

Serial No. 8174

Deed No. 8033



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **11/07/2016** by **Ishari Lal**.
A stamp duty of Rs. **973140/-** 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. **8033** in Book No. **1**, Volume No. **173** on pages from **88** to **103** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **27 / Year 2016**.

Date: 11/07/2016

Token No. 8488 / 2016

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

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

PARTNER

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

1. यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 11/07/2016 को श्री ईशरी लाल, पिता- स्व० महावीर राय, निवासी- ग्राम- सगुना देवी चौड़ा, पोस्ट- दानापुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना, जिन्हे आगे भू-स्वामी 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) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

2. मेसर्स सिटी ग्रीन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर, जिसका निबंधन संख्या-P.T/2016/95438 है, जिसका प्रधान व्यापारिक कार्यालय 194B, बसावन चक, दक्षिणी एस० के० पूरी, पटना- 800001 द्वारा मैनेजिंग पार्टनर श्री अरविन्द शर्मा, पिता स्व० प्रह्लाद शर्मा निवासी- 301 विष्णु भवन, पूर्वी बोरिंग कैनाल रोड, थाना बुद्धा कॉलनी, पटना- 800001 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हे आगे डेवलपर/विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Aravind Sharma

PARTNER

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE 7/11/20

Aravind Sharma

PARTNER

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 8488

Reg. Year 2016

Serial Number 8174

Deed Number 8033

PresType

Name

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Little

Claimant

Arvind Sharma
(Pataner)



Sig.

Arvind Sharma
11/7/16

Presented By Ishari Lal



Sig.

Ishari Lal
11-7-16

Executant

Ishari Lal

☒ Photo

☒ Thumb

☒ Index

☒ Middle

☒ Ring

☒ Little

Sig.

Identified By Manoj Kumar



Sig.

मनोज कुमार
11-7-16

SCORE Ver.4.0

Powered by InfoSystem and Solutions, Patna

Biometric Captured By 2802sop011



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

7/11/

इशरी लाल

11-7-16

(3) किसी वसीका (लेख्य प्रकार):-

विकास कार्य एकरारनामा वसीका

(Deed of Agreement for Development)

(4) डेवलपमेन्ट सम्पत्ति का विवरण :- हमगी वो तमामी मवाजी (17 कट्ठा 6 धूर) (235496 sq ft) एराजी हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी लायक सकना वाके महल्ला- सगुना, रघुनाथपुर आर 0 पी 0 एस 0 रोड, थाना कोड-137, मौजा- सगुना, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, सब रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं०- 23, तौजी नं०- 5292 खाता नं०- 82 सर्वे खसरा प्लॉट नं०- 519, जमींदारी बिहार सरकार वजरिये अंचलाधिकारी, दानापुर को देय है, दानापुर नगर परिषद के क्षेत्राधिकार के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है:-

उत्तर	- मिश्री लाल
दक्षिण	- वाणभट्ट कॉपरेटिव
पूरब	- सड़क
पश्चिम	- सड़क
संदर्भ	

हकियत यह है कि इस एग्रीमेन्ट वसीका के खाना नं०- 4 में वर्णित सम्पत्ति भू-स्वामीगण का खानदानी खतियानी सम्पत्ति है। जो आपसी मौखिक बँटवारे के द्वारा जमीन मालिक के हिस्से में आयी है। ये बताना जरूरी है कि जमीन मालिक दो

2

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

भाई है और दूसरे भाई का नाम मिश्री लाल, पिता- स्व० महावीर राय, निवासी महल्ला- सगुना देवी चौड़ा, पोस्ट- दानापुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना (बिहार) और उसके बाद लेख्यकारीगण अपने भाई के साथ सम्पति का सालानालगान दोनों नाम से अदा वो वसुल करते चले आ रहे है । इस तरह लेख्यकारीगण को हक प्राप्त है ।

हाल फिलहाल भू-स्वामी ने आपस में बातचीत कर तय किया कि उक्त खाने नं०- 4 की सम्पति पर अपार्टमेन्ट बनवाकर उपभोग व इस्तेमाल सेल में लाया जाय । अबतक भू-स्वामी को जितने भी ऑफर मिले उन सबों में मेसर्स सिटी ग्रीन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (CITY GREENSS INFRASTRUCTURE) जिसका परिचय खाना नं०- 2 में दिया गया है । उपरोक्त जमीन पर दोनों पक्ष का 50% - 50% हिस्सा होगा । लिहाजा भू-स्वामी अपने-अपने तन-मन की स्वस्थावस्था व स्वतंत्रता, में बगैर किसी बाहरी दवाब, प्रभाव प्रलोभन, धमकाव, के अपने-अपने संबंधियों, हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से राय परामर्श लेकर तथा अपना-अपना हानि-लाभ को भली-भाँति बुझकर-समझकर अपने-अपने खुशी ख्वाहिश से उक्त खाने नं०- 4 की सम्पति को बिल्डर मेसर्स सिटी ग्रीन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (CITY GREENSS INFRASTRUCTURE) को अपार्टमेन्ट बनवाने के लिए देना स्वीकार किया वो इस एग्रीमेन्ट का एकरार कर निष्पादन कर दिया जिसके निम्नलिखित शर्त है:-

1. यह कि बिल्डर खाने नं०-4 में वर्णित सम्पति पर अपार्टमेन्ट का निर्माण कर कुल निर्मित सम्पति का 50% और कार पार्किंग का 50% एरिया अपने हिस्से में रख

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
11/7/16
PARTNER

11/7/16
Arveed Sharma
11/7/16

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
PARTNER

लेंगे एवं शेष 50% निर्मित सम्पत्ति और 50% कार पार्किंग पर भू-स्वामी का अधिकार होगा। निर्माण एवं अन्य कार्य में जो भी किसी प्रकार का खर्च आयेगा वह सब कुछ बिल्डर वहन करेंगे।

