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

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

Date: 10/03/2016 Token No. 3380 /2016

बिहार सरकार

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजली भवन के निर्माण सम्बन्धी है, जो आज दिनांक नव माह मार्च सन् 2016 ई० को निम्नलिखीत पक्षकारों के बीच करार किया गया है।

सही - मणीन्द्र कुमार, लिखाम एवं स्वीकृत (लिखवा दी सही है)

मणीन्द्र कुमार 10/03/16

Token Number 3380 | Reg. Year 2016 | Serial Number 3383 | Deed Number 3

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sikandar Kumar						
Sig. Sikandar Kumar 10/3/16							
Executant	Dhirendra Kumar						
Sig. धीरेन्द्र कुमार 10.03.16							
Executant	Manindra Kumar	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Sig. मणीन्द्र कुमार 10/03/2016							
Presented By	Manindra Kumar						
Sig. मणीन्द्र कुमार 10/03/2016							
Executant	Rakesh Narayan						
Sig. राकेश नारायण 10/3/2016							
Executant	Sangita Devi						
Sig. संगीता देवी 10-3-16							
Identified By	Kunal Kumar						
Sig. Kunal Singh. 10/3/2016							

मणीन्द्र कुमार

(1) श्री मणिन्द्र कुमर पिता का नाम स्वर्गीय धरनीधर सिंह , मवाजी 8½ डि० के स्वामी , mob 9708365874

(2) श्री धीरेन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय धरनीधर सिंह , मवाजी 8½ डि० के स्वामी ,

(3) श्री राकेश नारायण पिता का नाम स्वर्गीय सुरेन्द्र नारायण ,

(4) मो० संगीता देवी धर्मपत्नी स्वर्गीय मुकेश नारायण ,

दोनो मवाजी 8½ डि० के संयुक्त स्वामी ,

सभी का निवास स्थान नया टोला सगुना , थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना , भारतीय नागरिक , जिसमें इनके उत्तराधिकारी , कानूनी प्रतिनिधित्व इत्यादि सम्मिलित हैं जिन्हें इसके आगे **प्रथम पक्ष भू–स्वामी** कहा गया है।

ए वं म्

कीर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि० , 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 , एस० के० पुरम् लेन न० 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) डेभलपर्स कहा गया है।

दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

यह कि प्रथम पक्ष परीशिष्ट –1 में वर्णित सम्पत्ति जो **दानापुर शहजादपुर**, हाल मशहूर महल्ला का नाम आर्य समाज रोड, परगना फुलवारी, राजस्व थाना दानापुर, थाना संख्या 21 (इक्कीस), जिला पटना में स्थित है के स्वामी वो हकदार है, जिसका पूर्ण विवरण इस एकरारनामा के अंत में दर्ज 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 तीनो 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 आवसीय 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। चुकि द्वितीय पक्ष भवन निर्माता हैं और बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु इस क्षेत्र में भुमि खोज रहे थे, इसलिए दोनो पक्षों में बातचीत हुई। अन्ततः दोनो पक्ष निम्नलिखीत शर्तो पर यह विकास एकरारनामा भवन निर्माण हेतू अपने अपने मानसिक स्वस्थतता की हालत में बिना जोर दबाव के नफा नुकसान को सोच समझकर क़ानूनी सलाहकारों से राय मशविरा लेकर निम्नलिखीत शर्तो पर एकरार करते हैं।

1. यह कि दोनो 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 हेतू संरचना का नक्शा वास्तुविद से स्वयं करायेगें और इसमें होने वाली सारा खर्च को पूर्ण रूप से वहन करेगें। साथ ही साथ नक्शा को नगर परिषद् दानापुर के स्वीकृति लेने में जो भी खर्च आयेगा उसे भी द्वितीय पक्ष ही वहन करेगें। नक्शा की स्वीकृति एवं एपार्टमेन्ट बनाने में जो भी खर्च होगा , उसे द्वितीय पक्ष वहन करेगें।

3. यह कि द्वितीय पक्ष नगर परिषद् दानापुर द्वारा स्वीकृत नक्शे में किसी प्रकार का विचलन नहीं करेगें। 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 लेगें। 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।

दानापुर (पटना)

6. यह कि दोनो पक्षों को उपरोक्त भवन में अपने अपने मिले हुये हिस्से पर पूर्ण स्वामित्व होगा। दोनों पक्ष अपने अपने हिस्से में मिले फ्लैट की बिक्री कर सकते हैं या किराया लगा सकते है 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 अनापत्ति पत्र मुहैया करेगें। 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 सम्पति से कर्ज की राशि वसुल किया जायगा। किसी वित्तीय संस्थान से कर्ज लेने के हालत में विकासक सिर्फ अपने हिस्से को ही बन्धक रखेगें , प्रथम पक्ष के हिस्सा या उनके जमीन को बन्धक रखने का कोई अधिकार द्वितीय पक्ष विकासक को नहीं होगा।

8. यह कि द्वितीय पक्ष ने आश्वस्त किया है कि भवन निर्माण नक्शा नगर परिषद् दानापुर से स्वीकृत होगा और विकासकर्ता उसी के अनुसार ही निर्माण कार्य करेगें 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 सम्पति के स्वामित्व मे किसी प्रकार का स्वत्व दोष या ऋण भार पाया जाये या अन्य किसी पक्ष द्वारा किसी प्रकार का व्यवधान उत्पन्न किया जाय , तब प्रथम

Scanned by CamScanner

पक्ष अपने खर्चे से इसका समाधान करेगें , जिसमे द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से सहयोग करेगें। 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 देगें।

11. यह कि द्वितीय पक्ष निर्धारित समय सीमा के अन्दर भवन निर्माण कर प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का फ्लैट सौंप देगें। अगर समय के अन्दर भवन का निर्माण करके फ्लैट जमीन मालिक को नहीं सौंपते है तो उस स्थिति में प्रति माह प्रति फ्लैट 4,000/— चार हजार रूपये बिलम्ब दंड के रूप में जमीन मालिक प्राप्त करेगें और यह रकम द्वितीय पक्ष प्रति माह देगें।

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

12. यह सम्पति 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 देगें।

दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

14. निर्माण कार्य के दौरान फिनिसिंग निम्न प्रकार से होगां। :–

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/भिट्रीफायड होगा तथा दिवाल में आवश्यकतानुसार ग्लेज्ड टाईल्स 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, ड्राईग रूम का फर्श मार्बल/भिट्रीफायड 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 / लकडी के फ्रेम युक्त ग्लास एवं ग्रील का हेगा।
8. बाहर की सभी दिवाल में वाटरप्रुफ रंगीन वेदरकोट पेन्ट होगा।
9. विद्युत कार्य में प्रयुक्त सामान अच्छे किस्म के होगें यानि सभी एंकर के होगें।
10. सेनेटरी तथा जल प्रवाह हेतू सभी पाईप और फिटिंग्स CPVC (ISI) मानक के होगें।
11. उपरी छत को विकासकर्ता द्वारा वाटर प्रुफ 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 ठंढ़ा पानी के लिए पाईप रहेगी।

15. एपार्टमेन्ट बनाने के समय जो बिजली लगेगा वह कम्पनी यानि द्वितीय पक्ष के नाम होगा तथा उसका बिल कम्पनी भुगतान करेगा।

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 / विट्रीफायड होगा तथा दिवाल में आवश्यकतानुसार ग्लेज्ड टाईल्स 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 / विट्रीफायड का होगा। प्रत्येक रूम के सिलिंग में बार्डर , कॉर्नर एवं फैन रिंग होगा।
5. सीढी , पैसेज का फर्श मार्बल या कोटा पत्थर का होगा।
6. दरवाजे का मेन फ्रेम लकडी और दरवाजा (Door Shutter) 32 एम एम का प्लाई ISI बोर्ड का होगा और मुख्य दरवाजा में कॉलेप्सुबल गेट होगा।
7. सभी खिडकी अल्युमिनियम / लकडी के फ्रेम युक्त ग्लास एवं ग्रील का होगा।
8. बाहर की सभी दिवाल में वाटरप्रुफ रंगीन वेदरकोट पेन्ट होगा।
9. विद्युत कार्य में प्रयुक्त सामान अच्छे किस्म के होगें यानि सभी एंकर के होगें।
10. सेनेटरी तथा जल प्रवाह हेतु सभी पाईप और फिटिंग्स CPVC (ISI) मानक के होगें।
11. उपरी छत को विकासकर्ता द्वारा वाटर प्रुफ एवं हीट कल्ना 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 ठंढा पानी के लिए पाईप रहेगी।
15. एपार्टमेन्ट बनाने के समय जो बिजली लगेगा वह कम्पनी यानि द्वितीय पक्ष के नाम होगा तथा उसका बिल कम्पनी भुगतान करेगा।

16. कम्पनी द्वारा अपना बोरिंग किया जायगा।

17. एपार्टमेन्ट के लिए अपना बिजली का ट्रान्सफार्मर विकासकर्ता के द्वारा लगाया जायगा।

18. 7½ KVA का Soundless जेनरेटर विकासकर्ता द्वारा लगाया जायेगा।

20. भवन निर्माण के समय मजदुरों या अन्य किसी को कोई दुर्घटना होती है या किसी प्रकार का व्यवधान होता है तो उसकी सारी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।

21. ISI मानक लिफ्ट विकासकर्ता के द्वारा लगाया जायेगा।

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन के पश्चात बहुमंजली ईमारत का नाम **कीर्ति धरनीधर कुँअर इनक्लेव** होगा।

यह कि उपरोक्त विशिष्टताओं के अनुसार ही भवन निर्माण कार्य किया 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 तथा विकासकर्ता / प्रवर्तक तथा भू स्वामी अपने अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होगें तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने , दान करने , एकरारनामा करने , किराया पर देने का स्वतंत्र अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया 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 करेगें।

Scanned by CamScanner

16. कम्पनी द्वारा अपना बोरिंग किया जायगा।

17. एपार्टमेन्ट के लिए अपना बिजली का ट्रान्सफार्मर विकासकर्ता के द्वारा लगाया जायगा।

18. 7½ KVA का Soundless जेनरेटर विकासकर्ता द्वारा लगाया जायेगा।

20. भवन निर्माण के समय मजदुरों या अन्य किसी को कोई दुर्घटना होती है या किसी प्रकार का व्यवधान होता है तो उसकी सारी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी।

21. ISI मानक लिफ्ट विकासकर्ता के द्वारा लगाया जायेगा।

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन के पश्चात बहुमंजली ईमारत का नाम कीर्ति धरनीधर कुँअर इनक्लेव होगा।

यह कि उपरोक्त विशिष्टताओं के अनुसार ही भवन निर्माण कार्य किया जायगा इसके अलावा जो भी कार्य प्रथम पक्ष द्वारा कराया जायेगा उसका अतिरिक्त भुगतान 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 होगें तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने, दान करने, एकरारनामा करने, किराया पर देने का स्वतंत्र अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया 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 करेगें।

Scanned by CamScanner

(9)

परीशिष्ट –1

आवासीय जमीन एराजी (25½ डि0) साढे पचीस डिसमल , जिसकी तौजी 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 निन्यानवे) का अंश भाग सम्पति दानापुर आर्य समाज रोड. के सहायक रोड. पर स्थित है , वाके मौजा दानापुर शहजादपुर , परगना फुलवारी , थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर , सदर रजिस्ट्री एवं जिला पटना , जो नगर परिषद दानापुर के अन्दर स्थित है। जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार से है।

चौ ह द् दी

उत्तर:–	सर्वे आहर
दक्षिण:–	रोड़
पूरब:–	निज लेख्यकारीगण
पश्चिम:–	पार्ट प्लौट न0 1499

यह कि उपरोक्त सम्पति का कुल मूल्य मो0 2,04,00,000/– दो करोड़ चार लाख रूपया है। (MVR Thana Code No. 181)

दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

परीशिष्ट –1

आवासीय जमीन एराजी (25½ डि0) साढ़े पचीस डिसमल , जिसकी तौजी 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 निन्यानवे) का अंश भाग सम्पति दानापुर आर्य समाज रोड. के सहायक रोड. पर स्थित है , वाके मौजा दानापुर शहजादपुर , परगना फुलवारी , थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर , सदर रजिस्ट्री एवं जिला पटना , जो नगर परिषद् दानापुर के अन्दर स्थित है। जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार से है।

चौ ह द् दी

उत्तरः–	रार्य आहर
दक्षिणः–	रोड़
पूरबः–	निज लेख्यकारीगण
पश्चिमः–	पार्ट प्लौट न0 1499

यह कि उपरोक्त सम्पति का कुल मूल्य मो0 2,04,00,000/– दो करोड़ चार लाख रुपया है। (MVR Thana Code No. 181)

(पटना)

Scanned by CamScanner

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति मे सोच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

साक्ष्यगण

1. Kunal Singh
S/o Late Naval Kishor Singh
Vill - Lahladpur
Po - Saidabad
Ranitalab (Patna)
09/03/2016

2. Subodh Kumar
S/o Suryadev Lal
East Panchshil Nagar
P.S. Danapur Patna
9/3/16

1. मनोज कुमार
9/3/2016
9.3.16

2. वीरेन्द्र कुमार
9.3.16

3. राजेश्वरी नारायण
9/3/2016

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Sikandar Rai
09/03/2016
Director

दस्तावेज़ लेखक
9/3/16

प्रारूपकर्ता
रवीन्द्र कुमार
नगर परिषद
दानापुर पटना

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. 408000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

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

FEE PAID

Registration Fee

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	LIi	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Ns	0
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		
								TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 400

Total amont 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 Dharnidhar Singh by profession Others. Status - Executant

मणीन्द्र कुमार 10/03/2016

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,lahaladpur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

ate : 10/03/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

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

दानापुर (पटना)

Registering Officer
Danapur

: 10/03/2016

No. : 3380 Year : 2016 S.No. : SCORE Ver.4.0 Deed No . : 3321

SCANNED

Scanned by CamScanner

1,63,70,0112

700 Dw

अंदर मो0------------------------- शब्दों में (रू0--------------------------------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

<u>निबंधन विभाग</u>

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूधारी के विशेष शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम/पता— कीर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०
   (जिसकी ओर से जमा किया जाता है)— उत्तम पुरुष कुमार सिंह, रामजयपुरा कॉलोनी, बेली रोड, पटना
2. दस्तावेज का प्रकार— विक्रय पत्र, एग्रीमेंट, दानपत्र, बंटवारानामा, विकास(अनुबंध), लोन, लीज, वगैरह
3. निबंधन कार्यालय— अवर निबंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा— भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

