

Serial No. 3383

Deed No. 3321



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 10/03/2016 by Manindra Kumar. A Stamp Duty of Rs. 408000/- and other Fees of Rs. 20400/- has been paid in it. The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. 3321 in Book No. 1, Volume No. 69 on pages from 259 to 274 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 11 / Year 2016.



10/3/2016

Date: 10/03/2016

Token No. 3380 / 2016-4

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

विकास कार्य एकशरनामा
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह एकशरनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजली भवन के निर्माण सम्बन्धी है , जो आज दिनांक नव माह मार्च सन् 2016 ई. को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच करार किया गया है।



सही - मणींद्र कुमार विकास एवं
स्त्रिया सो. सहोदो
मणींद्र कुमार
09/03/2016

Token Number 3380

Reg. Year 2016

Serial Number 3383

Deed Number 3

PresType

Name

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Lit

Claimant

Sikandar Kumar

Sig.

Sikandar Kumar
10/3/16

Executant

Dhirendra Kumar

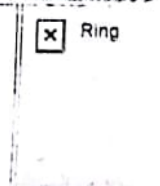
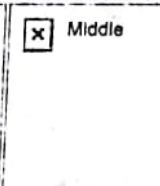
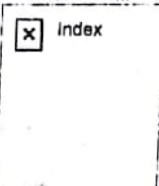
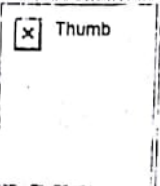
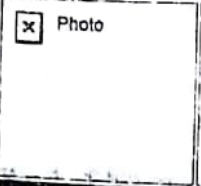
Sig.

Dhirendra Kumar
10-03-16

Executant

Manindra Kumar

Sig.

Manindra Kumar
10/03/2016

Presented By

Manindra Kumar

Sig.

Manindra Kumar
10/03/2016

Executant

Rakesh Narayan

Sig.

Rakesh Narayan
10/3/2016

Executant

Sangita Devi

Sig.

Sangita Devi
10-3-16

Identified By Kunal Kumar

Sig.

Kunal Singh
10/3/2016

Kunal Kumar

- 27/11 - 4101333111
09/3/2016

Handwritten notes:

1. $\frac{1}{x^2} = x^{-2}$

2. $\frac{d}{dx} x^{-2} = -2x^{-3}$

3. $= -\frac{2}{x^3}$

4. $= -\frac{2}{x^3}$

कीर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 , पटना , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधन संख्या U45201BR2009PTC014788 है तथा जिसका निबंधित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक , राजधानी मेडिकल के पास , खाजपुरा , बेली रोड. पटना - 800 014 , द्वारा निर्देशक श्री सिकन्दर कुमार पिता का नाम श्री विद्या सागर सिंह , निवास स्थान नया टोला , एस0 के0 पुरम् लेन न0 21 , थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है। (इनके साथ साथ इसमें इनके उत्तराधिकारी , कानूनी प्रतिनिधित्व इत्यादि सम्मिलित हैं) जिन्हें इसके आगे द्वितीय पक्ष को (विकासकर्ता) डेवलपर कहा गया है।



यह कि प्रथम पक्ष परीशिष्ट - 1 में वर्णित सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्ति जमीन मालिक की पैतृक सम्पत्ति है। जिसका विभाजन जमीन मालिक के बीच दिनांक 28-05-2011 ई0 को निष्पादित हुआ। जिसके अनुसार परीशिष्ट -1 में वर्णित सम्पत्ति उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक को प्राप्त हुआ। जिसके आधार पर उक्त तीनों पक्षों का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या क्रमशः 15625/1 एवं 15626/1 तथा 15627/1 में दर्ज पाया गया है। इस प्रकार उपरोक्त जमीन मालिक अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति पर निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से जमीन मालिक प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि प्रथम पक्ष परीशिष्ट - 1 में वर्णित सम्पत्ति पर बहुमंजिली आवश्यक भवन बनवाना चाहते हैं। परन्तु प्रथम पक्ष से स्वयं निर्माण करना सम्भव नहीं है। इसलिए प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से भवन निर्माण हेतु सम्पर्क किया। चूकि द्वितीय पक्ष भवन निर्माता हैं और बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु इस क्षेत्र में भूमि खोज रहे थे, इसलिए दोनों पक्षों में बातचीत हुई। अन्ततः दोनों पक्ष निम्नलिखित शर्तों पर यह विकास एकरारनामा भवन निर्माण हेतु अपने अपने मानसिक स्वस्थता की हालत में बिना जोर दबाव के नफा नुकसान को सोच समझकर कोचूनी सलाहकारों से राय मशविरा लेकर निम्नलिखित शर्तों पर एकरार होने है।

सही - मणी दु कु मी ११/३/२०१६

सह-सकल नमोऽस्तु,
विनाशकालात्

9/3/2016

$$\alpha_1, \alpha_2, \dots, \alpha_{12}, \alpha_{13}$$

91312016

(4)

1. यह कि दोनों पक्षों के बीच तय पाया गया कि परीशिष्ट -1 में वर्णित जमीन पर एक आवासीय बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया जाय।
2. यह कि द्वितीय पक्ष निर्माण हेतु संरचना का नक्शा वास्तुविद से स्वयं करायेगें और इसमें होने वाली सारा खर्च को पूर्ण रूप से वहन करेंगे। साथ ही साथ नक्शा को नगर परिषद् दानापुर के स्वीकृति लेने में जो भी खर्च आयेगा उसे भी द्वितीय पक्ष ही वहन करेंगे। नक्शा की स्वीकृति एवं एपार्टमेंट बनाने में जो भी खर्च होगा, उसे द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।
3. यह कि द्वितीय पक्ष नगर परिषद् दानापुर द्वारा स्वीकृत नक्शे में किसी प्रकार का विचलन नहीं करेंगे। अगर द्वितीय पक्ष इमारत बनाने में किसी तरह का विचलन करेगे, जिससे किसी प्रकार का कोई कानूनी व्यवधान उत्पन्न होगा, उसकी पूरी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष पर होगी।
4. यह कि द्वितीय पक्ष वास्तुविद से प्रस्तावित नक्शा बनवा कर पटना नगर निगम से नक्शे की स्वीकृति मिलने के बाद से तीन वर्ष के अन्दर नक्शे के अनुरूप भवन निर्माण का कार्य पूरा कर लेंगे। नक्शा पास करने प्रथम पक्ष के द्वारा सभी कागजात उपलब्ध कराई जायगी।

यह कि किसी अप्रत्याशित कारण या प्राकृतिक विपदा के कारण भवन निर्माण का कार्य समय से पूरा नहीं हो सका तो अतिरिक्त छः माह का समय भवन निर्माण का कार्य पूरा करने के लिए कृपा काल के रूप में दिया जायगा।
5. यह कि पक्षकारों के बीच यह निर्णय हुआ है कि प्रथम पक्ष को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के परम निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत हिस्सा होगा और द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) का इमारत में 50 प्रतिशत हिस्सा होगा। जो सभी तथ्यों के साथ - साथ सामूहिक (Common) जगहों पर भी लागू होगा।



समी. मध्याह्न दुआ
१/३/२०१८

16745-15110160
121147
102.11745

9-3-16

6. यह कि दोनों पक्षों को उपरोक्त भवन में अपने अपने गिले हुये हिस्से पर पूर्ण स्वामित्व होगा। दोनों पक्ष अपने अपने हिस्से में गिले प्लेट की बिक्री कर सकते हैं या किराया लगा सकते हैं या स्वयं रख सकते हैं। इसमें किसी पक्ष को एतराज नहीं होगा।

7. यह कि द्वितीय पक्ष को निर्माण सम्बन्धी कार्य के समय या किसी भी ग्राहक को ऋण लेने के समय वित्तीय संस्थान या बैंक को अनापति पत्र चाहिए उस समय प्रथम पक्ष विकासकर्ता को अनापति पत्र मुहैया करेगा। जो भी रकम कर्ज के माध्यम से प्राप्त होगा, उसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी और कर्ज की राशि की अदायगी नहीं हो पायी तो उस स्थिति में विकासकर्ता के चल - अचल सम्पत्ति से कर्ज की राशि वसूल किया जायगा। किसी वित्तीय संस्थान से कर्ज लेने के हालत में विकासकर्ता सिर्फ अपने हिस्से को ही बन्धक रखेंगे, प्रथम पक्ष के हिस्सा या उनके जमीन को बन्धक रखने का कोई अधिकार द्वितीय पक्ष विकासकर्ता को नहीं होगा।

8. यह कि द्वितीय पक्ष ने आश्वासन दिया है कि भवन निर्माण नक्शा नगर परिषद् दानापुर से स्वीकृत होगा और विकासकर्ता उसी के अनुसार ही निर्माण कार्य करेंगे तथा अपने अपने हिस्से का विभाजन नगर परिषद् दानापुर द्वारा स्वीकृत एरिया पर ही होगा।

9. यह कि प्रथम पक्ष ने यह आश्वासन दिया है कि परीशिष्ट -1 में वर्णित सम्पत्ति साफ सुथरी है तथा हर प्रकार के स्वामित्व दोष एवं ऋण भार से मुक्त है। प्रथम पक्ष ने इस जमीन पर किसी प्रकार का कोई अन्य एकरारनामा किसी दूसरे के साथ नहीं किया है एवं सम्पत्ति में किसी दूसरे पक्ष का कोई हक नहीं है। अगर सम्पत्ति के स्वामित्व में किसी प्रकार का स्वत्व दोष या ऋण भार पाया जाये या अन्य किसी पक्ष द्वारा किसी प्रकार का व्यवधान उत्पन्न किया जाय, तब प्रथम

9/11/2016
सही-मजिस्ट्रेट/9/11/2016

पक्ष अपने खर्चों से इसका समाधान करेंगे, जिससे द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से सहयोग करेंगे। उपरोक्त कारणों से भवन निर्माण में जो देरी होगी, उतना समय और बढ़ा दिया जायगा।

10. यह कि जमीन के टाइटिल विवाद के कारण यदि भवन निर्माण कार्य बाधित होती है और भवन निर्माण कार्य पूरा नहीं हो पाता है तो वैसी हालत में प्रथम जमीन मालिक विकासक के सम्पूर्ण खर्च को 24 प्रतिशत सूद के साथ भुगतान दो या तीन माह के अन्दर कर देंगे।

11. यह कि द्वितीय पक्ष निर्धारित समय सीमा के अन्दर भवन निर्माण कर प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का प्लैट सौंप देंगे। अगर समय के अन्दर भवन का निर्माण करके प्लैट जमीन मालिक को नहीं सौंपते हैं तो उस स्थिति में प्रति माह प्रति प्लैट 4,000/- चार हजार रुपये बिलम्ब दंड के रूप में जमीन मालिक प्राप्त करेंगे और यह रकम द्वितीय पक्ष प्रति माह देंगे।

11. एग्रीमेन्ट के बाद विकासकर्ता अपने साइन बोर्ड लगा सकते हैं, अपने ऑफिस एवं गोदाग बना सकते हैं।

12. यह सम्पत्ति के मापी के पश्चात जो जमीन प्राप्त होगा उसी जमीन पर भवन निर्माण होगा।

13. यह द्वितीय पक्ष भवन निर्माण के सम्बन्ध में सम्बन्धित कार्यालयों में किसी प्रकार की आवश्यकता पड़ेगी उसके लिए अगर जरूरत हुआ तो प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को अपना मुखतारनामा देंगे।



14. निर्माण कार्य के दौरान फिनिशिंग निम्न प्रकार से होगा। :-
1. भवन निर्माण में प्रयुक्त ईंट एक नम्बर का होगा।
 2. आंतरिक दिवाल वाल पुट्टी का कोटिंग होगा एवं रंग रोगन होगा।
 3. रसोई घर एवं शौचालय का फर्श मार्बल/भिट्टीफायड होगा तथा दिवाल में आवश्यकतानुसार ग्लेज्ड टाइल्स चिपकाई जायगी एवं किचेन का प्लेटफार्म काला ग्रेनाइट का होगा, कम्बाइन्ड बाथ रूम एवं शौचालय में 7 फीट उँचाई तक टाइल्स लगेगा।
 4. बेड रूम, ड्राईंग रूम का फर्श मार्बल/भिट्टीफायड का होगा। प्रत्येक रूम के सिलिंग में बार्डर, कॉनर एवं फैन रिंग होगा।
 5. सीढ़ी, पैसेज का फर्श मार्बल या कोटा पत्थर का होगा।
 6. दरवाजे का मेन फ्रेम लकड़ी और दरवाजा (Door Shutter) 32 एम एम का प्लाई ISI बोर्ड का होगा और मुख्य दरवाजा में कॉलेप्सुबल गेट होगा।
 7. सभी खिड़की अल्युमिनियम / लकड़ी के फ्रेम युक्त ग्लास एवं ग्रील का होगा।
 8. बाहर की सभी दिवाल में वाटरप्रूफ रंगीन वेदरकोट पेन्ट होगा।
 9. विद्युत कार्य में प्रयुक्त सामान अच्छे किस्म के होंगे यानि सभी एंकर के होंगे।
 10. सेनेटरी तथा जल प्रवाह हेतु सभी पाईप और फिटिंग्स CPVC (ISI) मानक के होंगे।
 11. उपरी छत को विकासकर्ता द्वारा वाटर प्रूफ एवं हीट करना होगा।
 12. टेलिफोन तथा इन्टरकॉम का वायरिंग प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाइन्ट दी जायगी।
 13. सभी रूम में तथा बाथरूम एवं किचेन में 15A पावर प्वाइन्ट रहेगा।
 14. फ्लैट के मास्टर बाथरूम में गरम तथा ठंडा पानी के लिए पाईप रहेगी।
 15. एपार्टमेन्ट बनाने के समय जो बिजली लगेगा वह कम्पनी यानि द्वितीय पक्ष के नाम होगा तथा उसका बिजली कम्पनी मुग्तान करेगा।

9/12/2016
9/12/2016
9/12/2016



14. निर्माण कार्य के दौरान फिनिशिंग निम्न प्रकार से होगा :-
1. भवन निर्माण में प्रयुक्त ईंट एक नम्बर का होगा।
 2. आंतरिक दिवाल वाल पुट्टी का कांटेग होगा एवं रंग सोगन होगा।
 3. रसोई घर एवं शौचालय का फर्स मार्बल / मिट्टीफायर होगा तथा दिवाल में आवश्यकतानुसार ग्लेज्ड टाइल्स बिपकाई जायगी एवं किचन का प्लेटफार्म कात्ता ग्रेनाइट का होगा , बम्बाइन्ट बाथ रूम एवं शौचालय में 7 फीट ऊँचाई तक टाइल्स लगेगा।
 4. बेड रूम , ड्राईंग रूम का फर्स मार्बल / मिट्टीफायर का होगा। प्रत्येक रूम के सिलिंग में बाठर , कौनर एवं फैन रिंग होगा।
 5. सीढ़ी , पैलेज का फर्स मार्बल या कोटा पत्थर का होगा।
 6. दरवाजे का मेन फेंग लकड़ी और दरवाजा (Door Shutter) 32 एम एम का प्लाई ISI बोर्ड का होगा और मुख्य दरवाजा में कॉलेम्बुबल गेट होगा।
 7. सभी छिड़की अल्युमिनियम / लकड़ी के फेंग युक्त ग्लास एवं ग्रिल का होगा।
 8. बाहर की सभी दिवाल में पाटरपुफ रंगीन वेदरफोट पेन्ट होगा।
 9. विद्युत कार्य में प्रयुक्त सामान अच्छे किसम के होंगे यानि सभी एंकर के होंगे।
 10. रोनेटरी तथा जल प्रवाह हेतु सभी पाईप और फिटिंग्स CPVC (ISI) मानक के होंगे।
 11. उपरी छत को विकासकर्ता द्वारा पाटर पुफ एवं हीट कन्ना होगा।
 12. टेलिफोन तथा इन्टरकींग का वायरिंग प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाइन्ट दी जायगी।
 13. सभी रूम में तथा बाथरूम एवं किचन में 15A पावर प्वाइन्ट रहेगा।
 14. फ्लैट के मास्टर बाथरूम में गरम तथा ठंढा पानी के लिए पाईप रहेगी।
 15. एपार्टमेन्ट बनाने के समय जो बिजली लगेगा-यह कम्पनी यानि द्वितीय पक्ष के नाम होगा तथा उसका बिम कम्पनी मुग्ताने रहेगा।

32/2/16
7/3/2016
अपुनित



16. कम्पनी द्वारा अपना बोरिंग चिन्हा जायगा।
17. एपार्टमेन्ट के लिए अपना भिजली वन ड्रानापायपर विकासकर्ता के द्वारा लगाया जायेगा।
18. 7½ KVA का Soundless जेनरेटर विकासकर्ता द्वारा लगाया जायेगा।
20. भवन निर्माण के समय गजदुरों या अन्य किसी को कोई दुर्घटना होती है या किसी प्रकार का व्ययमान होता है तो उसकी सारी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।
21. ISI मानक लिफ्ट विकासकर्ता के द्वारा लगाया जायेगा।

9/12/15/16
14/8/15/16/17/18
(22)

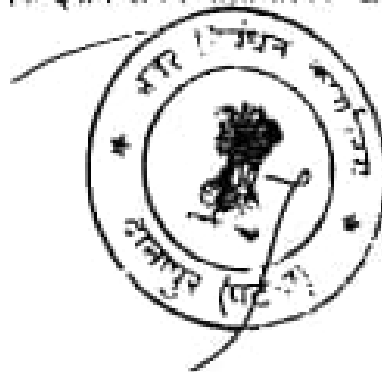
22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन के पश्चात खुदगजली ईगारत का नाम कीर्ति धरनीधन कुँअर इनक्लेव होगा।

8/8/15

यह कि उपरोक्त विशिष्टताओं के अनुसार ही भवन निर्माण कार्य चिन्हा जायगा इसके अलावा जो भी कार्य प्रथम पक्ष द्वारा कराया जायेगा उसका अतिरिक्त भूगतान भूस्वामी को करना होगा।

15. बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात सम्बन्धित अंशधारक यथा विकासकर्ता / प्रवर्तक तथा भू स्वामी अपने अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने, दान करने, एकरारनामा करने, किराया पर देने का स्वातंत्र्य अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार चिन्हा गया है।

16. यह कि प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है तो उक्त अतिरिक्त निर्माण में भी भूस्वामी एवं भूविकासक को उपरोक्त प्रतिशत के अनुसार हिस्सा मिलेगा। जब कि इसमें लगने वाली प्रत्येक खर्च को भूविकासक स्वयं वहन करेंगे।



- $$911 \text{ E } 1^{\text{st}} \text{ St} \\ 1485 \text{ W } 11^{\text{th}} \text{ St}$$

(9)

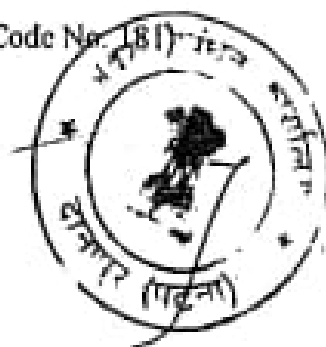
परीशिष्ट -1

आवासीय जमीन एराजी (25½ डि०) साठे पचीस हिसाबत , जिराकी तीजी संख्या बिहार सरकार , राजस्व थाना - दानापुर , जिला - पटना , थाना संख्या 21- (इक्कीस) , खाता संख्या 419 (चार सौ उन्नीस) , सर्वे खेसरा संख्या 1499 (एक हजार चार सौ निम्नानवे) का अंश भाग सम्पत्ति दानापुर आर्य समाज रोड के सहायक रोड पर स्थित है , बांके मौजा दानापुर सहजादपुर , परगना फुलवारी , थाना बो सब रजिस्ट्री दानापुर , सदर रजिस्ट्री एवं जिला पटना , जो नगर परिषद् दानापुर के अन्दर स्थित है । जिसकी चौइसदी निम्न प्रकार से है ।

चौ ह द दी

उत्तर:- सर्वे आहर
दक्षिण:- रोड
पूरव:- निज लेख्यकारीगण
पश्चिम:- पार्ट प्लॉट न० 1499

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति का कुल मूल्य मो० 2,04,00,000 / - दो करोड़ चार लाख रुपया है । (MVR Thana Code No. 181)



(9)

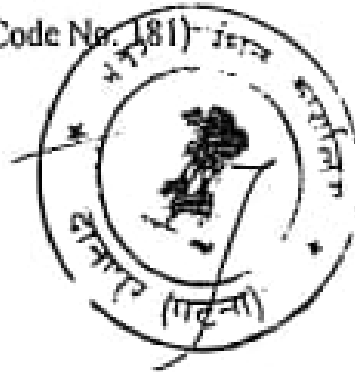
परीशिष्ट -1

आवासीय जमीन एराजी (25½ डि०) साठे पचीस डिसमल , जिसकी तौजी संख्या बिहार सरकार , राजस्व थाना - दानापुर , जिला - पटना , थाना संख्या 21-(इन्कीस) , खाता संख्या 419 (चार सौ उन्नीस) , सर्वे खेसरा संख्या 1499 (एक हजार चार सौ निब्बानवे) का अंदा आग सम्पत्ति दानापुर आर्य समाज रोड के सहायक रोड पर स्थित है , बाके मौजा दानापुर सहजादपुर , परगना फुलवारी , थाना पो सब रजिस्ट्री दानापुर , सदर रजिस्ट्री एवं जिला पटना , जो नगर परिषद् दानापुर के अन्दर स्थित है। जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार से है।

चौ ह द दी

उत्तर:- सर्वे आहर
दक्षिण:- रोड
पूरब:- निज लेख्यकारीगण
पश्चिम:- पार्ट प्लॉट न० 1499

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति का कुल मूल्य मो० 2,04,00,000 / - दो करोड़ चार लाख रुपया है। (MVR Thana Code No. 181)



यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ गानविक स्थिति में
सौम्य समझौते निम्नलिखित शर्तों के तहत लिख दिया कि समय पर काम आये
एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1.

Kunat Singh.
S/o Late Naval Kishor Singh.
Vill - Laharipur.
Po - Saidabad
Ranitalah (Patna)

2.