2. यह कि दोनों पक्षों ने मिलकर यह तय किया है कि जिस दिन तारीख को उक्त खाने नं०- 4 का उक्त अपार्टमेंट का दानापुर नगर परिषद का नक्शा पास हो जाने से लगायत 3 साल 6 माह के अन्दर उक्त अपार्टमेंट बिल्डिंग का निर्माण पुरा कर देंगे। अतः यह जरूरी होगा कि जितना जल्द से जल्द उक्त खाना नं०- 4 की सम्पत्ति का अपार्टमेंट का नक्शा पास कराया जायेगा उतना ही अच्छा होगा। इसके लिए दोनों पक्ष प्रतिबद्ध है। इसके लिए दोनों पक्ष सक्रिय भूमिका निभायेंगे। अगर कुछ प्राकृतिक आपदा जो बिल्डर के नियंत्रण के बाहर है के कारण देर होगा तो ग्रेस समय छः माह बिल्डर को दिया जायेगा।

3. यह कि भू-स्वामी ने बिल्डर को पूरा विश्वास दिलाया है कि नक्शा पास कराने और अपार्टमेंट का निर्माण कराने के लिए जो भी कागजात जरूरी होगा वह भू-स्वामी बिल्डर को उपलब्ध करायेगा जैसे जनरल पॉवर ऑफ अटर्नी आदि का निष्पादन भू-स्वामी करेंगे ताकि बिल्डर निर्माण कार्य समय पर पूरा कर सके भू-स्वामी इसके लिए कागजात निष्पादन को सदा तैयार वो तत्पर रहेंगे।

4. यह कि भू-स्वामी बिल्डर को पूरा विश्वास दिलाया है कि उनका उक्त खाना नं०- 4 की सम्पत्ति सभी प्रकार के आगम दोष, ऋणभार, वारदेन नुक्स हकियत से बिल्कुल मुक्त पाक वो साफ है। वे इसका कानूनी उत्तराधिकारी, अधिकारी, दखलकारी वो निरंकुश स्वामी है और यद्यपि भू-स्वामी इजमालन लगान रसीद अपने नाम से कटा चुके हैं तथा इसका वर्तमान रसीद कटाकर बिल्डर को सौंपेंगे

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Anil Sharma
11/7/16
PARTNER

11-7-16
10/10/16

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Anil Sharma
PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Anil Sharma
PARTNER

और इसका खर्च भू-स्वामी खुद करेंगे। भू-स्वामी मेसर्स सिटी ग्रीन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (CITY GREENSS INFRASTRUCTURE) को डेवलपमेंट अपार्टमेंट बनाने के लिए दिये हैं। यह भू-स्वामी का खानदानी सम्पत्ति है। जिसके निरंकुश स्वामी है और बिल्डर को डेवलपमेंट अपार्टमेंट बनाने के लिए देने को इजमालन कानूनी अधिकार है। अगर भविष्य में उक्त खाना नं०- 4 की सम्पत्ति में किसी प्रकार का आगम दोष, ऋणभार, वारदेन अथवा नुक्स हकियत पाया गया जिसके कारण उक्त सम्पत्ति का अपार्टमेंट निर्माण नक्शा पास नहीं हो सकेगा अथवा निर्माण कानूनी जायज नहीं हो सकेगा अथवा लेन-देन हो तो वैसी सूस्त में बिल्डर निर्माण कार्य पूरा करने के लिए बाध्य नहीं होगा।

5. यह कि अपार्टमेंट बनाने का नक्शा दानापुर नगर परिषद से पास हो जाने की तारीख से तीन साल छः महीने के अन्दर बिल्डर उक्त अपार्टमेंट बनाने को तैयार है। उस मियाद के अन्दर बिल्डर उक्त अपार्टमेंट का निर्माण पूरा कम्पलिट कर भू-स्वामी को इजमालन उनका उक्त तय शेयर सूपूर्द कर देवेंगे। अगर नक्शा पास होने की तिथि के एक साल के अन्दर बिल्डर उक्त अपार्टमेंट का निर्माण नहीं शुरू कर सकेंगे तो भू-स्वामी को पूरा हक वो अधिकार होगा कि इस एग्रीमेंट को रद्द कर देवेंगे। भू-स्वामी को पूरा हक वो अधिकार होगा कि किसी अन्य दूसरे बिल्डर को उक्त खाना नं०- 4 की सम्पत्ति को अपार्टमेंट बनाने के लिए एकरार (Agreement) कर सकते हैं। या उक्त भूमि को वे जैसा चाहें अपने मसरफ में लावें।

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Anneel Sharma

PARTNER

11/2/16

11/2/16

11.2.16

REENSS INFRASTRUCTURE

Anneel Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Anneel Sharma

PARTNER

6. यह कि भू-स्वामी बिल्डर को हर प्रकार का उचित मदद करने का पूरा विश्वास दिलाते हैं, ताकि इस मियाद के अंदर उक्त अपार्टमेन्ट का निर्माण कार्य निर्विघ्न पूरा हो सके ।

7. यह कि बिल्डर उक्त अपार्टमेन्ट का निर्माण वाजापता दानापुर नगर परिषद से नक्शा पास के आधार पर करेंगे । पूरा निर्माण कार्य का क्षेत्रफल दानापुर नगर परिषद के नियम के अनुसार ही तय होगा । इसमें भू-स्वामी को किसी प्रकार का दखल देहानी अथवा हस्तक्षेप नहीं होगा । जैसा नक्शा पास होगा वैसा अपार्टमेन्ट का निर्माण होगा बिल्डर अपार्टमेन्ट निर्माण का नक्शा व प्लान भू-स्वामी को दिखलायेंगे तथा उसकी छायाप्रति स्वयं प्रमाणित कर भू-स्वामी को प्रदान करेंगे । इस प्रकार नक्शा पास अपार्टमेन्ट के निर्माण में छोटे-छोटे संशोधन सुधार अथवा परिवर्तन करने का अधिकार बिल्डर का होगा । क्योंकि ऐसा करना बिल्डिंग रूल कानून के अनुसार जरूरी होगा । वो संशोधन की लिखित सूचना भू-स्वामी को तत्काल करेंगे । अगर कोई डिवीजन फीस, डी.आर.डी.ए./ पटना नगर निगम को देय होगा तो उसका भुगतान बिल्डर अपने अनुपात के अनुसार करेंगे ।