15890

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क ब्यौरा उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	326,400	326,400
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030031040001, A/c No.-10963223570	20,000	20,000
भूधारी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0063- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से प्राप्त विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	—	—

BL-290
2,301—

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 3,46,400/-

कुल राशि शब्दों में -----------------------------------

स्थान— दानापुर

तारीख— 9/3/13

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीछे पर अंकित कर दें। 480
* चेक/ड्राफ्ट की प्राप्ति अन्तरित होने के बाद ही मान्य होगी

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

<u>FOR USE OF THE BANK</u>

स्क्रॉल सं0 ---------------- तारीख ------------------ उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गये विवरण के अनुसार रू0 ---------------------/ शब्दों में----------------

रुपये प्राप्त किया प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

SBI DANAPUR BRANCH

निबंधन कार्यालय द्वारा भरा जाने वाला निबंधन कार्यालय का प्रति

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30970465168

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------------------- प्रति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रु0 25/- 400 346400

3,46,800

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अंक सं० ------------------------- शब्दों में (रु० --) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

<u>निबंधन विभाग</u> गैर न्यायिक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूदाखिल के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. जमाकर्ता का नाम /पता--- कीर्ति [illegible] कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)--- [illegible]
2. दस्तावेज का प्रकार--- विक्रय पत्र, एग्रीमेंट, दानपत्र, [illegible], [illegible] वगैरह
3. निबंधन कार्यालय--- अवर निबंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा--- भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियां प्राथमिक इकाई -78 49 सकल प्राप्तियां विवर कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226597	81600	81600
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 78 49 सकल प्राप्तियां विवर कोड -R0030031040001, A/c No.-10963226576	—	—
भूदाखिल शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियां-उप शीर्ष -0000- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -78 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विवर कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	—	—

8/152
e-58

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 81600/-

कुल राशि शब्दों में --

स्थान--- दानापुर

तारीख--- [illegible]

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीछे पर अंकित करें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि आदायगी होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

<u>FOR USE OF THE BANK</u>

रसीद सं० --------------------------- तारीख --------------------- उपर्युक्त चालान संख्या 05 में दिये गये विवरण के अनुसार रु० -------------------------/ शब्दों में ----------------- रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

खाता संख्या सं० : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक रसीद सं०: ----------------------------------- बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रु० 25/-

Scanned by CamScanner

Serial No. 1711 Circle:-Danapur 1 Book No. :- 1 Deed No. 1664

Serial No. 1711 Deed No. 1664

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

21/2/2017

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

Date: 21/02/2017 Token No: 1809 /2017

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

21/02/2017

21/02/2017

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 21-02-17 को (1) श्री रंजय कुमार (2) श्री प्रभात कुमार सिन्हा (3) श्री प्रकाश कुमार सिन्हा तीनो के पिता स्व0 कमला प्रसाद सभी का

Ranjay Kumar 21-02-17

Ranjay Kumar 21-02-17

Prakash Kumar Sinha 21.2.17

21-Feb-1

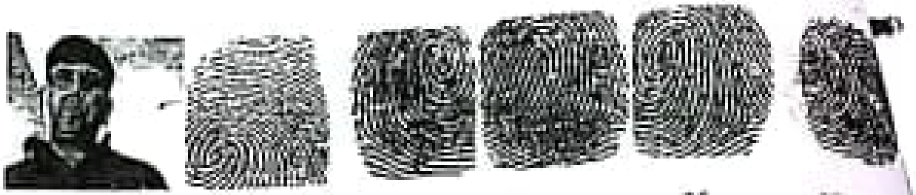
Sub District Registry Office,Danapur

oken Number 1809 | Reg. Year 2017 | Serial Number 1711 | Deed Number 1664

ℓresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

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

Sig. Sikandar Kumar 21/2/17

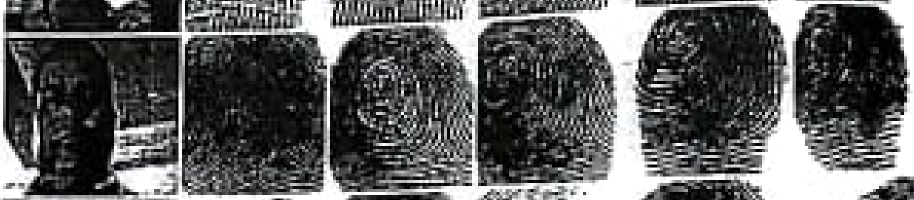


Executant — Kumkum Devi

Sig. कुमकुम देवी 21/2/2017

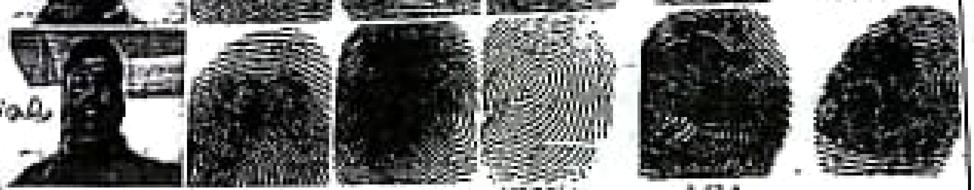
Executant — Prabhat Kumar Sinha

Sig. Prabhat 21-02-2017



Executant — Prakash Kumar Sinha

Sig. Prakash Kumar Sinha 21.2.17



Presented By Ranjay Kumar

Sig. Ranjay Kumar 21-02-2017

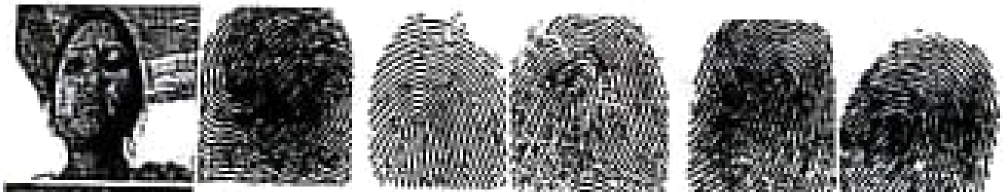
Executant — Ranjay Kumar

Sig.

✕ Photo ✕ Thumb ✕ Index ✕ Middle ✕ Ring ✕ Little

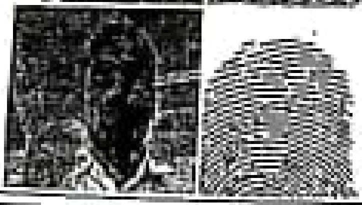
Executant — Sharmila Devi

Sig. शर्मिला देवी 21/02/2017



Identified By Kunal Singh

Sig. Kunal Singh



SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop009

Scanned by CamScanner

साकिन– ललीता कुंज एफ0–12, आदर्श विहार कॉलोनी, रूकनपुरा, बेली रोड, पटना, पोस्ट– बी0 भी0 कॉलेज, थाना– रूपसपुर, जिला– पटना एराजी 14 धूर 15 धुरकी एवं (4) **श्रीमती शर्मिला देवी** धर्मपत्नि श्री संतोष कुमार श्रीवास्तव (5) **श्रीमती कुमकुम देवी** धर्मपत्नि श्री दिलीप कुमार सिन्हा साकिन वो पोस्ट– सेमरियाँ, ओझा पट्टी, थाना– शाहपुर पट्टी, जिला– भोजपुर (आरा) हाल साकिन– सगुना मोड़ देवी चौराहा गैस गोदाम रोड, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना एराजी 14 धूर 5 धुरकी, 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 हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। Mob No. 9308534924 .

एवं

किर्ति सागर कन्सट्रक्शन 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 के0 पूरम लेन नं0– 21, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, 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 रुप 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 प्लौट नं0– 1498 में एराजी 1 कट्ठा 9 धूर भूमि जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 30,59,000/– रुपया (तीस लाख उनसठ हजार रुपया) मात्र है पर स्वामी

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Scanned by CamScanner

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–I में वर्णित सम्पति में एराजी 1 कट्ठा 9 धूर जमीन को श्री रंजय कुमार वो श्री प्रभात कुमार सिन्हा वो श्री प्रकाश कुमार सिन्हा ने दिनांक 29–03–2014 ई0 को नविस्ते श्री संतोष कुमार वो श्री पिन्टु कुमार वो श्री मनोज कुमार तीनो के पिता स्व0 मायानन्द राय साकिन– सुलतानपुर, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना से एराजी 1 कट्ठा 9 धूर जमीन को बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 58, पेज नं0– 98 से 107, सी0 डी0 9, टोकन नं0– 3361, सिरियल नं0– 3340, वसीका नं0– 3268 निबंधन कार्यालय दानापुर हैं। बैय खरीदगी के बाद श्री रंजय कुमार वो श्री प्रभात कुमार सिन्हा वो श्री प्रकाश कुमार सिन्हा ने दिनांक 08–12–2014 ई0 को श्रीमती शर्मिला देवी वो श्रीमती कुमकुम देवी के नाम से एराजी 14 धूर 5 धुरकी जमीन बिकी कर दिये, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 220, पेज नं0– 4 से 441, सी0 डी0 34, टोकन नं0– 11553, सिरियल नं0– 11476, वसीका नं0– 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 अनुसुची–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 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 ।

Prakash Kumar Sinha

Scanned by CamScanner

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 अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध 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 रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे ।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि 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, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची– III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा ।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION
DIRECTOR

Prakash Kumar Singh
21.2.17

Scanned by CamScanner

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और ऊँची 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 है और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तों और बंधनों 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 कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और दर्बायजमबत को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुबन्ध 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 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 मसौदे के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को

Prakash Kumar Sinha

Scanned by CamScanner

उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। ऐसे 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 सम्पति 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 प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल 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 डेवेलपर बिक्री 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 डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Prakash Kumar Singh
21.2.17

Scanned by CamScanner

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

15. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन से उस पर इमारत/फ्लैट बनावन, 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 बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना ।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर जमीन सही होने पर अपने खर्च पर करेंगे।

DIRECTOR 21/2/2017

Prabhakar Kumar Sinha 21.2.17

Ranjay Kumar 21-02-2017

Scanned by CamScanner

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

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

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/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 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

Scanned by CamScanner

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही 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 के 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 बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध 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

Prakash Kumar Sinha

Ranjay Kumar 21-2-17

Scanned by CamScanner

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

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

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "कृति धरनीधर कुँवर इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर 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 शुल्य 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 क्लॅाजों 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 निमित 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 मे बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीनमालिक

DIRECTOR

Prabhakar Kumar Singh

Scanned by CamScanner

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

24. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं ऊपरी 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 भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें 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 प्लौट से संबंधित जरुरी 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 खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची–I

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

Prakash Kumar Sin
21. 2. 17

Scanned by CamScanner

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

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 करायेंगे।

24. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यों 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 भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें 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 प्लौट से संबंधित जरुरी 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 खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा– दानापुर शहजादपुर, महल्ला– सुलतानपुर, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना,

Scanned by CamScanner

थाना नं0– 21, तौजी नं0– 5404, खाता नं0– 416, सर्वे प्लौट नं0– 1498 में एराजी 1 कट्ठा 9 धूर है । यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन तथा जिला निबंधन कार्यालय– पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है ।

चौहद्दी

उत्तर : पईन ।

दक्षिण : भज्जु प्रसाद यादव ।

पूरब : दिनेश राय ।

पश्चिम: भानु प्रसाद ।

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 सत्तह 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 इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा ।

खिड़कियाँ :– (अलमुनियम सलाइड रिफलेक्टिव ग्लास) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ ।

फर्श :– विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटि का होगा ।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद हसंमक टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

Scanned by CamScanner

रसोई घर :— हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" ऊँचा रंगीन हबंमक टाइल्स।

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

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

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित 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 फ्लैट की खास विशेषताएं :—

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल 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. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तॉबे का तार होगा।

Prabhakar Kumar Sinha
21. 2. 17

Scanned by CamScanner

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।

गवाहगण:-

1. Vikesh Shrivastav
S/o Dilip Kumar Sinha
R.P.S more Arya samaj 1. Raman Kumar
Road Lane No-4 Server
Shree apartment Flat NO
206, Danapur Patna
21/02/2017

2. Kunal singh
Nawal Kishore singh
Ail Kram Patna.
21/02/17

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
21-02-2017
21.02.2017

3. Prakash Kumar Singh
21.2.17

4. शर्मिला देवी 21/02/2017

5. कुमकुम देवी 21/02/2017

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

[illegible] CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR
21/2/17

दस्तावेज जाँचा
21/2/17
हस्ताक्षर

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

Drafted by
Ashwini Kumar
E.N. 291/2014
Danapur

Scanned by CamScanner

Page 1 of 1

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. 'D5'. 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 (FEE PAID)

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amont 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 Ranjay Kumar 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

Registering Officer
Danapur

Token No. : 1809 Year : 2017 S.No. : 1711 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1664

Scanned by CamScanner

Serial No. 8040 Circle:-Danapur

Book No. :- 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. 26500/- 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 130 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 Rao)

Registering Officer, Danapur

Date: 05/07/2016 Token No: 8327 /2016

KRITI SAGAR CONSTRUCTION PVT LTD

Director

5/7/16

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक —5— माह जुलाई सन 2016 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारो के बीच निष्पादित किया जाता है:

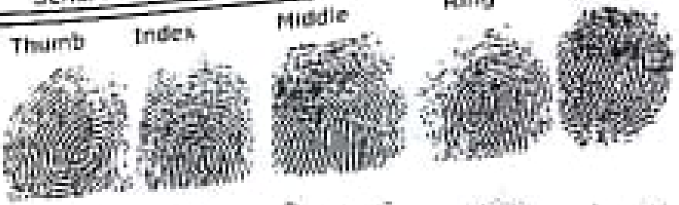
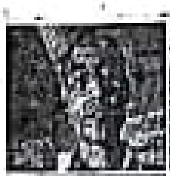
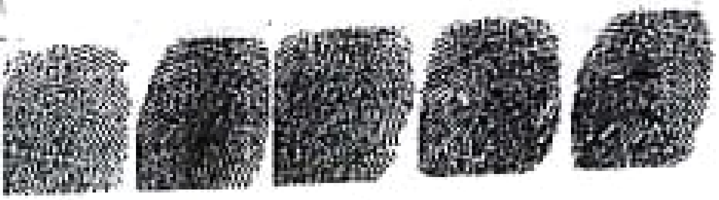
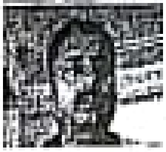
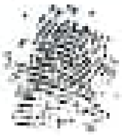
अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

7/7/2016

Scanned by CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 6327 | Reg. Year 2016 | Serial Number 8040 | Deed Number 7900