09/03/2016
Subodh Kumar
S/o Subodh Singh
East Panchahil Nagar
P.S. Danga Pur Patna
9/3/16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. मनीष कुमार
हस्ताक्षर 9/3/2016
9.3.16

2. पवित्र कुमार
9.3.16

3. राजेश नारायण
9/3/2016

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

हस्ताक्षर 9/3/2016
Sikandar
09/03/2016 Director



[Handwritten signature]

प्रारूपकर्ता

रवीन्द्र कुमार
नारायण
दानापुर पटना
09/03/16

हस्ताक्षर 9/3/16
हस्ताक्षर

Endorsement of Certificate of Admissibility

Stamp : 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. 400000/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By H.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs.	428400/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	L1	0	LLR	0	400
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	L1	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0	
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Nz	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	L	0					
	TOTAL:-										20000		
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -												20400	

Date: 10/03/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 09th March 2016 by Manindra Kumar Late Dharmidhar Singh by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 10/03/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kunal Kumar' age '35' Sex 'M', 'Nawal Kishore Singh', resident of 'Saidabad, lahaledpur, patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

ate : 10/03/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

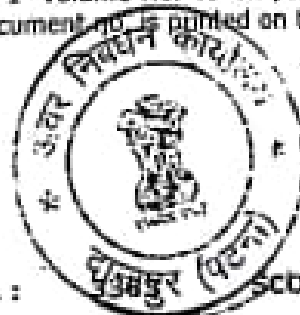
Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 69 on pages on 259 -274 , for the year 2016 and recorded in CD volume No. CD-11 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 10/03/2016

No. : 3380

Year : 2016

S.No. :



SCORE Ver.4.0

Registering Officer
Danapur

Deed No. : 3321

SCANNED

1,63,70,000/-

700 DW

अंतर मोटा
चतुर्थ प्रति
(असाधारण हेतु)

सम्पत्ति में (रु०)

विद्युत सारकार
निर्बंधन विभाग

नया स्थान

(4)

Page 1
664
34

दस्तावेजों में निर्बंधन को सिद्ध जमा किये जाने वाले दस्तावेज सुमेलितकरण शुल्क एवं प्रत्येकी को निर्बंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक भातान

1. पक्षकार का नाम/पता कीर्ति सागर फुल्लेन्द्रन प्राइवेट लिमिटेड
(निवासी) और जो जमा किया जाएगा है) उत्तम) पुलिस के ठेकागीर, रत्नापुरा केली 215 पटना
2. दस्तावेज का प्रकार मि.कृष्ण फुल्लेन्द्रन, दामपुर, महिषागामा, किताह (जामा, पीर नदरलगा)
3. निर्बंधन कार्यालय अवध निर्बंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा आर.सी.बी. बैंक, दानापुर
5. भुगतान को अंशदाता जारी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्थान शुल्क-शुल्क शीर्ष -0030-स्थान एवं संयोजन-अव-पुल्ल शीर्ष 00- रदायक और व्यक्तिगत मद शीर्ष -103- दस्तावेजों का स्थान शुल्क अलग कर शीर्ष 0001- अलग प्रतिलिपि प्राप्तिगत शुल्क -75 49 प्रतिलिपि प्रित कोड - R0030021030001, A/c No.-10963226587	326,400	326,400
निर्बंधन शुल्क-शुल्क शीर्ष -0030-स्थान एवं संयोजन शुल्क एवं शुल्क शीर्ष -03 संयोजन शुल्क, मद शीर्ष -104- दस्तावेजों का संयोजन शुल्क-अ शीर्ष -0001, प्राप्तिगत शुल्क -75 49 प्रतिलिपि प्रित कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	2,0,000	2,0,000
प्रत्येकी शुल्क-शुल्क शीर्ष -0029- प्र प्रतिलिपि प्रित -300- अलग प्रतिलिपि-अ शीर्ष -0000- अलग प्रित - प्राप्तिगत शुल्क -75 49 प्रति निर्बंधन शुल्क से अव प्रित कोड- R00290030000005, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : चेक/ बैंक/ द्राफ्ट

कुल योग

3,46,400/-

कुल राशि सन्धी में

स्थान दानापुर

तारीख 21/11/13

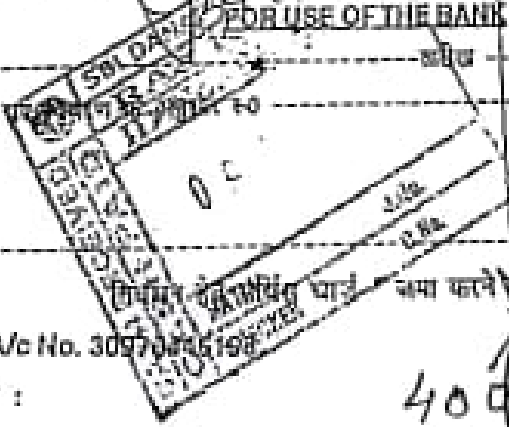
- * चेक/द्राफ्ट का निर्बंधन पत्र या अधिका का रू.
- * चेक/द्राफ्ट की प्रति अन्तर्गत होने के साथ ही मान्य होगी

[Signature]
बचकरी का नाम
एवं हस्ताक्षर

रजिस्ट्रार नं०

संख्या 05 में दिने

रूपसे प्राप्त किया



तारीख

उपस्थित कालम

1 शब्दों में

प्रतिष्ठित परधिकारी का

हस्ताक्षर एवं मुहर

एकरी लेखा सं० : A/c No. 309700000005

जमा करने की तिथि :

बैंक रजिस्ट्रार सं०:

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X 25/-

400

346,400

3,46,800



(4)

निर्वाह - विभाग

भुवना $\frac{1}{2}$ किमी रैक पल्लव

1. पञ्चकाल का नाम/पता- कोरि असागर कुन्दर-दफ्तराबाद जाला सिंग
(निवासी और से नाम लिख सकते हैं)- उदय प्रसाद से गुजरा-असागरपुरा-बेलीदिय-पञ्जाब
2. दालावेय का प्रकार- विष्णु मन्त्र, एनीमन्त्र, दालावेय, पश्चिमनामा, विद्यापञ्चमनामा, लीला
वदलम
3. निबंध काव्य- अमर निबंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा- आनंदीय बैंक-दानापुर
5. भुक्तान को जानेवाली धारा का विवरण :-

પ્રમાણન આ પદ પૂર્ણ કરીને	રકમ	કુલ રકમ
આવક શુભક-પુણ્ય હોર્સ -0002-આવક પૂર્ણ પંચીકાલ-આ-પુણ્ય હોર્સ 02-આવક પૂર્ણ પંચીકાલ સત્તુ હોર્સ -103- દાખલોની આ આવક શુભક ભરપૂર થયેલ હોર્સ -0001, પ્રાપ્તિક ફર્મા 25 49 સત્તુ પ્રાપ્તિક વિવર કોડ - R0030021030001, A/c No.-10963226597	81600	81600
પરિવન શુભક-પુણ્ય હોર્સ -0020-આવક પૂર્ણ પંચીકાલ શુભક આ પુણ્ય હોર્સ 03 પંચીકાલ શુભક, સત્તુ હોર્સ -104- દાખલોની આ પંચીકાલ શુભક-આ હોર્સ -0001, પ્રાપ્તિક ફર્મા 25 49 સત્તુ પ્રાપ્તિક વિવર કોડ - R0030031040001, A/c No.-10963226576		
પુણ્યની શુભક-પુણ્ય હોર્સ -0028- આ આવક સત્તુ હોર્સ -000- આ પ્રાપ્તિક-આ હોર્સ -0000- આ હોર્સ - પ્રાપ્તિક ફર્મા 25 49 પૂર્ણ પરિવન શુભક આ આવક વિવર કોડ - R00290080000006, A/c No.-10963226598		

[illegible]

अस्य भाषाः सम्यक् ये

स्थान-राजपुत्र

संस्कृत-भाषा-टीका

* चेक/ट्रांजिट का विवरण पेट्रॉल या अधिकतम का रहे।

* प्रोफेसरों को यदि अन्तर्गत होने-पर भरणों को मान्य होनी

संविधान संख्या १५३

W **W**

FOR USE OF THE BANK

तथा च

संख्या 0.5 में दिये गये विधानों के अनुसार ही

स्वयमेव ज्ञानं किञ्च

— 202 —

—**समस्त संस्था**

-/ गणेश -

~~अपि नमः अर्पयिष्यामि~~ ॥ ५ ॥

~~SECRET~~

निर्वाचन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एकरी सेवा सं० : A/c No. 30978446198

यथा कृतं स्त्री विधि :

ଶ୍ରୀ ରାମାୟଣ ଶ୍ଳୋକ:

* (दातावेब के पृष्ठ को संख्या +2)X रू० 25/-





Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 21/02/2017 by Ranjay Kumar. A stamp duty of Rs. 62180/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 1664 in Book No. 1, Volume No. 31 on pages from 401 to 416 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 5 / Year 2017

Date: 21/02/2017

Token No: 1809 /2017

21/2/2017
Signature with Seal
(Dhananjay Kumar Singh)
Registering Officer, Danapur
Prakash
21-02-2017
KARTI SAGAR CONSTRUCTION LTD
21/2/2017

21/02/2017
21/02/2017
21/02/2017

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 21-02-17 को (1) श्री
रंजय कुमार (2) श्री प्रभात कुमार सिन्हा (3) श्री
प्रकाश कुमार सिन्हा तीनों के पिता स्व० कमला प्रसाद समी का

Ranjay Kumar
21-02-2017
Prakash Kumar Singh
21.2.17 21-02-2017

21-02-17

Sub District Registry Office, Danapur

Deed Number 1809

Reg. Year 2017

Serial Number 1711

Deed Number 1864

Deed Type

Claimant

Sikandar Kumar
(Through The Director
Of Kriti Sagar
Construction Pvt Ltd)

Sig.

Sikandar Kumar
21/2/17

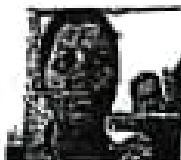


Executant

Kumkum Devi

Sig.

Kumkum Devi
21/2/2017

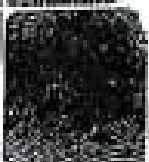


Executant

Prabhat Kumar Sinha

Sig.

Prabhat Kumar Sinha
21-02-2017

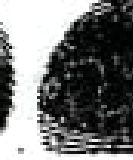


Executant

Prakash Kumar Sinha

Sig.

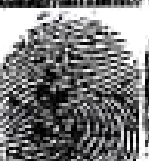
Prakash Kumar Sinha
21.2.17



Presented By Ranjay Kumar

Sig.

Ranjay Kumar
21-02-2017



Executant

Ranjay Kumar

Sig.



Executant

Sharmila Devi

Sig.

Sharmila Devi
21/02/2017



Identified By Kunal Singh

Sig.

Kunal Singh



SCORE Ver.4.0

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2802sop009

21-Feb

साकिन- सलीता कुंज एफ0-12, आदर्श विहार कॉलोनी, रुकनपुरा, बेली रोड, पटना, पोस्ट- बी0 भी0 कर्नेलेज, थाना- रुपरापुर, जिला- पटना एराजी 14 घूर 15 घुरकी एवं (4) श्रीमती शर्मिला देवी धर्मपति श्री संतोष कुमार श्रीनाराय (5). श्रीमती कुमकुम देवी धर्मपति श्री दिलीप कुमार सिन्हा साकिन जो पोस्ट- सेगरियाँ, ओझा पट्टी, थाना- शाहपुर पट्टी, जिला- भोजपुर (आरा) हाल साकिन- सगुना मोड़ देवी घौराहा गैस गोदाम रोड, पोस्ट- दानापुर कैंन्ट, थाना- दानापुर, जिला- पटना एराजी 14 घूर 5 घुरकी, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितवद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। Mob No. 9308534924.

एवं

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U45201BR2009PTC014788 जिसका निबंधित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक, राजधानी मेडिकल के बगल में खाजपुरा, बेली रोड, पटना, द्वारा निदेशक श्री सिकन्दर कुमार पिता श्री विद्या सागर सिंह, निवास स्थान- नया टोला एस0 कैं0 पूरम लेन नं0- 21, पोस्ट- दानापुर कैंन्ट, थाना- दानापुर, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है। जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- दानापुर शहजादपुर, महल्ला- सुलतानपुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना, थाना नं0- 21, तौजी नं0- 5404, खाता नं0- 416, सर्वे प्लॉट नं0- 1498 में एराजी 1 कट्टा 9 घूर भूमि जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 30,59,000/- रुपया (तीस लाख उनसठ हजार रुपया) मात्र है पर स्वाभी

शर्मिला देवी

21/02/2017

कुसुम देवी

Prdlat
21-02-2017
KIRTI SAGAR CONSTRUCTION LTD.
21/2/17

Ranraj Kumar
24-02-2017

के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति में एराजी 1 कट्ठा 9 घूर जमीन को श्री रंजय कुमार वो श्री प्रभात कुमार सिन्हा वो श्री प्रकाश कुमार सिन्हा ने दिनांक 29-03-2014 ई० को नविस्ते श्री संतोष कुमार वो श्री पिन्दु कुमार वो श्री मनोज कुमार तीनों के पिता स्व० मायानन्द राय साकिन-सुलतानपुर, पोस्ट- दानापुर कैंन्ट, धाना- दानापुर, जिला- पटना से एराजी 1 कट्ठा 9 घूर जमीन को बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं०- 1, जिल्द नं०- 58, पेज नं०- 98 से 107, सी० डी० 9, टोकन नं०- 3361, सिरियल नं०- 3340, वसीका नं०- 3268 निबंधन कार्यालय दानापुर है। बैय खरीदगी के बाद श्री रंजय कुमार वो श्री प्रभात कुमार सिन्हा वो श्री प्रकाश कुमार सिन्हा ने दिनांक 08-12-2014 ई० को श्रीमती शर्मिला देवी वो श्रीमती कुमकुम देवी के नाम से एराजी 14 घूर 5 घुरकी जमीन बिकी कर दिये, जिसका बुक नं०-1, जिल्द नं०- 220, पेज नं०- 4 से 441, सी० डी० 34, टोकन नं०- 11553, सिरियल नं०- 11476, वसीका नं०- 11178 निबंधन कार्यालय दानापुर है। बैय खरीदगी के रोज से ही जमीन मालिक श्री रंजय कुमार वो श्री प्रभात कुमार सिन्हा वो श्री प्रकाश कुमार सिन्हा वो श्रीमती शर्मिला देवी वो श्रीमती कुमकुम देवी अनुसूची-1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरास्नामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार 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।

शर्मिला देवी
21/02/2017
कुमकुम देवी
21/02/2017

श्रीमती शर्मिला देवी
21/2/2017
DIRECTOR

Ranjay Kumar
21-02-2017

7

Prakash Kumar Sinha

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर दानापुर नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर्स 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 आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकतरफा नामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलेपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए संदस्य ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

बाली देवी
21/02/2017
उक्त कार्य पूर्ण

प्रियदर्शन
21-02-2017
KIRITNAGAR CONSTRUCTION
DIRECTOR

Ramraj Kumar
21-02-2017

Prakash Kumar Sanyal
21.2.17

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रोग्राम कोर्ट का द्वारा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना फ्लैट्स के और कोई विकास गुणवत्ता वाले लगाने जायेंगे।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रीसेन्टेशन के द्वारा वास्तविक के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकतरफाया शर्तों और शर्तों के साथ जीक्रेड किया गया।
8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और शर्तों पर जो इस एकतरफाया की अनुसूची- 1 में वर्णित है।
9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्का, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसने किये जाने वाले कार्य की specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोर्ट के होने चाहिए के लिये एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और तबीयतम्बर को दिये जानेवाला परिश्रमिक (fee) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एकरूपता सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार सन्तुष्ट योजना बनायी जाएगी और नवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् दानापुर नगर परिषद को भेजी जाएगी।
10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान दानापुर नगर परिषद/संबन्धित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हों, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और नवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।
11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकारियों, कार्यमण्डल, अनिवार्यों एवं नजदूरों को

21/02/2017
21/02/2017

21/02/2017
21/02/2017

21/02/2017
21/02/2017

21/02/2017
21/02/2017

21/02/2017

21/02/2017

उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्ण कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

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

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

श्री. अ. अ. अ.
21/02/2017

श्री. अ. अ. अ.
21/02/2017

Ramraj Kumar
21-02-2017

श्री. अ. अ. अ.

Prakash Kumar Singh
21.2.17

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में तहसीलरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंतिम अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हवादार होंगे। और तसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति प्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा जदल जायेगा।

15. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्मयन का अधिकार होगा जिसका उन्मयन वे उस पर इमारत/प्लैट बनाकर, कवर पाछिंग स्थान और अन्यत्व tenements के द्वारा जो दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास तौर 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, बचनबद्धता सम्बन्धी कामजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, टेकदार, 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कामजात पेश करना एवं बकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर जमीन सही होने पर अपने खर्च पर करेंगे।



Prakash Kumar Singh
21.2.17

21.02.2017
24/02/2017
24/02/2017
DIRECTOR

21-02-2017

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ समेत पर देने या अन्य प्रकार के आगंतक के लिए खरीदारों एवं समेत लेनेवालों से मिलेख की शर्तों के अनुरूप मनोकंठ बनना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

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

G. इमारत कम्प्लेक्स में प्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने प्लैट/tenements के एज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/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 और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

 Prakash Kumar Singh

21/02/2017
21/02/2017

21/02/2017
21/02/2017

21-02-2017

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

(ii). 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). 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). 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 को बेनामीदार नहीं हैं।

(v). 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 खर्च 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 बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क वक़्त 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). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presentS) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था

21/02/2017
21/02/2017

21/02/2017
21/02/2017

21/02/2017
21/02/2017

21-2-17

Prakash Kumar Singh

करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं वगैरह ऐसा ज्ञापन अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

180. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उचित ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "कृति घरजीघर कुंवर इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, दानापुर नगर परिषद/सखम प्राधिकार 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 कार्रवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

20. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं कंधेजों 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 इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

21. 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।

22. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अतिरिक्त जमीनमालिक

21/02/2017
21/02/2017
DIRECTOR

21/02/2017
21/02/2017

21-02-2017
Rajesh Kumar

91

91

को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाह, 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।

23. डेवेलपर दानापुर नगर परिषद/पटना नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करावेंगे।

24. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्य जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल प्रप, गृह सेवा आदि शामिल है वे दानापुर नगर परिषद की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

25. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा/क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

26. प्रस्तावित इमारत दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विनियमों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-1

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दानापुर शहजादपुर, महल्ला- सुलतानपुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना,



Franky Kumar Singh
21.2.17

को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाम्हा, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, सुती जगह, बाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

23. डेवेलपर दानापुर नगर परिषद/पटना नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करावेंगे।

24. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), विजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे दानापुर नगर परिषद की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

25. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का मुगत्तान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

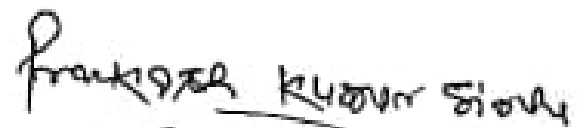
26. प्रस्तावित इमारत दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य फ़ीट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-1

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दानापुर सहजादपुर, महल्ता- सुलतानपुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना,





धाना नं०- 21, तौजी नं०- 5404, खाता नं०- 416, सर्वे प्लॉट नं०- 1498
में एराजी 1 कट्टा 9 घूर है। यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन तथा जिला
निबंधन कार्यालय- पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है।

प्रो. 21-01-2017
NARAYAN KUMAR
24/02/2017
DIRECTOR

चौहद्दी

उत्तर : पईन ।
दक्षिण : भज्जु प्रसाद यादव ।
पूरव : दिनेश राय ।
पश्चिम : भानु प्रसाद ।

भानु प्रसाद
24/02/2017

अनुसूची- II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.आर.डी.ए./दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा ।

civil कार्य:-पी.आर.डी.ए./पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट,
छड़ सोन बालू एवं मसाला ।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में
का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का
घींखट, कपूरशाल तथा दरवाजे का पल्ला उच्च कोटि के प्लाई बोर्ड का
होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेंट की गुणवत्ता
साधारण से नीचे का नहीं होगा ।

खिड़कियाँ :- (अलमुनियम सलाइड रिफ्लेक्टिव ग्लास) के फ्रेम में पूर्णतः
glazed खिड़कियाँ ।

फर्श :- विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटी का होगा ।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का
नल, सफेद हसंमक टाइल्स 7' की उंचाई तक सभी
शौचालय का साजोसमान ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा।
किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

कृ. कृ. 24/02/2017

Narayan Kumar
21-02-2017

श्री. प्रमोद कुमार सि.

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंग,
कार्यकारी platform से 24" ऊँचा रंगीन हब्रमक टाइल्स।

विजली व्यवस्था:-मानक विजली सागरी के साथ concealed पी. वी.सी.
conduit wiring मुख्य श्रमण कक्षा में। C. प्वाइंट।

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

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित
कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय
करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने द्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी
की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीधारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. प्लैट के अन्दर concealed विजली जिसमें तौबे का तार होगा।



Prakash Kumar Sina,
21.2.17

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

गवाहगण:-

1. Vikash Shrivastav
S/o Dilli Kunal Sinha, प्रधान पक्ष का हस्ताक्षर
R.P.S. near Ayaz Samaj, Ramay Kumbh
Raddi lane No-4 Jerven 21-02-2017
Shree Apartment Flat NO 2. Prabhakar
206, Danapur Patna 21/02/2017
Kunal Singh 21.2.17
Nawal Kishore Singh ④ शक्ति देवी 21/02/2017
Ankush Pahi ⑤ कुम कुम देवी 21/02/2017
21/02/17 द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
KUNASABAR CONSTRUCTION CO. PVT. LTD.
21/2/17 DIRECTOR

दस्तावेज जाचों
के 21/2/17

हस्ताक्षर

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

Drafted by

Ashwin Kumar
E. no. 291/2014
Danapur

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. 'DS'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 62180/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 62680/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	L1	0	LLR	0	500
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	L1	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0	
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	L1	0					
	TOTAL-									20000			
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -												20500	

Date: 21/02/2017


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 21st February 2017 by Ranjay Kumar Late Kamla Prasad by profession Others. Status - Executant


Signature/L.T.I. of Presentant
21-02-17

Date: 21/02/2017


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by these Executants and Identified by the person (Identified by 'Kunal Singh' age '34' Sex 'M', 'Naval Kishor Singh', resident of 'Bikram, patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 21/02/2017


Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 31 on pages on 401 -416, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-5 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 21/02/2017

ken No. : 1809 Year : 2017 S.No. : 1711

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 1664


Registering Officer
Danapur

Vol No. 8040 Circle-Danapur

Book No. 1-1 Deed No. 7900

Serial No. 8040

Deed No. 7900



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 05/07/2016 by Kashichandra Pankaj Kashi Nath Prasad

A stamp duty of Rs. 105000/- and other fees of Rs. 10500/- 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. 7900 in Book No. 1, Volume No. 170 on pages from 120 to 139 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 277 Year, 2016

5/7/2016
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rishi)
Registering Officer, Danapur

Date: 05/07/2016

Token No: 6327/2016

Director
5/7/2016
S. K. Rishi

विकास कार्य एकतरफाना
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकतरफाना आज दिनांक 5 माह जुलाई सन् 2016 ई० के निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निम्नलिखित किया जाता है:



एक तरफ काशी चन्द्र पंकज कृष्ण काशी नाथ प्रसाद
विकास एकतरफाना किया जा रहा है काशी नाथ प्रसाद
समर्थन किया काशी चन्द्र पंकज कृष्ण काशी नाथ प्रसाद
दिनांक 5.7.2016

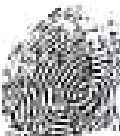
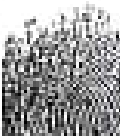
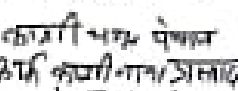
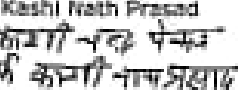
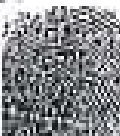
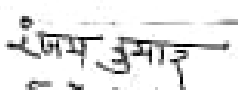
Sub District Registry Office, Danapur

Deed Number 7900

Token Number 8327

Reg. Year 2016

Serial Number 8040

ProstType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sikandar Kumar						
Sig.	 5/7/16						
Presented By	Kashichandra Pankaj Kashi Nath Prasad						
Sig.	 5.7.2016						
Exeautant	Kashichandra Pankaj Kashi Nath Prasad	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
Sig.	 5-7-2016						
Exeautant	Ranjay Kumar						
Sig.	 5-7-2016						
Identified By	Pankaj Mohan Gupta						
Sig.	 5/7/16						

SCORE Ver. 4.0.0.0 by [unclear] System and Solutions, Patna

Biometric Captured By 2802sop009

कशी नथ प्रसाद एवं कशी नथ प्रसाद
 5.7.2016

7/5/2016

(2)

- (1) श्री काशीचन्द्र पंकज उर्फ काशी नाथ प्रसाद
- (2) श्री रंजय कुमार

दोनों के पिता का नाम श्री लक्ष्मी प्रसाद, समी का निवास स्थान-
दाउदनगर, थाना एवं पञ्चालय दाउदनगर, जिला औरंगाबाद, जिन्हें इसके आगे
जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के
प्रतिकूल होने अथवा हटाने जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी,
निष्पादक, प्रवक्तृ, विवाह उत्तराधिकारी को शामिल करने में) जिन्हें इसमें प्रधान
पक्ष कहा गया है।

ए व म

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0, पटना, जो भारतीय कम्पनी अधि
नियम 1956 के अन्तर्गत निर्धारित है, जिसका निर्बंधन संख्या
U45200BR2003PTC014788 तथा जिसका निर्बंधित कार्यालय उत्तरन पैलेस के
नजदीक, राजधानी मेडिकल के बंगल में, साजपुरा, बेली रोड, पटना - 800
014, द्वारा निदेशक श्री सिकन्दर कुमार पिता का नाम श्री विद्या सागर
सिंह, निवास स्थान नया टोला, एस0 गेट पुरम लेन न0 21, थाना थाना एवं
पञ्चालय गानापुर, जिला पटना, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें
इसके आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता /
विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय
के अधिन्धासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं, जो इसमें द्वितीय
पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ है।



श्री काशीचन्द्र पंकज उर्फ काशी नाथ प्रसाद
5/7/16
5/7/16
5-7-2016

(3)

यह कि जमीन मालिक मौजा दानापुर शाहजोदपुर, जो आर्य समाज सड़क में स्थित है, सर्व धाना दानपुर, जिला पटना के धाना नं० 21 (इककीस), सीखी - 5404 बितान सरकार, जिसका अनुसूची संख्या 1 में दर्ज है। जो स्वामी को रूप में स्थापित करता हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक की खरीदारी सम्पत्ति है। जो जमीन मालिक अपने खास अर्जित आय से वजहिये बतिका कंवाला पैसला कलासी दिनांक 03.05.2000 ई० को गविले मौ० इनसिलिया देवी जीजे स्व० राजकल्लम राध निवास स्थान-सुलतानपुर धाना दानापुर जिला पटना से पैस खरीद किया था जिसका बुक नं०-1, बतिका नं०-1844, वर्ष 2000 ई० निबान कलासीय दानापुर बाके है। जिसपर जमीन मालिक अपने अपने हितों के अनुसार निर्विवाद रूप से स्वामी को रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दखिल खारिज फलान सरकार को लगान का भुगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए समर्थ है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं शर्तों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष की सहमति से अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आशवासन दिया तथा आवश्यक किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को बांति नहीं पहुँचायेगे और अधिकतम F.A.R. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी



काशी नगर पंचायत की सभी नगर प्रसाद

दिनांक 5.7.2016

सर्व जमीन मालिक निवास एकरारनामा
निरस्ता को सर्व है जमीन पर सरकार सम्पत्ति
निरस्ता निजामत सरकार - 5.7.2016

(4)

दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार की क्षति से संघित रखेंगे एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के परिणाम-प्रत्येक-क्षति की क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न मूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से प्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में मूखण्ड के एकता के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्प्लेक्स का निर्माण मूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक मूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के परिणाम सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदरय भी करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् निजामत दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, प्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।



KURTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
S. N. S. Director

रजय कुमार
5.7.2016

कॉपी-वर्क पंकेत के फी कड़ी भाग प्रसाद
5.7.2016

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रधान कोर्टि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होना और उम्मत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना गिलगट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाने जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कांप्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रधान कोर्टि का होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्मूलन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्मूलन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् डी0 एम0 सी0 अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर निजामत या और कोई अन्य प्राधिकारी अगर ही, को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भूगतान डेवेलपर करेंगे।

10. यह कि इस मन्त्रोकथ के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकारियों, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे कि वे विभिन्न विकास - कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारी से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की राय के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन

KARTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD

DIRECTOR

रिजल्ट इमारत

5.7.2016

बागरी-राज्य पंचायत - लॉफ़ी कच्ची जमीन - प्रस्ताव

5.7.2016



(8)