8. यह कि भू-स्वामी को उनका पूरी तरह कम्पलीट हिस्सा यानि कि 50 प्रतिशत निर्मित एरिया और कार पार्किंग एरिया के साथ देंगे । और जो क्षेत्र बचेगा वह सब पर बिल्डर का एक मात्र स्वामित्व अधिकार होगा वह सब डेवलपर्स एरिया होगा कि उनके पैसे से बना है । इसके अलावा यदि अतिरिक्त क्षेत्र होगा उसमें भी दोनों का उसी अनुपात के आधार पर डेवलपर्स और लैंड ऑनर्स का हिस्सा होगा ।

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

11/2/16

PARTNER



9. यह कि जो निर्मित एरिया 50 प्रतिशत भू-स्वामी को मिलेगा "लैंड ऑनर्स शेयर" होगा और उस पर उनका एकछत्र स्वामित्व, अधिकार व दखल कब्जा होगा तो इसके निरंकुश स्वामी होंगे और जैसे भी चाहेंगे अपने हिस्से की सम्पत्ति का उपभोग वो इस्तेमाल करेंगे अगर वे इसे बिक्रय, दान अथवा किसी प्रकार का हस्तान्तरण करना चाहेंगे तो किसी भी आदमी, आदमियों के संगठन, फर्म, व्यक्ति, संस्था, कारपोरेट, सहकारी संस्थान, सरकारी एजेन्सी इत्यादि को कर सकेंगे । यह अपने हिस्से की सम्पत्ति का निरंकुश स्वामी अधिकार व दखलकारी है और अपने इच्छा शर्त के अनुसार जो भी करना चाहे कर सकेंगे इससे बिल्डर को किसी प्रकार का विरोध या आपत्ति नहीं है न कभी होगा ।

10. यह कि जो निर्मित 50 प्रतिशत एरिया बिल्डर का शेयर है उसे "डेभलपर्स शेयर" माना जायेगा जिस पर बिल्डर का निरंकुश स्वामित्व, अधिकार व दखल कब्जा होगा । बिल्डर अपने हिस्से की उक्त सम्पत्ति को जैसे भी चाहेंगे अपने उपयोग वा इस्तेमाल में लावेंगे । बिक्रय दान अथवा किसी प्रकार का बंदोवस्ती अथवा हस्तान्तरण किसी भी आदमी, आदमियों के संगठन, फर्म, व्यक्ति, संस्था, कारपोरेट, सहकारी संस्थान, सरकारी एजेन्सी को कर सकेंगे जिस पर भू-स्वामी मालिक का कोई आपत्ति, हस्तक्षेप अथवा दखल देहानी न होगा । अपने हिस्से की सम्पत्ति का निरंकुश स्वामी बिल्डर पूर्णतः स्वतंत्र है जैसे भी चाहे उपयोग व इस्तेमाल में लावे अथवा अपने शर्त पर हस्तान्तरण करेंगे । इसमें भू-स्वामी को कुछ भी लेना देना नहीं होगा । बिल्डर असमाजिक तत्वों को प्लैट नहीं बेचेंगे ।

7

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arvind Sharma
11/2/16
PARTNER

11/7/16
11-7-16

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arvind Sharma
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arvind Sharma
PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arvind Sharma
PARTNER

11.1. यह कि डेवलपर अपने हिस्से पर कोई भी ऋण आवश्यकतानुसार डेवलपर उक्त सम्पत्ति पर निर्माण कार्य हेतु कोई भी ऋण बैंक, हुडको या सरकारी वित्तीय संस्था या अर्धसरकारी वित्तीय संस्था से ले सकते हैं। जिसका देय डेवलपर खुद होंगे।

11.2 डेवलपर अगर किसी खास व्यक्ति या रिस्तेदार या किसी प्राईवेट फाइनेन्सर या प्राईवेट संस्था से उक्त सम्पत्ति पर निर्माण कार्य हेतु ऋण लेते हैं तो उसकी अदायगी की जिम्मेवारी बिल्डर की होगी। कोई भी व्यक्ति या प्राईवेट फाइनेन्सर या प्राईवेट संस्था किसी भी स्थिति में जमीन पर या अर्धनिर्मित भवन पर दावा नहीं कर सकते हैं। इससे भू-स्वामी एवं बिल्डर सहमत है।

12. यह कि भू-स्वामी ने इस एग्रीमेन्ट के निबंधन की तारीख से बिल्डर को यह पूरा हक व अधिकार दिया कि निर्विरोध उक्त खाने नं०- 4 की सम्पत्ति पर काबिज दखिल, होकर अपार्टमेन्ट निर्माण का कार्य हेतु नापी जोखी, पीलरिंग, नक्शा प्लानिंग और बिल्डिंग का निर्माण करें जिससे कि डेवलपमेन्ट कार्य पूरा हो सके।

13. यह कि बिल्डर उक्त खाने नं०- 4 की सम्पत्ति का निर्माण डेवलपमेन्ट अपने नाम व एकाउन्ट में करेंगे और दानापुर नगर परिषद द्वारा पास नक्शा के आधार पर बिल्डिंग का निर्माण करेंगे वो इसका निर्माण करने का एक मात्र अधिकारी होंगे जिसमें भू-स्वामी अथवा उसके उत्तराधिकारी किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं करेंगे। इस निर्मित बिल्डिंग में जो उनका शेयर होगा उसी पर उनका स्वामित्व, अधिकार व दखल कब्जा होगा।

14. यह कि एग्रीमेन्ट की तारीख से बिल्डर को पूरा अधिकार होगा कि इस बिल्डिंग निर्माण के लिए सब कुछ अपने लागत खर्च से कर सकेंगे।

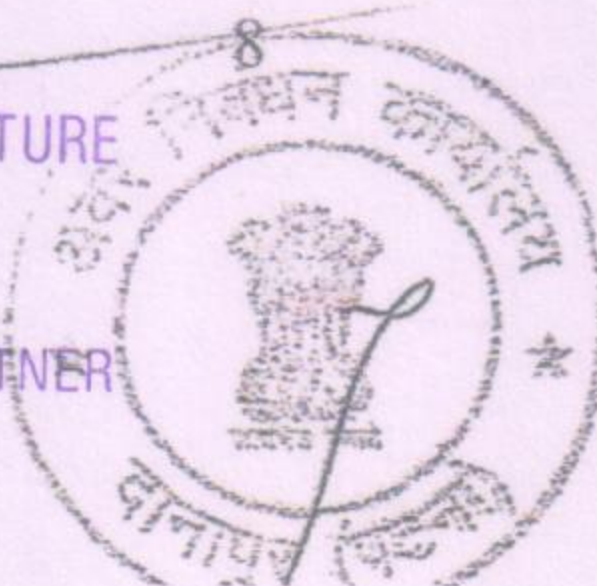
CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
11/7/16
PARTNER