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Sikandar Kumar Sikandar Kumar 5/7/16						
Presented By Sig.	Kashichandra Pankaj Kashi Nath Prasad काशी चन्द्र पंकज उर्फ काशी नाथ प्रसाद 5.7.2016						
Executant Sig.	Kashichandra Pankaj Kashi Nath Prasad काशी चन्द्र पंकज उर्फ काशी नाथ प्रसाद 5.7.2016	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Executant Sig.	Ranjay Kumar रंजय कुमार 5.7.2016						
Identified By Sig.	Pankaj Mohan Gupta पंकज मोहन गुप्ता 5/7/16						

SCORE Powered by ... System and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2802sop009

काशी चन्द्र पंकज उर्फ काशी नाथ प्रसाद
5.7.2016

7/5/2016

Scanned by CamScanner

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

दोनों के पिता का नाम श्री लक्ष्मी प्रसाद, सभी का निवास स्थान– दाउदनगर , थाना एवं पत्रालय दाउदनगर , जिला औरंगाबाद, जिन्हें इसके 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 , विधिबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए वं म्

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 , पटना , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधन संख्या U45200BR2003PTC014788 तथा जिसका निबंधित कार्यालय चन्दन पैलेस के नजदीक , राजधानी मेडिकल के बगल में , खाजपुरा , बेली रोड, पटना – 800 014 , द्वारा निदेशक श्री सिकन्दर कुमार पिता का नाम श्री सिया सागर सिंह , निवास स्थान नया टोला , एस0 के0 पुरम् लेन न0 21 , थाना 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 अधिष्ठाता , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

यह कि जमीन मालिक मौजा दानापुर शाहजादपुर , जो आर्य समाज रोड में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना नं0 31 (इकबीरा) , तौजी - 5404 बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में दर्ज है उन 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 अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की खरीदारी सम्पति है। जो जमीन मालिक अपने खास अर्जित आय से बजरिये दस्तावेज कबाला बैयना कलामी दिनांक 03.05.2000 ई0 को मोहिनी मौ0 इनसिंलिया देवी जौजे स्व0 राजबल्लभ राय निवास स्थान–सुल्तानपुर थाना दानापुर जिला पटना से बैय खरीद किया था जिसका बुक नं0–1, वॉलियम नं0–1844, वर्ष 2000 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर बाकी है । जिसपर जमीन मालिक अपने अपने हिस्सा के अनुसार निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रहकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भुगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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 बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के 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 बनाएगें।

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 सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें और अधिकतम F.A.R. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को किसी

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के क्षति से वंचित रखेंगें एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेंगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया 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 कम्पलेक्स 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 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।

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 , फ्लैट 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।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

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 कम्पलेक्स 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 एफ० ए० आर० सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी० एम० सी० अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

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

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति 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 डी० एम० सी० और अन्य प्राधिकारी से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

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

अवर निबंधन कार्यालय

Scanned by CamScanner

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 वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट 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 निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक 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 जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नही करेंगे जिससे डेवलपर्स 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 फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगें एवं डेवेलपर 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।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
Director

उप निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतु प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी पर रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो 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 करेगें। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान मे 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 वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा 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 अन्यान्य Tenements का निर्माण , डी० एम० सी० / पी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंदिशों , के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे 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 , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , 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 , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

(ङ.) इमारत कम्पलेक्स में दूकान / फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने दूकान / फ्लैट / Tenements के एवज 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 आबंटित करें और खरीदारो के नाम विक्रय 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 उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य **Tenements** इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / **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 परिषद् निजामत

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

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

5.7.2016

5.7.2016

Scanned by CamScanner

नगरपालिका दानापुर अथवा अन्य अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयों , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का डी० एम० सी० अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर कराने पर सहमत है।

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

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसको अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन 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 मनोबंध 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 करेंगें एवं कार्य में रूकावट पैदा नहीं करेंगें।

(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 हैं।

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

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकादमा 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 जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगें।

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर 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 डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगें 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 कम्पलेक्श 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 उठायेंगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगें।

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

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

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LT Director

Scanned by CamScanner

22 इस उन्नयन मनोबंध में तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब व्यय, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

23. डी० एम० सी० द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं 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 समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को विलम्ब दण्ड देना होगा जो प्रथम एक वर्ष तक रु० 200/– दो सौ प्रति दिन होगी एवं एक वर्ष के पश्चात उक्त विलम्ब दण्ड में वृद्धि होकर रु० 500/– पांच सौ रुपया प्रति दिन होगी जो जमीन मालिक के हिस्से की [illegible] का स्वामित्व मिलने तक लागू रहेगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी 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 भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगा।

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

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

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. L
Direct

Scanned by CamScanner

27. इस समझौता की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को प्राप्त निर्मित क्षेत्र तथा 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 परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उल्लंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

29. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यो, 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 डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेंगे तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

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

32. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परस्पर निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति 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 करायेंगे यो इमारत का नाम कृति धरनीधर कुँवर इन्कलेव के नाम से जाना जायेगा।

SANTI SAGAR CONSTRUCTION PVT LTD
Director

अवर निबंधन कार्यालय
(पटना)

अनुसूची संख्या –I

मौजा दानापुर शाहजानपुर, जो आर्य समाज रोड में स्थित है, सर्वे थाना दानापुर, जिला पटना के थाना नं० 21 (इक्कीस), तौजी नं०–5404, जमाबंदी नं०–8050, जिसका अन्य विवरण निम्नवत है:–

खाता संख्या	सर्वे खेसरा संख्या	रकबा
416 (चार सौ सोलह)	1498 (एक हजार चार सौ अन्ठानवे)	2 कट्ठा 2 धुर

चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे आहर।
दक्षिण :– बिरेन्दर नारायण वगैरह प्लौट नं०– 1502
पूरब :– सुखदेव गारावार।
पश्चिम:– विरेन्द्र कुमार गंगा प्रसाद प्लौट नं०–1409

उपरोक्त सम्पति आवासीय है तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसके कारण उक्त सम्पति का न्यूनतम मूल्य रू० 52,50,000/– बावन लाख पचास हजार रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

ढांचा :– डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत आर० सी० सी० फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईट, सिमन्ट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं छत Wall Putty का एवं प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर के साथ

5.7.2016

5.7.2016

Wall Putty की होगी और Exterior Weather Coat से पुती होगी।

दरवाजे :— दरवाजे और खिड़की का ढांचा हार्ड उड लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई बोर्ड का पल्ला शीट होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा।

खिड़कियाँ :— खिड़कियाँ लकड़ी का चौखट/ अल्युमिनियम फ्रेम और शीशा तथा ग्रील सहित।

फर्श :— फ्लैट के अन्दर मार्बल (कट साईज) एवं अन्य सामूहिक फर्श जैसे सीढ़ी कोरीडोर एवं अन्य Covered Area में कोटा स्टोन लगाया जायगा।

शौचालय :— सभी शौचालय में ठंढा एवं गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट ऊँचाई तक, सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा।

रसोई घर :— ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईंच ऊँची ग्लेज Tiles टाइल्स।

लिफ्ट :— डी० एम० सी० के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था :— मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी० भी० सी० Conduit Wring, मास्टर शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एव ड्राइंग एव मास्टर कक्ष में केबुल प्वाइंट।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

प्लम्बिंग एवं सेनेट्री :- सभी प्लम्बिंग एवं सेनेट्री कार्य ISI मार्क का होगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न, पी० भी० सी० का पाइप ISI मार्क के प्रथम क्वालिटी का होगा।

उपर्युक्त 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 फ्लैट की खास विशेषताएं:-

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉम का प्वाइंट एवं सभी कमरों में टी० भी० प्वाइंट (टी० भी० नहीं)।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़ी सामूहिक ऊपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
4. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतिबंधित बिजली की व्यवस्था होगी जिससे ट्युब वेल एवं सामूहिक स्थानो सहित प्रत्येक फ्लैट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।

Scanned by CamScanner

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

कामीचन्द्र पंकज उर्फ काशीनाथ प्रसाद
5.7.2016

साक्ष्यगण

1. संतोष कुमार
पिता – श्री लक्ष्मी प्रसाद

2. 5.7.16

रंजय कुमार
5.7.2016

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

...TI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Director
5/7/16

प्रमोद कुमार
5.7.16

5/7/16

उप निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

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. 105000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 125500/-

FEE PAID

Registration Fee

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 05/07/2016

Endorsement under section 52

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

काशीचन्द्र पंकज काशी
काशी नाथ प्रसाद
5-7-2016

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:05/07/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

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

Registering Officer
Danapur

Date : 05/07/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

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 no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 05/07/2016

Deed No . : 7900

Token No. : 8327 Year : 2016 S.No. : 8840 CORE Ver.4.0

SCANNED

Scanned by CamScanner

भुगतान का मद एवं शीर्ष	
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क अथवा उप शीर्ष 0001 प्रशासनिक इकाई -75 49 प्राप्तियां विस्तृत कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	105,660
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्रशासनिक इकाई 75 49 प्राप्तियां विस्तृत कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20,600
प्रतिलिपि शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियां-उप शीर्ष-0000- अन्य मदें - प्रशासनिक इकाई -75 49 पूर्व निबंधन शुल्क से अलग विस्तृत कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	—

भुगतान का माध्यम : नकद/ चैक/ ड्राफ्ट

कुल योग

Scanned by CamScanner

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

पंकज मोहन गुप्ता
Pankaj Mohan Gupta
जन्म तिथि / DOB: 04/03/1967
पुरुष / MALE

2127 7185 8304

आधार-आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
S/O [illegible], 52,
[illegible], वार्ड न.5, [illegible],
[illegible],
बिहार - 821310

Address:
S/O [illegible], 52, [illegible]
Ward no.5, [illegible]
Bihar - 821310

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in | P.O. Box No. 1947, Bengaluru-560 001

Serial No. 10042 Circle-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 9871

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 Executants 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

Signature with Date

(Switi Suman)

Date: 19/08/2016 Token No: 10080 /2016 Registering Officer, Danapur

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 25 माह जुलाई सन् 2016 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारो के बीच निष्पादित किया जाता है:-

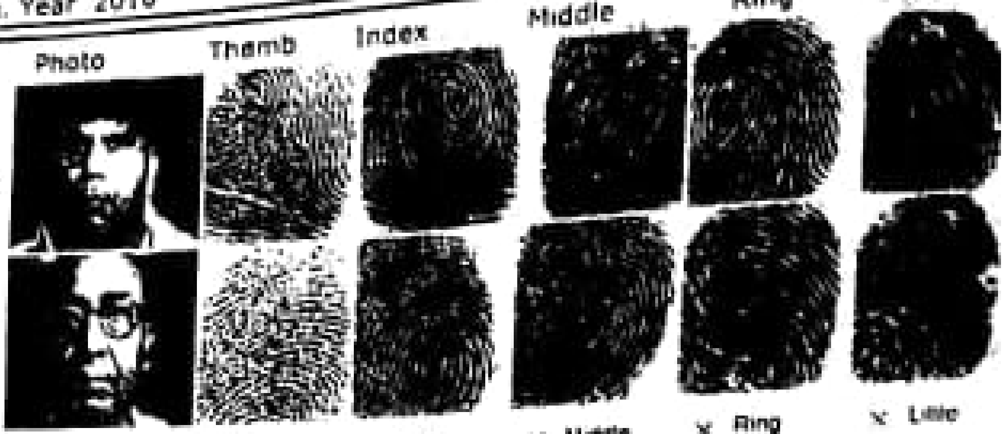
KIRTI SHILA CONSTRUCTION PVT LTD

25/7/16 Director

Scanned by CamScanner

Token Number 10080 Reg. Year 2016 Serial Number 100..

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little



Claimant Sikandar Kumar

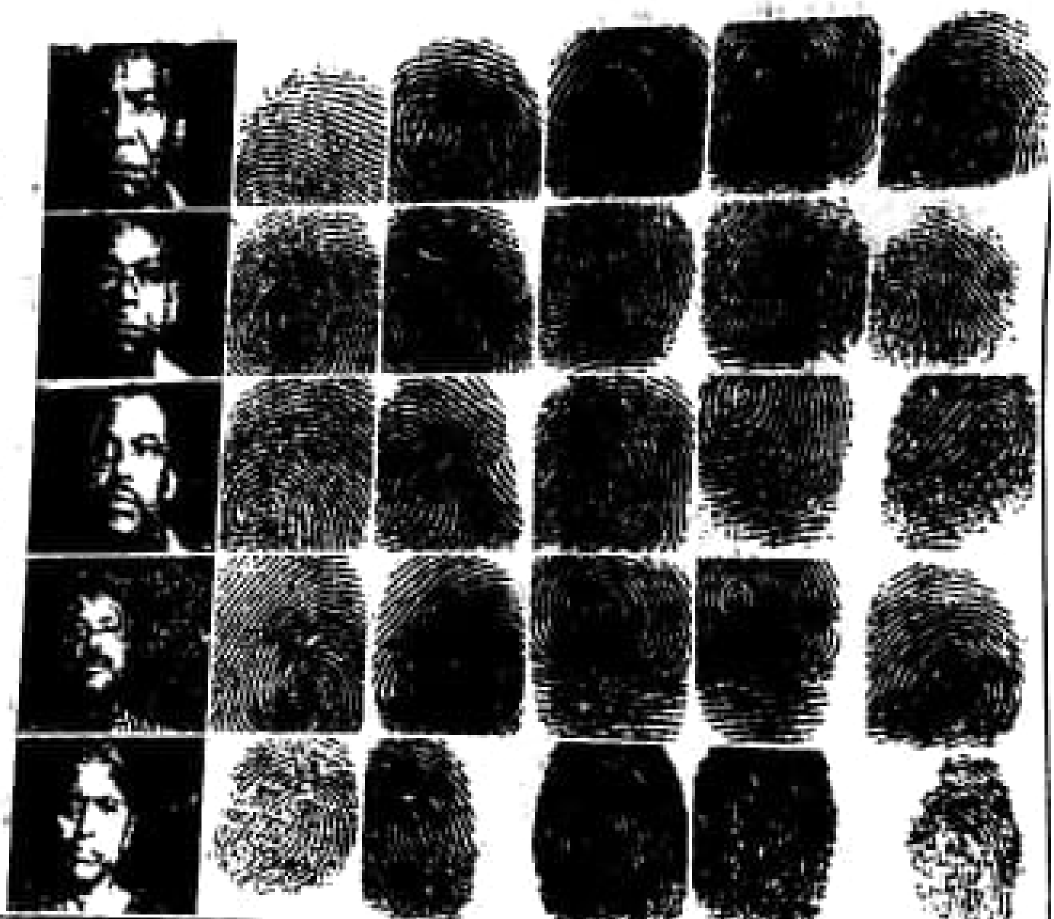
Sig. Sikdkum 19/8/16

Presented By Birendra Narayan

Sig. बीरेन्द्र नारायण 19/8/2016

Executant Birendra Narayan

Sig. बीरेन्द्र नारायण 19/8/2016



Executant Dhirendra Kumar

Sig. धीरेन्द्र कुमार 19.08.16

Executant Manindra Kumar

Sig. मनीन्द्र कुमार 19/8/16

Executant Manish Kumar

Sig. Manish Kumar 19/8/2016

Executant Rakesh Narayan

Sig. राकेश नारायण 19/8/16

Executant Sangita Devi

Sig. संगीता देवी 19-8-16

Scanned by CamScanner

(1) श्री धीरेन्द्र नारायण पिता का नाम स्वर्गीय वासुदेव नारायण ,
(2) श्री मनीष कुमार पिता का नाम स्वर्गीय धीरेन्द्र नारायण ,
(3) श्रीमती शकुन्तला आद्या धर्मपत्नी स्वर्गीय महेन्द्र नारायण ,
—— मवाजी 2 कट्ठा 10 धुर 10 धुरकी के संयुक्त स्वामी।
(4) श्री गनिन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय धरणीधर सिंह , —
मवाजी 19 धुर 10 धुरकी के स्वामी।
(5) श्री धीरेन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय धरणीधर सिंह , मवाजी
19 धुर 10 धुरकी के स्वामी।
(6) श्री राकेश नारायण पिता का नाम स्वर्गीय सुरेन्द्र नारायण ,
(7) श्रीमती संगीता देवी धर्मपत्नी स्वर्गीय मुकेश नारायण ,
— मवाजी 19 धुर 10 धुरकी के संयुक्त स्वामी।