निर्माण की सीमा तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का उम्मीद का कृपा काल का समय दिया जायेगा। उक्त निर्धारित अवधि कृपा काल सहित की विपरीत प्राधिकरण द्वारा भूखरा पारित होने के दिशि से किया जायेगा।

KARTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
5/7/16
Director

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और बचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेंट स्थापित अधिनियम 2006 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुसृत विकासक एवं भू-स्वामी अपने अपने हिस्से को निरर्थक स्वीकृत होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अंतरण करने के हकदार होंगे और उसका नियन्त्रित स्तर निर्माण कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर जंग ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकतरफा करने। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

रिजम कुमार
5-7-2016

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और बचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेवलपमेंट और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को बाध करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपमेंट को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो, जो उन्मथन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा प्लेटों के किसी रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत सम्प्लेक्स तथा उन्मथन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपमेंट किसी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत चुपचा कर देन एवं डेवलपमेंट या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम होगा।

काशी चंद्र पेंकर हार्द काशी नगर प्रशासन

5-7-2016



15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक को क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्मार्टीकरण भवन निर्माण हेतु प्राधिकार से नक्का पारित होने की उपरान्त किया जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित सौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जायगी। जमीन मालिक और डेवेलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं बिक्री किये गये खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेंगे। साथ ही साथ समय पक्षों के बीच यह सर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे का अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हितसा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्य Tenements का निर्माण, डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और शर्तों, के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसी सभी कार्य (Acts, deeds and matters) कर करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखित है:-

- (क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।
- (ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, भजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।



कच्ची-चन्द्र पेज रुफ कच्ची-नाथ प्रसाद
5.7.2016

ARTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
5/7/16 Direct

- (ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को अवैधता गन्ना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।
- (घ) किसी भी व्यक्ति (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं ककलतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।
- (ङ.) इमारत कमप्लेक्स में दूकान / प्लॉट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने दूकान / प्लॉट / Tenements के एगज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।
- (च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें, अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र विभाजित करें।
- (छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगी।
- (ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्मयन उक्त पर एक या अधिक भवन, प्लॉट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे, जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें वेचें और ऐसे प्लॉट इकाईयाँ / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।
- (झ) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद निजामत

KUTLSAHAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
5/7/16 Durech

रंजित कुमार
5.7.2016

काशी नगर पंचायत काशी नगर प्रसाद

5.7.2016



(3)

नगरपालिका दानपुर अधिकाधिकारीको द्वारा स्वीकृत गर्नने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, डिजिटल, घोषणाओं, शर्तों वजो और अन्य कानूनी अथवा Statutory कायजालों का डीओ एचओ सीओ अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

DAKSHIN CONSTRUCTION PVT. LTD
Sd/-
5.7.2016

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:-
 - (क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बंधित इसके अधिग्रहण या अधिवासना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उत्पन्न करने या बनाने के लिए अधिकार है।
 - (ख) कि उक्त जमीन से सम्बंधित इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, माल नियोजन या संलग्नता किसी कन्ट्रोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या करदार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
 - (ग) कि उक्त जमीन से सम्बंधित कोई मनोकंठ या धारणा नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते हैं कि विकास को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे एवं कार्य में रुकावट पैदा नहीं करेंगे।
 - (घ) कि जमीन मालिक को अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनानी जमीन मालिक के बेनावीदार नहीं है।
 - (ङ) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दाविल या अवधार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।
 - (च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी मुल्क या कर इस विसेष के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या मुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।
 - (ज) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्येश से मनोकंठ हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

रजम कुमार
5.7.2016

काशी नगर प्रसाद
जमीन मालिक
5.7.2016



11/11/2016

(10)

- (ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को वधन पट्टा पर देने अथवा विपट्टा देने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Provisions) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में काम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात् डेवेलपर अपने हिस्से को क्षेत्र को बंधक रख सगाते हैं। बतर्ती कि ऐसा ज्ञान अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की उन्माद पर लेगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दानो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत सम्पत्तिका में निर्मित अपने हिस्से के क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिना योग्य हिस्से को डेवेलपर, उनके नामित के पक्ष में उक्ता बंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी मदद उपकरण एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्ता जमीन का उन्नयन करेंगे और सम्पत्ती सम्पत्ति कार्य के लिए उत्तरदायी रहेंगे तथा निर्माण स्थान समित्त सात निर्माण खर्च डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा डेवेलपर ही सरकार, बैंक एन्ड बैंक एवं अन्य अधिकारियों की प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जमानदेह होंगे तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, मुकतान दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर परिषद या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वधनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं शर्तों के अनुसार उक्ता जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राप्ति प्रकृत करते हैं।



अपर निकाय

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LT.
Director
5/4/16

रिजल डेवेलपर
5.7.2016

काली नन्द तेलंग काफ़ी काली नन्द प्रसाद
5.7.2016

22. इस उन्मूलन मनीषा में इस इमारत सम्बंधित सभी जेब खर्च, मूल्य, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निमेषन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके मामलों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. सी0 एन0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को किसी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (यूक्ति समय सीमा इस मन्वेबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो, वैसे किसी देवी कारण या निबंधन के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसे हालात में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवलपर को जमीन मालिक को विलम्ब दण्ड देना होगा जो प्रथम एक वर्ष तक मं0 200/- दो से प्रति दिन होगी एवं एक वर्ष के पश्चात चक्र विलम्ब दण्ड में वृद्धि होकर मं0 500/- पांच से रुपया प्रति दिन होगी जो जमीन मालिक के हिससे जो एराजी का स्वामित्व मिलने तक लागू रहेगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जीव किसी भी कार्य दिवस में जांचत अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू- विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

25. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतु किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा।

26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधाएं जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी।



1/2 प्रस्ताव

KIRI JAGAR CONSTRUCTION PVT. L

Direct

रजत कुमार

5-7-2016

काजी अमर पंकरु रुई कर्णी नाथ प्रसाद

5-7-2016

27. इस शर्तों के अन्तर्गत जमीन पर प्रस्तावित इमारत में किसी भी प्रकार के अधिकार एवं हित के अधिकार जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र एवं सीधी घर, सड़क, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कक्षा खुला जगह, गार्डन पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

28. डेवलपर डी० एन० सी० के नियम परिनिष्पन्न और कानूनी का दृष्टि से चलाने करेंगे और सर्वदा किसी भी शर्त, शर्त, शर्त जो नियमों और कानूनों पर निर्भर हो उसी जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करावेगा।

29. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), विजली, Plumbing and Sanitary कार्य, जिसमें उपरी टंकी, पानी का बहाव, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है, वे डी० एन० सी० की स्वीकृत योजना के अनुसार सम्पन्न होगा।

30. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेगा तथा जमीन मालिक किसी भी शर्त के लिए जवाबदेह नहीं होगा।

31. प्रस्तावित इमारत डी० एन० सी० द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशेषताओं के अनुसार निर्मित होगी।

32. यह कि नू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित प्लॉट का अल्टिमेट सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा।

33. यह कि जमीन मालिक जमीन के स्वामी सम्बन्धी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेंगे तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति भूस्वामी को उपलब्ध करावेगा जो इमारत का नाम कृति धरणीधर कुंवर इन्वन्सेस के नाम से जाना जायेगा।



(हस्ताक्षर)

KARTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
S. K. Sagar
Director

5.4.2016

काजी. चन्द्र. पेंशन. जे. के. काजी. नाथ. प्रसाद
5.4.2016

अनुसूची संख्या -I

जीवा दानपुर बहालपुर, जो जयपुर रोड से निगत है, सर्व भूमा दानपुर, जिला पटना से भाग नं० 21 (इकतीस)। सीधी नं०-5404, जमाबंदी नं०-8050, जिसका अन्य विवरण निम्नलिखित है:-

खाली संख्या	सर्व खाली संख्या	एराफी
410 (चार बी बीस)	1400 (एक हजार चार बी बीस)	2 कट्टा 2 धुर

सीधपुरी

उत्तर :-	सर्व आहर,
दक्षिण :-	विरेंद्र गारावन बरीरु प्लॉट नं०- 1502
पूरुब :-	गुरुदेव गारावन,
पश्चिम:-	विरेंद्र कुमार मन्ना प्रसाद प्लॉट नं०-1400

उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय है तथा सहायक रोड पर निगत है। जिसके कारण उक्त सम्पत्ति पर न्यूनतम मूल्य नं० 52,50,000/- कागन लाख पचास हजार रुपये है।

अनुसूची संख्या -II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं बांधकाम विवरण

बांधकाम	:-	डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत आर० सी० सी० फोन बांधकाम।
Civil कार्य	:-	डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट, सिमेंट, बालू एवं मसाला।
परिसरजन	:-	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं छत Wall Putty का एवं प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर के साथ



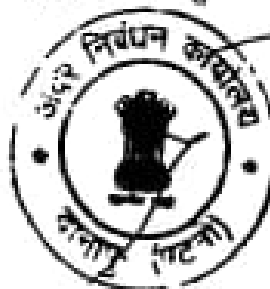
(14)

दरवाजे	-	Wall Putty की होगी और Exterior Weather Coat से मुती होगी। दरवाजे और खिड़की का दरवाजा लकड़ी लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32 एनएम प्लाई बोर्ड का पल्ला होना तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्सुल वेन्ट होगा। वेन्ट की गुणवत्ता प्रधान क्रेडिट का होगा।
खिड़कियाँ	-	खिड़कियाँ लकड़ी का चौखट/ अल्युमिनियम फ्रेम और गीसा तथा फिल बरहित।
फर्श	-	फ्लोर के अन्दर मार्बल (कट साइज) एवं अन्य सज्जदिक फर्श जैसे सीढ़ी कोरीडोर एवं अन्य Covered Area में फाटा स्टीन लगाया जायगा।
शीशालय	-	सभी शीशालय में छंदा एवं गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट चौड़ाई तक, सभी शीशालय का खजो सामान ISI ब्रान्ड का उपयोग होना। शिथिल का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा।
रसोई घर	-	ड्रैनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईंच उंची रंगीन Tiles टाइल्स।
लिफ्ट	-	डी0 एन0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	-	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wiring, मास्टर हायन कक्ष में A.C. फाइट एवं डाइग एवं मास्टर कक्ष में कंजुल फाइट।

7/11/15
SUDHANU CONSTRUCTION PVT LTD
Director

रंजय कुमार
9102-75
5-7-2016

काशी नगर, पंचक ऊर्फ काशी भाग प्रसाद
5-7-2016



प्रतिभा

(15)

पल्शिंग एवं सेनेट्री :- सभी पल्शिंग एवं सेनेट्री कार्य ISI मार्क का होगा। पेन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न , पीठ पीठ पीठ का पाइप ISI मार्क के प्रथम प्रशिक्षित का होगा।

उपरोक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक को क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के परचात मूल्य का भुगतान करना होगा।

अनुसूची - II

जमीन मालिक के प्लेट की खास विशेषताएं-

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉम का प्वाइंट एवं सभी कमरों में टी० पी० प्वाइंट (टी० पी० नहीं)।
2. घीबीसी घंटे अपने दयुबेल में जुड़े सामूहिक अपनी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (फोनवहन नहीं)।
4. प्लेट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें लंबे का तार होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रदीधरत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे दयुब वेल एवं सामूहिक स्थानों सहित प्रत्येक प्लेट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।



काशी नगर प्रसाद
काशी नगर प्रसाद
5-7-2016

रेजिस्ट्रार
5-7-2016

5-7-2016

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों के अपने पूर्ण स्वतन्त्र वारंशिक स्थिति में
सौच सम्बन्धित सम्बन्धों के सम्बन्ध दिखाने कि सम्बन्ध पर कार्य करने
एव प्रमाण रहे। सम्बन्ध।

साक्ष्यगण

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
कमली-चन्द्र चन्द्र कर्मा-नाथ प्रसाद
5.7.2016

1. संतोष कुमार
पिता - श्री लक्ष्मी प्रसाद
माता - लक्ष्मी प्रसाद
2. श्रीमती श्रीमती
पिता - श्री लक्ष्मी प्रसाद
माता - लक्ष्मी प्रसाद
5.7.16

श्रीमती श्रीमती
5.7.2016
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
ANTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

श्रीमती श्रीमती
पिता - श्री लक्ष्मी प्रसाद
माता - लक्ष्मी प्रसाद
5.7.16

Sikandar Khan
5/7/16
Director

5/7/16



Admissibility 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.

Act
Add Stamp duty paid under Municipal
Act

1355007

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	LI	0	LLR	0	500
	A8	0	D	0	H2	0	K1a	0	LI	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1b	0	LI	0	Total	0	
	A10	0	E	0	J1	0	K1c	0	Mb	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	K2	0	Na	0			
TOTAL-										20000			
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. = 20500													

Registering Officer
Bangalore

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 05th July 2016 by Kashichandra Panikaj Kashi Nath Prasad Laxmi Prasad by profession Others. Status - Executant

5-9-2016

Date: 05/07/2016

**Registering Officer
Dangapur**

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pankaj Mohan Gupta' age '46' Sex 'M', 'Ramachish Prasad', resident of 'Nasariganj,ward No-5,rohates'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**Registering Officer
Dangapur**

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 170 on pages on 120 -139 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-27 year 2016. The document is printed on the Front Page of the document.

S.No. :

SCANNED BY CORE Ver.4.0

Order No. : 7900

મુગલન આ પદ દર્શાવે	
સામાન્ય સુલક-સુલક રીટ -0033-સામાન્ય દર્શાવે સંદર્ભિત-સુલક રીટ -02-સામાન્ય વા. અધિકારી સુલક રીટ -103- દસ્તાવેજો વા. સામાન્ય સુલક સમાપ્ત રૂપ રીટ -0001- અગત્ય અધિકારી અધિકારીક રૂપ -75-49 અગત્ય અધિકારી રિપાઇર પોલ - R0030021030001, A/c No.-10963226587	105,680
નિર્ધારણ સુલક-સુલક રીટ -0033-સામાન્ય દર્શાવે સંદર્ભિત સુલક રૂ. સુલક રીટ -03- સંદર્ભિત સુલક, સુલક રીટ -104- દસ્તાવેજો વા. સંદર્ભિત સુલક-સુલક રીટ -0001, અધિકારી રૂપ -75-49 અગત્ય અધિકારી રિપાઇર પોલ - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20,000
પુરવાની સુલક-સુલક રીટ -0033- વા. સામાન્ય સુલક રીટ -000- અગત્ય અધિકારી-સુલક રીટ -0000- અગત્ય વા. - અધિકારી રૂપ -75-49 પૂર્વ નિર્ધારણ સુલક રૂ. અગત્ય રિપાઇર - R0029008000006, A/c No.-10963226598	

મુગલન આ અધિકાર : અગત્ય/ પોલ/ રૂપ

મુલક રીટ



भारत सरकार
भारतीय विमानपत्तन विभाग

विकास विभाग
प्रमुख, विमानपत्तन विभाग
आम निर्माण योजना
पुणे - 411 007



2127 7185 8304

आधार-भाग सदस्यी का अधिकार



भारतीय विमानपत्तन विभाग
भारतीय विमानपत्तन विभाग

पता:
S/O राष्ट्रीय प्रसार, 52,
वाणिज्य, बार्ड नं. 5, बी.टी.
रोड, पुणे,
पिन - 411 010

Address:
S/O National Broad, 52,
Commercial Board No. 5, B.T.
Road, Pune - 411 010

8871
5/2

पुणे - 411 007



Serial No. 10042 Circle-Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 9871

श्री गुरु नारायण
25.07.16

श्री गुरु नारायण
25.07.16

Serial No. 10042

Deed No. 9871



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 19/08/2016 by Birendra Narayan
A Stamp Duty of Rs. 292500/- and other Fees of Rs. 20550/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executors
and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. 9871 in Book No. 1, Volume No. 214 on pages from 95 to
116 and has been preserved in total 22 pages in C.D. No. 33 / Year 2016

श्री गुरु नारायण
25/7/16

Handwritten
25-07-2016

Date: 19/08/2016

Token No: 10000 /2016

Signature of Birendra Narayan
(Swati Suman)
Registering Officer, Danapur

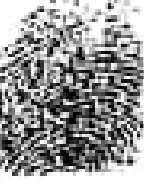
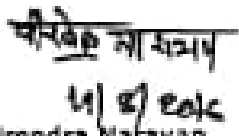
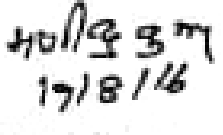
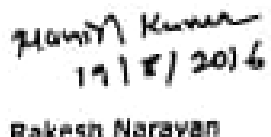
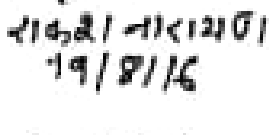
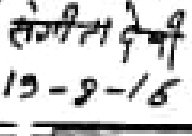
विकास कार्य एकतरफा
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकतरफा आज दिनांक 25 मास जुलाई सन् 2016 ई०
को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निश्चित किया जाता है:-



KIRTI SHREE CONSTRUCTION CO. LTD
Sikhar
25/7/16 Director

साही - श्री गुरु नारायण विकास कार्य एकतरफा
को माली, काजि पद पर सहायक लिखा
वर्तमान नारायण
सं-25-07-2016

Token Number 10080		Reg. Year 2016		Serial Number 10000				
PreType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	
Claimant	Sikandar Kumar							
Sig.	 19/8/16							
Presented By	Birendra Narayan							
Sig.	 19/8/16							
Executant	Birendra Narayan	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little	
Sig.	 19/8/16							
Executant	Dhirendra Kumar							
Sig.	 17/08/16							
Executant	Manindra Kumar							
Sig.	 17/8/16							
Executant	Manish Kumar							
Sig.	 19/8/2016							
Executant	Rakesh Narayan							
Sig.	 19/8/16							
Executant	Sangita Devi							
Sig.	 19-8-16							

(2)

- (1) श्री धीरेन्द्र नारायण पिता का नाम स्वर्गीय बाबुदेव नारायण ,
- (2) श्री मनीष कुमार पिता का नाम स्वर्गीय धीरेन्द्र नारायण ,
- (3) श्रीमती शकुन्ताला आर्या धर्मपत्नी स्वर्गीय धीरेन्द्र नारायण
— गणजी 2 कट्टा 10 पुर 10 पुरकी के संकुल स्वामी।
- (4) श्री गनिन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय धरनीधर सिंह , --
गणजी 19 पुर 10 पुरकी के स्वामी।
- (5) श्री धीरेन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय धरनीधर सिंह , गणजी
19 पुर 10 पुरकी के स्वामी।
- (6) श्री राकेश नारायण पिता का नाम स्वर्गीय सुरेन्द्र नारायण ,
- (7) श्रीमती संगीता देवी धर्मपत्नी स्वर्गीय सुरेन्द्र नारायण ,
— गणजी 19 पुर 10 पुरकी के संकुल स्वामी।

सभी का निवास स्थान नया टोला , सगुना , धाना एवं पञ्चालय दानापुर , जिला पटना , जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो सम्बन्धी प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाने जाने की विधि को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , डिटक्व उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए व न

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि० , पटना , जो भारतीय कंपनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत नियमित है , जिसका निर्बंधन संख्या U45200BR2003PTC014788 तथा जिसका नियमित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक , राजधानी मेडिकल के बगल में , राजपुरा , गेली रोड, पटना - 800 014 , द्वारा निदेशक श्री सिकन्दर कुमार पिता का नाम श्री विद्या सागर सिंह , निवास स्थान नया टोला , एस० के० पुरम् लेन न० 21 , धाना धाना एवं पञ्चालय दानापुर , जिला पटना , के माध्यम से सम्बोधित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिष्ठासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं , को बीच सम्प्राप्ति हुआ है।

1

25/7/2016
25/7/2016
25/7/2016
25/7/2016

राकेश नारायण
25/7/2016
25/7/2016

अपनी कुंआर
25/7/2016

Manish Kumar
25/7/2016

राकेश नारायण
25-07-2016

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 10080

Reg. Year 2016

Serial Number 10042

Deed Number

PresType

Name

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Little

Executant

Shakuntala Yadav

Sig. १९/८/१६

19.8.2016

Identified By Kunal Singh

Sig.

Kunal Singh

19/8/16



SCORE Ver.4.0

Powered by InfoSystem and Solutions, Patna

Biometric Captured By 2802sop011

यह कि जमीन मालिक नीला दानापुर हाहाबादपुर जो आर्य समाज सेंट में स्थित है सजे माना दानापुर जिला पटना का धा.न.नं. 21 (इसके-13), जोके बिहार सरकार, जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में दर्ज है, पर स्थानी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्दिष्ट रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक की वैयक्त सम्पत्ति है। जो जमीन मालिक को अपनी खानगी विभाजन पत्र द्वारा विभाजित होकर खास हिस्सा में मिला है। जिसपर जमीन मालिक अपने अपने हिस्सा के अनुसार निर्दिष्ट रूप से स्थानी के रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दायित्व धारित करवाकर सरकार को लगान का भुगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख सम्पत्ति का अन्वयण एवं किसी प्रकार का एकत्रावनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमजिल्ल आवासीय इमारत का निर्माण निम्नलिखित कर्तों एवं स्थलों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष की सहमति से अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमजिल्ल इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्मयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्मयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचावेगे और अधिकतम F.A.R. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी

25/11/16
25/11/16
25/11/16

25/11/16
25/11/16
25/11/16

25/11/16
25/11/16

25/11/16
25/11/16

2



3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के काम में जमीन मालिक प्रथम गल-का अग्रिम से अंत तक एक रुपये की खर्च नहीं होगा।
4. यह कि विद्यमानकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवश्यक इमारत एवं आधुनिक तरीके से प्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवश्यक बहुमंजिला कामलेवस का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेंगे।
6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् निजामत दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, प्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्से का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

रामेश नारायण)

71.35
2017/12

Handwritten: 2577/2016

25-07-2016
वीरेंद्र नाथाय



निर्माण की सीमा तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का काम नहीं करेगा का कृपा काल का समय दिया जाएगा। उक्त निर्धारित अवधि कृपा काल सहित की गिनीसी ~~प्रमाणित होने के बिना~~ होने के बिना ही किया जायेगा।

निर्माण की सीमा तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का काम नहीं करेगा का कृपा काल का समय दिया जाएगा। उक्त निर्धारित अवधि कृपा काल सहित की गिनीसी ~~प्रमाणित होने के बिना~~ होने के बिना ही किया जायेगा।

WATU SAGAR CONSTRUCTION PVT LTD

25/11/16

राजेश नारायण 25/11/16
25/11/16
25/11/16

12 यह कि जमीन मालिक सहमत है और बचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं विधियों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप विभाजक एवं मू-स्थानी अपने अपने हिस्से के निर्देश बतानी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पुथक रूप से बेचने / अंतरण करने को हकदार होंगे और इसका नियमानुसृत सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिससे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विभाजक अपने हिस्से के क्षेत्र को संयोजक रखदार प्रण से सड़कें और बिजली के लिए एकाधार-नामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

25/11/16

13 यह कि जमीन मालिक सहमत है और बचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेवलपर्स और उनके अधिकार अधिक उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो, जो उन्माद्यन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा पत्तियों को बिजली सजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेंगे।

25/11/16

14 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत सम्पलेक्ष तथा उन्माद्यन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिली योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे एवं डेवलपर या उनके अधिकार को अनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिस्सा के बागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम होगा।

25-04-2016



31/12/52
M. P. G. 21/12/52

25712011
Marif Kumar

25-07-2016
बुधवार २५/७/२०१६

2

- (ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा लिफ्ट लोहा और अन्य भवन निर्माण लागू के लिए सरकारी छोटा कं परशिट के लिए आवेदन करना ,
- (घ) किसी भी व्यक्ति (Water) नोटिस या अन्य मान्यता प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से ग्यागलस में किसी व्यक्ति नोटिस ट्रीबुनल या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी ग्यागलस , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमे में उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दाखल करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं दस्तावेजों का दाखल करने का स्वतंत्र अधिकार होगा ।
- (ङ) इनका कमपलेक्स में ड्यूटी / प्लेट / Tenements आदि खरीदने वाले को अपने ड्यूटी / प्लेट / Tenements के एज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इनका में अपना हिस्सा बंधक रखना ।
- (च) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपने हिस्से के प्लेट का सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा वेचें , अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें ।
- (छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परिधिोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परिधिोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगी ।
- (ज) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , प्लेट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इनका नवरी के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे , आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे , जैसी जरूरत हो , वैसी करेंगे , ऐसे अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिस उचित समझें वेचें और ऐसे प्लेट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें ।
- (झ) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इनका के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद निजामत

(9)

नगरपालिका पानापुर अञ्चल सदान अधिकारियों द्वारा स्वीकृत करने के लिए आवेदन तथा सदन-प्रत्यक्ष-को अगर टेबलपर बाहे ही जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विनिश्चयी, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का डी० एन० सी० अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:-

- (क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधिवाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्मूलन करने या करने के लिए अधिकार है।
- (ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग विरोधज्ञा या संलग्नता किसी कसरोपन अधिकारी, सजाय अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या प्रत्यन्ता नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एगन्डर करते हैं कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे एवं कार्य में सम्मिलित पैदा नहीं करेंगे। यदि विकासक इस एगन्डरनामा के शर्तों का पूर्णतः पालन करेंगे।
- (घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिरासा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक को बेनामीदार नहीं हैं।
- (ङ) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवधार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।
- (च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय ने कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस बिलेख के लिखे जाने तक बकरी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।
- (छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्योग से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में टेबलपर का हित एवं