11/7/16
Arveed Sharma

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
PARTNER

Arveed Sharma

PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
PARTNER

15. यह कि बिल्डर को पूरा अधिकार होगा कि उक्त निर्मित बिल्डिंग अपार्टमेंट के फ्लैट अथवा पार्किंग स्पेस आदि अपने हिस्से के शेयर डेभलपर्स एरिया को बिक्री करने के लिए किसी के साथ भी एग्रीमेंट कर और जब भी इस तरह का एग्रीमेंट को सार्थक बनाने के लिए बिक्रय पत्र के निष्पादन में भू-स्वामी को कुछ लिखना पड़े तो बिल्डर के साथ मिलकर बिल्डर के हित में वैसा सब कुछ करेंगे या लिखेंगे।

16. यह कि इसी प्रकार भू-स्वामीगण अपने हिस्से शेयर 'लैंड ऑनर्स एरिया' का बिक्री या दान अथवा आवंटन या किसी प्रकार का हस्तांतरण करने के लिए किसी के साथ एग्रीमेंट करने के पूर्ण अधिकारी या किसी प्रकार का हस्तांतरण करने के लिए किसी के साथ एग्रीमेंट करने के पूर्ण अधिकारी है और जब कभी इस तरह का एग्रीमेंट को सार्थक बनाने के लिए बिल्डर डेभलपर को कुछ करना पड़े अथवा लिखना पड़े तो भू-स्वामी के हित में करेंगे अथवा ताकि भू-स्वामी के हित की रक्षा हो सके।

17. यह कि बिल्डर डेभलपर एवं भू-स्वामी अगर चाहेंगे तो एक कोऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी या एसोसियेशन बना लेवेंगे जिसमें उक्त बिल्डिंग अपार्टमेंट के फ्लैटों के मालिकों का सदस्यता होगा। भू-स्वामी वो उनके मनोनीत व्यक्ति उक्त बिल्डर एवं भू-स्वामी द्वारा निर्मित सोसायटी अथवा संगठन का सदस्य बन जाएंगे व सभी को उक्त सोसाइटी अथवा संगठन का नियम अथवा उपनियम का पालन करना पड़ेगा और नियमित रूप से मेन्टेनेन्स खर्च देना पड़ेगा।

18. यह कि बिल्डर डेभलपर के मनोनीत खरीदार या किरायादार उक्त बिल्डिंग का



11/7/16

डेभलपर एरिया की हक की सम्पत्ति का मालिक बनकर व रहकर अपना उपयोग व इस्तेमाल में लावेंगे जो कि बिल्डर और भू-स्वामी के बीच स्टैंडर्ड एग्रीमेन्ट की व्यवस्था से गाईड होगा । इसी प्रकार भू-स्वामी और उनके मनोनीत व्यक्ति भू-स्वामी शेयर की सम्पत्ति का अधिकारी, दखलकारी व रहकर अपना व इस्तेमाल करेंगे जो उसी भू-स्वामी और बिल्डर के बीच स्टैंडर्ड एग्रीमेन्ट की व्यवस्था से गाईड होगा ।

19. यह कि दानो पक्षों ने यह तय किया है कि उक्त बिल्डिंग के कॉमन एरिया का उपयोग इस्तेमाल का अधिकार दानों को समान होगा यह सबको सुविधा अधिकार प्राप्त होगा कि उक्त कॉमन एरिया का इस्तेमाल व उपयोग करें जो सबको समान शर्त नियम के अन्दर करना होगा । कोई इस पर अपना एकाधिकार कायम नहीं करेंगे ।

20. यह कि भू-स्वामी स्वीकार करते हैं कि अगर किसी प्रकार का लेबी अथवा टैक्स उक्त सम्पत्ति पर दानपुर नगर परिषद अथवा किसी अन्य सरकारी गैर सरकारी संस्थान द्वारा भविष्य में लगाया जायेगा तो उसका भुगतान दोनों पक्ष भू-स्वामी और बिल्डर अथवा उनके उत्तराधिकारी मिलकर उसी अनुपात में करेंगे जिस अनुपात में उनका शेयर है ।

21. यह कि अगर दानापुर नगर परिषद से नक्शा पास हो जाने के बाद अगर बिल्डर किसी अनहोनी प्राकृतिक आपदा के कारण बिल्डिंग निर्माण कार्य इस मियाद 3 वर्ष 6 माह के अन्दर पूरा नहीं कर सकेंगे और उनके अधिकार व कंट्रोल के



बाहर हो तो वैसी सूरत में भू-स्वामी को मात्र 06 महीने का ग्रेस पीरियड देवें ताकि निर्माण कार्य पूरा हो सके ।

अगर उक्त तय समय सीमा के अन्दर बिल्डर निर्माण कार्य पूरा नहीं कर पाते हैं तो वैसी सूरत में भू-स्वामीगण अपने हिस्से के शेयर का किराया वसूल कर सकते हैं और बिल्डर इसके लिए बाध्य होंगे तथा मांगे जाने पर भू-स्वामीगण को उक्त शेयर का किराया का भुगतान अविलम्ब अवश्य करेंगे, जो कि भू-स्वामी मार्केट रेट पर अथवा आपसी सहमति से तय करेंगे ।

22. यह कि अगर भविष्य में दिक्कत आई या मालिक भू-स्वामी के उक्त जमीन पर कोई लेनी पाया गया तो उस वक्त मालिक भू-स्वामी उसे अपने खर्च या कीमत पर दूर करेंगे और डेवलपर इसमें उनकी सहायता करेंगे ।
23. यह कि अगर उक्त सम्पत्ति का भविष्य में कोई डेवलपमेन्ट होगा तो उस समय भी मालिक भू-स्वामी इस संबंध में व डेवलपर का उक्त शेयर ही मान्य होगा । इसमें किसी भी पार्टी को कोई विरोध अथवा आपत्ति नहीं करना होगा । डेवलपर के इंकार करने पर भू-स्वामी इसे अन्य डेवलपर को डेवलपमेन्ट हेतु दे सकते हैं ।
24. यह कि उक्त भवन में अच्छी सामग्री की गुणवत्ता की जाँच लेख्यकारीगण/भू-स्वामीगण किसी भी समय कर सकते हैं और ठीक नहीं रहने पर बदलवा सकते हैं ।