सभी का निवास स्थान नया टोला , सगुना , थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना , जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए वं म्

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 , पटना , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधन संख्या U45200BR2003PTC014788 तथा जिसका निबंधित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक , राजधानी 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 , एस0 के0 पुरम् लेन न0 21 , थाना 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 अधिभ्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

Scanned by CamScanner

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. शकुन्तला यादव 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

Scanned by CamScanner

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

यह कि अनुसूची संख्या 1 मे वर्णित सम्पति जमीन मालिक की पैतृक सम्पति है। जो जमीन मालिक की आपसी खानगी विभाजन पत्र द्वारा विभाजित होकर खास हिस्सा मे मिला है। जिसपर जमीन मालिक अपने अपने हिस्सा के अनुसार निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप मे शान्तिपूर्वक दखल कब्जे मे रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भुगतान करते चले आ रहे है। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एव द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 मे वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनो 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 एव प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

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 सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें 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 वंचित रखेगें एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेगें।

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

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटो का निर्माण कर सकते है। उस स्थिति मे भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स 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 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 करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एव भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् निजामत दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्सा मे जमीन मालिक का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट 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।

Scanned by CamScanner

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 कम्पलेक्स 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 परिषद दानापुर निजामत या और कोई अन्य प्राधिकारी अगर हो, को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देंगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, 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 डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन

Scanned by CamScanner

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 ~~[illegible]~~ एकरारनामा की तिथि से किया जायेगा।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के 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 / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिससे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। 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 करेगें जिससे डेवलपर्स 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 फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेंगे।

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

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT LTD
Director

Scanned by CamScanner

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतु प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी पर रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो 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 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 वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा 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 अन्यान्य Tenements का निर्माण, डी० एम० सी० / पी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंदिशों, के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े, तो वैसे सभी कार्य (Acts, deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत 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, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
Director

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा या 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 सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

(ङ.) इमारत कम्पलेक्स में दुकानें / फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने दुकानें / फ्लैट / Tenements के एवज 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 के फ्लैट को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारों के नाम विक्रय 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 उन्नयन तथा पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , 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 बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले 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 परिषद् निजामत

नगरपालिका दानापुर अथवा शासन अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा पत्राचार-को अगर डेवलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयों , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का डी० एम० 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 अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन 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 मनोबंध 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 रूकावट पैदा नहीं करेंगे। यदि विकासक इस एकरारनामा के शर्तों का पूर्णतः पालन 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 हैं।

(ड.) 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।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT LTD
Director

Scanned by CamScanner

हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

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

18. यह कि विकासक 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 अपने हिस्से के फ्लैट 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 फ्लैट के जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा। फ्लैट के क्रेता फ्लैट के क्रय के क्रम में ऋण ले सकते हैं।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स 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 उठायेंगे 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 डेवलपर ही सरकार , डी० एम० सी० एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर परिषद् या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

Scanned by CamScanner

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 जायगा।

23. डी० एम० सी० द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण से बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को विलम्ब दण्ड देना होगा। जो प्रथम एक वर्ष तक मो0 200/– दो सौ रूपया प्रति दिन प्रति फ्लैट होगी एवं एक वर्ष के पश्चात उक्त विलम्ब दण्ड में वृद्धि होकर मो0 500/– पांच रूपया प्रति दिन प्रति फ्लैट 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 जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही 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 नही देना होगा।

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

Scanned by CamScanner

27 इस मनोबध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत मे 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 परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

29 इमारत की योजना मे डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्या , जिसमे 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 मे किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेगें तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवाबदेह नहीं होगें।

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

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

34. उपरोक्त इमारत का नाम कीर्ति धरनीधर कुबेर इनक्लेव रहेगा।

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

Scanned by CamScanner

अनुसूची संख्या –I

मौजा दानापुर शाहजादपुर , जो आर्य समाज रोड मे स्थित है सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
404 (चार सौ चार)	1502 (एक हजार पांच सौ दो)	5 कट्ठा 17 धुर या जो भी एराजी मापी से आयेगा।

चौहद्दी

उत्तर	:–	श्री काशी चन्द पंकज उर्फ काशी नाथ
दक्षिण	:–	रोड एस0 एम0
पूरब	:–	पार्ट प्लौट 1502
पश्चिम	:–	सर्वे प्लौट न0 1509

उपरोक्त सम्पति आवासीय है तथा सहायक रोड़ पर स्थित है। जिसके कारण उक्त सम्पति का न्यूनतम मूल्य मो0 1,46,25,000/– एक करोड़ छियालिस लाख पचीस हजार रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण

ढ़ांचा	:–	डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढ़ाचा।
Civil कार्य	:–	डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत Wall Putty एव प्रथम सतह का एवं रंग रोगन के साथ एव बाहर की दिवारे प्लास्टर के साथ Wall Putty की होगी और Exterior Weather Coat से पुती होगी।

दरवाजे	:-	मुख्य दरवाजे और खिड़की का ढ़ांचा हार्ड वुड लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई बोर्ड का फ्लश डोर होगा और मुख्य दरवाजा मे कौलेप्सबुल गेट लगा होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमैल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।
खिड़कियाँ	:-	खिड़कियां लकड़ी का चौखट/ अल्युमिनियम फ्रेम और शीशा तथा ग्रील सहित।
फर्श	:-	फ्लैट के अन्दर मार्बल (कट साइज) या फ्लोर टाइल्स एव अन्य सामूहिक फर्श जैसे सीढ़ी , कोरीडोर एव अन्य Covered Area मे कोटा स्टोन लगाया जायगा।
शौचालय	:-	सभी शौचालय मे ठंडा एवं गर्म पानी का नल , सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट ऊँचाई तक , सभी शौचालय का साजा सामान Hindware / Parryware or equivalent का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल का होगा।
रसोई घर	:-	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच ऊँची रंगीन Tiles टाइल्स
लिफ्ट	:-	डी० एन० सी० के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:-	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी० भी० सी० Conduit Wring , मास्टर शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एव ड्राइंग एवं मास्टर कक्ष मे केबुल प्वाइंट ।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT.LTD.

Director

Scanned by CamScanner

प्लम्बिंग एवं सेनेट्री	–	सभी प्लम्बिंग एवं सेनेट्री कार्य ISI मार्क का होगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न , पी० वी० सी० का पाइप ISI मार्क के प्रथम क्वालिटी का होगा।

उपर्युक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित मुख्य 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 फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉम का प्वाइंट एवं सभी कमरों में टी० वी० प्वाइंट (टी० वी० नहीं)।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
4. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतीक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे ट्युब वेल एवं सामूहिक स्थानो सहित प्रत्येक फ्लैट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।

25/7/16

Scanned by CamScanner

(७)

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

साक्ष्यगण

1. Kunal Singh
C/o Naval Kishor Singh
Vill - Lahladpur
P.O - Saidabad Ankram Patna
25/7/16

2.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

AIRTH SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD

25/7/16

Director

18/8/16

प्रारूपकर्ता

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

Registering Officer
Danapur

te: 19/08/2016

Endorsement under section 52

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

वीरेन्द्र नारायण

nature/L.T.I. of Presentant

Date:19/08/2016

Registering Office
Danapu

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 Offi
Dana

: 19/08/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

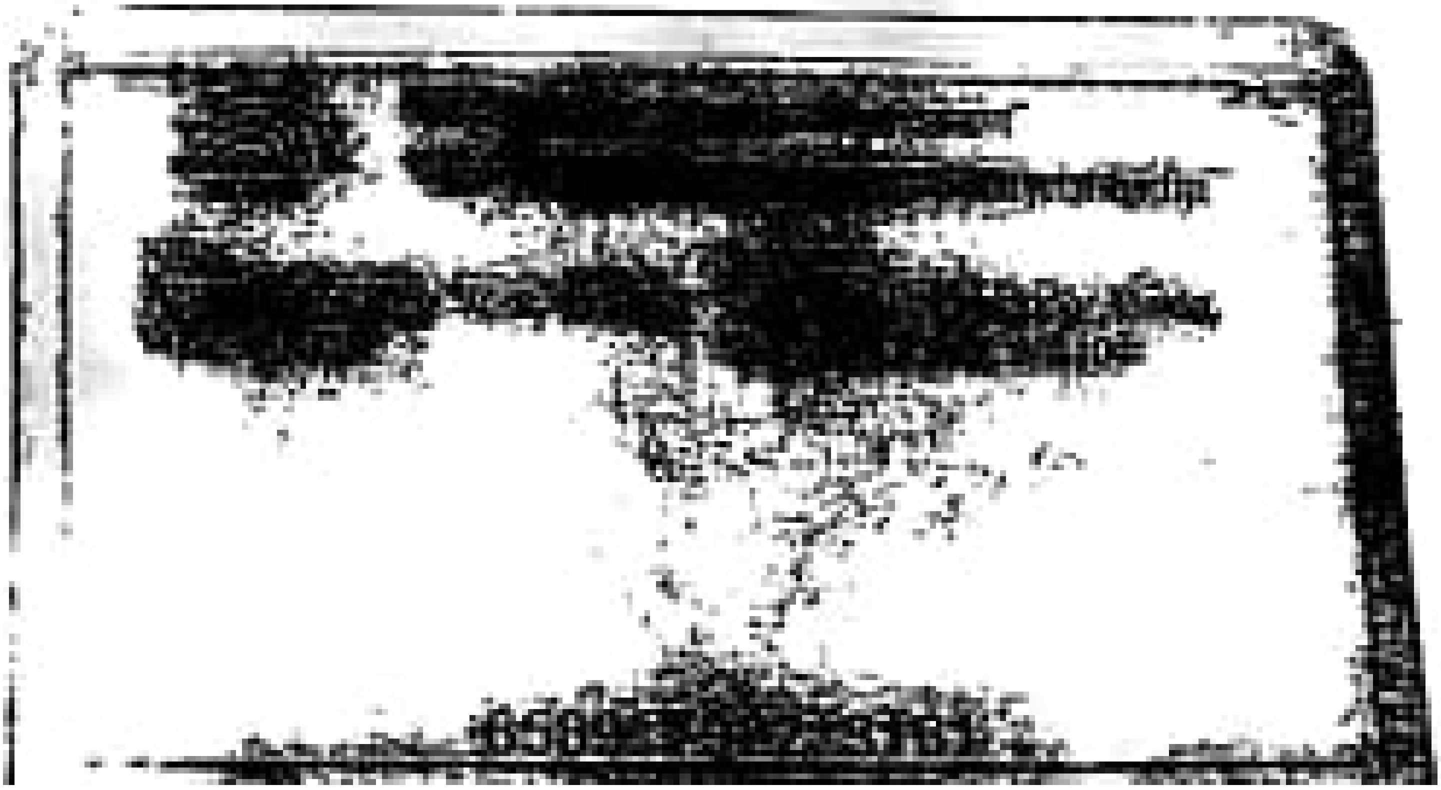
Scanned by CamScanner

rh.

hoo Singh.

· Saidabad

Doma



Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

.. under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian .. ct, 1899, Schedule I or I-A, No '05'. Also admissible under section 76(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 292500/-
Addl.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 (FEE PAID)

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	
A8	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	Li	0		0
								TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	550
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont 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

बीरेन्द्र नारायण
19/8/16

Signature/L.T.I. of Presentant

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.

..te : 19/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

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

Registering Officer
Danapur

19/08/2016

..o. : 10080 Year : 2016 S.No 10042 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 9871

8/19/2016

Scanned by CamScanner

14625.

अदा मो0------- शब्दों में (रु0------ ---------------) मात्र
चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर न्यायिक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूदान के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. जमाकर्ता का नाम /पता- कीर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) ..., दानापुर ...
2. दस्तावेज का प्रकार- विक्रय पत्र, एग्रीमेंट, दानपत्र, पारिवारिक..., ... वर्णन
3. निबंधन कार्यालय- अवर निबंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा- ... स्टेट बैंक, दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

317

भुगतान का मद मुख्य शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क उप शीर्ष 0001 प्रकार प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 प्रकार प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	292500	292500
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 प्रकार प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20,000	20,000
भूदानी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0008- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से अंश विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

C-224

C-223

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट   कुल योग 312500/-

कुल राशि शब्दों में ----------------

स्थान- दानापुर

तारीख- 8/8/16

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीछे पर अंकित करें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 313053 ---------------- तारीख ---------------- उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु0 ---------------- / शब्दों में ----------------
रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

...PUR Br.-01254
...DRA KUMAR SINGH
...008565

8/8/16

विविध सेवा शुल्क * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------------- 550-

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या × प्रति पृष्ठ 25/- 312500

बैंक ... मुहर ... CHECKER ... S.No. ... D.No.