WATER BARRAGE CONSTRUCTION PROJECT

25/7/16

25/7/16

25/7/16

25/7/16

25/7/16

25-07-2016

पञ्चायत न्यायालय

25-07-2016

(10)

हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई कान या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्मूलनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने, फट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

18. यह कि विकासक निर्मित भवन में कम से कम गू-तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात अपने हिस्से के प्लेट को बंधक रखकर अपने खरीदारों के लिये ऋण की व्यवस्था कर सकते हैं। बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से के प्लेट के जमाना पर लेने और यह परियोजना के उन्मूलन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा। प्लेट के क्रेता प्लेट के क्रय के क्रम में ऋण ले सकते हैं।

19. इस उन्मूलन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत सम्पत्तियों में निर्मित अपने हिस्से के क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर, उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठावेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्मूलन करेंगे और कम्पनी समस्त कार्य के लिए उत्तरदायी रहेंगे तथा पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, जी० एम० सी० एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्मूलन के लिए ज़ाबानेह होंगे तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही, गंगा, दावा, खर्च, नुकसान दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता, बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर परिषद् या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्मूलन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं।



SHRUTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD

Signature
X
Director

25/7/16

25/7/16

25/7/16

Signature
25/7/16

25/7/16

25/7/16

25/7/16

22. इस उन्मथन मनीफेस्ट के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेम खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

23. डीओ एमओ सीओ द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छ: महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिजली योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (यूनिफ समग्र सीमा इस मनीफेस्ट का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो, वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समग्र सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा। जो प्रथम एक वर्ष तक यी0 200/- दो ती सपया प्रति दिन प्रति प्लेट होगी एवं एक वर्ष के परभावत उपरत बिलम्ब दण्ड में वृद्धि होकर यी0 500/- पांच सपया प्रति दिन प्रति प्लेट होगी। जो जमीन मालिक के हिस्से की एराजी का स्वामित्व मिलने तक लागू रहेगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जीय किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू- विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

25. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतु किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा।

26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च को वहन करने को कोई जिम्मेदारो भूस्वामी की नहीं होगी।

UNIT: SHAUN CONSTRUCTION PVT. LTD
25/7/16
Director

मनीफेस्ट
25/7/16
साधुभाई गौड

रामेश-गिराम
25/7/16
साधुभाई गौड

वीरेंद्र नाथ
25/7/2016
संगीता देवी
25-7-16

प्राप्ति 25-7-16
25/7/2016

(12)

27. इस भू-नक्शा को शर्तों के अनुसार उचित जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिजली योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा खुला जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

28. डेवलपर डी० एम० सी० के नियम परिनिपम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मध्य जो नियमों और कानूनों उल्लंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

29. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्य, जिसमें खपरी टंकी, पानी व्यवस्था, गल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है, वे डी० एम० सी० की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. उचित इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेंगे तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जबाबदेह नहीं होंगे।

31. प्रस्तावित इमारत डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशेषियों के अनुसार निर्मित होगी।

32. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित प्लेट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा।

34. उपरोक्त इमारत का नाम कीर्ति घरनीधर कुर्वे इनक्लेव रहेगा।

35. यह कि जमीन मालिक जमीन के स्वत्व सम्बन्धी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेंगे तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति विकासक को उपलब्ध करावेंगे।

अधीनस्थ इमारत निर्माण संरचना, एन.एन.डी.
25/07/16
रमेश चंद्राचार्य 25/07/16
अधीनस्थ इमारत
25/07/16

अधीनस्थ इमारत
25/07/16

Mani Kumar
25/7/2016

अधीनस्थ इमारत
25-07-2016

(13)

अनुसूची संख्या -I

नीला दानापुर सहजादपुर, जो आर्थ समाज रोड में स्थित है सर्व धाना दानापुर, जिला पटना के धाना नं० 21 (इराजोस), तीजी बिहार सरकार, जिसका अन्य विवरण निम्नवत है:-

खाता संख्या	सर्व खसरा संख्या	एराजी
404 (चार सौ चार)	1502 (एक हजार पंच सौ दो)	5 कट्टा 17 पुर या जो भी एराजी मावी से आयेगा।

चौहद्दी

उत्तर :- श्री काशी बन्द पंकाज सुर्ज काशी नाथ
दक्षिण :- रोड एरर एरर
पूरब :- प्लॉट नं० 1502
पश्चिम :- सर्व प्लॉट नं० 1509

उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय है तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसके कारण उक्त सम्पत्ति का न्यूनतम मूल्य नौ 1,46,25,000/- एक करोड़ छियास लाख पचीस हजार रुपये है।

अनुसूची संख्या -II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं अंशगत विवरण

ढांचा	:-	डी० एन० सी० द्वारा स्वीकृत अन्तः सी० सी० फ्रेम डांच।
Civil कार्य	:-	डी० एन० सी० द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।
परिसंज्जन	:-	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं छत Wall Putty एवं प्रथम स्तर का एवं रंग लेगन के साथ एवं बाहर की दिवारें प्लान्टर के साथ Wall Putty की होगी और Exterior Weather Coat त पूरी होंगी।

9/08/2016
25/7/16

9/08/2016
25-08-2016

(14)

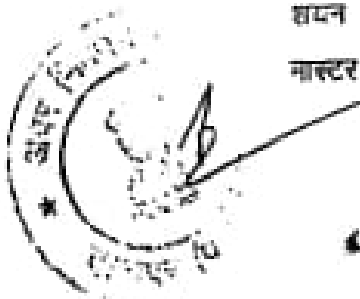
- दरवाजे :- मुख्य दरवाजे और खिड़की का बाह्य हाथ उड़ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ल 32 एमएम स्टाई बोर्ड का बलश और होगा और मुख्य दरवाजा में धौलेपसमुल गेट लगा होगा तथा उस पर दो लह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा।
- खिड़कियाँ :- खिड़कियाँ लकड़ी का चौखट/ अल्युमिनियम फ्रेम और शीश तथा बोल सहित।
- फर्श :- फ्लैट के अन्दर मार्बल (कट साइज) का पत्थर टाइल्स एवं अन्य सामूहिक फर्श जैसे सीढ़ी, जोरिदोर एवं अन्य Covered Area में कोटा स्टोन लगाया जायगा।
- हॉचालय :- सभी हॉचालय में टंडा एवं गर्म पानी का नल, सर्फेस Glazed टाइल्स 7 फीट ऊँचाई तक, सभी हॉचालय का साजस सामान Hindware / Parryware or equivalent का उपयोग होगा। किचन का पत्थर मार्बल एवं बाथ रूम पत्थर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा।
- रसीई घर :- छेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिक, कार्यकारी Platform से 24 इंच ऊँची रंगीन Tiles टाइल्स
- लिफ्ट :- डी0 एग0 सी0 के नियम के अनुसार उन्नत क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
- बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed गो0 भी0 सी0 Conduit Wiring, मास्टर हॉचन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं इंडिंग एवं मास्टर कक्ष में कंडुल प्वाइंट।

मोहित कुमार
25/7/2016
राजेश नारायण
25/7/2016

बिजली मोहन
25/7/16

Monir Kumar
25/7/2016

बिजली नामधर
25-07-2016



KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sikandar
25/7/16
Director

(16)

पल्लविक एवं सैनेट्री

- सभी पल्लविक एवं सैनेट्री कार्य ISA मार्क का होगा। पैन एवं बेसिन तथा शिफ्टिंग, पीप भीड पीप का पाइप ISA मार्क के प्रथम प्रवर्गिणी का होगा।

उपरोक्त Specifications में Plumbers / Architect द्वारा निर्मित गलत कर बदल सम्भव है।

पूरुषा Plating केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के परमाणु मूल्य का भुगतान करना होगा।

अनुसूची - II

जमीन मालिक के प्लेट की खास विशेषताएं:-

1. बैठकखाने में एक इटलॉग का पाइप्ट एवं सभी कमरों में टीड भीड पाइप्ट (टीड भीड नहीं)।
2. चौकीसो घंटे अपने दमूबयेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन पाइप्ट (फनेशन नहीं)।
4. प्लेट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें लांबे का तार होगा।
5. धनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतीक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे दमूब घेल एवं सामूहिक स्थानों सहित प्रत्येक प्लेट में बिजली (अधिकतम 300 ए"ए) की व्यवस्था रहेगी।



Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials and date 25/2/16.

Handwritten notes: मजिस्ट्रेट, 25/2/16, सिक्रेटरी, 25/2/16.

Handwritten notes: 25/2/16, 25/2/16.

Handwritten notes: 25/2/16, 25/2/16.

Handwritten notes: 25-07-2016, 25-07-2016.

(क)

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वतंत्र मानसिक स्थिति में सौच समझकर निम्नलिखित शर्तों के समक्ष लिख दिया कि समय पर कार्य आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1. Kunal Singh.
Late Naval Kishor Singh.
Vill - Lahlaipur
P.O - Saidabad Mirzapur Patna.
2. 25/8/16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

श्री. नारायण 25/8/16

श्री. नारायण 25/8/16
श्री. नारायण 25/8/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

अज्ञात कुनार

पक्षों के द्वारा सांगठिक
नमो रोला सांगठिक
25/8/16

AIRTEL
25/8/16
Director

25/8/16
25/8/16
25/8/16

25/8/16

25/8/16

25/8/16

प्रारूपकर्ता

25/8/16
25/8/16
25/8/16

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20550

Registering Officer
Danapur

te: 19/08/2016

Endorsement under section 52

sent for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 11th August 2016 by Birendra Narayan Late
udev Narayan by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Danapur

Date: 19/08/2016

Endorsement under section 58

cution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kunal Singh' age '35' Sex
'Naval Kishore Singh', resident of 'Saidabad,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and
atures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

: 19/08/2016

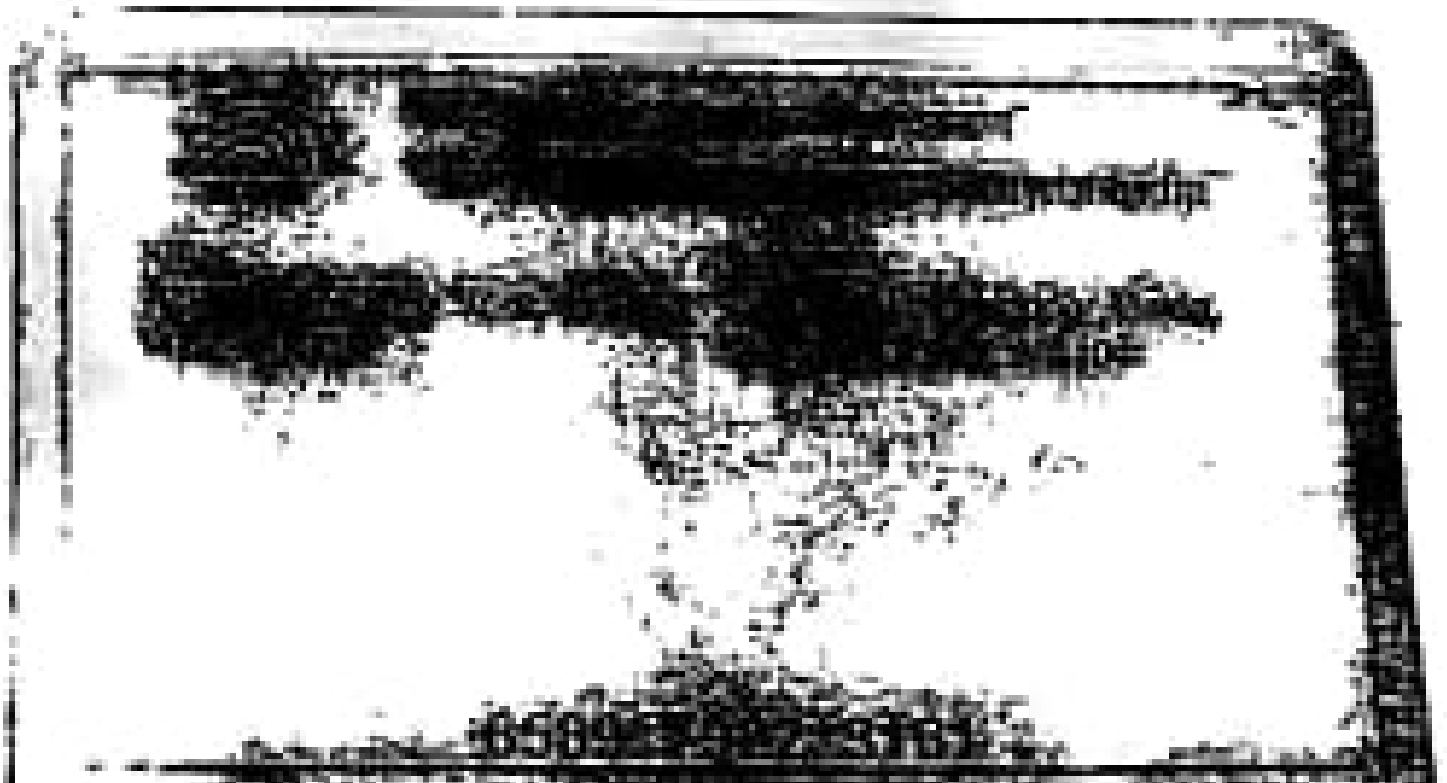
Endorsement of Certificate of Registration under section 60

th.

hoosiyh.

. Saidabad

dam



Endorsement of Certificate of Admissibility

Under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian 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. 292500/-
Add Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 313050/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	30000	I	0	H1b	0	K1a	0	Li	0	LLR	0	550
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0	
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		0			
	TOTAL-									20000			
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20550													

Date: 19/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 11th August 2016 by Birendra Narayan Late Basudev Narayan by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T. of Executant

Date: 19/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kunal Singh' age '35' Sex 'M', 'Naval Kishore Singh', resident of 'Saidabad, patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date: 19/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 214 on pages on 95 -116 , for the year 2016 and in CD volume No CD-33 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

19/08/2016

Registering Officer
Danapur

Doc. No. : 10080 Year : 2016 S.No. 10042 SCORE Ver.4.0

Deed No. : 9871

8/19/2016



बिहार BIHAR

Serial No: 12461

U 857365

Deed No. 12461

Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 28/10/2016 by Vikashchandra Yadavendu. A stamp duty of Rs. 51000/- and other fees of Rs. 20500/- has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Exponent and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. 12461 in Book No. 1, Volume No. 256 on pages from 194 and has been preserved in total 18 pages in O.D. No. 41 / Year 2016.

Date: 28/10/2016

Token No: 13392/2016

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



विकास कार्य एकरानामा

यह डेयलमेन्ट एग्जिमेन्ट आज दिनांक 28/10/16 को श्री

विकासचन्द्र यादवेन्दु पिता स्व० कामेश्वर प्रसाद यादवेन्दु राखिन

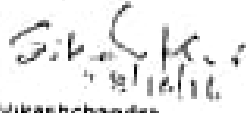
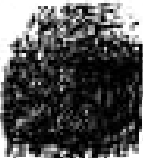
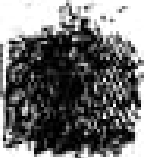
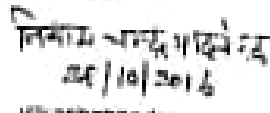
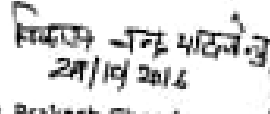
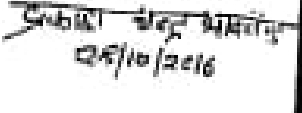
महल्ला- उर्मिला कुटीर नजदीक एस० बी० आई० कोकर, जिला- सँची

लिना. 4/1/16

28/10/2016

विकास कार्य एकरानामा
28/10/2016
10/28/2016

Token Number 13292 Reg. Year 2016 Serial Number 12688 Deed Number 13

Prestype	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sikandra Kumar (Director)						
Sig.	 28/10/2016						
Presented By	Vikashchandra Yadvendu						
Sig.	 28/10/2016						
Executant	Vikashchandra Yadvendu						
Sig.	 28/10/2016						
Identified By	Prakash Chandra						
Sig.	 28/10/2016						

(आरखन्द), जिन्हें आगे जमीन ग्राहक के नाम से सम्बोधित किया गया है।
(जो सम्भावनी प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितमय उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

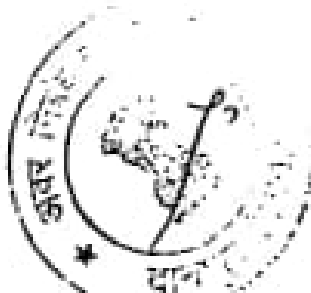
एवं

किर्ति सागर कन्सट्रक्शन प्रा० लि० पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U45201BR2009PTC014788 जिसका निबंधित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक, राजधानी मेडिकल के बगल में खाजपुरा, बेती रोड, पटना, द्वारा निदेशक श्री सिकन्दर कुमार पिता श्री विद्या सागर सिंह, निवास स्थान- नया टोला एस० को० पूरम लेन नं०- 21, पोस्ट- दानापुर कैंन्ट, थाना- दानापुर, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है। जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- दानापुर शहजादपुर, महल्ला- आर्य समाज रोड सैनिक कॉलोनी में अवस्थित है, परगना- फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, थाना नं०-21, तौजी नं०- 5404, जिसका सालाना लगान मो० 0.50 पैसा अलावे शेष बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी- दानापुर।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR
28/10/2016

विनायक नर साहनेन्द्र
28/10/2016



खाता नं०	प्लॉट नं०	ऐराजी	जमाबन्दी नं०
416	1497	16 घूर 12 घुरकी	1341

" जी ह दी "

उत्तर : पार्ट प्लॉट नं०- 1497 खरीदार बाद सर्वे आहर ।

दक्षिण : नीज लेख्यकारी ।

पूरब : पार्ट प्लॉट नं०- 1497 खरीदार

पश्चिम: दिनेश राय ।

खाता नं०	प्लॉट नं०	ऐराजी	जमाबन्दी नं०
404	1502	3 घूर 8 घुरकी	15404/1

" जी ह दी "

उत्तर : खरीदार ।

दक्षिण : नीज लेख्यकारी ।

पूरब : सिकन्दर कुमार ।

पश्चिम: दिनेश राय ।

कुल ऐराजी 1 कटठा

जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो० 25,00,000/- रूपया (पच्चीस लाख रूपया) मात्र है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में है । जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है ।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति को जमीन मालिक ने दिनांक 28-10-2016 ई० को नविस्ते श्री भरत कुमार सिन्हा पिता स्व० परमानन्द राय, साकिन- नया टोला, पोस्ट- दानापुर कैंन्ट, थाना- दानापुर, जिला- पटना, (2) श्री प्रकाशचन्द्र यादवेन्दु पिता स्व० कामेश्वर प्रसाद यादवेन्दु, साकिन महल्ला- उर्मिला कुटीर नजदीक एस० बी० आई० कोकर, जिला- राँची (झारखण्ड) से बैय खरीद किये है जिसका बुक नं०- 1 जिल्द नं०-215-



KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
28/10/2016

सिकन्दर यादवेन्दु
28/10/2016

Signature

प्लॉट नं०-546 से 555 सी०डी०-44 सिरियल नं०-12 (3) टोकन नं०-13244 -
वसिष्ठा नं०-12 444 - निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित है। वेय
खरीदगी के रोज से ही जमीन मालिक अपने उक्त खरीदगी जायदाद को
अपने कब्जा दखल यो अधिकार में रखकर उपयोग करते चले आ रहे है
अनुसूची-1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे
में रहते हुए चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं
किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन
के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं
स्वल्प, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का
कोई स्वल्प, दोष या ऋण भार 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 उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया
कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण
निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि
अनुसूची-1 की जमीन पर दानापुर नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार से
प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु
मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध
में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब
डेवलेपर्स 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

निष्ठा 24 नवंबर 2016

KURUSH CONSTRUCTION PVT. LTD.
Signature

निष्ठा 24 नवंबर 2016



जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि ये जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के साथ से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बंधनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण सिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लेट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान विना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा,

Kirti Sagar Construction Pvt. Ltd.
Director

विकास चन्द्र यादव ने
28/10/2016

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

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार 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 डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी



KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

विकासक मन्त्रालय/दानापुर
28/10/2016

प्रायधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकसक/संप्रदायक एवं मू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियन्त्रणकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकसक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत सम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/पलैटों पर अर्थात् वे पलैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के मागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मजिलों में बड़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकसक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति पलैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

15. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/पलैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Dr. Kirti Singh
28/10/2016
DIRECTOR

विकसित मूल्य अंकित
28/10/2016

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, बचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, टेकेदार, 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर जमीन सही होने पर अपने खर्च पर करेंगे।

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं प्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्त कि ऐसी प्राप्ति सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि



NIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
28/10/2016
DIRECTOR

विक्रय/सगेंम, मालिक
28/10/2016

जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में प्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने प्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/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 और अन्य कानूनी अथवा statutory कामजातों को दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

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

(iii). 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।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR
28/10/2016

विकास चन्द्र यादव
28/10/2016

(iv). 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 को बेनामीदार नहीं है।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवधार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च 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 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 मनोकंघ हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी संपत्ति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (provisions) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम नू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं वरन् ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

19. इस उन्नयन मनोकंघ की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

KEITI SUGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sikhar Singh
DIRECTOR

विभागाध्यक्ष, 24/6/2016
28/10/2016

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन ————— होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, दानापुर नगर परिषद/सभाग प्राधिकार 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 शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।
21. जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं कंधेजों 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 इकतरनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।
22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जैव खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।
23. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन
24. मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गबल्ल, 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।
25. डेवेलपर दानापुर नगर परिषद/पटना नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।
26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी



KRITI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
28/10/2016

निमास पुस्तक साक्षर
28/10/2016

व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे दानापुर नगर परिषद की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. उक्त इमारत या प्रसिद्ध नै किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करने और जमीन मालिक किसी भी तरह का मुग्तान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित नुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुसूल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दानापुर सहजादपुर, महल्सा- सैनिक कॉलोनी, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना, थाना नं०- 21, तौजी नं०- 5404,

खाता नं०	प्लॉट नं०	ऐराजी	जमाबन्दी नं०
416	1497	16 घूर 12 धुरकी	1341
404	1502	3 घूर 8 धुरकी	15404/1
कुल ऐराजी-		1 कटठा	

यह लेख सम्पत्ति अवर निबंधन- दानापुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है।

KEITI SUGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
28/10/2016

विकास चन्द्र आर्य
28/10/2016

अनुसूची- II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं प्रांशगत विवरण।

ढांचा :- पी.आर.डी.ए./बानपुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा ।

civil कार्य:-पी.आर.डी.ए./पी.एन.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, छड़ सोन बालू एवं मसाला ।

परिसरजन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुदटी होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट, कपूरखाल तथा दरवाजे का पल्ला उच्च कोटि के प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्वैमेल पेंट होगा। पेंट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा ।

खिड़कियाँ :- (अलमुनियम सलाइड रिफ्लेक्टिव ग्लास) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ ।

फर्श :- विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटी का होगा ।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद हसंगक टाइल्स 7' की उंचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। फिथेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी चसंजवित्त तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी चसंजवित्त से 24" उंचा रंगीन हसंगक टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में । .C. प्वाइंट।

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

KARTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

निकेश चन्द 24/6/2016
28/10/2016

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

અનુસૂચી III

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएं :-

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

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

विकास चक्र मॉडलिंग
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर 28/10/2016

गयाहगणः—

1. पुनर्गठन चर्चा
28/10/2016 को वरिष्ठ अधिकारी
सि. वि. विभाग गया।
28/10/2016

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

28/10/2016

2

रवि कुमार पुरा

श्री. नरेश कुमार राणा

श्री. नमोदास

श्री. गणेश

श्री. पदम

28/10/16

यह विवेक नैयमावली एवं वे

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यकारी के निर्देश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है ।



* 25/11/16

Endorsement of Certificate of Admissibility

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. 51000/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper		Rs. 1000/-
Stamp duty paid under Municipal Act		Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan		Rs. 70500/-
Registration Fee					
A1	20000	C	0 H1b	0 K1a	0 Li
A8	0	D	0 H2	0 K1b	0 LII
A9	0	DD	0 I	0 K1c	0 Mb
A10	0	E	0 J1	0 K2	0 Na
B	0	H1a	0 J2	0 LI	0
TOTAL					20000
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500					

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

Date: 28/10/2016


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 28th October 2016 by Vikashchandra Yadvendu late Kameshwar Prasad Yadvendu by profession Others. Status - Executant

विकास चन्द्र यादव
28/10/2016

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 28/10/2016


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

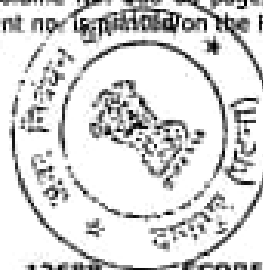
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Prakash Chandra' age '30' Sex 'M', 'Kameshwar Prasad Yadvendu', resident of 'Chiraiyetan, gaya'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.


Registering Officer
Danapur

Date : 28/10/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 200 on pages on 179 -194 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-41 year 2016 .The document no. 12688 on the Front Page of the document.