25. यह कि उक्त सम्पत्ति की रक्षा के लिए आवश्यकता अनुसार लेख्यकारीगण तथा उनके उत्तराधिकारी एवं लेख्यधारीगण तथा उनके उत्तराधिकारी अधिकृत बीमा संस्थाओं के साथ बीमा कर सकते हैं लेकिन उसका सम्पूर्ण खर्च लेख्यधारीगण अथवा उनके उत्तराधिकारी करेंगे ।
26. यह कि बहुमंजली इमारत के उपरी छत को विकास कर्ता एवं भू-स्वामी नहीं बेचेंगे जिसका दोनो अपने अनुपात के हिसाब से उपयोग में ला सकते हैं । यदि भविष्य में उपर तल्ले पर निर्माण का इजाजत मिलता है तो उस पर भी विकास कर्ता एवं भू-स्वामी का समान हिस्सा होगा ।
27. यह कि निर्माण कार्य के समय किसी भी प्रकार का दुर्घटना होती है तो सारी जवाबदेही विकासकर्ता / डेवलपर पर होगी भू-स्वामी पर नहीं ।
28. यह कि बिल्डिंग का नाम ग्रीन्स मनोर (GREENSS MANOR) अपार्टमेन्ट होगा ।
29. यह कि निर्माण के समय किसी भी प्रकार का वाद विवाद का निपटारा आपस में बैठकर करेंगे ।
30. यह कि किसी प्रकार का दानों पक्षों में विवाद का समाधान आरबिट्रेशन कन्सोलेशन एक्ट 1996 के प्रावधान के अनुसार किया जायेगा । जिसका क्षेत्राधिकार सदर पटना होगा ।
31. यह कि इस एकरासनामा में निहित शर्तों के संबंध में और इसके अलावे बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशिप एक्ट 2006 (Bihar Apartment Ownership Act 2006) यथा स्थान मान्य होंगे ।

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
11/2/16
PARTNER

11/2/16
91.4.11



परिशिष्ट

अपार्टमेन्ट के सभी फ्लैटो मे

1. फाउन्डेशन - आर0 सी0 सी0 पाइलिंग, भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार ।
2. स्ट्रक्चर - आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर ।
3. सिविल वर्क - प्रथम श्रेणी का ईट वर्क उच्च कोटि के सीमेन्ट के साथ ।
4. छत - आर0 सी0 सी0
5. फर्श - मार्बल / टाइल्स Common Area & Parking को छोड़कर ।
6. प्लास्टर - सिमेंट मोर्टार (1:6) सिलिंग (1:4) ।
7. दरवाजा - अच्छी किस्म का चौखट एवं दरवाजा (कपुर साल), पलस डोर, डोर लुकिंग ग्लास के साथ ।
8. खिड़की - अच्छी किस्म के मेटेरियल से निर्मित
9. रसोई घर - मार्बल का वर्किंग फ्लैट, ग्रेनाइट पत्थर तथा दीवार में 14" सफेद ग्लेज्ड टाइल्स और डायनिंग रूम में भी एक वास बेसिन रहेगा ।
10. बाथरूम - दीवार में 6' फीट टाइल्स तथा सतह मे मार्बल / टाइल्स फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग, चिनी मिट्टी का अच्छा ब्राण्ड का सफेद,

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
11/7/16
PARTNER

11/7/16
91.7.11

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

From On site
PARTNER

13
PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arvind Sharma

PARTNER

पैन फिटिंग एवं बेसिन सभी ISI BRAND

11. विद्युत वायरिंग - कौन्सिल पी0 वी0 सी0 कौन्डयूट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग, स्वीच के साथ ISI BRAND
12. दीवाल फिनिसिंग - अन्दर से पी0 ओ0 पी0
13. टी0 वी0 प्वाइंट - सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट ।
14. टेलिफोन प्वाइंट - सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट ।
15. सिवेज - सिवेज डिजाइन के अनुसार उपयुक्त ।
16. समरसेबुल पप्प - एक
17. जेनरेटर - साउण्डलेस अच्छी किस्म का ।
18. रेसिडेंसियल लिफ्ट- अच्छी किस्म का ।

भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों पर सहमत है तथा वादा करते हैं कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे ।

यह कि भूखण्ड पूर्णतः परती है जिसका सरकारी कीमत 4,86,56,250/ (चार करोड़ छियासी लाख छप्पन हजार दो सौ पचास)- रूपया मात्र है ।

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
11/7/16
PARTNER

11/7/16
Arveed Sharma
11.7.16

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Pran A. 11/7/16

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma

PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma

PARTNER

(Power of Attorney) मोख्तारनामा

भू-स्वामी (प्रथम पक्ष), भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) मेसर्स सिटी ग्रीन्स
इन्फ्रास्ट्रक्चर (CITY GREENSS INFRASTRUCTURE) को अधिकृत करते
हैं :-

(क) यह कि भवन नक्शा उक्त जमीन का भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) भू-विकासक
(द्वितीय पक्ष) के अनुमति से दानापुर नगर परिषद में जमा कर उसे पारित करवा
सकते हैं।

(ख) यह कि भवन निर्माण से संबंधित मुकदमों में भू-विकासक द्वितीय पक्ष
भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) के बदले भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) की अनुमति से किसी
भी कोर्ट का सम्मन, नोटिस ले सकते हैं, किसी भी कोर्ट या अधिकारी के समक्ष
भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) के बदले उपस्थित हो सकते हैं और किसी भी
वकालतनामा / शपथ पत्र इत्यादि पर हस्ताक्षर या निष्पादन कर अपना एवं
भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) का पक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं तथा अपने एवं भू-स्वामी
(प्रथम पक्ष) के हक की रक्षा या बचाव कर सकते हैं।