Scanned by CamScanner

Serial No. 12688 Circle:-Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 12461

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR U 857365

Serial No: 12688 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 Yadvendu

A Stamp Duty of Rs. 51000/- and other Fees of Rs. 30500/- 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. 12461 in Book No. 1, Volume No. 266 on pages from 179 to 194 and has been preserved in total 16 pages in O.D. No. 41 / Year 2016

28/10/2016

Signature with Date

(Dhananjay kumar Rao)

Registering Officer, Danapur

Date: 28/10/2016

Token No:-13292/2016

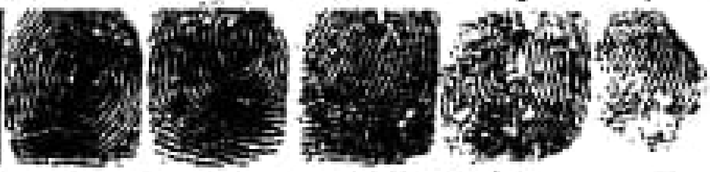
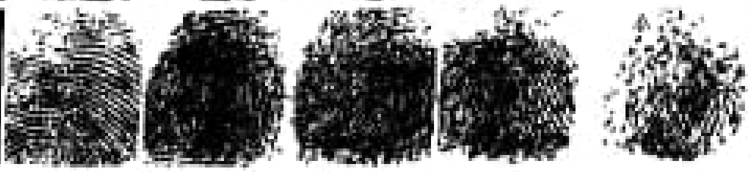
विकास कार्य एकरारनामा

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 28/10/16 को श्री विकाशचन्द यादवेन्दु पिता स्व० कामेश्वर प्रसाद यादवेन्दु, साकिन महल्ला- उर्मिला कुटीर नजदीक एस० बी० आई० कोकर, जिला- रॉची

10/28/2016

Scanned by CamScanner

Token Number 13292 Reg. Year 2016 Serial Number 12688 Deed Number 1...

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

Scanned by CamScanner

(झारखण्ड), 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 हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

किर्ति सागर कन्सट्रक्शन 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 के0 पूरम लेन नं0– 21, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, 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 अविन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप 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 नं0–21, तौजी नं0– 5404, जिसका सालाना लगान मो0 0.50 पैसा अलावे शेष बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी– दानापुर ।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

28/10/2017

Scanned by CamScanner

खाता नं0	प्लौट नं0	एराजी	जमाबन्दी नं0
416	1497	16 धूर 12 धुरकी	1341

" चौ ह दी "

उत्तर : पार्ट प्लौट नं0– 1497 खरीदार बाद सर्वे आहर ।

दक्षिण : नीज लेख्यकारी ।

पूरब : पार्ट प्लौट नं0– 1497 खरीदार

पश्चिमः दिनेश राय ।

खाता नं0	प्लौट नं0	एराजी	जमाबन्दी नं0
404	1502	3 धूर 8 धुरकी	15404/1

" चौ ह दी "

उत्तर : खरीदार ।

दक्षिण : नीज लेख्यकारी ।

पूरब : सिकन्दर कुमार ।

पश्चिमः दिनेश राय ।

कुल ऐराजी 1 कटठा

जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 25,00,000/– रुपया (पच्चीस लाख रुपया) मात्र है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप 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 सम्पति को जमीन मालिक ने दिनांक 28–10–2016 ई0 को नविस्ते श्री भरत कुमार सिन्हा पिता स्व0 परमानन्द राय, साकिन– नया टोला, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना, (2) श्री प्रकाशचन्द यादवेन्दु पिता स्व0 कामेश्वर प्रसाद यादवेन्दु, साकिन महल्ला– उर्मिला कुटीर नजदीक एस0 बी0 आई0 कोकर, जिला– रॉची (झारखण्ड) से बैय खरीद किये है जिसका बुक नं0– 1 जिल्द नं0–215–

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

पेज नं0 546 से 555 सी0डी0-41 सिरियल नं0-1562/ टोकन नं0-13264 - वसिका नं0-12445 - निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित है । बैय खरीदगी के रोज से ही जमीन मालिक अपने उक्त खरीदगी जायदाद को अपने कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर उपभोग 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 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- 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 डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

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

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध 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 रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे ।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि 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, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची– III में वर्णन के अनुरुप निर्मित होगा ।

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

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

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

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

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

विकास भदन्त पटना 28/10/2016

Scanned by CamScanner

स्वरुप 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 वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और तवीपजमबज 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 सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति 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 सम्पति 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

28/10/2016

Scanned by CamScanner

प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्सो को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल 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 डेवेलपर बिक्री 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 डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक 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।

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

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना ।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात 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/ समेंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समेंम लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना ।

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

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

Scanned by CamScanner

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

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

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 :–

(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 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

Scanned by CamScanner

(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 के बेनामीदार नहीं है।

(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 बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक 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 (presentS) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

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

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

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/सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तार्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

22. 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।

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

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 डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

28/10/2015

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

27. 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 मुकदमें 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 लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी 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 खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा– दानापुर शहजादपुर, महल्ला– सैनिक कॉलोनी, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 21, तौजी नं0– 5404,

खाता नं0	प्लौट नं0	एराजी	जमाबन्दी नं0
416	1497	16 धूर 12 धुरकी	1341
404	1502	3 धूर 8 धुरकी	15404/1
कुल ऐराजी–		1 कटठा	

यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन– दानापुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है ।

अनुसूची– II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :– पी.आर.डी.ए. / कानपुर 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 इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा ।

खिड़कियाँ :– (अलमुनियम सलाइड रिफलेक्टिव ग्लास) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ ।

फर्श :– विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटि का होगा ।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद हसंमक टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :– हरा संगमरमर का कार्यकारी चसंजवितउ तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी चसंजवितउ से 24" उँचा रंगीन हसंमक 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।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

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 फ्लैट की खास विशेषताएं :–

1. बैठकखाने में एक प्लग तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।

2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।

4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)

5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

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

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर 28/10/2016

गवाहगण:–

1. प्रकाश चन्द्र
Sanid/ स्व० ... प्रसाद ...
ग्रा० ... गया
28/10/2016

2. राजु कुमार पिता
...
...
...
जिला – पटना 28/10/16

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR
28

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

28/10/16

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...duty paid under Indian Stamp Act Rs. 51000/-
...Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	70500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Mi	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

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

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 'Chiraiyatan,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. 286 on pages on 179 -194 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-41 year 2016 .The document no is pointed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 28/10/2016

Token No. : 13292 Year : 2016 S.No. : 12688 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 12461

10/28/2016

Scanned by CamScanner

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

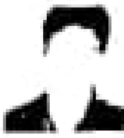
PRAKASH CHANDRA

KAMESHWAR PRASAD YADVENDU

01/11/1986

Permanent Account Number

ATYPC4452H



Signature

Scanned by CamScanner

अदा सं0--------------------------- शब्दों में (रू0---) मात्र
मूल प्रति
(महालेखाकार कार्यालय हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

(1)

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भुगतानी के विभिन्न शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता--[illegible]
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)--[illegible]
2. दस्तावेज का प्रकार----[illegible]
3. निबंधन कार्यालय----[illegible]
4. बैंक का नाम एवं शाखा--[illegible]
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

भुगतान का-मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 प्राक्कल प्राप्तियाँ प्रशासनिक इकाई -75 49 प्राक्कल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226507	50,000 रु०	50,000 रु०
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्रशासनिक इकाई 75 49 प्राक्कल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20,000 रु०	20,000 रु०
भुगतानी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्रशासनिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c.No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट   कुल योग   70,000 रु०

कुल राशि शब्दों में ---

स्थान-[illegible]
तारीख-[illegible]

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल सं0 --------------------------- तिथि -------------------- उपर्युक्त चालान संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार -------------- / शब्दों में-------------- रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

70,000
70,000 रु०

निबंधन हेतु ------------ जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446108
जमा करने की तिथि :
बैंक स्क्रॉल सं0: ------------------------------

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की ------------ 25/-

Scanned by CamScanner

Serial No. 10843   Circle:-Danapur   Book No. :- 1   Deed No. 10663

Serial 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. 362500/- and other fees of Rs. 30500/- 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. 10663 in Book No. 1, Volume No. 231 on pages from 155 to 171 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: 11317 /2016

विकास कार्य एकरारनामा

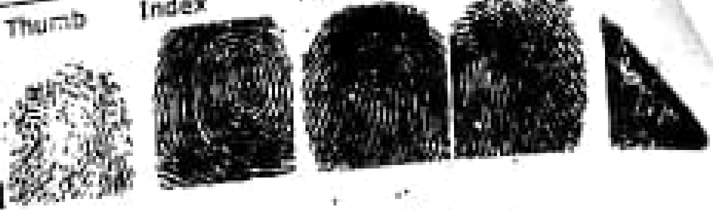
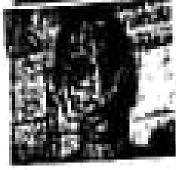
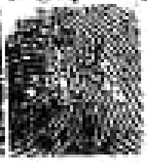
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक [illegible] माह सितम्बर सन 2016 ई० को निम्नलिखित पक्षकारो के बीच निष्पादित किया जाता है:-

9/12/2016

Sub District Registry Office,Danap...

Token Number 11317 | Reg. Year 2016 | Serial Number 10843 | Deed Num...

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sikandar Kumar						
Sig.	12/9/16						
Executant	Prakash Chandra						
Sig.	प्रकाश चन्द्र 12/09/2016						
Presented By	Urmila Devi						
Sig.	उर्मिला देवी 12-9-2016	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Executant	Urmila Devi						
Sig.	उर्मिला देवी 12-9-2016						
Executant	Vikash Chandra						
Sig.	12/9/16						
Identified By	Kunal Singh						
Sig.	Kunal Singh 12/9/16						

उर्मिला देवी
12-9-2016

Scanned by CamScanner

1. श्रीमती उर्मिला देवी धर्मपत्नी स्वर्गीय (डा0) कामेश्वर प्रसाद मादवेन्दु
2. श्री प्रकाश चन्द मादवेन्दु पिता स्वर्गीय (डा0) कामेश्वर प्रसाद मादवेन्दु
3. श्री विकाश चन्द मादवेन्दु पिता स्वर्गीय (डा0) कामेश्वर प्रसाद मादवेन्दु

निवास स्थान ग्राम शिवालीक, थाना एवं डाकघर – रामपुर, जिला – गया, जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़ कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगी) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए वं म्

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0, पटना, PAN-AADCK9004C जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या U45200BR2003PTC014788 तथा जिसका निबंधित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक, राजधानी 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, एस0 के0 पुरम् लेन न0 21, थाना 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 अधिकारी, मालिक एवं उत्तराधिकारी इत्यादि शामिलित हैं, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा दानापुर शहजादपुर, जो आर्य समाज चौक में स्थित है, सर्वे थाना दानापुर, जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस), तौजी बिहार सरकार, जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में दर्ज जमीन मालिक की खरीदारी सम्पति है, जिसे जमीन मालिक दिनांक 04.07.1996 ई0 को बनाम श्री भरत कुमार सिन्हा उर्फ भीम राय पिता का नाम स्व0 परमानन्द राय निवास स्थान नया टोला सगुना थाना दानापुर जिला पटना से क्रय किया था जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0–93, पेज न0–134 से 141 दस्तावेज नं0–6331 वर्ष 1996 ई0 है जिस पर स्वामी के रूप में स्वत्व आसित करते 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 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 निम्नलिखित शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त योजना एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के संपत्ति की अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् / विकास 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 आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे 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 वंचित 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 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 कम्पलेक्स 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 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।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

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) फ्लैट निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट 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 कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने, किसमें 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 एफ० ए० आर० सुनिश्चित करेंगे और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात सी० एम० सी० 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 भुगतान डेवेलपर करेंगे।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

10. यह कि इस करारनामा के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों अभियंताओं कारीगरों अभिकर्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे जिससे कि वे विभिन्न किस्म के कार्य यथा मापन और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। कैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा बी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारी से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति 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 वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमो का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप विकासक एव भू–स्वामी अपने अपने हिस्सो के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिससे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

13 यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे डेवलपर्स और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने मे 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 फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेंगे।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत अन्यान्येक तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रारम्भ होगा।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतु प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात 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 दोनो के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जायगी। जमीन मालिक और डेवेलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं बिक्री किये गये खरीदार भी उनकी साथ उपयोग करेंगे। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान मे 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 है तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमे 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 अन्यान्य Tenements का निर्माण, डी० एम० सी० / पी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों, के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है –

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT LTD
DIRECTOR

(क) उक्त जमीन पर सुम्बन्धित 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, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, 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 सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

(ङ.) इमारत कम्पलेक्स में दूकान / फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने दूकान / फ्लैट / Tenements के एवज में वितीय 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 आबंटित करें और खरीदारों के नाम विक्रय 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 आपति नहीं होगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन फ्लैट पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे आवंटित

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

करेंगे अथवा निरस्त करेंगे , जैसी जरूरत हो , वैसी करेंगे , ऐसे अधिकार उनके डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / 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 परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा स्थान अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयों , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का डी० एम० सी० अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

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

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित 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।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी भारारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है .