Registering Officer
Danapur

Date : 28/10/2016

Deed No. : 13292 Year : 2016 S.No. : 12688 SCORE Ver.4.0

Deed No. : 12461

10/28/2016

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

PRAKASH CHANDRA

KAMESHWAR PRASAD YADVENDU

01/11/1986

Permanent Account Number

ATYPC4452H

P. Yadvendu



प्रकाश चन्द्र

4/11/16
28/11/16



अदा की-..... राशियों में (रु०)..... या
 मूल प्रति
 (सहायक/आचार्य कार्यालय में)

विद्यार्थी साक्षात्
 निबंधन विभाग

(1)

नेर पत्रक

रक्षाबंधनों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले राशियों का निबंधन शुल्क एवं भुगतानी के विवरण शुल्क के
 भुगतान के लिए बैंक बालान

1. पक्षधर का नाम/पता- वि.पी. लाल नं. 103/104 डा. वि.पी. लाल डी. वि.पी. लाल डी. वि.पी. लाल
- (विद्यार्थी और वो जमा किया जा रहा है)
2. रक्षाबंधन का प्रकार- रक्षाबंधन
3. निबंधन का प्रकार- रक्षाबंधन
4. बैंक का नाम एवं शाखा- BI
5. भुगतान की कार्यवाही करने का विवरण

भुगतान का-मद एवं कोड	रकम	कुल रकम
रक्षाबंधन शुल्क-भुक्तान कोड -0010-रक्षाबंधन एवं संशोधन-भुक्तान कोड -00- रक्षाबंधन शुल्क-भुक्तान कोड -103- रक्षाबंधनों का रक्षाबंधन शुल्क-भुक्तान कोड कोड -0001- रक्षाबंधन शुल्क-भुक्तान कोड -75 40 रक्षाबंधन शुल्क-भुक्तान कोड कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226507	50,000.00	50,000.00
निबंधन शुल्क-भुक्तान कोड -0030-रक्षाबंधन एवं संशोधन शुल्क-भुक्तान कोड -03 संशोधन शुल्क, भुक्तान कोड -104- रक्षाबंधनों का संशोधन शुल्क-भुक्तान कोड कोड -0001- रक्षाबंधन शुल्क-भुक्तान कोड -75 40 रक्षाबंधन शुल्क-भुक्तान कोड कोड -R0030031040001, A/c No.-10963226576	20,000.00	20,000.00
भुक्तान शुल्क-भुक्तान कोड -0020- भुक्तान शुल्क कोड -000- भुक्तान शुल्क-भुक्तान कोड कोड -0000- भुक्तान शुल्क कोड -75 40 भुक्तान शुल्क-भुक्तान कोड कोड कोड -R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुक्तान का माध्यम : भुक्तान/ भुक्तान/ भुक्तान
 कुल राशि राशियों में 70,000.00

रक्षाबंधन शुल्क-भुक्तान कोड

तारीख- 25/10/14

- * भुक्तान/भुक्तान का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
- * भुक्तान/भुक्तान की प्रति अनिवार्य होने के पर्याप्त हो मान्य होगी

भुक्तान का नाम
 एवं इच्छा

FOR USE OF THE BANK

रक्षाबंधन शुल्क-भुक्तान कोड
 संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार भुक्तान कोड
 रूप में प्राप्त किया

भुक्तान कोड
 अधिकृत पदाधिकारी का
 हस्ताक्षर एवं मुद्रा

निबंधन हेतु भुक्तान शुल्क-भुक्तान कोड

रक्षाबंधन शुल्क-भुक्तान कोड : A/c No. 3097644610001

जमा करने की तिथि :

बैंक खाता नं.:

* (रक्षाबंधन शुल्क-भुक्तान कोड)

बैंक की प्रति एवं मुद्रा

Serial No. 10843 Circle: Danapur

Book No. 1-1 Deed No. 10663

No. 10843

Deed No. 10663



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 12/09/2016 by Urmila Devi.
A stamp duty of Rs. 202500/- and other fees of Rs. 20500/- 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/expressed before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. 10663 in Book No. 1, Volume No. 231 on pages from 155 to 171 and has been preserved in total 17 pages in E.O. No. 36 / Year 2016.



Name: Urmila Devi

Date: 12/09/2016

Token No: 11317 / 2016

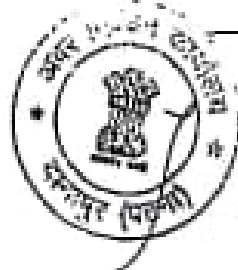
12/9/2016

Signature with Date
(Chananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Chananjay Kumar Rao
12/9/16
12/09/2016
12/09/2016

विकास कार्य एकरारनामा
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ०९/१२/१६ माह विमानर सन २०१६ ई०
को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निम्नलिखित किया जाता है:-



DEVI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Devi Sagar
12/12/2016
DIRECTOR

9/12/2016

Devi Sagar
12-9-2016

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
				
PreType Name Claimant Silander Kumar <i>Silander Kumar</i> 12/9/16				
				
Executant Prakash Chandra Sig. <i>प्रकाश चंद्र</i> 12/09/2016				
				
Presented By Urmila Devi Sig. <i>उर्मिला देवी</i> 12-9-2016 Executant Urmila Devi Sig. <i>उर्मिला देवी</i> 12-9-2016				
				
Executant Vikash Chandra Sig. <i>Vikash Chandra</i> 12/9/16				
				
Identified By Kunal Singh Sig. <i>Kunal Singh</i> 12/9/16				


उर्मिला देवी
12-9-2016



(2)

1. श्रीमती उर्मिला देवी धर्मपाला ज्योतिष (दादा) कामेश्वर प्रसाद मादकेन्दु
 2. श्री प्रकाश चन्द्र मादकेन्दु पिता ज्योतिष (दादा) कामेश्वर प्रसाद मादकेन्दु
 3. श्री विद्याशं धनन्द मादकेन्दु पिता ज्योतिष (दादा) कामेश्वर प्रसाद मादकेन्दु
- निवास स्थान ग्राम गिरिवाटीक, थाना एवं पञ्चासत - रायपुर, जिला - गया, जिनके इससे आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो सम्बन्धी प्रमाण की प्रतिकृति होने अथवा हस्ताक्षर करने की स्थिति को ध्यान में रखते हुए उक्त उक्तस्थिति को निम्नानुसार, प्रमाणित, दस्तावेज उत्तराधिकारी को सम्प्रेषित करेगा) जिसे इसमें प्रमाण पत्र दिया गया है।

ए व म

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्राड लिड, पटना, PAN-AADOK9004C जो भारतीय सम्पत्ती अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निर्धारित है, जिसका निर्माण संख्या U45200BR2003PTC014788 एवं जिसका निर्धारित कार्यालय उत्तर प्रदेश के नयादीक, राजधानी बंगलौर के नगर में, राजपुर, बेली रोड, पटना - 800 014, द्वारा निर्देशक श्री सिकन्दर कुमार पिता का नाम श्री विद्या सागर सिंह, निवास-स्थान, गया टोला, एतद्विषय पुराने नं 21, थाना थाना एवं पञ्चासत रायपुर, जिला पटना, के माध्यम से सम्बोधित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसने उक्त कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि शामिल हैं, जो इसमें द्वितीय पक्ष को रूप में वर्णित है, को दीव सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक श्री दानापुर रायपुर, जो आर्य समाज रोड में स्थित है, सर्व थाना दानापुर, जिला पटना के थाना नं 21 (इन्फोर्स), लोधी विहार सरकार, जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में दर्ज जमीन मालिक की खरीदारी सम्पत्ति है, जिसे जमीन मालिक दिनांक 04.07.1996 ई० को बनाम श्री भरत कुमार सिंह एवं श्री भीम राय पिता का नाम राय परमानन्द राय निवास स्थान नया टोला समुदाय थाना दानापुर जिला पटना से कन्य किया था जिसका बुक नं०-1, जिल्द नं०-33, पेज नं०-134 से 141 वसिका नं०-6331 वर्ष 1996 ई० है जिस पर स्वामी के रूप में स्वयं जारित करते हुए निर्दिष्ट रूप से शासितपूर्वक दस्तावेज जारी में है। जिसका पूर्ण गिरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय व्यवसायिक इमारत का निर्माण निर्माणित करती एवं फंडों पर किया जाय।



5/10/2016
12/9/2016
12/9/16

उर्मिला देवी
12-9-2016

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने समुक्त भौमिक एवं सांख्यिकीय संसाधनों के निर्माण के लिए यह पक्ष को सहयोगी की अनुमति दी है। यह पक्ष ने अपने भौमिक एवं सांख्यिकीय संसाधनों के निर्माण के लिए यह पक्ष को सहयोगी की अनुमति दी है। यह पक्ष ने अपने भौमिक एवं सांख्यिकीय संसाधनों के निर्माण के लिए यह पक्ष को सहयोगी की अनुमति दी है।

प्रमाणित
12/9/2016

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष केवलपत्र के बीच इस सम्बन्ध में इस दिनांक के निम्नलिखित बातचीत चल रही थी और अब केवलपत्र ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को सम्पन्न करने के लिए प्रयत्न करने और जमीन मालिक को आवश्यकता दिया तथा आवश्यक किया है कि उक्त सम्पत्ति का सम्पन्न करने में विन्ती भी तरह की जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचावेगी और अधिकतम E.A.R. निर्धारित कारक तथा जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से सम्पन्न करने हुए विन्ती प्रकार के क्षति से वंचित रहेगा एवं इस एकतरफा के निम्नलिखित प्रकार के प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेगा।

Pragya
12/9/2016

3. यह कि उक्त पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगा और सम्पत्ति निर्माण के पक्ष में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आदेश से आता तथा एक स्वयं की कार्य नहीं होगा।

4. यह कि दिवससम्पत्ति विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उक्त स्थिति में भूखण्ड को स्वयं के अनुसार उक्त पक्षों के प्रतिष्ठान का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला सम्पत्ति का निर्माण भूखण्ड स्वयं के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

KAPIL SINGH CONSTRUCTION LTD
12/9/2016
DIRECTOR

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेंगे।

अभिमत
12-9-2016



6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् निजामत दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, प्लेट एत जमीन का औरतान किराया हस्तादि में होगा और जमीन मालिक के किराया का निर्माण इस किराये के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

सिकंदर खान
12/09/2016

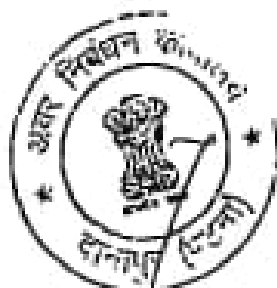
7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलापट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

Vijay Kumar
12/09/2016

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कायदेवस का नक्शा, स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने, जिससे मिले जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि का होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाले पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफओ एओ चुनियित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् सीओ एमओ सीओ अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

KURTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sikandar Khan
12/09/2016
DIRECTOR

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर निजामत या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भूराशन डेवेलपर करेंगे।



अमित रॉय
12-09-2016

10 यह कि द्वारा जमीन के निष्काशन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को अपनी जमीनमालिकी अधिकारों का कार्यान्वयन एवं न्यायिक उपकरण सम्बन्धी में प्रवेश करने की अनुमति देता जिससे कि वे निम्नलिखित - कार्य तथा मापका और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। ऐसे विकास कार्यों की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा की जायेगी और अन्य अधिकारों से भवन निर्माण योजना (प्लान) की शर्तों के बाद दी जायेगी।

11 यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारकों को छोड़कर जिससे उचित सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की सीमा तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 12 महीने का कृपा काल का समय दिया जायेगा। उक्त निर्धारित अवधि कृपा काल सहित की निम्नी प्राधिकार द्वारा नक्का पारित होने के विधि से किया जायेगा।

12 यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एफर्टेन्ट स्वागित्त्व अधिनियम 2000 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुसूचित विधायक एवं भू-स्वामी अपने अपने हितों के निरक्षेप रखती होंगे तथा वे अपने अपने हितों को पृथक् रूप से देखने / अन्वेषण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुसृत सक्षम निर्बंधन कार्यालय में निर्बंधन करेंगे जिससे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हितों के क्षेत्र को संयक रखकर अन्य ल सकेंगे और विकास के लिए एकरारनाम करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हितों का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि पर शर्तपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो जो उन्नयन के लिए उरखी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों के बिछी रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हितों का अलग अलग करेंगे।



सकल चक्र
12/05/2016

15/9/16

KARTI SUGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
17/ DIRECTOR

18.9.2016

14 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत सम्मलेखित तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिना योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आकार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देने एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होने , साथ ही साथ इस क्षेत्र की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम होगा।

प्रकाश चंद
12/05/2016

15 यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्वीकृतिकरण मदन निर्माण हेतु प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीडी घर रास्ता , पम्प घर , जेनरेटर घर , गार्डन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित सौभाग्य एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। जमीन मालिक और डेवेलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं बिक्री किये गये खरीदार भी उनके साथ उपयोग करने। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब तैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसने होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

Prakash Chandra
12/5/16

16 यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / प्लॉट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्योन्य Tenements का निर्माण , डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधनों , के अनुसार करने अधक उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वेही सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखित है -

KUMAR SACHAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/05/2016

अमित देवी
12-5-2016



- (क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित अधिकार के नियमों एवं परमिटों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से परमिटित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, समन्वयता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।
- (ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, डेक्कदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।
- (ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।
- (घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक नजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य क सम्मत् उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal की सम्मत् उक्त सम्मति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं बकायातनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।
- (ङ) इमारत कमप्लेक्स में दूकान / प्लेट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने दूकान / प्लेट / Tenements के एज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।
- (च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें, अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारों के नाम बिलय पत्र निष्पादित करें।
- (छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सट्टे या उसके अंतर्गत यास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।
- (ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्मयन उस पर एक या अधिक भवन प्लेट पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचना आवंटित

सर्वेयर
12/08/21

12/08/21

KARTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/08/21

12.08.21



करने अथवा निरस्त करेंगे, जैसी ज़रूरत हो, वेसी करेंगे। ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जितने जमित तमझे बंधें और ऐसे प्लेट इकाईयों / Tenements प्रावर्तित स्थान का मूल्य बनूले और अपने खर्चे में अपने लिए रखें।

- (32) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा स्थान अधिकारियों द्वारा स्वीकृत करने के लिए आवेदन तथा वचनापद्धति को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टता, घोषणाओं, तपध पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory जगजाती का डी० ए० सी० अथवा अन्य अधिकारियों से इस्ताफार करने पर सहमत है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:-

- (क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधिवासन के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्मथन करने या कराने के लिए अधिकार है।
- (ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, बाग निषेधाज्ञा या संलग्नता किन्हीं कस्तरीयन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निवासी या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबन्ध या व्यवस्था नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते हैं कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे एवं कार्य में रुकावट पैदा नहीं करेंगे।
- (घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी देनदनी जमीन मालिक के बेगानीदार नहीं है।
- (ङ) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दावित्व या अवधार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।



12/09/2016

12/09/16

KARTI SAGAR CONSTRUCTION LTD
DIRECTOR

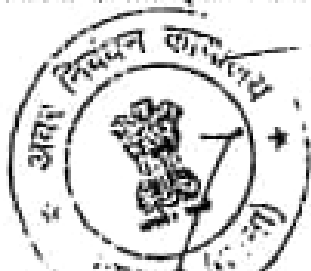
12.9.2016

- (ग) कि उक्त जमीन को अधिकार से सम्बन्धित किसी भी व्यवस्था में मजदूरी मुक्त नहीं माना जायेगा और कोई भी शुल्क या कर इस विवेक के लिये जाने तक माफी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो उसे जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।
- (घ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उत्प्रेषण से मनोबन्ध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक यथोक्त है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई कानून या कार्यवाई नहीं करेंगे।
- (ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से का वेधन पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्राक्कान्ती (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम मू-तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के परवाह डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकती है बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत को अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक को पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

19. इस उन्नयन मनोबन्ध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित अपने हिस्से के क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर, उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सनी कदन उत्तायेगे एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन करेंगे और कम्पनी समस्त कार्य के लिए उत्तरदायी रहेंगे तथा पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, डी० एम० सी० एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होंगे तथा



12/09/2016
12/09/2016

12/09/2016
12/09/2016

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/09/2016
DIRECTOR

12-9-2016
12-9-2016

जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्योंवासी, मांग, दावा, खर्च, भुगतान, दण्ड आदि आदि कार्य अदाकरना, बिलम्ब शुल्क आ अनुषंग विधियों के कारण (नगर परिषद् या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई बातें को पूर्ति करावे।

सहायक
12/09/2016

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर को पता में इस मन्त्रोक्त की शर्तों एवं शर्तों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्रतिकृत करते हैं।

22. इस उन्नयन मन्त्रोक्त के तथा इससे सम्बन्धित सभी जब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का दस्तावेज और निबंधन खर्च शामिल है डेवलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

12/09/16

23. सीओ एगो सीओ द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को किसी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (पूरी समग्र सीमा इस मन्त्रोक्त का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो, तब किसी भी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसे हालात में पूर्वोक्त निर्धारित समग्र सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा, जो जमीन मालिक के प्रत्येक प्लेट का 4,000/- या हजार प्रति माह के दर से विकासक द्वारा भुगतान किया जाएगा। जो जमीन मालिक के हिस्से की एसोजी का स्वागति मिलने तक लागू रहेगा।

KUMTI SAGAR CONSTRUCTION Pvt. Ltd.
Sik Sahani
17/09/2016

24. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुनजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की लॉय किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू- विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

अवधि 2016
12-9-2016



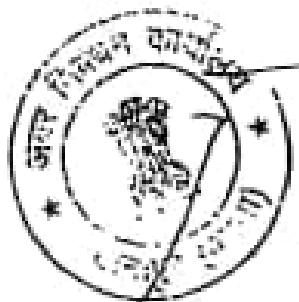
25. यह कि यदि भूमिगत/ऊपरी/ऊपर इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध में किसी तरहकी समस्या या अन्य समस्या को गंभीर करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन अपने निर्मित क्षेत्र का दखल बन्धा प्राप्त करने के बाद इमारत के प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित प्रबंधन खर्च का अनुपातिक भुगतान जमीन मालिक को भी करना होगा।
26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी को नहीं होगी।
27. इस मसौदा की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिजली योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकतर एवं हिल के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा खुला जगह वाहन पार्किंग स्थान और सभी सार्वजनिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकतर होगा।
28. डेवलपर डी० एन० सी० के नियम परिचयन और कानूनों का दुरुता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, नाग जो नियमों और कानूनों उल्लंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करावेगे।
29. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्य, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, गल पम्प, गृह सेवा आदि सामिल है, वे डी० एन० सी० की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।
30. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेंगे तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जबाबदेह नहीं होंगे।
31. प्रस्तावित इमारत डी० एन० सी० द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशेषियों के अनुसार निर्मित होगी।

प्रकाश चंद्र
12/09/2016

Prakash Chandra
12/9/16

KUTLSAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/9/16
DIRECTOR

अभिषेक
12-9-2016



32. यह कि भू रवागी एवं विकसित क्षेत्र के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित प्लॉट का आवंटन सिस्टम Alternate Chousing पद्धति पर आधारित होगा।

33. यह कि जमीन मालिक-जमीन के स्वयं सम्पत्ती दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेंगे तथा जरूरत पड़ने पर उसकी प्रमा प्रति या मूल प्रति भू रवागी को उपलब्ध करावेंगे।

अनुसूची संख्या -I

भीजा दानापुर सहजादपुर, जो आर्य समाज रोड में स्थित है, सर्वे दाना दानापुर, जिला पटना को धाना नं० 21 (इक्कीस), सीजी नं०-5404, जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:-

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
416 (चार सौ सोलह)	1407 (एक हजार चार सौ सत्तानवे)	5 काट्ठा 5 घुर
जमाबन्दी रैयती संख्या	13824	

बौद्ददी

उत्तर :-	सर्वे आहुर (सहायक रोड)
दक्षिण :-	श्री भरत कुमार सिन्हा एवं श्री सिकन्दर कुमार
पूरब :-	सर्वे प्लॉट नं० 1498
पश्चिम :-	श्री दिनेश शर्मा

उपरोक्त सम्पत्ति आजारीय है तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसके कारण उक्त सम्पत्ति का न्यूनतम मूल्य मी० 1,31,25,000/- (एक करोड़ एकतीस लाख पच्चीस हजार रुपये) मात्र है।

अनुसूची संख्या -II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं द.प्रागत विवरण

इ.प्रा. :- डी० एम० मो० द्वारा स्वीकृत आर० सी० सी० फ़ैम डांक



12/06/2016
DIRECTOR

12.06.2016

सीमा कार्य	-	सी0 एन0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईट , सिमेन्ट (बिरला गान्ध / किंगफिशर / डालमिया) , बालू एवं मरबल ।
परिसंरक्षण	-	जमीन गालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं छत Wall Putty (J.K.) का एवं प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर के साथ Wall Putty की होगी और Exterior Weather Coat से पूर्ण होगी ।
दरवाजे	-	दरवाजे और खिड़की का काया सार्व उक्त लकड़ी का धौखट तथा दरवाजे का पन्थ 32 एमएम प्लाई बोर्ड का पलरा डोर होगा तथा उस पर दो सह डिजिटल गुनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा। मुख्य दरवाजा में स्टीलेसस्टील गेट लगेगा ।
खिड़कियाँ	-	खिड़कियाँ लकड़ी का धौखट / अलुमिनियम फ्रेम और शीश तथा चील सहित ।
फर्श	-	फ्लैट के अन्दर मार्बल (फाट सफाई) एवं अन्य सामूहिक फर्श जैसे सीढ़ , कोरिडोर एवं अन्य Covered Area में मोटा स्टीन लगाया जायगा ।
शीशालय	-	सभी शीशालय में छंटा एवं गर्म पानी का नल , सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट ऊँचाई तक , सभी शीशालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल का होगा ।
रसोई घर	-	चूनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 इंच उंची रंगीन Tiles टाइल्स ।

प्रमोद चन्द
12/09/2016

Pradyumn
12/9/16

KURUSGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/9/2016
DIRECTOR

अमिता खर
12-09-2016



लिफ्ट	-	टी० एन० सी० के नियम के अनुसार उचित क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	-	सभी बिजली सामग्री के साथ Concealed टी० भी० सी० Conduit Wiring, मास्टर शयन कक्ष में A.C. फ्लूइट एवं ड्राईंग एवं मास्टर कक्ष में वॉल्यूम फ्लूइट।
पल्लवित एवं सेनेट्री	-	सभी पल्लवित एवं सेनेट्री कार्य में फिटिंग्स Parryware or Hind ware का लगेगा। पेन एवं बेसिंग तथा सिस्टर टी० भी० सी० का पाइप IS मानक के प्रथम क्वालिटी का होगा।

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्दिष्ट कुछ और बदल सम्भव है।

पूर्वका Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के परभाव मूल्य का भुगतान करना होगा।

अनुसूची - II

जमीन मालिक के प्लेट की खास विशेषताएं:-

1. बैठकखाने में एक इंटरमीडियम का फ्लूइट एवं सभी कमरों में टी० भी० फ्लूइट (टी० भी० नहीं)।
2. चौबीस घंटे अपने दायरे में कुछ सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन फ्लूइट (कनेक्शन नहीं)।
4. प्लेट को अंदर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतीक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे दायरे में एवं सामूहिक स्थानों सहित प्रत्येक प्लेट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।



12/10/2016

12/10/2016

12/10/2016

12-4-2016

(15)

यह कि वह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वाध मनसिक्त सिद्धी से
सौम्य सम्झौते निम्नलिखित कथानी के तहत लिख दिया कि समय पर काम आये
एव प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1. Kunal Singh
Cole Naval Kishor Singh
Saidabad Pithampur Patna
2 12/9/16

२।५-कुमार
३।१-गुप्त (सिध)
नारायण-सज्जन
६।१५-५६१
12/1/16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

अमिता शर्मा

18-9-2016

12/9/16

12/09/2016

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
KATA SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

12/9/16



प्रारूपकर्ता

कि. वी. नूतन
न. वी. नूतन
दत्ता ४०५३२

MAC 2:6102

12/9/16

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. 262500/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 203000/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	LI	0	LLR	0	500
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LII	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	MB	0	Total	0	
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	L	0					
	TOTAL-										20000		

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500


Registering Officer
Danapur

Date: 12/09/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 12th September 2016 by Urmila Devi Late Dr. Kameshwar Prasad Yadwendu by profession House Wife. Status - Executant


Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 12/09/2016


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kunal Singh' age '35' Sex 'M', 'Naval Kishor Singh', resident of 'Lahladpur,patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.


Registering Officer
Danapur

Date : 12/09/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 231 on pages on 155 -171 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-36 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 12/09/2016


Registering Officer
Danapur

Token No. : 11317

Year : 2016 S.No. : 10843

SCORE Ver.4.0

Deed No. : 10663



1444 1444

। चक्रवर्ती का नाम था-- हृ. किर्ति सागर फणतः फान प्राण शिवाजी
(विशाली ओ। से जन्म किया था)। मेरिदा के लाल में समाज २१-५२२

2. दसवीं का प्रकाश-मिथुन पुत्र, सुशिशु, दानपुत्र, गतिविह्वलता, विद्वत्पुत्रादयः लीला
3. निबंध का प्रकाश-अथ निबंधन कर्त्तव्य दानपुत्र
4. दैव का रूप एवं लक्षण-आर्योप-रुद्र-लैव दानपुत्र
5. पुत्रांत की कर्मवृत्ति एतौ का विवरणः

सुरक्षा का यह एवं तारीख	रकम	कुल रकम
प्रथम सुरक्षा-पुस्तक तारीख -0000-समाप्त एवं प्रतीकाल-समाप्त-पुस्तक तारीख 02-समाप्त 1/4 वार्षिक सपु तारीख -100- राजधानी का प्रतीकाल सुरक्षा-समाप्त तारीख 0001 समाप्त वार्षिक राजधानी सुरक्षा -75 40 समाप्त वार्षिक विवरण और -R0030021030001, A/c No.-10963226587	262500	262500 ✓
विशेष सुरक्षा-पुस्तक तारीख -0000-समाप्त एवं प्रतीकाल सुरक्षा-समाप्त-पुस्तक तारीख 02-समाप्त 1/4 वार्षिक सपु तारीख -100- राजधानी का प्रतीकाल सुरक्षा-समाप्त तारीख 0001, वार्षिक राजधानी 75 40 समाप्त वार्षिक विवरण और -R0030031040001, A/c No.-10963226576	200000	200000 ✓
द्वितीय सुरक्षा-पुस्तक तारीख -0000- पूरा समाप्त सपु तारीख -000- समाप्त वार्षिक-समाप्त तारीख -0000- समाप्त और - वार्षिक राजधानी -75 40 सपु विशेष सुरक्षा से समाप्त विवरण और -R00290000000006, A/c No.-10963226598		

अनुसूचित जाति प्रमाणपत्र : पल्लट/ पील्लट/ कुल्लट

Figure 1

जो तब तक नहीं थे - देशांतर्गत करों की हजारों प्रतियाँ -

नाम: दत्तात्रेय

- शेक/द्वारक का विद्यमान शोध पर अधिकतम पर दी।
- शेक/द्वारक को यदि अपायित होने के पुराण

एवं अनुसूचित

Page 50

संख्या ७९ में दिनें नए नियमों के अनुसार जारी

and over time.