(ग) यह कि भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) के अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति संस्था
को मालिकाना रूप से बेच सकते हैं और उसके बदले पैसा लेकर खर्च कर सकते
हैं, उक्त भवन के भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) के अपने हिस्से के लिए किसी भी
बिक्रय / हस्तान्तरण या अन्य पत्र पर हस्ताक्षर कर निष्पादन कर सकते हैं और
निर्बाधित करवा सकते हैं।

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
11/7/16
PARTNER

11/7/16
11-7-16

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

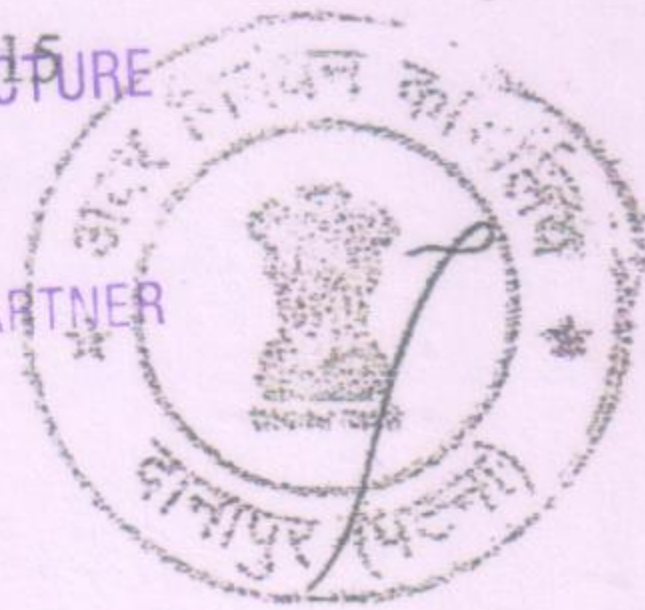
Arveed Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma

PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma

PARTNER

(घ) यह कि विकास कार्य एकरारनामा (Development Agreement) में वर्णित भूमि के विकास के लिए सभी कार्य करने हेतु भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) को पूर्ण अधिकार (Power of Attorney) मोख्तारनामा देता हूँ।

गवाह का हस्ताक्षर

गवाह Anuj Kumar -

S/o Ishai Lal

Add: - Saguna Devi'sthan
P.O. - Danapur Cantt
Patna

11/7/16

गवाह अनुराज कुमार

पिता ईश लाल

पता सगुना, हानापुर

पाना, हानापुर

जिला पटना

दिनांक 11-7-16

भू-स्वामी का हस्ताक्षर

ईश लाल

11.7.16

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

Anveed Sharma

11/7/16

प्रारूपकर्ता

नमो रोज रोज

निर्माण कार्यवाही

हानापुर, पटना

मां नं 0235/02

विकासकर्ता

11/7/16

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Anveed Sharma
11/7/16

ईश लाल

11.7.16

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Anveed Sharma

PARTNER

Anveed Sharma

PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Anveed Sharma

PARTNER

अंदर मो10 शब्दों में (रु0) मात्र
प्रथम प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

(1)

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

- पक्षकार का नाम/ पता CITY GREENSS INFRASTRUCTURE, 194B, BASAWAN PATH,
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) SOUTH SK PURE, BOKING ROAD, PATNA
- दस्तावेज का प्रकार Development Agreement
- निबंधन कार्यालय Danapur
- बैंक का नाम एवं शाखा SBI - Danapur
- 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 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई- 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड-R0030021030001, A/c No.- 10963226587	973140	973140
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
भूस्वामी 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 : चुगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 993140
कुल राशि शब्दों में Nine lac ninety three thousand one 400
स्थान Danapur hundred forty only 993540
तारीख 08/07/2016

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

FOR USE OF THE BANK

स्कॉल नं0 08/07/2016 तारीख 08/07/2016 उपर्युक्त कालम
संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु0 993140 / शब्दों में 993540
रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्कॉल सं0 :

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

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arozeed Sharma

PARTNER



बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

Suman Singh

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Aravind Singh

PARTNER

अंदर मो0----- शब्दों में (रु0-----) मात्र
प्रथम प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

(1)

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

1. पक्षकार का नाम/ पता City Greens Infrastructure 194-B, Basa Jan Path
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) South SK Pur, Boring Rd, Patna
2. दस्तावेज का प्रकार Development agreement
3. निबंधन कार्यालय Danapur
4. बैंक का नाम एवं शाखा SBI - Danapur
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 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई- 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड-R0030021030001, A/c No.- 10963226587		
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		
भूस्वामी 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

कुल राशि शब्दों में

स्थान Danapur

तारीख 11/07/2016

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

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

FOR USE OF THE BANK

स्कॉल नं0

तारीख

उपयुक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु0

100

/ शब्दों में

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्कॉल सं0 :

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

Arveed Sharma

PARTNER



CITY GREENS INFRASTRUCTURE

CITY GREENS INFRASTRUCTURE

Sanjay Kumar

PARTNER

Arveed Sharma

PARTNER

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. 973140/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 993640/-

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

Date: 11/07/2016

Registering Office
Danapuri

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 11th July 2016 by Ishari Lal Late Mahaveer Rai t
profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant
11-7-16

Date: 11/07/2016

Registering Office
Danapuri

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manoj Kumar' age '33' Sex 'M', 'Ishari Lal', resident of 'Saguna Devi Choura, danapur, patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 11/07/2016

Registering Office
Danapuri

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 173 on pages on 88 -103 , 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.

Date : 11/07/2016

Token No. : 8488

Year : 2016

S.No. :

8174

SCORE Ver.4.0

Deed No. : 8033



Registering Office
Danapuri

TY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Yashwanth

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Pranav K. Singh

PARTNER

7/11/2



भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



मनोज कुमार
Manoj Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 10/07/1983
पुरुष / MALE



6301 9246 2051

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:

Address:

संबोधन: इश्री लाल, मगुना
देवी चौगा, दानापुर कैंट
पटना, बॉर्ड न-12, दीनापुर
कम खर्गोल, पटना,
बिहार - 801503