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते है कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम में किसी प्रकार का कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे एवं कार्य में रूकावट 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 अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

(ग) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 करेंगें।

(घ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगें।

(ङ) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर 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 को पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते है बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षो के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स मे 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 उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगें।

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

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान दण्ड अथवा अन्य कार्य अराजकता , बिलम्ब शुल्क या अनुबन्ध विच्छेद के कारण (नगर परिषद् या अन्य प्राधिकारी द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बन्धनों के अनुरूप 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 जब खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

23. डी० एम० सी० 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 बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , ऐसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी 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 फ्लैट का 4,000/– चार 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 भूस्वामी 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 भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

अवर निबंधन कार्यालय

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT LTD
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

25. यह कि यदि भूमिकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतु किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है 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 मे लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी।

27. इस मनोबध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा 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 डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति , दावा , माग जो नियमो और कानूनी उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें :

29. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , **Plumbing and Sanitory** कार्यो , जिसमे उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प , गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. उक्त इमारत् 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 नही होंगे ;

31. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियो के अनुसार निर्मित होगी।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

32. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति 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 करायेंगे।

अनुसूची संख्या –I

मौजा दानापुर शाहजादपुर, जो आर्य समाज रोड में स्थित है, सर्वे थाना दानापुर, जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस), तौजी न0–5404, जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
416 (चार सौ सोलह)	1407 (एक हजार चार सौ सत्तानवे)	5 कट्ठा 5 धुर

जमाबन्दी रैयती संख्या 13824

चौहद्दी

उत्तर	:–	सर्वे आहर (सहायक रोड)
दक्षिण	:–	श्री भरत कुमार सिन्हा एवं श्री सिकन्दर कुमार
पूरब	–	सर्वे प्लौट न0 1496
पश्चिम	:–	श्री दिनेश राय

उपरोक्त सम्पति आवासीय है तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसके कारण उक्त सम्पति का न्यूनतम मूल्य रू0 1,31,25,000/– (एक करोड़ एकतीस लाख पच्चीस हजार रूपया) मात्र है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण

ढ़ांचा	:–	डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा

DIRECTOR

Civil कार्य	–	बी० एस० आई० द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट (बिरला गोल्ड / जिन्दगाना / अल्ट्राटेक), बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	–	जमीन मालिक 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 पुती होगी।
दरवाजे	:–	दरवाजे और खिड़की का ढाचा साल उच्च लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई बोर्ड का पल्ला और होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा। मुख्य दरवाजा में कोलेप्सबुल गेट लगेगा।
खिड़कियाँ	–	खिड़कियाँ लकड़ी का चौखट/ अल्युमिनियम फ्रेम और शीशा तथा ग्रील सहित।
फर्श	–	फ्लैट के अन्दर मार्बल (कट साइज) एवं अन्य सामूहिक फर्श जैसे सीढ़ी कोरिडोर एवं अन्य Covered Area में कोटा स्टोन लगाया जायगा।
शौचालय	–	सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल , सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट ऊँचाई तक , सभी शौचालय का सारे सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा।
रसोई घर	–	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच ऊँची रंगीन Tiles टाइल्स।

KURJI NAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

लिफ्ट	:–	डी० एम० सी० के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी० वी० सी० Conduit Wring , मास्टर शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर कक्ष में गीजर प्वाइंट ।
प्लम्बिंग एवं सेनेट्री	:–	सभी प्लम्बिंग एवं सेनेट्री कार्य में फिटिंग्स Parryware or Hind ware का लगेगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न पी० वी० सी० का पाइप ISI मार्क के प्रथम क्वालिटी का होगा।

उपर्युक्त 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 फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉम का प्वाइंट एवं सभी कमरों में टी० वी० प्वाइंट (टी० वी० नहीं)।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़ सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
4. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतिधारित बिजली की व्यवस्था होगी जिससे ट्यूब वेल एवं सामूहिक स्थानों सहित प्रत्येक फ्लैट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।

Scanned by CamScanner

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। इत्यादि।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

12-9-2016

12/9/16

12/09/2016

साक्ष्यगण

1. Kunal Singh
C/o Naval Kishor Singh
Saidabad Mithapur Patna
12/9/16

2. [illegible]
12/9/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/9 DIRECTOR

12/9/16

प्रारूपकर्ता
[illegible]
MAC 216102

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.	283000/-

Registration Fee — FEE PAID

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amont 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 Yadvendu by profession House Wife. Status - Executant

उर्मिला देवी 12-9-2016
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.

दानापुर (पटना)

Registering Officer
Danapur

Date : 12/09/2016

Token No. : 11317 Year : 2016 S.No. : 10843 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 10663

SCANNED

Scanned by CamScanner

PAN- AADCK90…C

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं पुस्तकों के निरीक्षण शुल्क के

भुगतान के लिए बैंक चालान

1. जमाकर्ता का नाम पता — कृति मार्ट कंस्ट्रक्शन प्रा० लि० राजधानी
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) मोटिकल के बगल में खाजपुरा पटना
2. दस्तावेज का प्रकार — विक्रय पत्र, फ्लैट, ... , ... , ...
3. निबंधन कार्यालय — अवर निबंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा — भारतीय स्टेट बैंक दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क उपलब्ध उप शीर्ष 0001 प्रशासन प्राप्तियाँ तालिका इकाई -75 49 प्रशासन प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	262500	262500
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, तालिका इकाई 75 49 प्रशासन प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030031040001, A/c No.-10963226576	20000	20000
पुस्तकों शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - तालिका इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से प्राप्त विपत्र कोड- R0029000000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट　　　　कुल योग　282500

कुल राशि शब्दों में — दो लाख बेरासी हजार पाँच सौ मात्र

स्थान- दानापुर

दिनांक-

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अभाति जौरे के अनुसार ही भरा जाय।

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF BANK

चालान सं० ---------------- तिथि ---------------- रूपये प्राप्त

मद 05 में दिये गए विवरण के अनुसार ---------------- राशि में ----------------

रूपये प्राप्त किए।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन शुल्क/ पुस्तकों जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं० A/c No. 30576445158

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं०: ----------------

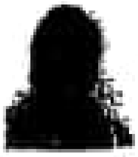
* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या ...

500
282500
283000

अवर निबंधन पदाधिकारी दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

Government of India



5589 7922 3161

Kunal singh
12/9/2016

Unique Identification Authority of India

Address
SADABAD, ...

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

5589 7922 3161

Scanned by CamScanner

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. 20590/- 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 208 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 31 / Year 2016

6/8/2016

Signature with Date

(Dhananjay kumar Rao)

Registering Officer, Danapur

Date: 06/08/2016 Token No: 5874 /2016

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

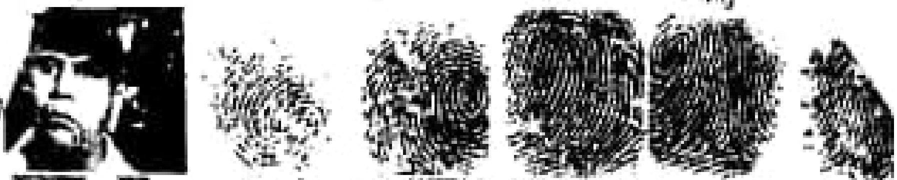
यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ~~...~~ माह ~~...~~ सन् 2016 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है:-

8/6/2016

Token Number 9576 | Reg. Year 2016 | Serial Number 9455 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Sikandar Kumar					

Sig. Sikandar Kumar 6/8/16



Presented By Bharat Kumar Sinha

Sig भरत कुमार सिन्हा 6-8-16

Executant Bharat Kumar Sinha

✗ Photo ✗ Thumb ✗ Index ✗ Middle ✓ Ring ✓ Little

Sig. भरत कुमार सिन्हा 6-8-16

Identified By Subodh Kumar

Sig. Subodh Kumar 6/8/16

Scanned by CamScanner

श्री भरत कुमार सिन्हा पिता का ना स्वर्गीय परमानन्द राय , निवास स्थान – नया टोला शगुना , थाना एवं पत्रालय – दानापुर कैन्ट , जिला – पटना जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़ कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , निर्दिष्ट उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 , पटना , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधन संख्या U45200BR2003PTC014788 तथा जिसका निबंधित कार्यालय रतन पैलेस के नजदीक , राजधानी मेडिकल के बगल में , खाजपुरा , बेली रोड, पटना – 800 014 , द्वारा निदेशक श्री सिकन्दर कुमार पिता का नाम श्री मिथिला सागर सिंह , निवास स्थान नया टोला , एस0 के0 पुरम लेन न0 21 , थाना 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 है , जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा दानापुर शहजादपुर , जो आर्य समाज रोड में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , पी0ओ0 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 बहुमंजिला आवासीय व्यवसायिक इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधेजों पर किया जाय।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
Director

Scanned by CamScanner

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 परिषद निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर-निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगे।

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 सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें 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 वंचित रखेगें एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेगें।

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

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटो का निर्माण कर सकते है। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स 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 पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियो द्वारा बनाये गये सबन्ध भी करेगें।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
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 , फ्लैट 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 कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और **Elevation** आपूर्ति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का **Specification** तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामग्री , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार **Architect** की नियुक्ति करेगें। 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 करेगें 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 परिषद दानापुर निजामत या और कोई अन्य प्राधिकारी अगर हो , को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगें।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
Director

Scanned by CamScanner

10. यह कि इस गठबंधन के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभियंताओं , कारीगरों , अभिकर्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति 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 डेवेलपर द्वारा बी० एम० सी० और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने के 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 वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट 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 निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रुप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा 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 डेवलपर्स 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 फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगें।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

14 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे एवं डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को
ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रारम्भ होगा।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतु प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी पर रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) 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 बिक्री किये गये खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेंगें। 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 है तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा 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 अन्यान्य Tenements का निर्माण, डी० एम० सी० / पी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बायलॉ, के अनुसार करेंगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, deeds and matters) का करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बातें निम्नलिखित है –

Scanned by CamScanner

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं उपनियमों 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, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करेना।

(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 होगा, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

(ड.) इमारत कम्पलेक्स में दूकान / फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने दूकान / फ्लैट / Tenements के एवज 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 आबंटित करे और खरीदारो के नाम विक्रय 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 नवनयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आबंटित

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
Director

करेगें अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो , वैसी करेंगे , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / **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 परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयों , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा **Statutory** कागजातों का डी० एम० 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 अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन 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 मनोबंध 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 करेगें एवं कार्य में रुकावट पैदा नहीं करेगें ,

(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 अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD

Director

Scanned by CamScanner

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

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

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर 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 डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें 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 दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स 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 उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन करेगें और कम्पनी समस्त कार्य के लिए उत्तरदायी रहेगें 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 जवाबदेह होगें तथा

KIRTI SAGAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
Director

जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर परिषद् या अन्य प्राधिकारी द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगें।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनो के अनुरूप 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 जायगा।

23. बी० एम० सी० द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं 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 समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को विलम्ब दण्ड देना होगा , जो जमीन मालिक के प्रत्येक फ्लैट का 4,000/– चार 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 मे भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Scanned by CamScanner

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 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 परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगें।

29. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, **Plumbing and Sanitory** कार्यो, जिसमें ऊपरी टंकी, पानी व्यवस्था, मल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है, ये 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 रखेंगें तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

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

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

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

33. यह कि जमीन मालिक जमीन के स्वत्व सम्बन्धी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेगें तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति भूस्वामी को उपलब्ध करायेगें।

अनुसूची संख्या I

मौजा दानापुर शाहजादपुर , जो आर्य समाज रोड में स्थित है , सर्व थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

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

चौहद्दी

उत्तर :– श्रीमती उर्मिला देवी

दक्षिण :– सहायक सड़क

पूरब :– श्री सिकन्दर कुमार

पश्चिम:– पार्ट प्लौट न0 1502 श्री विरेन्द्र नारायण वगैरह

उपरोक्त सम्पति आवासीय है तथा सहायक रोड़ पर स्थित है। जिसके कारण उक्त सम्पति का न्यूनतम मूल्य मो0 90,00,000/– नब्बे लाख रुपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

ढांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

Civil कार्य :- डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट, सिमेन्ट (बिरला गोल्ड / रिलायन्स / डालमिया), बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे 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 पुती होगी।

दरवाजे :- दरवाजे और खिड़की का ढांचा हार्ड उड लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई बोर्ड का पलश डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा। मुख्य दरवाजा मे कोलेप्सुल गेट लगेगा।

खिड़कियाँ :- खिड़कियाँ लकड़ी का चौखट / अल्मुनियम फ्रेम और शीशा तथा ग्रील सहित।

फर्श :- फ्लैट के अन्दर मार्बल (कट साईज) एवं अन्य सामुहिक फर्श जैसे सीढ़ी, कोरीडोर एवं अन्य Covered Area मे कोटा स्टोन लगाया जायगा।

शौचालय :- सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट ऊँचाई तक, सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल का होगा।

रसोई घर :- ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन Tiles टाइल्स।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

लिफ्ट :- डी० एम० सी० के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी० भी० सी० Conduit Wring , मास्टर शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एव मास्टर कक्ष में केबुल प्वाइंट ।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री :- सभी पल्मबिंग एव 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।

उपर्युक्त 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 फ्लैट की खास विशेषताएं:-

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉन का प्वाइंट एवं सभी कमरों में टी0 भी0 प्वाइंट (टी0 भी0 नहीं)।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइट (कनेक्शन नहीं)।
4. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतीक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे ट्युब वैल एवं सामूहिक स्थानो सहित प्रत्येक फ्लैट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

भरत कुमार सिन्हा
26/7/16

साक्ष्यगण

1. Subodh Kumar
S/o Suresh Yadav
East Panchsheel Nagar
P.S. Danapur Patna
26/7/16

2.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

[illegible] CONSTRUCTION PVT. LTD

Sikand Kumar
26/7/16
Director

26/7/16

Amarjeet Kumar
Bharat Kumar Sinha
Khagaul, Danapur, Patna
26/07/2016.

प्रारूपकर्ता

Endorsement of Certificate of Admissibility

..e nder 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

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

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

Registration Fee

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Ll	0		
							TOTAL-		20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

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

..e: 06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

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

भरत कुमार सिन्हा
6-8-16

..nature/L.T.I. of Presentant

Date:06/08/2016

Registering Office..
Danapu..

Endorsement under section 58

..cution 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 ..atures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Offi..
Dana..

..: 06/08/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

..ered 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 ..

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

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

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

Registration Fee

FEE PAI...

[illegible]	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	L	0		
								TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee

LLP	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 06/08/2016

Endorsement under section 52

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

भरत कुमार सिन्हा
6-8-16

...ignature/L.T.I. of Presentant

Date:06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

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

Registering Officer
Danapur

...ate : 06/08/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

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

Registering Officer
Danapur

...ate : 06/08/2016

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

8/620

Scanned by CamScanner

जमा सं0 ------------------------ शब्दों में (रू0 ---------------------------------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूमाली के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता--- कृति होम्स/कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)--- खाजपुरा बेलीरोड पटना

2. दस्तावेज का प्रकार--- विक्रय पत्र, एग्रीमेंट, दानपत्र, ..., ...

3. निबंधन कार्यालय--- अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा--- भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं निबंधन-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क ... शीर्ष 0001 ... प्राप्तियाँ ... इकाई 75 49 ... प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	180000	180000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं निबंधन शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 निबंधन शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का निबंधन शुल्क-उप शीर्ष -0001, ... इकाई 76 49 ... प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030031040001, A/c No.-10963226576	20000	20000
भूमाली शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - ... इकाई -76 49 ... निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	—	

कुल योग 200000

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट

कुल राशि शब्दों में --- दो लाख रुपया मात्र

स्थान- दानापुर

तारीख- ...

* चेक/ड्राफ्ट की विवरणि पीछे पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ...

