधिकार प्रथम पक्ष गण य इनके उत्तराधिकारीयो का होगा।

फ्लैट संख्या एरिया(वर्गफीट)में

101 ----- 1298.81

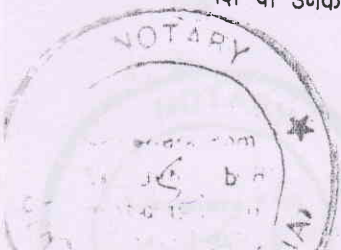
102 ----- 1113.36

103 ----- 1053.51

104 ----- 1115.36

105 ----- 1298.81

शेष तीन फ्लोर पर इसी साइज का पाँच पाँच फ्लैट होंगे जिसका मालिक डेवलपर यानि द्वितीय पक्षगण होंगे इनपर पुरा हक व अधिकार द्वितीय पक्ष वो उनके उत्तराधिकारीयोका होगा।



सीता देवी

अनुसूची-1

अन्तर्गत मौजा - अलगना, तौजी सं०-----, थाना-काको,
परगना-भेलावर, थाना सं०-390, खाता सं०-72(बहतर),
प्लॉट(असरा)सं०-662(छःसौ बासठ), अंचल काको, जिला जहानाबाद
(बिहार)

चौहदी- उतर-रास्ता, दक्षिण-रामसुभग शर्मा,

पुरब-नीतीश कुमार भारद्वाज, पश्चिम-रिंकु कुमारी

कुल एराजी- 12.5 डी०(साढे बारह डी०)

जिसका सरकारी मूल्य- 1,65,000/- (एक लाख पैंसठ हजार

रुपया) प्रति डिशमील है ।

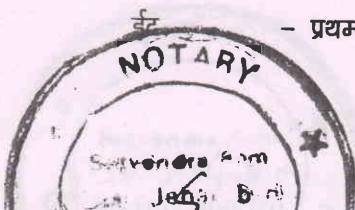
कुल मूल्य - 20,63,000/- (बीस लाख तिरसठ हजार)रुपये।

अनुसूची-2

सम्पूर्ण प्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय

एवं ढांचागत विवरण

- | | |
|------------|---|
| ढांचा | - लिंग भूकंप अबरोधी स्ट्रकचर डिजाइन के अनुसार । |
| सिविलकार्य | - प्रथम कोटि का सीमेन्ट, इंट, बालु एवं मसाला |
| परिसज्जन | - अन्दर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र में वाल्पुटी एवं
बाहर से कोट पेन्ट से पुती होगी । |
| सरिया | - टाटा टिस्कॉन । |
| गिट्टी | - कोडरमा का । |
| ईंट | - प्रथम कोटि का |



रीता देवी

- सिमेंट - लाफार्ज ,कंकीटऑ ,अल्ट्राटेक ।
- दरवाजे -सखुआ,सागवान,का चौसट एव उच्च कोटी का प्लाई
बोर्ड 32 एम एम मोटा फैक्ट्री निर्मित फ्ल्स डोर
चैनल प्लेट का मुख्य दरवाजा का होगा ।
- खिड़कियाँ - एलुमुनियम की खिड़की ।
- फर्श - **Vetrified Tiles**(कजारिया,सोमानी)
- शौचालय - मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का
नल , सफेद **Glazed** टाइल्स से 7 फीट की उचाई तक
सभी शौचालय का साजोसमान आई0एस0आई0ब्रांड का उपयोग
होगा किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा ।
- भण्डार घर - निर्मित **Wardrobe plate** जिसमे उपयुक्त लकड़ी के काम
के लिए जगह होगी ।
- कामन प्लेस - सीढ़ी पर कोटर टाइल्स ग्रेनाइट ।
- पार्किंग - सीमेन्ट कंक्रीट फ्लोरिंग ।
- रसोइ घर - ग्रेनाइट का कार्यकारी **Platform** तथा स्टील का सिंक
कार्यकारी प्लेटफार्म से 36 उँचा रंगीन **Glazed** टाइल्स ।
- बिजली व्यवस्था - मानक बिजलीसामग्री के साथ **Concealed** पी वी सी
Conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में ए0सी0 पॉइंट
(एंकर/हेवल्स)
- अन्य - लिफ्ट जेनरेटर एवं सिक्युरिटी गार्ड ।



रीता देवी

उपरोक्त Specification मे Promoters/Architect

द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है लेकिन यह दोनों पक्षों के सहमती से होगा ।

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

Atts
Advocate
22-08-16

प्रथमपक्षगण का हस्ताक्षर,

1- मंजु का देवी

2- रीता देवी

3- निचिता देवी

द्वितीयपक्षगण का हस्ताक्षर,

1- रीता देवी

2- Pinku Kumari

3- Nitish Kumar
Bhardwaj

Atts
Advocate
22-08-16

Atts
Advocate
22-08-16

गवाहों का हस्ताक्षर,

1-

2-

Atts
Advocate
22-08-16

जमीन मालिक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एवं दिर्नेश एवं विकासक की

सहमति पर प्रारूप तैयार किया ।



Authorised U/S (1) (a) of the
Notaries (Act) R. III of 1952

22-08-16
NOTARY
JEHANABAD