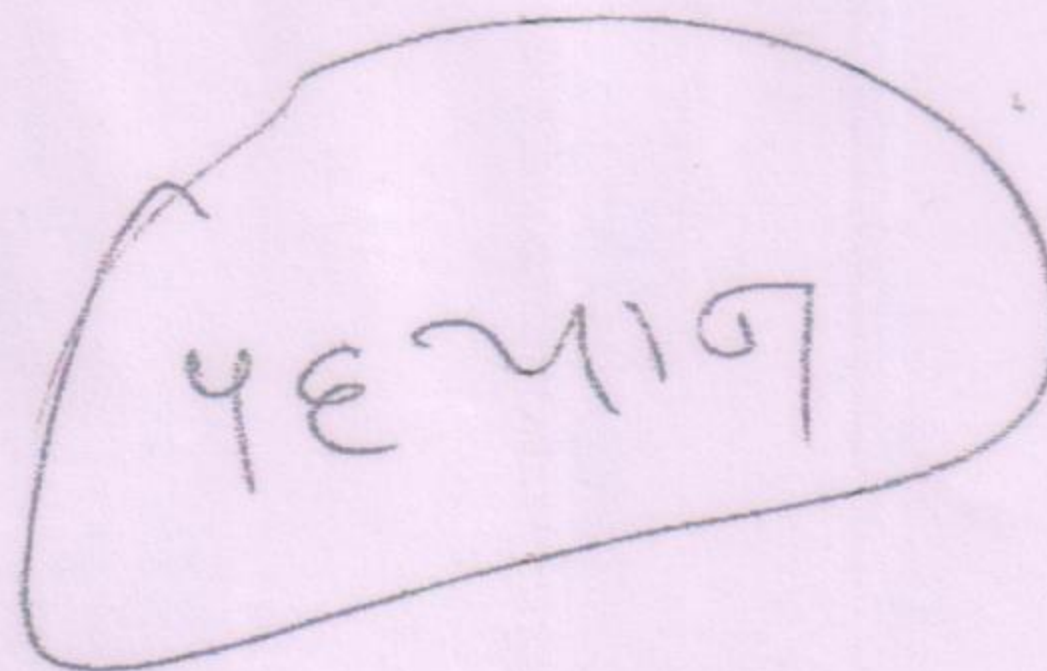
S/O. Ishri Lal. Saguna devi
choura. danapur cantt patna
ward no-12, Dinapur-Cum-
Khagaul, Patna.
Bihar - 801503

6301 9246 2051

MEERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

मनोज कुमार

11-7-16



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Sanjay Kumar

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Pradeep Singh

PARTNER



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

This document was presented for registration on **10/06/2016** by **Misri Lal**
A stamp duty of Rs. **973140/-** and other fees of Rs. **20400/-** 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. **6682** in Book No. **1**, Volume No. **143** on pages from **455** to **470** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **22** / Year **2016**

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

Date: 10/06/2016

Token No: 7040 /2016

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

1. यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 10/06/2016 को श्री मिश्री लाल, पिता- स्व० महावीर राय, निवासी- ग्राम- सगुना देवी चौड़ा, पोस्ट- दानापुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना, जिन्हे आगे भू-स्वामी 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) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

2. मेसर्स सिटी ग्रीन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर, जिसका निबंधन संख्या-P.T/2016/95438 है, जिसका प्रधान व्यापारिक कार्यालय 194B, बसावन पथ, दक्षिणी एस० के० पूरी, पटना- 800001 द्वारा मैनेजिंग पार्टनर श्री अरविन्द शर्मा, पिता स्व० प्रह्लाद शर्मा निवासी- 301 विष्णु भवन, पूर्वी बोरिंग कैनाल रोड, थाना- बुद्धा कॉलनी, पटना- 800001 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हे आगे डेवलपर/विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि हे जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma
10/6/2016
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

6/10/

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
nant	Arvind Sharma 10/6/16						
ented	Misri Lal 10/6/2016						
cutant	Misri Lal	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
ntified	Ramesh Prasad Yadav 10/6/16						



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
PARTNER

10/6/2016

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
PARTNER

6/10/20

(3) किसीम वसीका (लेख्य प्रकार):-

विकास कार्य एकरारनामा वसीका

(Deed of Agreement for Development)

(4) डेभलपमेन्ट सम्पत्ति का विवरण :- हमगी वो तमामी मवाजी(17कट्ठा 6 धूर)
(23953.6 sq ft) एराजी हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी लायक सकना वाके
महल्ला- सगुना, रघुनाथपुर आर0पी0एस0 रोड,थाना कोड-137, मौजा- सगुना,
परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, सब रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना
नं0- 23, तौजी नं0- 5292 खाता नं0- 82 सर्वे खसरा प्लॉट नं0- 519, जमींदारी
बिहार सरकार वजरिये अंचलाधिकारी, दानापुर को देय है, दानापुर नगर परिषद के
क्षेत्राधिकारी के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है:-

उत्तर	-	बैंक कॉलनी
दक्षिण	-	इश्री लाल
पूरब	-	सड़क
पश्चिम	-	सड़क

संदर्भ

हकियत यह है कि इस एग्रीमेन्ट वसीका के खाना नं0- 4 में वर्णित सम्पत्ति भू-
स्वामीगण का खानदानी खतियानी सम्पत्ति है । जो आपसी मौखिक बँटवारे के द्वारा
जमीन मालिक के हिस्से में आयी है । ये बताना जरूरी है कि जमीन मालिक दो



2

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma
PARTNER

PARTNER

Arveed Sharma

भाई है और दूसरे भाई का नाम इश्री लाल, पिता- स्व० महावीर राय, निवासी

महल्ला- सगुना देवी चौड़ा, पोस्ट- दानापुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना

(बिहार) और उसके बाद लेख्यकारीगण अपने भाई के साथ सम्पत्ति का

सालानालगान दोनों नाम से अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस तरह