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------------- तारीख ---------------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार ---------------- / शब्दों में ---------------- रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज* जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------------------------

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रु0 25/-

500
200000
200500

Scanned by CamScanner

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

FSB0478016

Elector's Name : Subodh Kumar
निर्वाचक का नाम : सुबोध कुमार
Father's Name : Suryadev Prasad
पिता का नाम : सूर्यदेव प्रसाद
Sex / लिंग : Male / पुरुष
Age : 33 Years as on 1.1.2002
आयु : ३३ वर्ष १.१.२००२ को

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
191, DANAPUR Constituency
१९१, दानापुर निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Danapur
स्थान : दानापुर

Date : 04/12/2002
दिनांक : ०४/१२/२००२

FSB0478016

Subodh Kumar

निर्वाचन कार्यालय

51 Circle:-:Danapur 1 Book No. :- 1 Deed No. 13022

Serial No. 13261

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. 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. 13022 in Book No. 1, Volume No. 277 on pages from 184 199 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 43 / Year 2016

24/11/2016
Signature with Date
(Dhananjay kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 24/11/2016 Token No. 13838 /2016

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

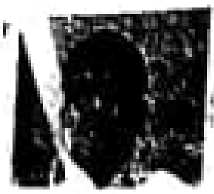
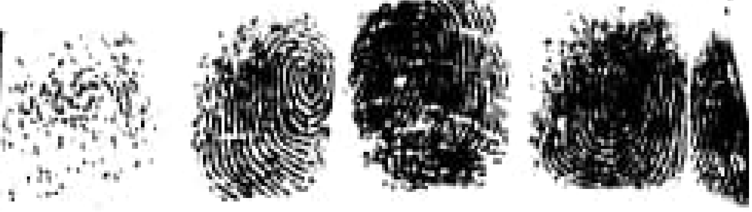
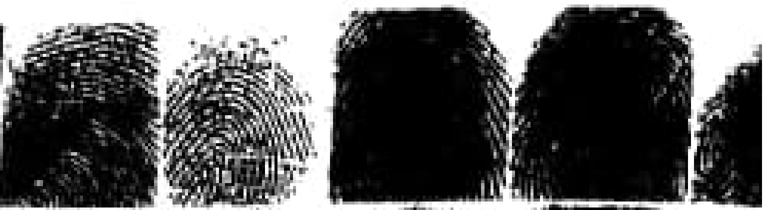
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 24/11/16 को (1) श्री सिकन्दर कुमार (2) श्री अजीत कुमार दोनों के पिता श्री विद्या सागर सिंह, साकिन– नया टोला पूर्वी, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना–

24-N

Scanned by CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 13838 Req. Year 2016 Serial Number 13261 Deed Number 1...

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

Scanned by CamScanner

दानापुर, जिला– पटना, 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 हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

Mob No - 9334393942.

एवं

किर्ति सागर कन्सट्रक्शन 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 निर्देशक **श्री सिकन्दर कुमार** पिता श्री विद्या सागर सिंह, निवास स्थान– नया टोला एस0 के0 पूरम लेन नं0– 21, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, 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 रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मौजा– दानापुर शहजादपुर, महल्ला– सुलतानपुर से दक्षिण में स्थित है, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 21, तौजी नं0– 5401, खाता नं0– 404, सर्वे प्लौट नं0– 1502 में एराजी 3 कट्ठा 4 धूर 10 धुरकी भूमि जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 68,03,000/– रुपया (अड़सठ लाख तीन हजार रुपया) मात्र है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप 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–I में वर्णित सम्पति को जमीन मालिक श्री सिकन्दर कुमार वो श्री अजीत कुमार ने दिनांक 21–01–2008 ई0 को नविस्ते श्री विनोद कुमार गुप्ता पिता स्व0 जगन्नाथ प्रसाद गुप्ता साकिन– नया गॉव (नियर शेखटोला), थाना– नया गॉव, जिला– सारण, वर्तमान

साकिन– पी० सी० कॉलोनी बी०/130 कंकड़बाग, थाना वो पोस्ट– कंकड़बाग, जिला– पटना हाल साकिन– गया टोला, थाना– दानापुर, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं०– 1, जिल्द नं०– , पेज नं०– 504 से 513, सिरियल नं०– , टोकन नं०– 0178, इन्द्री नं०– 57 कमीशन टोकन नं०– 193, दस्तावेज नं०– 128 निबंधन कार्यालय दानापुर है। बैय खरीदगी के रोज से जमीन मालिक सिकन्दर कुमार वो अजीत कुमार अनुसुची–1 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 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 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– I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों 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 अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

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 एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

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

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि 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, फ्लैट 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 मिलावट के और दीर्घ टिकाउ 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 बन्धंणों 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 शर्तो और बन्धंणों 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 कम्पलेक्स का नक्शा,

Scanned by CamScanner

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 architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर 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 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 मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विनिम्न 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 सम्पति 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 नक्सा 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

Scanned by CamScanner

प्रावधानों एवं नियमों का 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 बिक्री 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 रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक 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 अन्यान्य tenements के द्वारा जो दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना ।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात 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/ समैंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समैंम लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप 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 प्राप्तियॉं सदैव डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

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

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

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।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD. DIRECTOR

Scanned by CamScanner

(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 के बेनामीदार नहीं है।

(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 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 समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध 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 (presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है 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 शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 53 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।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Scanned by CamScanner

21. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "किर्ति परमीधर कुँवर इन्कलेव" 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।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरुप 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 निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

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

26. डेवलपर दानापुर नगर परिषद/पटना नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति,

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT LTD
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

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

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, 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।

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 प्लौट से संबंधित जरुरी 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 खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा– दानापुर शहजादपुर, महल्ला– सुलतानपुर के दक्षिण में स्थित है, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, ~~थाना~~ नं0– 21, तौजी नं0– 5401, खाता नं0– 404, सर्वे प्लौट नं0– 1502 में एराजी 3 कट्ठा 4 धूर 10 धुरकी है । यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन दानापुर, तथा सदर निबंधन वो जिला– पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है ।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD. DIRECTOR

Scanned by CamScanner

चौहदी

उत्तर : भरत कुमार सिन्हा उर्फ भीम राय ।

दक्षिण : रास्ता ।

पूरब : रामबली राय ।

पश्चिमः 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 कार्यः–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 इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा ।

खिड़कियाँ :– (अलमुनियम सलाइड रिफलेक्टिव ग्लास) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ ।

फर्श :– विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटि का होगा ।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :– हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी चसंजवितउ से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्थाः–मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी.

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

बिजली व्यवस्था:–मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में 1 .C. प्वाइंट।

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

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित 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 फ्लैट की खास विशेषताएं :–

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

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT LTD DIRECTOR

Scanned by CamScanner

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।

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

गवाहगण:–

1. Kunal Singh
S/o Naval Kishor Singh
Vikram Patna
24/11/16

2. Vinay Krishna
S/o Suresh Ray
[illegible] Siva [illegible]
[illegible] W.No. WJ/65
Patna
24-11-16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

24/11/16

24/11/16

24/11/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

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

24/11/16

[illegible] 1785 [illegible]

...dorsement of Certificate of Admissibility

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

...p duty paid under Indian Stamp Act Rs. 136060/-
...Stamp duty paid under Municipal Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	156560/-

FEE PAID

Registration Fee

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 24/11/2016

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 Sikandar Kumar 24/11/16 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.

दानापुर

Registering Offi
Dana

Date : 24/11/2016

Token No. : 13838 Year : 2016 S.No. : 13261 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 130

Scanned by CamScanner

Government of India

6589 7922 3161

आधार - आम आदमी का अधिकार

Unique Identification Authority of India

Address

6589 7922 3161

'ट्रू कॉपी'

Kunal Singh.

Naval Kishor Singh.

24/11/16

Scanned by CamScanner

अदा सं0---------- तारीख ----------

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भुगतानी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

Pan - AADCK9004C

1. पक्षकार का नाम /पता-
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)-
2. दस्तावेज का प्रकार-
3. निबंधन कार्यालय- दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा- S.B.I. दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02- स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	136,060/-	136,060/-
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20,000/-	20,000/-
भुगतानी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	/	/

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 1,56,060=00

कुल राशि शब्दों में -----

स्थान----- दानापुर

तारीख-----

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीछे पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी।

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रोल सं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त चालान संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार ---------- / शब्दों में---------- रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

1,56,060
500
1,56,560

निबंधन हेतु ... जमा करने का विवरण

... A/c No. 30973446198

जमा करने की तिथि:

बैंक स्क्रोल सं0:

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठों की संख्या +2)X रू0 25/-

Scanned by CamScanner

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 CD. No. 31 / Year 2016

6/8/2016

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

Date: 06/08/2016 Token No: 9870 /2016

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ___ माह ___ 2016 ई0

को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

8/6/2016

Sub District Registry Office

Deed Number

Token Number 9178 | Reg. Year 2016 | Serial Number 9155

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Sikandar Kumar					

Sig. Sikandar Kumar 6/8/16

Presented By Bharat Kumar Sinha

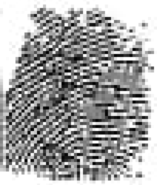
Sig. भरत कुमार सिन्हा 6-8-16

× Photo × Thumb × Index × Middle × Ring × Little

Executant Bharat Kumar Sinha

Sig. भरत कुमार सिन्हा 6-8-16

Identified By Subodh Kumar



Sig. Subodh Kumar 6/8/16

SCORE Ver.4.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sep01

भरत कुमार सिन्हा 6-8-16

Scanned by CamScanner

श्री भरत कुमार सिन्हा पिता का नाम स्वर्गीय परमानन्द राय , निवास स्थान – नया टोला सगुना , थाना एवं पत्रालय – दानापुर कैण्ट , जिला – पटना जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए वं म्

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 , पटना , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधन संख्या U45200BR2003PTC014788 तथा जिसका निबंधित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक , राजधानी मेडिकल के बगल में , खाजपुरा , बेली रोड, पटना – 800 014 , द्वारा निदेशक **श्री सिकन्दर कुमार** पिता का नाम श्री पिन्टू सागर सिंह , निवास स्थान नया टोला , एस0 के0 पुरम लेन न0 21 , थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है , जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा दानापुर शहजादपुर , जो आर्य समाज रोड में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , जी0जी0 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 मे 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 निम्नलिखित शर्तो एवं बाधों पर किया जाय।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
Director

Scanned by CamScanner

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 परिषद निजामत नगरपालिका दानापुर / पटना नगर-निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

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 डेवलपरों ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें 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 वंचित रखेगें एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेगें।

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

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटो का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स 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 पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियो द्वारा बनाये गये सम्बन्ध भी करेगें।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD

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 , फ्लैट 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 काम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे 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 करेगें। 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 एफ० ए० आर० सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी० एम० सी० 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 हो , को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगें।

अवर निबंधन कार्यालय

KIRTI NAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
Director

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्त्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति 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 पी० एम० सी० और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति 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 वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट 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 निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगें जिससे डेवलपर्स 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 फ्लैटो के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे एवं डेवेलपर 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।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतु प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात 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 दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायेगी। जमीन मालिक और डेवेलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं बिक्री किये गये खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेंगे। 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 वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा 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 अन्यान्य Tenements का निर्माण , डी० एम० सी० / पी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बाध्यों , के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते है 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, ठेकदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, 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 सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

(ड.) इमारत कम्पलेक्स में दूकान / फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने दूकान / फ्लैट / Tenements के एवज 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 करे और खरीदारों के नाम विक्रय 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 उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य **Tenements** इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD

Director

26/2/16

Scanned by CamScanner

करेगें अथवा निरस्त करेगे जैसी जरूरत हो , वैसी करेगे , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट 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 परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयों , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों 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 अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन 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 मनोबंध 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 करेगें एवं कार्य में रूकावट 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 हैं।

(ङ.) 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।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD
Director

सहायक निबंधन ...

Scanned by CamScanner

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचन , पट्टा पर देनें अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर 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 डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें 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 डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स 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 उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन करेगें और कम्पनी समस्त कार्य के लिए उत्तरदायी रहेगें 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 होगें तथा

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से 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 जायगा।

23. डी० एम० सी० द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है 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 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 फ्लैट का 4,000/– चार 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 मे भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस मे उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगा।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

25. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतु किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसकी 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 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 परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

29. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, **Plumbing and Sanitory** कार्यो, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि सामिल 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 डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेगें तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जबाबदेह नहीं होंगे।

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

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

32 यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति 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 करायेंगे।

अनुसूची संख्या I

मौजा दानापुर शाहजादपुर , जो आर्य समाज रोड में स्थित है , सर्व थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	रकबा
404 (चार सौ चार)	1502 (एक हजार पांच सौ दो)	3 कट्ठा 12 धुर

चौहद्दी

उत्तर :– श्रीमती उर्मिला देवी

दक्षिण :– सहायक सड़क

पूरब :– श्री सिकन्दर कुमार

पश्चिम:– पार्ट प्लौट न0 1502 श्री विरेन्द्र नारायण वगैरह

उपरोक्त सम्पति आवासीय है तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसके कारण उक्त सम्पति का न्यूनतम मूल्य मो0 90,00,000/– नब्बे लाख रुपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

ढांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सीट फ्रेम ढांचा।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.

Civil कार्य :- डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट, सिमेन्ट (बिरला गोल्ड/ रिलायन्स/ डालमिया), बालू एवं मसाला।

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

दरवाजे :- दरवाजे और खिड़की का ढ़ाचा हार्ड उड लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई बोर्ड का फ्लश डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा। मुख्य दरवाजा में कौलेप्सुल गेट लगेगा।

खिड़कियाँ :- खिड़कियाँ लकड़ी का चौखट/ अल्मुनियम फ्रेम और शीशा तथा ग्रील सहित।

फर्श :- फ्लैट के अन्दर मार्बल (कट साईज) एवं अन्य आधुनिक फर्श जैसे सीढ़ी, कोरीडोर एवं अन्य Covered Area में कोटा स्टोन लगाया जायगा।

शौचालय :- सभी शौचालय मे ठंढा एवं गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट ऊँचाई तक, सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/ मार्बल का होगा।

रसोई घर :- ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईंच ऊँची रंगीन Tiles टाइल्स।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

लिफ्ट	:–	डी० एम० डी० के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी० भी० सी० Conduit Wring , मास्टर शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एव मास्टर कक्ष में केबुल प्वाइंट ।
पल्मबिंग एवं सैनेट्री	:–	सभी पल्मबिंग एवं सैनेट्री कार्य मे फिटिंग्स Parryware or Hind ware का लगेगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न , पी० भी० सी० का पाइप ISI मार्क के प्रथम क्वालिटी का होगा।

उपर्युक्त 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 कराने के पश्चात मूल्य का भुगतान करना होगा।

अनुसूची — II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉम का प्वाइंट एवं सभी कमरे में टी० भी० प्वाइंट (टी० भी० नहीं)।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
4. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
5. ध्वनिरहित जेनरेटर द्वारा प्रतीक्षारत बिजली की व्यवस्था होगी जिससे ट्युब वैल एवं सामूहिक स्थानो सहित प्रत्येक फ्लैट में बिजली (अधिकतम 300 वाट) की व्यवस्था रहेगी।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
Director

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

भरत कुमार सिन्हा
26/7/16

साक्ष्यगण

1. Subodh Kumar
S/o Sasuray Yadav
East Panchshil Nagar
P-S. Danapur Patna
26/7/16

2.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

[illegible] CONSTRUCTION PVT. LTD

Sikandar Kumar
26/7/16
Director

राजू कुमार
पिता श्री भरत कुमार सिन्हा
नया टोला दानापुर
पटना
26/7/16

Amarjeet Kumar
Bharat Kumar Sinha
Nayatola, Danapur, patna
26/07/2016.