—संभारित विचार

• **नदी** •

प्रियदत्त राजा राजा को
नमस्कार एवं मुद्रा

विषय: विद्यार्थी अपने विषयों का विषय

एम्बेडिंग सेल RD A/c No. 3057/4-5158

यस्य स्वरूपं कौ त्रिभिः

॥ श्री गणेशाय नमः ॥

* (दस्तावेज की कृपया की मालिका 1234 567 890)

502502

283 000





1911 41821

Unique Identification of India

Address

Address

Address

Address

Address

Address



5589 1922 3161

12/9/2016

Kunal Singh

12/9/2016

Unique Identification Authority of India

Address

Address

Address

Address

Address

Address



5589 1922 3161

12/9/2016

12/9/2016

Serial No. 9455 Circle-Danapur

Book No. 1 Deed No. 9289

Serial No. 9455

Deed No. 9289



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 06/08/2016 by Bharat Kumar Sinha

A stamp duty of Rs. 180000/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 9289 in Book No. 1, Volume No. 300 on pages from 189 to 200 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 31 / Year 2016

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Sinha)
Registering Officer, Danapur

Date: 06/08/2016

Taken No: 9876 / 2016

26/8/16
26/8/16

मही खेत जमीन पर विकास करार
बाधा लिया से मही है। कानून पर
पक्षों लिए। और जमीन पर

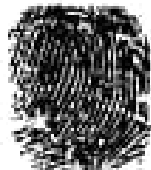
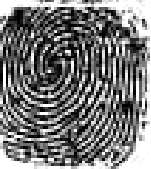
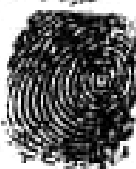
विकास कार्य एकरानामा
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरानामा आज दिनांक 26/8/2016 ई०
को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निम्नलिखित किया जाता है



8/6/2016

Token Number 9376 Reg. Ver. 2016 Serial Number 9455 Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Grantant	Sikandar Kumar						
Sig.	Sikandar Kumar 6/8/16						
Presented By	Bharat Kumar Sinha						
Sig.	Bharat Kumar Sinha 6-8-16						
Executant	Bharat Kumar Sinha						
Sig.	Bharat Kumar Sinha 6-8-16						
Identified By	Sudodh Kumar						
Sig.	Sudodh Kumar 6/8/16						

(2)

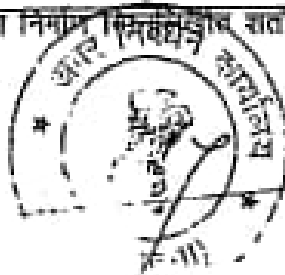
श्री भरत कुमार सिन्हा पिता का नाम स्वर्गीय परमानन्द राय , निवास स्थान - नया टोला बगुना , खाना एवं पत्रालय - दानापुर बंगला , जिला - पटना जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बंधित किया गया है जो सम्भावनी प्रसंग के प्रतिबद्ध होने अथवा कृपया अपने भी स्थिति को छोड़ कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितमय उत्तराधिकारी को शामिल करने) जिन्हें इसने प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए व म

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 , पटना , जो भारतीय कंपनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत नियमित है , जिसका निर्बधन संख्या U452008R2003PTC014788 तथा जिसका निबंधित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक , राजधानी मेडिकल के बगल में , खाजपुर , बेती रोड , पटना - 800 014 , द्वारा निर्देशक श्री सिकन्दर कुमार पिता का नाम श्री किर्ति सागर सिंह , निवास स्थान नया टोला , एस0 बंग पुरम लेन नं0 21 , खाना धाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बंधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है , जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा दानापुर सहजादपुर , जो आर्य समाज रोड में स्थित है , सर्व धाना दानापुर , जिला पटना के धाना नं0 21 (इक्कीस) , जो बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में दर्ज है , पर स्वामी के रूप में स्वतंत्र धारित करते हुए निर्विवाद रूप से खानिपूर्वक देखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस दितेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , जो इस दितेख का भाग है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय व्यवसायिक इमारत का निर्माण किया जायेंगा तथा एवं बंधजों पर किया जायेंगा।



21/8/19
21/8/19
21/8/19

01.11.2018
21/8/19
DIRECTOR

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं सकार्य के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर-निगम से प्रस्तावित भवन का भवना एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगी और अधिकतम F.A.R. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के क्षति से क्षति रक्षेगा एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के पर्याप्त प्रत्यक्ष-क्षति की क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।
4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्प्लेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पर्याप्त सम्पूर्ण शिखर पर T.E.T.A.C.C का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के दायर सम्पत्ति इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सबन्ध भी करेंगे।

447 अरुण कुमार मिश्रा
26/11/16

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
S. K. Singh
26/11/16 Director

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् निजामत दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणकारीन हिस्से में जमीन मालिक का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन-निर्माता का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र माफिंग क्षेत्र, पल्लेड एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्से का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वल्प और Elevation आपूर्ति-वैचार करने, जिसमें किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामग्रियों जो प्रथम कोटि का स्टेप-आउट के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायगा और वहन-किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्मयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्मयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् डी0 एम0 सी0 अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर निजामत या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भूगतान डेवेलपर करेंगे।



KIRITKUMAR CONSTRUCTION, PVT. LTD

14/1-महानगर-महानगर

26/11/2016 Director

10. यह कि इस मनोरंज के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकारियों, वतरीगरी, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगे, जिससे कि वे विभिन्न विकास - कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। ऐसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा भी एम० सी० और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की-सहित के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की सीमा तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छ: महीने का कृपा काल का समय दिया जायगा। उक्त निर्धारित अवधि कृपा काल सहित की गिनती प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने के तिथि से किया जायेगा।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और यथनबद्ध है कि वे विहार एपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप विकासक एवं भू-स्वामी अपने अपने हिस्से के निर्यक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने / अन्तर्लन करने के हक्कादार होंगे और उसका नियमानुसृत सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को संयोजित रखकर-रूपा ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकत्रोत्तराणा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और यथनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो, जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा प्लॉटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे।

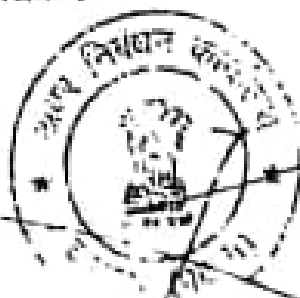
26/09/20
 13/11/20
 Kirti Sagar Construction Pvt. Ltd.
 Director

(6)

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कमालेक्स तथा सम्मान तबसे पूर्ण होने पर डेवेलपर बिना योग्य निर्मित इमारत को प्रमुख होत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपूर्द कर देने एवं डेवेलपर या उनके मालिक को अनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिररा को भागीदार होने , साथ ही साथ इस श्रेणी की सामग्री को जलस्रोतों-को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रभाव होगा।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक को होत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्माण और इम्प्लीकेशन भवन निर्माण हेतु प्राधिकार से नगरा पारित होने के उपरान्त विवक्षित जायेगा तथा सम्मिलित होत्र अर्थात् सीढ़ी पर रास्ता , पथ पर , जेनेरेटर घर , बाह्य क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायेंगी। जमीन मालिक और डेवेलपर को साथ उनका उत्तराधिकारी-युक्त बिना बिन्दु गये खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेंगे। साथ ही साथ उभय-पक्षों-के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नगरों के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विपरायणता अन्य किसी-तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वही हालत में जमीन मालिक-का हिररा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / प्लेट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements का निर्माण , जो 0 एम 0 सी 0 / पी 0 एम 0 सी 0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नगरों की शर्तों और बंधनों , के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्योग के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े , तो वैसे सभी कार्य (Acts, deeds and matters) का करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखित हैं:-



- (क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परमिटियों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, वेग्यूरी-कदमों, बचनमद्धता सम्बन्धी कामजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।
- (ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।
- (ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।
- (घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बयान करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कामजात पेश करना एवं वेकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।
- (ङ) इमारत कमप्लेक्स में दूकान / फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वाली को अपने दूकान / फ्लैट / Tenements के एक्ज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।
- (च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने-अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें, अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारों के नाम वित्तीय पत्र निष्पादित करें।
- (छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।
- (ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर गन्वयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित

26/11/16
26/11/16
26/11/16

अरु

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
26/11/16 Director

करेंगे अथवा निरस्त करेंगे, जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिससे वे-विशेष उचित समझेंगे वेचें और ऐसे प्लॉट इकाईयों / Tenements मार्किंग-कथान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

- (अ) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् निजामत नगरपालिका दानपुर अथवा संक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का-डी० एम० सी० अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि-

- (क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधिप्राप्ति के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका सम्मन करने या कराने के लिए अधिकार है।
- (ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोरंजन या व्यवस्था नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते हैं कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे एवं कार्य में रुकावट पैदा नहीं करेंगे।
- (घ) 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 है।
- (ङ) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवगार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर धुनीती देंगे।



KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Director

- AIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
 Dikshu
 26/2/2016
 26/2/2016
 26/2/2016

41RTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
26/2/2016 Director

7

जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही, नांग, दावा, खर्च, नुकसान दण्ड अथवा अन्य भार्य असफलता, बिलम्ब शुल्क या अनुपेक्ष विच्छेद के कारण (नगर परिषद् या अन्य प्राधिकारी द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करनेगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और बंधनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं शर्तों के अनुसार उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

23. डी0 एन0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत की निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिछी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (युक्ति समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो, ऐसे किसी दौरे कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, ऐसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा, जो जमीन मालिक के प्रत्येक प्लॉट का 4,000/- या हजार प्रति माह के दर से विकासक द्वारा भुगतान किया जायेगा। जो जमीन मालिक के हिस्से की एराजी का स्वामित्व मिलने तक लागू रहेगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में नूतनामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें नू- विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।



असुर केमल मर
22/6/2016

AIRTEL CONSTRUCTION PVT. LTD.
22/6/2016

25. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतु किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन अपने निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त करने के बाद इमारत के प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित प्रबंधन खर्च का अनुपातिक भुगतान जमीन मालिक को भी करना होगा।

26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी।

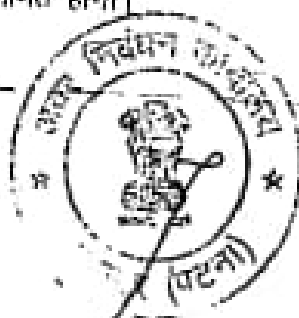
27. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में धिक्की योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा सोदी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनेरेटर कमरा खुला जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

28. डेवलपर डी० एम० सी० के नियम परिचियन और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करावेंगे।

29. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्य, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, मल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं, वे डी० एम० सी० की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेंगे तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए ज़ायबदेह नहीं होंगे।

31. प्रस्तावित इमारत डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशास्त्र की दिशानिर्देशों के अनुसार निर्मित होगी।



रजिस्ट्रार
26/12/16

KIRITAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
26/12/16

32. यह कि भू स्वामी एवं विकासक को परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित प्लॉट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा।

33. यह कि जमीन मालिक जमीन को स्वयं सम्बन्धी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेंगे तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति भूस्वामी को उपलब्ध करावेंगे।

अनुसूची संख्या I

मीजा दानापुर राहलावपुर, जो आर्य समाज रोड पर स्थित है, सर्व धाना दानापुर, जिला पटना के थाना नं० 21 (इक्कीस), तीर्ती बिहार सरकार, जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:-

खाला संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
404 (चार सौ चार)	1502 (एक हजार पांच सौ दो)	3 कट्टा 12 धुर

चौहद्दी

उत्तर :- श्रीमती उर्मिला देवी

दक्षिण :- सहायक रोड

पूरब :- श्री सिकन्दर कुमार

पश्चिम :- प्लॉट नं० 1502 श्री विरेन्द्र नाथराव वगैरह

उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय है तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसकी कारण उक्त सम्पत्ति का न्यूनतम मूल्य नं० 90,00,000/- नब्बे लाख रुपये है।

अनुसूची संख्या -II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं द.ा.चागत विवरण

द.ा.चा

डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत आर० सी० सी० फॉर्म द.ा.चा।

- Civil कार्य
- परिसंज्जन
- दरवाजे
- खिड़कियाँ
- फर्श
- शीघालय
- रसोई घर
- 30 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईट , सिमेंट (बिरला गोल्ड / रितायन्स / डालमिया) , बालू एवं गसाला ।
 - जमीन गालिका के हिस्से को सभी भीतरी दिवारें एवं छत Wall Putty (J.R.) का एवं प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर के साथ Wall Putty की होगी और Exterior Weather Coat से पुती होगी ।
 - दरवाजे और खिड़की का ढांचा हार्ड उड लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे की मल्स 32 एनएम फ्लाइ बोर्ड का पलस डोर होगा तथा उरु पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा । पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा । मुख्य दरवाजा में कौलेस्युल गेट लगेगा ।
 - खिड़कियाँ लकड़ी का चौखट / अल्युमिनियम फ्रेम और शीशा तथा ग्रील सहित ।
 - फ्लैट का अन्दर मार्बल (कट साइज) एवं अन्य सामूहिक फर्श जैसे सीढ़ी , कोरीडोर एवं अन्य Covered Area में कोटा स्टोन लगाया जायगा ।
 - सभी शीघालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल , सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उँचाई तक , सभी शीघालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा । किचन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल का होगा ।
 - ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन Tiles टाइल्स ।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD. - 24/2/2016
 26/2/16
 Director

लिफ्ट

बिजली व्यवस्था

पल्मबिंग एवं सेनेट्री

- टी० एम० सी० के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
- मानक बिजली तानघड़ी के साथ Concealed पी० भी० सी० Conduit Wiring, मास्टर शयन कम में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर कम में केंबुल प्वाइंट।
- सभी पल्मबिंग एवं सेनेट्री कार्य में फिटिंग्स Parryware or Hind ware का लगेगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न, पी० भी० सी० का पाइप ISI मार्क के प्रथम क्वालिटी का होगा।

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात मूल्य का भुगतान करना होगा।

अनुसूची - II

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएं:-

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉम का प्वाइंट एवं सभी कमरों में टी० भी० प्वाइंट (टी० भी० नहीं)।
2. चौबीस घंटे अपने दयूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
4. प्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतीक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे दयुब वेल एवं सामूहिक स्थानों सहित प्रत्येक प्लैट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।



महेश कुमार
26/12/16

KIRTI-SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
26/12/16

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वतंत्र मानसिक स्थिति में सौख्य समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समझ पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। सम्मान।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

साक्ष्यगण

1. Subodh Kumar मरत कुमाल निवा
Shivpur, 26/7/16
East Ranchi Nagar
2. P. S. Dangar Patna 26/7/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

SHRISARAS CONSTRUCTION PVT. LTD

राजकु कुमाल
पता श्री राजकु कुमाल निवा
बगमाला दामपुर
42511
26/7/16

Sikandar Director
26/7/16

Amarjeet Kumar
Bharat Kumar Saha
12/16, Annapur, Patna
26/07/2016.



26/7/16

प्रारूपकर्ता

26/7/16
26/7/16
26/7/16

Endorsement of Certificate of Admissibility

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. 100000/-
Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.) Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 200500/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge
A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	L1	0	LLR	0	500
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	L1i	0	Proc. Fee	0	
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0	
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0			
B	0	H1a	0	J2	0	L	0					
TOTAL-										20000		
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -										20500		

06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 06th August 2016 by Bharat Kumar Sinha Late nanand Rai by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant
6-8-16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 06/08/2016

Registering Office
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '45' 'M', 'Surya Dev Prasad', resident of 'Danapur, patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

06/08/2016

Registering Office
Dana

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 200 on pages on 189 -208 , for the year 2016 in CD volume No. CD-31 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

06/08/2016

Registering Office

Endorsement of Certificate of Admissibility

inter 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 25(a) of the H.T. Act

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 100000/-
Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By H.T. Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 200500/-

Registration Fee

LLR + Proc Fee Service Charge

P1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0
A9	0	DD	0	1	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
TOTAL-									20000

LLP	0
Proc. Fee	0
Total	500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500


Registering Officer
Danapur

Date: 06/08/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 06th August 2016 by Bharat Kumar Sinha Late
Armanand Rai by profession Others. Status - Executant


6-8-16
Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 06/08/2016


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by "Subodh Kumar" age '45'
P. "M", Surya Dev Prasad, resident of 'Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and
signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.


Registering Officer
Danapur

Date: 06/08/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 200 on pages on 189 -208 , for the year 2016 and
entered in CD volume No CD-31 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.


Registering Officer
Danapur

Date: 06/08/2016

Doc No. : 9878 Year : 2016 S.No. : 9455 SCORE Ver.4.0 Deed No. : 9289

8/6/20

अदा की

प्रति

(अपकर्ता हेतु)

गणों में (रु०)

पर

विद्युत शक्ति

(4)

नियंत्रण विभाग

गैर आवाक

दातावर्गों के नियंत्रण के लिए क्या दिखे जाने वाले प्रत्यक्ष नियंत्रण शुल्क एवं शुल्कों के निर्धारण शुल्क के
पुनर्गणन के लिए बैंक धारण

1. पक्षकार का नाम/पता: कुर्मी सागर/कनसुई नगर प्रा. लि. रा. रा.(विस्तारों और से क्या किया जा रहा है) आवासीय क्षेत्र के लिए पथ2. पक्षकार का प्रकार: विद्युत शक्ति, एल.सी.एस., दायर, वित्तियोग, विद्युत (अ.लाभा, एल.सी.एस.)3. नियंत्रण कार्यालय: कनसुई निगम कार्यालय दानापुर4. बैंक का नाम एवं पता: आर.बी. बैंक लि. दानापुर

5. पुनर्गणन को करनेवाली पक्षों का विवरण:

पुनर्गणन का मद पूर्व ही	रकम	कुल रकम
प्रत्यक्ष शुल्क-पुनर्गणन ही -0000-प्रत्यक्ष एवं वित्तियोग-प्रत्यक्ष ही -00- प्रत्यक्ष पर वित्तियोग शुल्क ही -100- दायरों पर प्रत्यक्ष शुल्क प्रत्यक्ष एवं ही -0001- प्रत्यक्ष वित्तियोग प्रत्यक्ष ही 75 49 प्रत्यक्ष वित्तियोग प्रत्यक्ष कोर - R0030021030001, A/c No.-10963226587	180000	180000
निर्धारण शुल्क-पुनर्गणन ही -0000-प्रत्यक्ष एवं वित्तियोग शुल्क प्रत्यक्ष ही -00- वित्तियोग शुल्क, शुल्क ही -100- दायरों पर प्रत्यक्ष शुल्क-प्रत्यक्ष ही -0001- प्रत्यक्ष वित्तियोग प्रत्यक्ष ही 75 49 प्रत्यक्ष वित्तियोग प्रत्यक्ष कोर - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20000	20000
पुनर्गणन शुल्क-पुनर्गणन ही -0000- पुनर्गणन शुल्क ही -000- प्रत्यक्ष वित्तियोग-प्रत्यक्ष ही -0000- प्रत्यक्ष ही - प्रत्यक्ष वित्तियोग प्रत्यक्ष ही 75 49 प्रत्यक्ष वित्तियोग प्रत्यक्ष कोर - R0029008000005, A/c No.-10963226598		

पुनर्गणन रकम प्रत्यक्ष : प्रत्यक्ष/ प्रत्यक्ष/ प्रत्यक्ष

कुल प्रत्यक्ष

200000

कुल प्रत्यक्ष गणों में: दो लाख के प्रत्यक्ष मात्रप्रमाण: दानापुरप्रमाण: 25/11/11

• प्रमाण/प्रमाण को प्रमाणित पत्र या प्रमाणित कर दो।

• प्रमाण/प्रमाण को प्रमाणित पत्र या प्रमाणित कर दो।

प्रमाणित पत्र

संख्या 05 में दिखे गए विवरण के अनुसार

रकम प्रमाणित किया

नियंत्रण हेतु सर्विस प्रो. - प्रमाणित करने का विवरण

एम्को सेवा सं: A/c No. 30978446198

क्या करने की दिधि:

बैंक प्रमाणित सं:

* (दातावर्ग के प्रमाण की संख्या +2)X रु 25/-

500

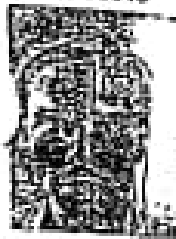
200000

200500

बैंक को प्रमाणित एवं प्रमाणित

INDIAN COMMISSION OF ELECTIONS
IDENTITY CARD
 नाम निर्धारण आयोग
 पहचान पत्र

FSBC478016



Elector's Name : Subodh Kumar
 निर्वाचक का नाम : सुबोध कुमार
 Father's Name : Guryadev Prasad
 पिता का नाम : गुरदेव प्रसाद
 Sex / लिंग : Male / पुरुष
 Age : 33 Years as on 1.1.2002
 आयु : 33 वर्ष 1.1.2002 को

Name of Polling Station
 नाम निर्धारण स्थान
 Poll Station : 111/1

Name of Polling Officer
 नाम निर्धारण अधिकारी
 Name : [Signature]
 Designation : [Signature]

Issued Signature of
 Electoral Registration Officer
 191, DABAPUR Constituency
 191, दबापुर निर्वाचन क्षेत्र
 के निर्वाचक पंजीकरण अधिकारी
 के हस्ताक्षर की अनुमति

Place : Dabapur Date : 04/12/2002
 स्थान : दबापुर दिनांक : 04/12/2002

This Card may be used only for the purpose of voting
 Under different Government Schemes
 इस पत्र का प्रयोग केवल वोट डालने के उद्देश्य से ही किया जा सकता है।
 इस पत्र का प्रयोग केवल वोट डालने के उद्देश्य से ही किया जा सकता है।

FSBC478016

Subodh Kumar



Circle:-Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 13022

Serial No. 13061

Deed No. 13022



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 24/11/2016 by Sikandar Kumar. A stamp duty of Rs. 136060/- and other fees of Rs. 20560/- 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. 13022 in Book No. 1, Volume No. 277 on pages from 184 199 and has been preserved in total 10 pages in C.D. No. 43 / Year 2016



24/11/2016

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

Date: 24/11/2016

Taken By: 13030/2016

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 24/11/16 को (1) श्री सिकंदर कुमार (2) श्री अजीत कुमार दोनों के पिता श्री विद्या सागर सिंह, साकिन- गया टोला पूर्वी पोस्ट- दानापुर कैंट. थाना-



24/11/16

24/11/16

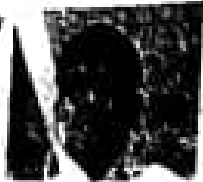
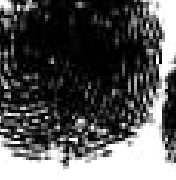
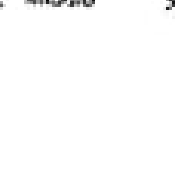
Sub District Registry Office, Dhanapur

Token Number 13838

Reg. Year 2016

Serial Number 13261

Deed Number 13838

	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
PresType Claimant	Sikandar Kumar (Through The Director Of Kirti Sagar Construction Pvt Ltd)						
Sig.	<i>Sikandar Kumar</i> 24/11/16						
Executant	Ajit Kumar						
Sig.	<i>Ajit Kumar</i> 24/11/16						
Presented By	Sikandar Kumar						
Sig.	<i>Sikandar Kumar</i> 24/11/16						
Executant	Sikandar Kumar						
Sig.	<i>Sikandar Kumar</i> 24/11/16						
Identified By	Kunal Singh						
Sig.	<i>Kunal Singh</i> 24/11/16						

दानापुर, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्ररांग के प्रतिकूल होने अथवा हटायें जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।
Mob No - ~~9334393942~~ 9334393942