26/7/16

प्रारूपकर्ता

[illegible]

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

...'e nder 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

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

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

Registration Fee

FEE PAI...

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

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

Date: 06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

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

भरत कुमार सिन्हा
6-8-16

...ignature/L.T.I. of Presentant

Date:06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

...xecution 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 ...ignatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

...ate : 06/08/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

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

Registering Officer
Danapur

... : 06/08/2016

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

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

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

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

Registration Fee

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
						TOTAL-	20000		

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Date: 06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

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

भरत कुमार सिन्हा
6-8-16

...ignature/L.T.I. of Presentant

Date:06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

...xecution 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 ...ignatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

...ate : 06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

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

...ate : 06/08/2016

... No. : 9878 Year : 2016 S.No. : 9455 SCORE Ver.4.0

Registering Officer
Danapur

Deed No. : 9289

SCANNED

8/6/2016

Scanned by CamScanner

अदा भी0-- ---------------- शब्दों में (रू0-------------------------------) मात्र
चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूमाली के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता-- कृति प्रोजेक्ट कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0
   (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)- खगौल बेली रोड पटना
2. दस्तावेज का प्रकार-- विक्रय पत्र, एग्रीमेंट, दानपत्र, मुख्तारनामा, विभाजननामा, लीज़ पत्र
3. निबंधन कार्यालय-- अवर निबंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा-- भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क उप शीर्ष 0001 ... प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई 75 49 ... प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	180000	180000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 76 49 ... प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030031040001, A/c No.-10963226576	20000	20000
भूमाली शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0000- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -76 49 ... निबंधन शुल्क से ... विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	—	—

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट   कुल योग 200000

कुल राशि शब्दों में ------ दो लाख रुपया मात्र

स्थान-- दानापुर
दिनांक--

* चेक/ड्राफ्ट की विवरणी पीछे पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ...

जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल सं0 ---------------- तारीख ---------------- उपर्युक्त चालान संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार ---------------- / शब्दों में ---------------- रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु प्रविष्टि ... * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446108
जमा करने की तिथि :
बैंक स्क्रॉल सं0: ----------------

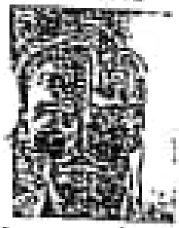
बैंक की तिथि एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/-

500
200000
200500

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

FSB0478016



Elector's Name	: Subodh Kumar
निर्वाचक का नाम	: सुबोध कुमार
Father's Name	: Suryadev Prasad
पिता का नाम	: सूर्यदेव प्रसाद
Sex / लिंग	: Male / पुरुष
Age	: 33 Years as on 1.1.2002
आयु	: ३३ वर्ष १.१.२००२ को

[illegible]

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
191, DANAPUR Constituency
१९१, दानापुर निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Danapur
स्थान : दानापुर

Date : 04/12/2002
दिनांक : ०४/१२/२००२

This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes [illegible]

FSB0478016

Subodh Kumar

निर्वाचन कार्यालय

Scanned by CamScanner

Serial No. 10845 | Deed No. 10665

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

This document was presented for registration on 12/09/2016 by Manish Kumar
A stamp duty of Rs. 50000/- and other fees of Rs. 30500/- 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. 10665 in book No. 1, Volume No. 231 on pages from 182 to 198 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

Manish Kumar 12/9/2016

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
12/09
DIRECTOR

विकास कार्य एकरारनामा
(DEVELOPMENT AGREEMENT)
यह विकास एकरारनामा आज दिनांक बारह माह सितम्बर सन् 2016 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है:-

सदर निबंधन कार्यालय (पटना)

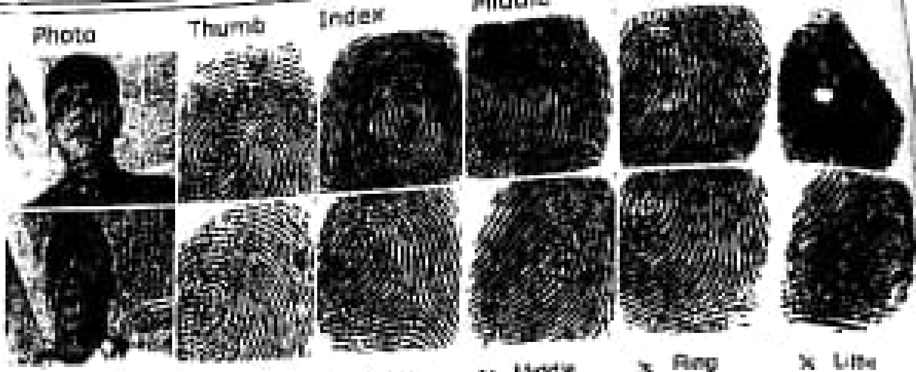
9/12/2016

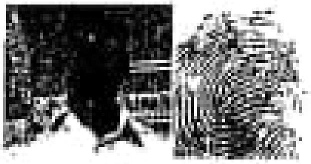
Scanned by CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 11328 Reg. Year 2016 Serial Number 10845 Deed Number 16

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Litt.
Claimant	Sikandar Kumar						
Sig.	Sikandar Kumar 12/9/16						
Presented By	Manish Kumar						
Sig.	Manish Kumar 12-9-2016						
Executant	Manish Kumar	x Photo	x Thumb	x Index	x Middle	x Ring	x Litt.
Sig.	Manish Kumar 12-9-2016						
Identified B.	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

दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

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

ए वं म्

किर्ति सागर कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0, पटना PAN-AADCK9004C, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या U45200BR2003PTC014788 तथा जिसका निबंधित कार्यालय उत्तम पैलेस के नजदीक , राजधानी 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 , एस0 के0 पुरम् लेन न0 21 , थाना 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।

यह कि जमीन मालिक मौजा दानापुर शहजादपुर , जो आर्य समाज रोड में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी 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 बहुमंजिला आवासीय व्यवसायिक इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय लिया है कि प्रथम पक्ष के 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 बनाएगें।

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 सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें 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 वंचित रखेगें एवं इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें 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 काम्पलेक्स 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 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 करेगें।

DIRECTOR

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

6 यह कि जमीन् 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 , फ्लैट 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 कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे 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 करेंगें। 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 करेगें और तद्नुसार 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 देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगें।

Scanned by CamScanner

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियो , अभिकर्ताओ , कारीगरो , अभियन्ताओं एवं मजदूरो को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , 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 डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति 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 वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप विकासक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। 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 करेगें जिससे डेवलपर्स 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 फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेगें।

Manish Kumar 12.9.2016

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR
12|9|

निबंधन

Scanned by CamScanner

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

15. यह कि तथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतु प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया जायेगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात 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 दोनो के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो 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 करेंगें। 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 है तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा 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 अन्यान्य Tenements का निर्माण, डी० एम० सी० / पी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों, के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, deeds and matters) का करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नलिखित है:-

निबंधन कार्यालय (पटना)

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

12-9-2016

Scanned by CamScanner

(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, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, 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 सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करने का स्वतंत्र अधिकार होगा।

(ड.) इमारत कम्पलेक्स में दूकान / फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने दूकान / फ्लैट / Tenements के एवज 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 खरीदारो के नाम विक्रय 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 उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

करेंगे अथवा निरस्त करेंगे , जैसी जरूरत हो , वैसी करेंगे , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / 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 परिषद् निजामत नगरपालिका दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयों , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का डी० एम० 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 अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी कारपोरेशन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मुकदमा 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 हैं।

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

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

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 या कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर 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 डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर 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 डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स 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 उठायेंगे 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, बी० एम० सी० एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे तथा

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

KUSUM SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR
12/9/11

Manish Kumar
12-9-2016

Scanned by CamScanner

जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब 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 वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

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

23. डी० एम० सी० द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं 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 समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को विलम्ब दण्ड देना होगा, जो जमीन मालिक के प्रत्येक फ्लैट का 4,000/– चार हजार प्रति माह के दर से विकासक द्वारा भुगतान किया जायेगा। जो जमीन मालिक के हिस्से की एराजी का दखल मिलने तक लागू रहेगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी 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 भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

PRITI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

25. यह कि यदि भूमिस्वामी 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 मसौदा 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 परिनियम और क़ानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उल्लंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

29. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, **Plumbing and Sanitary** कार्यों, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि सामिल 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 डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेंगे तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

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

12.9.2016

DIRECTOR
12/9/16

Scanned by CamScanner

32. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति 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 करायेंगे।

अनुसूची संख्या –I

मौजा दानापुर शाहजादपुर, जो आर्य समाज रोड में स्थित है, सर्वे थाना दानापुर, जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस), तौजी बिहार सरकार, जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
419 (चार सौ उन्नीस)	1499 (एक हजार चार सौ निनावे)	1361 वर्गफीट
जमाबंदी नं0–16105		यानि 3.125 डी0

चौहद्दी

उत्तर	:–	पार्ट प्लौट नं0 1499
दक्षिण	:–	पार्ट प्लौट नं0 1499 किर्ति सगार कंस्ट्रक्शन प्रा0 लि0
पूरब	:–	पार्ट प्लौट नं0 1499
पश्चिम	:–	सहायक रोड

उपरोक्त सम्पति आवासीय है तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसके कारण उक्त सम्पति का न्यूनतम मूल्य मो0 25,00,000/– (पच्चीस लाख रुपया) मात्र है। थाना कोड– 181

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

ढांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT. LTD. DIRECTOR

Scanned by CamScanner

Civil कार्य	:–	डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट (बिरला गोल्ड / रितायन्स / डालमिया) , बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे 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 पुती होगी।
दरवाजे	:–	दरवाजे और खिड़की का ढांचा हार्ड उड लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32 एमएम प्लाई बोर्ड का पल्ला डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा। मुख्य दरवाजा मे कौलेप्सुल गेट लगेगा।
खिड़कियाँ	:–	खिड़कियाँ लकड़ी का चौखट / अल्मुनियम फ्रेम और शीशा तथा ग्रील सहित।
फर्श	:–	फ्लैट के अन्दर मार्बल (कट साईज) एवं अन्य सामूहिक फर्श जैसे सीढ़ी , कोरीडोर एवं अन्य Covered Area मे कोटा स्टोन लगाया जायगा।
शौचालय	:–	सभी शौचालय मे ठंढा एवं गर्म पानी का नल , सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट ऊँचाई तक , सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल का होगा।
रसोई घर	:–	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच ऊँची रंगीन Tiles टाइल्स।

Manish Kumar 12-9-2016

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

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

लिफ्ट — सी० एम० सी० के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था :— मानकं बिजली सामग्री के साथ Concealed पी० भी० सी० Conduit Wring , मास्टर शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर कक्ष में केबुल प्वाइंट ।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री :— 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 प्रधान क्वालिटी का होगा।

उपयुक्त Specifications मे 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 फ्लैट की खास-विशेषताएं:—

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

DIRECTOR

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षो ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Manil Kumar
12.9.2016

साक्ष्यगण

1. Kunal Singh
C/o- Naval Kishor Singh
Vill+P Saidabad Pakram
Patna 12/9/16

2.

राजु कुमार
श्री मदन कुमार सिंह
नयाटोला खगौल
दानापुर पटना
12/9/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

KIRTI SAGAR CONSTRUCTION PVT LTD
12/9
DIRECTOR

12/9/16

प्रारूपकर्ता

रवीन्द्र कुमार
नावेदकार
दानापुर पटना
क्र० 858/16

(Stamp: अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर (पटना))

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

...able under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the ...an 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. 50000/-

Addl.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

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii			0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii			0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb			0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na			0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
									TOTAL-		20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amont 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

Manish Kumar
12.9.2016

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 'Lahiadpur,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

...egistered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 791 on pages on 182 -198 , for the year 2016 and ...tored in CD volume No CD-36 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

...ate : 12/09/2016

Registering Officer
Danapur

Scanned by CamScanner

PAN- AADCK9004G

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूमापी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम पता- किंग्स राज्य कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, राजधानी मेडिकल 2011073 (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)---- नयाटोला पटना

2. दस्तावेज का प्रकार- विक्रय पत्र, एग्रीमेंट, दानपत्र, मुख्तारनामा, विभाजन, एकरारनामा, लीज, बटवारा,

3. निबंधन कार्यालय---- अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा---- भारतीय स्टेट बैंक दानापुर

5. भुगतान की आवेदशील शर्तों का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क उप शीर्ष -0001 राजस्व प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	50000	50000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03- पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20000	20000
भूमापी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0026- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से अन्य विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 70000

कुल राशि शब्दों में ------ सत्तर हजार रुपया मात्र

स्थान--- दानापुर

तारीख---

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीछे पर अंकित कर दें।

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------------- 70000 ---तारीख ---------------उपर्युक्त चालान

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार ---------------

रुपये प्राप्त किए।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

SBI DANAPUR

निबंधन गृह कार्यालय में जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30570416195

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------------

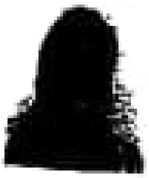
डी.सी. की जाँच एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या =2)

निबंधन कार्यालय

580
24000

Government of India



Father: Nawal Kishor Singh

जन्म तिथि / DOB

पुरुष / Male

6589 7922 3161

आम आदमी का अधिकार

Kunal Singh

12/9/2016

Unique Identification Authority of India

Address

6589 7922 3161

अवर निबंधन कार्यालय

(पटना)

Scanned by CamScanner