किर्ति सागर कन्सल्टेशन प्रा० लि० पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U45201BR2009PTC014788 जिसका निबंधित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक, राजधानी मेडिकल के बगल में खाजपुरा, बेली रोड, पटना, द्वारा निर्देशक श्री सिकन्दर कुमार पिता श्री विद्या सागर सिंह, निवास स्थान- नया टोला एस० को० पूरा लेन नं०- 21, पोस्ट- दानापुर कैंट, थाना- दानापुर, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है। जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मौजा- दानापुर सहजादपुर, महल्ला- सुलतानपुर से दक्षिण में स्थित है, परमना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना, थाना नं०- 21, तौजी नं०- 5401, खाता नं०- 404, सर्वे प्लॉट नं०- 1502 में एराजी 3 कट्टा 4 घूर 10 घुरकी भूमि जिसका प्रचलित आवारीय बाजार मूल्य मो० 68,03,000/- रुपया (अड़सठ लाख तीन हजार रुपया) मात्र है पर स्वामी के रूप में खूब प्रारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति को जमीन मालिक श्री सिकन्दर कुमार व श्री अजीत कुमार ने दिनांक 21-01-2003 ई० को नविरते श्री विनोद कुमार गुप्ता पिता स्व० जगन्नाथ प्रसाद गुप्ता साकिन- नया गोंव (नियर शेखटोला), थाना- नया गोंव, जिला- सारन, वर्तमान



साधिन- पी० सी० कॉलोनी बी०/१३० तंजवन्दा, थाना को पोस्ट-
कंकड़वाग, जिला- पटना हाल साधिन- गमा टोला, थाना- दानापुर,
जिला- पटना से बैय खरीद किया है, जिसका मुका नं०- १, जिल्द नं०-
पेज नं०- ५०४ से ५१३, रिकॉर्ड नं०- , टोकन नं०- ०१७८, इन्ट्री
नं०- ५७ कमीशन टोकन नं०- १९३, पसीका नं०- १२८ निबंधन कार्यालय
दानापुर है। बैय खरीदगी के रोज से जमीन मालिक सिकन्दर कुम्हार को
अजीत कुमार अनुसूची-१ में वर्णित जायदाद पर भूस्वामी के रूप में
शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य
सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकतरानामा इत्यादि करने के
लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-१ में वर्णित जमीन
के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं
स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का
कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार 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 उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया
कि अनुसूची- १ में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण
निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि
अनुसूची- १ की जमीन पर दानापुर नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार से
प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु
मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध
में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब
डेवलेपर्स 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

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sikandar
24/11/16

24/11/16

24/11/16

जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकराजनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उक्त पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर नयनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत को धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि बानापुर नगर परिषद/संबन्धित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना गिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकराजनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा



KRITI SINGH CONSTRUCTION PVT. LD
DIRECTOR
24/11/16

24/11/16

24/11/16

स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जितने 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 शुल्क और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्मूलन कर अधिकतम अनुमान्य एक.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुरार उन्मूलन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् दानापुर नगर परिषद को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार 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 डेवलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनेबंद के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देने, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और दृढबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी

KARTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR
24/11/16

24/11/16

24/11/16

प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रदायक एवं भू स्वामी अपने-अपने हिस्से को निरपेक्ष स्वाधीन होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्वयण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल राक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकतरामना करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत सम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के मागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर नजिलों में बढोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्योन्य tenements के द्वारा जो दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसी सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खारा बातें निम्नवत हैं :-

Kirti Sagar Construction Pvt Ltd
24/11/16
DIRECTOR

24/11/16

24/11/16

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 सन्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर जमीन सही होने पर अपने खर्च पर करेंगे।

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्ति सदैव डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि

KARTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR
24/11/16

24/11/16

24/11/16



जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स में प्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने प्लैट/tenements के एज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखा सकता है।

H. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

- (i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।
- (ii). 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). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और 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 से वसूल करने का अधिकार होगा।



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

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवधार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च 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 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 डेवलपर सहित किसी संपत्ति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presentations) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम नू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 53 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

KARTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
24/11/16

24/11/16

24/11/16



21. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "किर्ति धरनीधर कुंवर इन्कलेब" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार 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 शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

KARTI SAGAR CONSTRUCTION PRIVATE
DIRECTOR
24/11/15

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

24/11/16

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

24. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन

25. मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गद्याल, 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. डेवलपर दानापुर नगर परिषद/पटना नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति,

24/11/15
24/11/16

24/11/15

दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करावेंगे।

27. 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 हैं वे दानापुर नगर परिषद की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से बरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुसूल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दानापुर शहजादपुर, महल्ला- सुलतानपुर के दक्षिण में स्थित है, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना, थाना नं०- 21, तौजी नं०- 5401, खाता नं०- 404, सर्वे प्लॉट नं०- 1502 में एराजी 3 कड्डा 4 घूर 10 घुरकी है। यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन दानापुर, तथा सदर निबंधन वो जिला- पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है।

NORTH SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
24/11/16
DIRECTOR

24/11/16

24/11/16

24/11/16

चीहदी

उत्तर : भरत कुमार सिन्हा उर्फ भीम राय ।

दक्षिण : रास्ता ।

पूरब : रामवली राय ।

पश्चिम: भरत कुमार सिन्हा उर्फ भीम राय ।

अनुसूची- II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण ।

ढांचा :- पी.आर.डी.ए./दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा

civil कार्य:-पी.आर.डी.ए./पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट,

छड़ सोन बालू एवं मसाला ।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट, कपूरशाल तथा दरवाजे का पल्ला उच्च कोटि के प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेंट होगा। पेंट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा ।

खिड़कियाँ :- (अलुमिनियम सलाइड रिफ्लेक्टिव ग्लास) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ ।

फर्श :- विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटी का होगा ।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उंचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी चसंजवित्त से 24" उंचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी.

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR
24/11/16

24/11/16

24/11/16



बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी. सी conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में । .C. प्वाइंट।

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

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएं :-

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

24/11/16
DIRECTOR
NORTH SAGAR CONSTRUCTION LTD

24/11/16

24/11/16

जन काशन

यह कि यह कारखाना अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सौच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के सामने लिख दिया कि समय पर काम आये एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. Kunal Singh
-/- Naval Kishor Singh
Vikram Patna

24/11/16

2. Vinay Krishna
S/o Suresh Ray
Jagun Sivasagar
Patna & N. W.T/G-5
Patna

24.11.16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Sik. Singh

24/11/16

Kunal Singh
24/11/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Kunal Singh
KUNAL SINGH PVT. LTD.

Kunal Singh
DIRECTOR
24/11/16

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यकारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

Amal Kumar
Serial 1385 Jagun

Amal Kumar



KUNAL SINGH PVT. LTD.
DIRECTOR
24/11/16

Endorsement of Certificate of Admissibility

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 25(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 136000/-
Stamp duty paid under Municipal

Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 156540/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	L1	0	LLR	0	500
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	L1H	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0	
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	L1	0					
TOTAL-										20000			

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Date: 24/11/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 24th November 2016 by Sikandar Kumar Vidya Sagar Singh by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 24/11/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

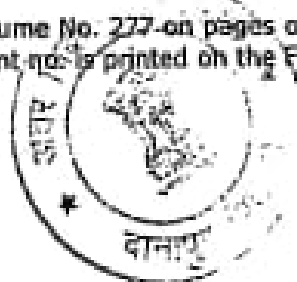
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kunal Singh' age '45'. Sex 'M', 'Naval Kishore Singh', resident of 'Saidabad,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Danapu

Date: 24/11/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 277-on pages on 184 -199 , for the year 2016 ar stored in CD volume No. CD-43 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.



Registering Offi
Dana

Date : 24/11/2016

Token No. : 13838

Year : 2016

S.No. :

13261

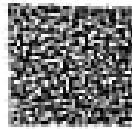
SCORE Ver.4.0

Deed No. : 130



Government of India

नाम: KUNAL SINGH
पिता: नवल किशोर सिंह
पता: नवल किशोर सिंह
सदर, बिरसा, जिला, झारखंड
पिन: 801104



6589 7922 3161

आधार - आम आदमी का अधिकार



Unique Identification Authority of India

पता: सैफा, नवलपुर, जिला, झारखंड
पिन: 801104

Address:
SADASA, Lohadour, Panna,
Sadar, Bihar 801104

6589 7922 3161

16-4-16
Kunal Singh
Naval Kishor Singh
24/11/16



अदा हो-
चतुर्थ प्रति
(अपाकर्षा हो)

विहार सरकार
नियंत्रण विभाग

(4)

राज्यवेधों के नियंत्रण के लिए बना किये जाने वाले न्यूनतम शुल्क/नियंत्रण शुल्क एवं पूंजीगत के नियंत्रण शुल्क के
प्रमाण के लिए बैंक प्रमाण

Pin - AADCK9004

1. पक्षकार का नाम / पता - श्री. क. स. द. न. क. पु. लि. बिहार
(निवासी और से बना किया जा रहा है)
2. राज्यवेध का प्रकार - निष्कास कार्य एकराशि
3. नियंत्रण कार्यालय - पटना
4. बैंक का नाम एवं शाखा - S.B. S. दानापुर
5. प्रमाण की जानेवाली छापी का विवरण :

प्रमाण का मद एवं सीरी	रकम	कुल रकम
प्रमाण शुल्क-मुद्रा सीरी -0030-प्रमाण एवं पंजीकरण-प्रमाण शुल्क सीरी 00- प्रमाण और प्रमाणिक लघु सीरी -103-राज्यवेधों पर प्रमाण शुल्क लघु प्रमाण सीरी 0001 प्रमाण प्रमाणिक लघु सीरी -75 49 प्रमाण प्रमाणिक प्रमाण कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	36,060/-	136,060/-
नियंत्रण शुल्क-मुद्रा सीरी -0030-प्रमाण एवं पंजीकरण शुल्क प्रमाण शुल्क सीरी 00-पंजीकरण शुल्क, लघु सीरी -104-राज्यवेधों का पंजीकरण शुल्क-प्रमाण सीरी -0001, प्रमाणिक लघु सीरी 75 49 प्रमाण प्रमाणिक प्रमाण कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226578	20,000/-	20,000/-
पूंजीगत शुल्क-मुद्रा सीरी -0020-प्रमाण लघु सीरी -000-प्रमाण प्रमाणिक-प्रमाण सीरी -0000-प्रमाण प्रमाण - प्रमाणिक लघु सीरी 75 49 प्रमाण नियंत्रण शुल्क से प्रमाण कोड -R00290080000006, A/c No.-10963226598	/	/

प्रमाण का भाष्यन : पक्ष/ बैंक/ शाखा

कुल प्रमाण

कुल प्रमाण राशियों में

स्थान -

तारीख -

* पक्ष/प्रमाण का नियंत्रण सीरी पर अंकित कर दें।

* पक्ष/प्रमाण की छति अंकित होने से बचाव हो: प्रमाण प्रमाण

FOR USE OF THE BANK

संज्ञित नं०

तारीख

अनुमति काल

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार

रुपये प्राप्त किया

राशियों में

अधिकृत परधिकारी का

हस्ताक्षर एवं मुद्रा

नियंत्रण हेतु प्रमाण

जमा करने का विवरण

प्रमाण प्रमाण A/c No. 30978446198

प्रमाण प्रमाण की तिथि

बैंक प्रमाण प्रमाण

प्रमाण प्रमाण के प्रमाण को संख्या +2)X रु 25/-

बैंक की प्रमाण एवं मुद्रा

156,060
500
156,560

Serial No. 9455 Circle:-Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 9289

Serial No. 9455

Deed No. 9289



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 06/08/2016 by Bharat Kumar Sinha
A stamp duty of Rs. 180000/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 9289 in Book No. 1, Volume No. 200 on pages from 189 to
208 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 31 / Year 2016

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Sinha)
Registering Officer, Danapur

Date: 06/08/2016

Taken No: 9870 /2016

617/LAC
Director
26/8/16

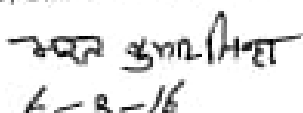
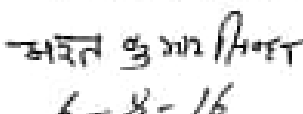
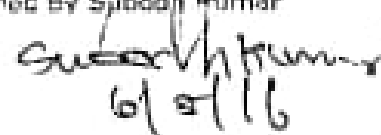
महोदय नमस्ते
यह विकास एकरचना 13 मई 2016 को
महोदय के द्वारा
महोदय के द्वारा

विकास कार्य एकरचना
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरचना आज दिनांक 06/08/2016 ई०
यह निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पन्न किया जाता है



8/6/2016

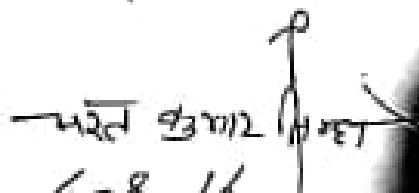
Sub District Registry Office					Deed Number	
Token Number 9578		Reg. Year 2016		Serial Number 9455		
PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Sikandar Kumar					
Sig.						
Presented By	Bharat Kumar Sinha					
Sig.						
Executant	Bharat Kumar Sinha	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring
Sig.						
Identified By	Sudodh Kumar					
Sig.						

SCORE Ver.4.0

Powered by InfoSystem and Solutions, Patna

Biometric Captured By 2802sep01




Bharat Kumar Sinha
1-8-16

श्री भरत कुमार सिन्हा पिता का नाम स्वर्गीय धरमनन्द राय , निवास स्थान - गया टोला सगुना , धाना एवं पत्रालय - दानापुर मौज - जिला - पटना जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बंधित किया गया है जो सम्बन्धी प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाने जाने की स्थिति को छोड़ कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितैषी उत्तराधिकारी को शामिल करेगा जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए व न

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 , पटना , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत नियमित है , जिसका निबंधन संख्या U45200BR2003PTC014768 तथा जिसका निषेधित फर्मवैल्यू उत्तम पैलेस के नजदीक , राजधानी मेडिकल के बगल में , खाजपुर , बेली रोड, पटना - 800 014 , द्वारा निदेशक श्री सिकन्दर कुमार पिता का नाम श्री किशोर सागर सिंह , निवास स्थान गया टोला , एरा 21 पुरन लेन नं0 21 , धाना धाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना , को माध्यम से सम्बन्धित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बंधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिवासी , नगित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है , जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है , के बीच सम्बन्धित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा दानापुर सहजादपुर , जो आर्य समाज रोड में स्थित है , सर्व धाना दानापुर , जिला पटना के धाना नं0 21 (इमपीस) , जो जो बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में दर्ज है , पर स्थानी के रूप में स्वयं धारित करते हुए निर्विकल्प रूप से शान्तिपूर्वक देखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , जो इस विलेख का भाग है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय व्यवसायिक इमारत का निर्माण किया जायेगा शर्तों एवं शर्तों पर किया जाय।



9/11/19
22/11/19
22/11/19

22/11/19
DIRECTOR

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं सकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर-निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत पंजीकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा औरवस्तु किया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगी और अधिकतम F.A.R. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के क्षति से प्रभावित रखेंगे एवं इस एककारनामा के निष्पादन के पर्याप्त प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न मूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से प्लैटो का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में मूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्प्लेक्स का निर्माण मूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक मूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पर्याप्त सम्पूर्ण शिखर पर T.E.T.A. का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सम्बन्ध भी करेंगे।

HEI मरत-धुवा-14-ए
26/5/16

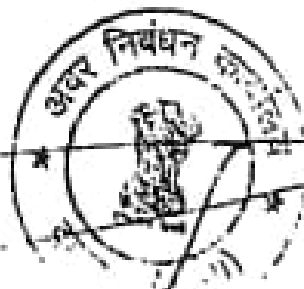
KIRTI SAGAR CONSTRUCTION / MT. LTD
Sikandar
26/5/16 Director

6 यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् निजामत दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, पलैड एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक को हिस्सा का निर्माण इत विलेख को अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

7 यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

8 यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और Elevation आपूर्ति कराने, जिसमें किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि का होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाले पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायगी और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एक 0 ए 0 आर 0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् डी 0 एम 0 सी 0 अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9 यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर निजामत या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भूगतान डेवेलपर करेंगे।



KIRITKAR CONSTRUCTION PVT. LTD

M.E. - Mr. Kumar M.R.

28/11/16

28/11/16 Director

10. यह कि इस मनोमंथ के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे कि वे विभिन्न विकास - कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। ऐसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा की 10 एम 10 सी 10 और अन्य प्राधिकारों से यथन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की-सखि के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की सीमा तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल का समय दिया जायगा। उक्त निर्धारित अवधि कृपा काल सहित की गिनती प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने के तिथि से किया जायेगा।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और यथनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेंट रीयल्टी अधिनियम 2006 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप विकासक एवं भू-स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तर्गण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को रोक रोक कर खरीद ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरोरनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और यथनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो, जो उन्नायन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा प्लैटो के चिकी रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे।

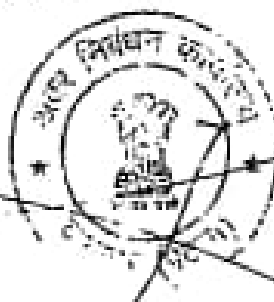
13/12/18
26/12/18
KIRTI SAGAR CONSTRUCTION
Siccoo
26/12/18
Director

(6)

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत सम्पलेखन तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर शिवाजी क्षेत्र निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपूर्द कर देगे एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिस्सा को मालीदार होने , साथ ही साथ इस क्षेत्री को तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम होना +

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्माण और सुप्टीकरण भवन निर्माण हेतु प्राधिकार से नक्का पारित होने के उपरान्त किया जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायेगी। जमीन मालिक और डेवेलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं शिवाजी किये गये खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेंगे। साथ ही साथ उन पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शों के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी-किसी से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तो वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायेगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उक्त पर इमारत / प्लेट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्य Tenements का निर्माण , डो 1 ए 10 सी 0 / पी 0 ए 10 सी 0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शों की शर्तों और कंडीशनों , के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसी सभी कार्य (Acts, deeds and matters) का करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखित हैं:-



- (क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कोनूनी-कदमों, वजनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।
- (ख) इमारतों तथा परियोजनाओं के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।
- (ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।
- (घ) किसी भी योजना (Plan) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक नजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त संपत्ति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं देकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।
- (ङ) इमारत कमप्लेक्स में दूकान / प्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने दूकान / प्लैट / Tenements के एडज में वित्तीय सस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।
- (च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने-अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें, अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारी के नाम विज्ञापन पत्र निष्पादित करें।
- (छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।
- (ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर न्यूनतम उस पर एक या अधिक भवन, प्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर कनेक्ट और उन्हें बेचें, आवंटित

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

अरुण कुमार मिश्रा
26/01/16

26/01/16 Director

करेंगे अथवा निरस्त करेगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे-जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयाँ / Tenements पार्किंग-स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

- (अ) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बंधनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विविधताओं, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कामजातों का-डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:-

- (क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधिग्रहण के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्मूलन करने या कराने के लिए अधिकार है।
- (ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके किसी हिस्से पर कोई मजरा, नाग निषेधाज्ञा या सार्वजनिक विन्ती करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरदार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोरंज या व्यवस्था नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एवम्बर करते हैं कि विकासक को उपरोक्त बहुनजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे एवं कार्य में रुकावट पैदा नहीं करेंगे।
- (घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी-किसी काई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक को बेनामीदार नहीं हैं।
- (ङ) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवमार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।



असल १३/११/२०१६
26/11/2016
KIRTISAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
26/11/2016 Director

- (घ) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और बाई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक माफ़ी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।
- (ङ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर का हिता एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक यथनयन है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।
- (ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचन, फट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्राधान्यों (Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्त कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत सम्प्लेक्स में निर्मित अपने हिस्से के क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिजली योग्य हिस्से को डेवलपर, उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठायेगे एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन करेंगे और कम्पनी समस्त कार्य के लिए उत्तरदायी रहेगी तथा पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, डी० एम० सी० एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगी तथा

AIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

26/11/2016
26/11/2016
26/11/2016

26/11/2016

जमीन मालिक को इनसे सम्बन्धित सभी कार्यवाही, भाग, दावा, खर्च, मुकदमा दण्ड अथवा अन्य कार्य अशकलता, बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर परिषद या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और गहनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं कंजों के अनुकूल उक्त जमीन के उन्मूलन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

22. इस उन्मूलन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जैव खर्च, शुल्क, वानगुनी खर्च, भित्तों हस्तांतरण का स्टाम्प और नियंत्रण खर्च शामिल हैं, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. सी0 एम0 सी0 द्वारा इनसे सम्बन्धित सभी योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इनसे कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को किसी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो, जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण को बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसे हालात में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इनसे सम्बन्धित सभी पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा, जो जमीन मालिक के प्रत्येक फ्लैट का 4,000/- या हजार प्रति माह के दर से विकासक द्वारा मुकदमा किया जायेगा। जो जमीन मालिक के हिस्से की एराजी का स्वामित्व मिलने तक लागू रहेगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में नूतनी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जीव किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू- विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

असल कमल मगर
22/01/2020

AMITKARAN CONSTRUCTION PVT. LTD.
22/01/2020



25. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत को रख रखाव एवं प्रबंध हेतु किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन अपने निर्मित क्षेत्र का दखल बान्धन प्राप्त करने के बाद इमारत के प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित प्रबंधन खर्च का अनुपातिक भुगतान जमीन मालिक को भी करना होगा।
26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी।
27. 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 सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनेरेटर कमरा खुला जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।
28. डेवेलपर डी० एम० सी० के नियम परिनिधम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करावेंगे।
29. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्य, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है, वे डी० एम० सी० की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।
30. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेंगे तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जबाबदेह नहीं होंगे।
31. प्रस्तावित इमारत डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की किशोरियों के अनुसार निर्मित होगी।



32 यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित प्लॉट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा।

33. यह कि जमीन मालिक जमीन की स्वत्व सम्बन्धी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेंगे तथा जल्दतः पट्टे पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति भूस्वामी को उपलब्ध करावेंगे।

अनुसूची संख्या I

मीजा दानापुर सहजादपुर, जो जायें समाज रोड पर स्थित है, सर्व धाना दानापुर, जिला पटना के थाना नं० 21 (इक्कीस), तीजी बिलर सरकार, जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है-

खता संख्या	सर्व खता संख्या	एराजी
404 (चार सौ चार)	1502 (एक हजार पांच सौ दो)	3 कट्टा 12 घुर

चौहद्दी

उत्तर :- श्रीमती उर्मिला देवी

दक्षिण :- सहायक सड़क

पूर्व :- श्री सिकन्दर कुमार

पश्चिम :- पार्ट प्लॉट नं० 1502 श्री विरेन्द्र नारायण गौरह

उपरोक्त सम्पत्ति आयासीध है तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसका प्रकरण उक्त सम्पत्ति का न्यूनतम मूल्य रू० 90,00,000/- रुपये लागू रूपया है।

अनुसूची संख्या -II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं प्राचिन विवरण

वर्षा

डी० एन० सी० द्वारा स्वीकृत आर० सी० सी० केम दांचा।

Civil Engineering

- डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का
इं. डिग्री (मिथला गील्ड / रिलायन्स /
डास्मिजा) । मान्य एवं मलाला ।

परिचय

- जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी
 दिवारें एवं छत Wall Putty (J.K.) का एवं
 प्रधान सलाह एवं बाहर की दिवारें प्लेस्टर के
 साथ Wall Putty की होगी और Exterior
 Weather Coat से पुती होगी।

5413

- :- दरवाजे और खिड़की का द्वारा हैई उह लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का भल्ला 32 एमएम फ्लाई बोर्ड का पल्ला होरा तथा उरु पर दो सह सिन्थेटिक इन्सुलेंट पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा। मुख्य दरवाजा में कौलेस्कुत गेट लगेगा।

पिढाकिया

- :- खिलमिर्चा लकड़ी का धोखट / अत्युन्निघम
फर्म और शीरा तथा ग्रील सहित



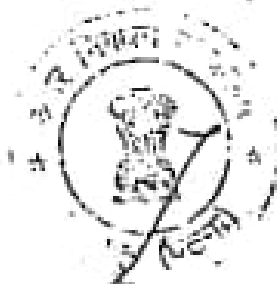
- प्लेट का अन्दर मार्बल (फट साईज) एवं अन्य सजावटिक फर्ज जैसे सीढ़ी, कोरीयोर एवं अन्य Covered Area में कौटा स्लोन लगाये जायगा।

राष्ट्रियसंस्थान

- सभी शौचालय नै ठंडा एवं गर्म पानी का मल, सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट चौड़ाई तक, सभी शौचालय का सजावटी सामान ISI ब्राण्ड का उपयुक्त होगा। किचन को पत्थर माईल एवं बाथ रूम पत्थर सिरामिक टाइल्स/ माईल का होगा।

नमोऽस्तु ते

- 7- ग्रैनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 इंच ऊँची रंगीन Tiles टाइल्स ।



9/12/2023
DIRECTOR
KIRITI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

- लिफ्ट
- बिजली व्यवस्था
- पल्मरिंग एवं सेनेट्री
- डी0-4500-सी0 के नियम के अनुसार उचित क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
 - मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wiring, मास्टर राशन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर कक्ष में कंयुल प्वाइंट।
 - सभी पल्मरिंग एवं सेनेट्री कार्य गै-फिटिंग्स Partyware or Hind ware का लगेगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टम, पी0-भी0-सी0 का चाइप ISI मार्क के प्रथम क्वालिटी का होगा।

उपरोक्त Specifications में Promoters / Architects द्वारा निर्मित कुछ वॉर बदल सम्भव है।

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक को क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पर्याप्त भूख का भुगतान करना होगा।

अनुसूची - II

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषज्ञताएं:-

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉम का प्वाइंट एवं सभी कमरों में टी0 भी0 प्वाइंट (टी0 भी0 नहीं)।
2. चौबीसो घंटे अपने दसूयवेल से जुड़े, सामूहिक छपरी टॉकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
4. प्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तारों का तौर होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतीक्षारत बिजली की व्यवस्था-छोटी जिससे दसुय वेल एवं सामूहिक स्थानों सहित प्रत्येक प्लैट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।



महेश कुमार
28/11/16

KIRITKAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
28/11/16

यह कि यह एकदरनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में साथ समझकार निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिखा दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

साक्ष्यगण

1. Subal Kumar महर कुमा 12/11/15
26/7/16
2. P. S. Dhanraj Panna 26/7/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

SHRISADAR CONSTRUCTION PVT. LTD

श्री सुभा कुमाल
पता श्री सुभा कुमाल लिखा
जयपुर 400011
26/7/16

26/7/16

Amarjeet Kumar
Bhanat Kumar Shukla
Nayabids, Annapur Panna
26/07/2016.

प्रारूपकर्ता

श्री सुभा कुमाल महर
श्री सुभा कुमाल महर
26/7/16

26/7/16

Endorsement of Certificate of Admissibility

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. 180000/-
 Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By H.J Stamp Paper Rs. 0/-
 Amt. paid through Bank Challan Rs. 200500/-

Registration Fee

LLR + Proc Fee

Service Charge

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
AB	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	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	U	0		
TOTAL-									20000

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge	500
----------------	-----

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Date: 06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 06th August 2016 by Bharat Kumar Sinha Late Armanand Rai by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant
6-8-16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '45' 'M', 'Surya Dev Prasad', resident of 'Danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date: 06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 200 on pages on 189 -208 , for the year 2016 and entered in CD volume No. CD-31 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date: 06/08/2016

Registering Officer
Danapur

No. : 9878

Year 2016

S.No. : 9455

SCORE Ver.4.0

Deed No. : 9289

Endorsement of Certificate of Admissibility

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 R. T. Act

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 100000/-
Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.I Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Chellan	Rs. 200500/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge
REGD	20000	C	0	H1i	0	K1a	0	Li	0	LLR	0	500
AB	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0	Proc. Fee	0	
A9	0	DD	0	1	0	K1c	0	Hb	0	Total	0	
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0			
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
TOTAL-									20000			
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. = 20500												

Date: 06/08/2016


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 06th August 2016 by Bharat Kumar Sinha Late Sarmanand Rai by profession Others. Status - Executant


6-8-16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 06/08/2016


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '45' or 'M. Surya Dev Prasad', resident of 'Danapur,patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date: 06/08/2016


Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 200 on pages on 189 -208 , for the year 2016 and entered in CD volume No. CD-31 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date: 06/08/2016

Doc No. : 9878

Year : 2016

S.No. :

9455

SCORE Ver.4.0


Registering Officer
Danapur

Deed No. : 9289

SCANNED

8/6/2016

अदा श्री-
धनुष इति
(अमावस्या हेतु)

राश्वो में (रु०)

(4)

विद्यार सेविदार
विशेषण विभाग

गै. पालक

दस्तावेजों के निबंधन में लिए गया किने जाने वाले राश्वो गुणवत्तिनिर्बंधन शुल्क एवं शुल्कानों के निबंधन शुल्क के
गुणवत्त के लिए बैंक पालन

1. पक्षकार का नाम/पता- कुर्ति सागर/कनस्ट्रक्शंस प्रा. लि. लि.
(जिसकी ओर से पत्र लिखा जा रहा है) ब्याकहाउस रोड पटना
2. दस्तावेज का प्रकार- विशेषण पत्र, ए.पी.ए., दाखलनामा, पंजीकृतनामा, निगल (अनामा), बैंक
निबंधन कार्यालय- अमर निबंधन कार्यालय दानापुर
वदलनामा
3. बैंक का नाम एवं स्थान- आर.बी. बैंक लि. दानापुर
4. गुणवत्त के जानेवाले पत्रों का विवरण :-

गुणवत्त का पत्र एवं सीरी	रकम	कुल रकम
प्रथम शुल्क-पुस्तक सीरी -0030-राश्वो एवं पंजीकृत-अ-पुस्तक सीरी 00- प्रथम बैंक व्यापिक पत्र सीरी -103- दाखलनामा पर प्रथम शुल्क अनामा एवं सीरी 0001- राश्वो अनामा व्यापिक शुल्क 75 49 राश्वो अनामा पत्र सीरी कोड - R0030021030001, A/c No.-10963226587	180000	180000
निबंधन शुल्क-पुस्तक सीरी -0030-राश्वो एवं पंजीकृत शुल्क का पुस्तक सीरी -03 पंजीकृत शुल्क, पत्र सीरी -104- दाखलनामा पर पंजीकृत शुल्क-अ सीरी -0001, व्यापिक शुल्क 75 49 राश्वो अनामा पत्र सीरी - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20000	20000
गुणवत्त शुल्क-पुस्तक सीरी -0030- राश्वो एवं पंजीकृत शुल्क का पुस्तक सीरी सीरी -0000- अनामा पत्र - व्यापिक शुल्क 75 का बैंक निबंधन शुल्क के अना विश्व कोड- R0029008000005, A/c No.-10963226598		

गुणवत्त राश्वो पालन : राश्वो/पेट/दस्तावेज

कुल राश्वो

200000

कुल राश्वो जम्मा में दो लाख वरुदा मात्र

स्थान दानापुर

राश्वो 26/11/18

* चेक/दस्तावेज के निबंधन कोड पर अधिकार है।

* चेक/दस्तावेज की छापी अनामा सीरी में राश्वो

राश्वो नं०

संख्या 05 में दिने गए विवरण के अनुसार

रूप में प्राप्त किया

राश्वो

रूप में प्राप्त किया

राश्वो नं०

राश्वो नं०

निबंधन हेतु सर्वित छे- जमा करने का विवरण

एकको लोका सं० : A/c No. 30978446108

जमा करने की तिथि :

बैंक राश्वो नं० :

* (दस्तावेज के पत्र को संख्या *2)X रु० 25/-

580

200000

200500

बैंक की राश्वो एवं गुण

THE COMMISSIONER OF INCOME TAX
IDENTITY CARD
 नाम निर्धारण आयोग
 पहचान कार्ड

FSB0478016



Elector's Name : Subodh Kumar
 निर्वाचक का नाम : सुबोध कुमार
 Father's Name : Suryadev Prasad
 पिता का नाम : सुर्यदेव प्रसाद
 Sex / लिंग : Male / पुरुष
 Age : 33 Years as on 1.1.2003
 आयु : 33 वर्ष 1.1.2003 को

पहचान कार्ड
 नाम निर्धारण आयोग
 पहचान कार्ड

नाम : सुबोध कुमार
 पिता का नाम : सुर्यदेव प्रसाद
 लिंग : पुरुष
 आयु : 33 वर्ष

Personal Signature of
 Electoral Registration Officer
 031, DANAPUR Constituency
 541, धनपुर निर्वाचक क्षेत्र
 के निर्वाचक रजिस्ट्रार ऑफिसरी
 के हस्ताक्षर की अनुमति

Place : Danapur Date : 04/12/2002
 स्थान : धनपुर तिथि : 04/12/2002
 This Card may be used for voting only
 Under different Conditions Subjected to
 इस कार्ड का प्रयोग केवल वोटिंग के लिए ही किया जा सकता है।
 विभिन्न शर्तों के अधीन, जिसका विवरण नीचे है।

FSB0478016

Subodh Kumar



Doc. No. 10845

Dated No. 10845



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 12/09/2016 by Hanish Kumar

Stamp duty of Rs. 50000/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 10845 in Book No. 1, Volume No. 231 on pages from 182 to 188 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 36 / Year 2016

12/9/2016

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

Date: 12/09/2016

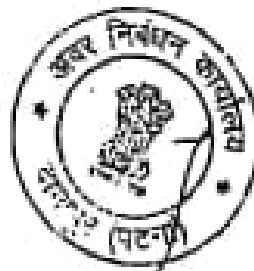
Token No: 11328 / 2016

Pranish Kumar
12/9/2016

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/09/2016
DIRECTOR

विकास कार्य एकरारनामा
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 12/09/2016 माह सितम्बर सन् 2016 ई०
को निम्नलिखित पक्षकारी को बीच निष्पादित किया जाता है:-



9/12/2016

Sub District Registry Office, Danapur

Deed Number 14

Token Number 11328

Reg. Year 2016

Serial Number 10845

PresType

Name

Photo

Thumb

Index

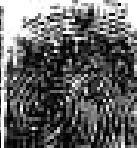
Middle

Ring

Little

Claimant

Sikandar Kumar

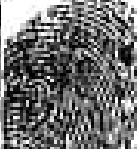


Sig.

Sikandar Kumar
12/9/16

Presented By

Manish Kumar



Sig.

Manish Kumar
12-9-2016

Exercutant

Manish Kumar

X Photo

X Thumb

X Index

X Middle

X Ring

X Little

Sig.

Manish Kumar
12-9-2016

Identified By

Kunal Singh



Sig.

Kunal Singh
12/9/16

SCORE Ver.4.0

Powered by InfoSystem and Solutions, Patna

Biometric Captured By 2802sop009



Manish Kumar
12-9-2016

श्री मनीष कुमार पिता का नाम स्वर्गीय योगेन्द्र नारायण, निवास स्थान नया टोला, सगुना, थाना एवं पञ्चालय - दानापुर, जिला - पटना, जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिफल होने अथवा हटाने जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करने में) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए व म

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०, पटना PAN-AADCK9004C, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबधित है, जिसका निबधन संख्या U45200BR2003PTC014788 तथा जिसका निबधित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक, राजाजी मेडिकल के बगल में, खाजपुरा, बेली रोड, पटना - 800 014, द्वारा निदेशक श्री सिकन्दर कुमार पिता का नाम श्री विद्या सागर सिंह, निवास स्थान नया टोला, एस० को० पुरम् लेन न० 21, थाना थाना एवं पञ्चालय दानापुर, जिला पटना, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिवासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, को बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौज दानापुर शहजादपुर, जो आर्य समाज रोड में स्थित है, सर्वे थाना दानापुर, जिला पटना के थाना न० 21 (इक्वीस), तीजी बिहार सरकार, जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में दर्ज है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमजिस्ती आवासीय व्यवसायिक इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं शर्तों पर किया जाय।



Mamir Kumar
12.9.2016

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/9/2016
DIRECTOR

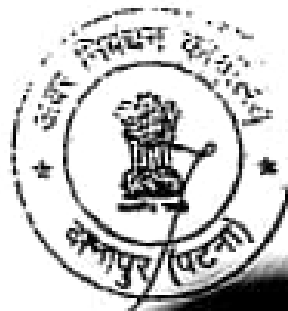
1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिवर्द्ध निजामता नगरपालिका दानपुर / पटना नगर विभाग से प्रस्तावित भवन का मकान एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुसार बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आवासन दिया तथा आवसत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगे और अधिकतम F.A.R. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के क्षति से धनित रखेंगे एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।
4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न मूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उक्त स्थिति में मूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कॉम्प्लेक्स का निर्माण मूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक मूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेंगे।

Manish Kumar

12.9.2016

KUBI SAGAR RESIDENTIAL SOCIETY

12/9/16 DIRECTOR



(4)

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् निजामत दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , प्लेट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमें किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी0 एम0 सी0 अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर निजामत या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भूगतान डेवेलपर करेंगे।

Manish Kumar
12.9.2016

KARTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sikandar Khan
12/9/2016 DIRECTOR



10. यह कि इस मनोकथ के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे कि वे विभिन्न विकास - कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा सी० एम० सी० और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की सक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की सीमा तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल का समय दिया जायगा। उक्त निर्धारित अवधि कृपा काल सहित की गिनती प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने के तिथि से किया जायेगा।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार एपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप विकासक एवं मू-स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने / अन्तारण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुसृत सख्त निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिनाय के लिए एकतरानामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेवेलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो, जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा प्लेटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेंगे।

Manish Kumar
12.9.2016

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/9/2016
DIRECTOR



14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत सम्पत्तिगत तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर किसी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे एवं डेवलपर या उनके नाभित को अनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जटिलताओं को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम होगा।

15. यह कि सदा वर्तित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण मदन निर्माण हेतु प्राधिकार में मन्त्रालय स्थित होने के उपरान्त किया जाएगा तथा सम्बन्धित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर घास्ता, पम्प घर, जेनेरेटर घर, गार्डन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्बन्धित सौख्यलय एवं सम्बन्धित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जाएगी। जमीन मालिक और डेवलपर के साथ उनके एग्रीजेंटकारी एवं किसी लिखे गये खरीदारों के साथ उपयोग करने। साथ ही साथ उनमें पक्षों के बीच यह बात निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शों के अन्तर्गत यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वेसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जाएगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक कार्य को डेवलपर द्वारा खर्च किया जाएगा।

16. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / प्लॉट बनाकर, कर पार्किंग स्थान और अन्योन्य Tenements का निर्माण, डी0 एच सी0 / पी0 एच सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शों की शर्तों और शर्तों, के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्योग के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जबरन पट्टे तो वेसे सभी कार्य (Acts, deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखित हैं:-



Mamun
11.9.2016

DR. SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sikandar
12/9/16 DIRECTOR

- (क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित अधिकार के निम्न एवं परनिष्पत्तियों के अनुसार जमीन मालिक को नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कन्दर्बों, बचनबद्धता सम्बन्धी कानूनजाल तैयार करना, हस्ताक्षर बनाना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।
- (ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।
- (ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा शिफ्ट, लोहा और अन्य मदन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी गोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।
- (घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी दृष्टिमा प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बयान करना, मुकदमा दाखल करना, सभी आवश्यक कानूनजाल पेश करना एवं कानूनज्ञानादा दाखल करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।
- (ङ) इमारत कानूनजाल में दूकान / प्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने दूकान / प्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।
- (च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें, अन्य किसी को आबंटित करें और खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।
- (छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।
- (ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उक्त पर एक या अधिक भवन, प्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नगरी के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आबंटित

M. V. K. K. K.
12-9-2016

KRITI SINGH CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sikandar
12/9/16 DIRECTOR



(प्र) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित अधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा उसका अधिकारियों द्वारा स्वीकृत बनाने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर खेतपर माहों की जमीन मासिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टों, घोषणाओं, सचय पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory दस्तावेजों का ही एक ही अथवा अन्य अधिकारियों से इत्ताफ करने पर सहमत है।

12-9-2016

17. यह कि जयदेव शक्तिदा घोषणा करते हैं कि:-

- (क) कि जमीन मालिक को उत्तम जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण का अधिकांशना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका जन्मन करने या करने के लिए अधिकार है।
- (ख) कि उत्तम जमीन से सम्बन्धित इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मान विरोधाज्ञा या संलग्नता किसी कथरोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सर्वकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (ग) कि उत्तम जमीन से सम्बन्धित कोई भूखेती या व्यवस्था नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते हैं कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे एवं कार्य में रुकावट पैदा नहीं करेंगे।
- (घ) कि जमीन मालिक के अलावा उत्तम जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिरा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेकनी जमीन मालिक को बेनामीदार नहीं है।
- (ङ) कि जमीन मालिक ने झोपड़ा की है कि उत्तम जमीन पर कोई दखिख या अवधार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

KIRTI SAGAL CONSTRUCTION PVT. LTD.
Sik-oh/kns
12/9/11 DIRECTOR



- (घ) कि सक्ता जमीन के अधिकार जो सम्बन्धित-विही भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या फार इस विवेक के बिना जमाने तथा वापसी नहीं है और अगर इसके पूर्व या कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उस्ताद भुगतान करेंगे।
- (ङ) कि जमीन मालिक सक्ता जमीन को हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मजबूत हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक सहमत हैं कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई कानून का प्रारंभ नहीं करेंगे।
- (च) कि जमीन मालिक को उन्मयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से की भाग, पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

Mani Kame
12.9.2016

18. उचित अधिकार सहित इन प्राकृतिक (Presents) की अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम नू-हस्ता को संरचना कार्य को पूर्णतः सम्पन्न करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात् डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को संयोजित रख सकते हैं बशर्त कि ऐसा अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्मयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

KUTU SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/9/16 DIRECTOR

19. इस उन्मयन मजबूत की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत सम्पत्ति में निर्मित अपने हिस्से के क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर, उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठावेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्मयन करने और कंपनी समस्त कार्य के लिए उत्तरदायी रहेंगे तथा पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायेगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, डी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्मयन के लिए जवाबदेह होंगे तथा



जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही, गांग, दाया, खर्च, मुकदमा दण्ड अथवा अन्य कार्य असाफल्य, बिलम्ब मुल्क या अनुबंध विघटन के कारण (नगर परिषद् या अन्य प्राधिकरों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति को पूर्ति करने।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और बंधनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर को पक्ष में इस मनोकथे की शर्तों एवं शर्तों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्मूलन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राप्ति करते हैं।

22. इस उन्मूलन मनोकथे के तहत इससे सम्बन्धित सभी जैव खर्च, मुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तान्तरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नागिकों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. सीओ एमओ सीओ द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति के निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असाफल्य हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को किसी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (यदि समय सीमा इस मनोकथे का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो, वेसे किसी देवी कारण या निबंधन के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वेसी अवस्था में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा, जो जमीन मालिक को प्रत्येक प्लॉट का 4,000/- चार हजार प्रति मीटर के दर से विकासक द्वारा भुगतान किया जाएगा। जो जमीन मालिक को हिस्से की एराजी का स्वामित्व मिलने तक लागू रहेगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिल इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जैव किसी भी कार्य दिवस में क्षति अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू-विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

Mohi Kaur
12.9.2016

DR. SUGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/9/16 DIRECTOR



25. यह कि यदि भूविज्ञानिक उपसंकेत-इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध में किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन अपने निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त करने के बाद इमारत को प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित प्रबंधन खर्च का अनुपातिक भुगतान जमीन मालिक को भी करना होगा।

26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधाएँ जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी।

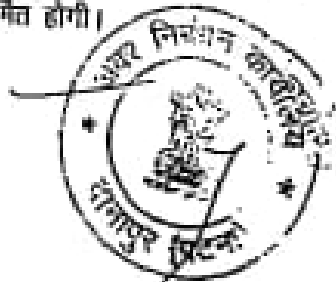
27. इस मसौदा की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में किसी योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा खुला जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

28. डेवलपर डी० एम० सी० के नियम कतिपय और कानूनों का दुरु-ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, खर्च जो नियमों और कानूनों उत्पन्न से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति कगवेंगे।

29. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), विजली, Plumbing and Sanitary कार्य, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल धम, गृह सेवा आदि शामिल है, वे डी० एम० सी० की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के काम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुस्थित रखेंगे तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

31. प्रस्तावित इमारत डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विविधियों के अनुसार निर्मित होगी।



M. K. K. K.
12.9.2016

12.9.16 DIRECTOR

32. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित प्लैट का आबंटन सिस्टम Alternate Chosing प्रणालि पर आधारित होगा।

33. यह कि जमीन मालिक जमीन के स्वत्व सम्बन्धी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेंगे तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति भूस्वामी को उपलब्ध करावेंगे।

अनुसूची संख्या -I

बीजा दानापुर राहजापपुर, जो आर्य समाज रोड में स्थित है, सर्व धाना दानापुर, जिला पटना के धाना नं० 21 (इक्कीस), तीजी बिहार सरकार, जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:-

खता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
419 (चार सौ उन्नीस)	1499 (एक हजार चार सौ नानावे)	1361 वर्गफीट
जमाबंदी नं०-16105		मानि 3.125 डी०

चौहद्दी

उत्तर :-	पार्ट प्लॉट नं० 1499
दक्षिण :-	पार्ट प्लॉट नं० 1499 किर्ति समार कंस्ट्रक्शन प्रा० लि०
पूरब :-	पार्ट प्लॉट नं० 1499
पश्चिम :-	सहायक रोड

उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय है तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसके कारण उक्त सम्पत्ति का न्यूनतम मूल्य नं० 25,00,000/- (पच्चीस लाख रुपया) मात्र है। धाना कोड- 181

अनुसूची संख्या -II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं द्वािभागत विवरण

ढांचा :- डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत आर० सी० सी० फेन ढांचा।



Civil कार्य	-	डी0 एफ0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईट . सिमेन्ट (ब्रिडल गोल्ड / रिलायन्स / डालमिया) , बालू एवं मसाला :
परिसंरक्षण	-	जमीन वालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं <u>Wall Putty (J.K.)</u> का एवं प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर के साथ <u>Wall Putty</u> की होगी और <u>Exterior Weather Coat</u> से पुती होगी।
दरवाजे	-	दरवाजे और खिड़की का बाया लार्ज उड लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का फल्ला 32 एमएम स्टाई बोर्ड का फल्ला जोर होगा तथा उस पर दो लह सिन्थेटिक इन्वेल केन्ट होगा। केन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा। मुख्य दरवाजा में कोलेक्चुल गेट लगाया।
खिड़कियाँ	-	खिड़कियाँ लकड़ी का चौखट / अल्युमिनियम फ्रेम और सीरा तथा फील सहित।
फर्श	-	फ्लैट के अन्दर मार्बल (कट साईज) एवं अन्य सामूहिक फर्श जैसे सीढ़ी , कोरीडोर एवं अन्य <u>Covered Area</u> में कौटा स्टोन लगाया जायगा।
शौचालय	-	सभी शौचालय में टैंड0 एवं गर्म पानी का नल , सफेद <u>Glazed टाइल्स</u> 7 फीट उंचाई तक , सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा। बिथेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल का होगा।
रस्तेई घर	-	पैनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 इंच उंची रंगीन Tiles टाइल्स।

Mauli Kumar
12-9-2016

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/9/2016
DIRECTOR



- लिफ्ट - सी० एच० सी० के निम्न के अनुसार उचित क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
- बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली समझी के साथ Concealed पी० भी० सी० Conduit Wiring, मास्टर शयन कम में A.C. प्वाइंट एवं ड्राईन एवं मास्टर कम में कंडुल प्वाइंट।
- प्लम्बिंग एवं सेनेट्री - सभी प्लम्बिंग एवं सेनेट्री कार्य में फिटिंग्स Parryware or Hind ware का संग्रह। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न, पी० भी० सी० का फाइप IS मार्क के प्रथम क्वालिटी का होगा।

Mamir Kumar
12.9.2016

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात मूल्य का भूगतान करना होगा।

अनुसूची - II

जमीन मालिक को प्लेट की खास-विशेषताएं-

1. बैठकखाने में एक इंटरफोन का प्वाइंट एवं सभी कमरों में टी० भी० प्वाइंट (टी० भी० नहीं)।
2. चौबीसो घंटे अपने दायरबेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
4. प्लेट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तारों का तार होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतीक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे दयुब बेल एवं सामूहिक स्थानों सहित प्रत्येक प्लेट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।

12/9/16 DIRECTOR
12/9/16



यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में
सौम्य समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे
एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1. Kunal Singh
Late Naval Kishor Singh
Vill + P Saidabad Pakpattan
2. 20/11/16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Mani Kumar
12.9.2016

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
KATI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD

S. K. Singh
12/9 DIRECTOR

राज कुमार
श्री. म. ल. कुमार लिखा
नया रोड - 42571
417135 4271
12/11/16

[Signature]

12/9/16

प्रारूपकर्ता

खीरपुर

नजरिमल्लिक

कानपुर

12/10/16



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. 30000/-

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

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs.	70500/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee	Service Charge		
FEE PAID	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	L1i	0	LLR	0	500
	AB	0	D	0	H2	0	K1b	0	L1ii	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0	
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	L1	0					
	TOTAL-										20000		
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -												20500	

Date: 12/09/2016


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 12th September 2016 by Manish Kumar Late Yogendra Narayan by profession Others. Status - Executant


Signature/ L.T.I. of Presentant

Date: 12/09/2016


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

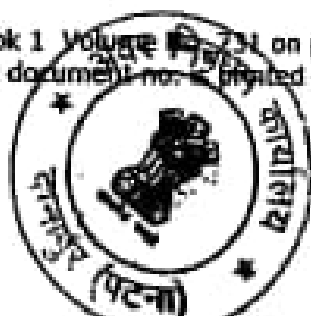
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kunal Singh' age '35' Sex 'M', 'Naval Kishor Singh', resident of 'Lahladpur, patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 12/09/2016


Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume 731 on pages on 182 -198 , for the year 2016 and stored in CD volume No CD-36 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.



Date : 12/09/2016


Registering Officer

बिज्ञान सार्वज्ञिक (4)

(4)

1. 4. 2019

1. पञ्चमाला का नाम पञ्चमाला किर्ति सायब कन्सल्टिंग एंड मेडिकल देवगढ़ मे
(जिसको और भी क्या नाम था है)-----

3. निबंध का पाठ्य-..... अंतर निबंधन का पाठ्य दानापुर 94/10/10, ...

4. बैंक का नाम एवं शाखा- भारतीय स्टेट बैंक दानपुर

700000

पुनः प्रोक्तं

त्यानं दानां उर

पञ्चकक्ष का श्रम

सुखं तद्विदुः

— **THE**

—हमारे पास यह है

જાણીતા સ્વામીજીનો મો
પ્રસ્થાન થયું પછી

अपने काम का नियंत्रण

प्रश्न करने की विधि :

मैट्रिकी प्राप्ति एवं पुरा

580
100 000



20141 अरुण
महाराष्ट्र राज्य सरकार
जन्म: 1981
पिता: 1 अरुण सिंह
पिता: अरुण सिंह
जन्म तिथि: DOB 12/09/1981
पुरुष / Male



6589 7922 3161

अरुण भादमी का अधिकार

Kunal Singh

12/9/2016

Unique Identification Authority of India

संस्थापक
संस्थापक
संस्थापक



6589 7922 3161

UIDAI