लेख्यकारीगण को हक प्राप्त है।

हाल फिलहाल भू-स्वामी ने आपस में बातचीत कर तय किया कि उक्त खाने नं०- 4 की सम्पत्ति पर अपार्टमेन्ट बनवाकर उपभाग व इस्तेमाल सेल में लाया जाय। अबतक भू-स्वामी को जितने भी ऑफर मिले उन सबों में मेसर्स सिटी ग्रीन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (CITY GREENSS INFRASTRUCTURE) जिसका परिचय खाना नं०- 2 में दिया गया है। उपरोक्त जमीन पर दोनों पक्ष का 50% - 50% हिस्सा होगा। लिहाजा भू-स्वामी अपने-अपने तन-मन की स्वस्थावस्था व स्वतंत्रता, में बगैर किसी बाहरी दवाब, प्रभाव प्रलोभन, धमकाव, के, अपने-अपने संबंधियों, हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से राय परामर्श लेकर तथा अपना-अपना हानि-लाभ को भली-भाँति बुझकर-समझकर अपने-अपने खुशी ख्वाहिश से उक्त खाने नं०- 4 की सम्पत्ति को बिल्डर मेसर्स सिटी ग्रीन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (CITY GREENSS INFRASTRUCTURE) को अपार्टमेन्ट बनवाने के लिए देना स्वीकार किया वो इस एग्रीमेन्ट का एकरार कर निष्पादन कर दिया जिसके निम्नलिखित शर्त है:-

1. यह कि बिल्डर खाने नं०-4 में वर्णित सम्पत्ति पर अपार्टमेन्ट का निर्माण कर कुल निर्मित सम्पत्ति का 50% और कार पार्किंग का 50% एरिया अपने हिस्से में रख

3



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma
PARTNER

Arveed Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma
10/6/2016

10/6/2016

लेगें । निर्माण एवं अन्य कार्य में जो भी किसी प्रकार का खर्च आयेगा वह सबकुछ बिल्डर वहन करेगें ।

2. यह कि दोनों पक्षों ने मिलकर यह तय किया है कि जिस दिन तारीख को उक्त खाने नं0- 4 का उक्त अपार्टमेन्ट का दानापुर नगर परिषद का नक्शा पास हो जाने से लगायत 3 साल 6 माह के अन्दर उक्त अपार्टमेन्ट बिल्डिंग का निर्माण पुरा कर देवेगें । अतः यह जरूरी होगा कि जितना जल्द से जल्द उक्त खाना नं0- 4 की सम्पति का अपार्टमेन्ट का नक्शा पास कराया जायेगा उतना ही अच्छा होगा । इसके लिए दोनों पक्ष प्रतिबद्ध है । इसके लिए दोनों पक्ष सक्रिय भूमिका निभायेंगे । अगर कुछ प्राकृतिक आपदा जो बिल्डर के नियंत्रण के बाहर है के कारण देर होगा तो ग्रेस समय छः माह बिल्डर को दिया जायेगा ।
3. यह कि भू-स्वामी ने बिल्डर को पूरा विश्वास दिलाया है कि नक्शा पास कराने और अपार्टमेन्ट का निर्माण कराने के लिए जो भी कागजात जरूरी होगा वह भू-स्वामी बिल्डर को उपलब्ध करायेगें जैसे जनरल पॉवर ऑफ अटर्नी आदि का निष्पादन भू-स्वामी करेगें ताकि बिल्डर निर्माण कार्य समय पर पूरा कर सके भू-स्वामी इसके लिए कागजात निष्पादन को सदा तैयार वो तत्पर रहेंगे ।
4. यह कि भू-स्वामी बिल्डर को पूरा विश्वास दिलाया है कि उनका उक्त खाना नं0- 4 की सम्पति सभी प्रकार के आगम दोष, ऋणभार, वारदैन नुक्स हकियत से बिल्कुल मुक्त पाक वो साफ है । वे इसका कानूनी उत्तराधिकारी, अधिकारी, दखलकारी वो निरंकुश स्वामी है और यद्यपि भू-स्वामी इजमालन लगान रसीद अपने नाम से कटा चुके हैं तथा इसका वर्तमान रसीद कटाकर बिल्डर को सौपेंगे

10/6/2016
Arveed Sharma
CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
10/6/16

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
PARTNER



4
CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Sanjay Kumar
PARTNER
Arveed Sharma
PARTNER

और इसका खर्च भू-स्वामी खुद करेंगे । भू-स्वामी मेसर्स सिटी ग्रीन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (CITY GREENSS INFRASTRUCTURE) को डेभलपमेन्ट अपार्टमेन्ट बनाने के लिए दिये है । यह भू-स्वामी का खानदानी सम्पति है । जिसके निरंकुश स्वामी है और बिल्डर को डेभलपमेन्ट अपार्टमेन्ट बनाने के लिए देने को इजमालन कानूनी अधिकार है । अगर भविष्य में उक्त खाना नं0- 4 की सम्पति में किसी प्रकार का आगम दोष, ऋणभार, वारदैन अथवा नुक्स हकियत पाया गया जिसके कारण उक्त सम्पति का अपार्टमेन्ट निर्माण नक्शा पास नहीं हो सकेगा अथवा निर्माण कानूनी जायज नहीं हो सकेगा अथवा लेन-देन हो तो वैसी सूरत में बिल्डर निर्माण कार्य पूरा करने के लिए बाध्य नहीं होगा ।

5. यह कि अपार्टमेन्ट बनाने का नक्शा दानापुर नगर परिषद से पास हो जाने की तारीख से तीन साल छः महीने के अन्दर बिल्डर उक्त अपार्टमेन्ट बनाने को तैयार है । उस मियाद के अन्दर बिल्डर उक्त अपार्टमेन्ट का निर्माण पूरा कम्पलिट कर भू-स्वामी को इजमालन उनका उक्त तय शेयर सूपूर्द कर देवेगें । अगर नक्शा पास होने की तिथि के एक साल के अन्दर बिल्डर उक्त अपार्टमेन्ट का निर्माण नहीं शुरू कर सकेगें तो भू-स्वामी को पूरा हक वो अधिकार होगा कि इस एग्रीमेन्ट को रद्द कर देवेगें । भू-स्वामी को पूरा हक वो अधिकार होगा कि किसी अन्य दूसरे बिल्डर को उक्त खाना नं0- 4 की सम्पति को अपार्टमेन्ट बनाने के लिए एकरार (Agreement) कर सकते हैं । या उक्त भूमि को वे जैसा चाहें अपने मसरफ में लावें ।

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Sanjay Kumar

PARTNER

Arveed Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
10/6/16
PARTNER
10/6/2016

6. यह कि भू-स्वामी बिल्डर को हर प्रकार का उचित मदद करने का पूरा विश्वास दिलाते हैं, ताकि इस मियाद के अंदर उक्त अपार्टमेन्ट का निर्माण कार्य निर्विघ्न पूरा हो सके ।

7. यह कि बिल्डर उक्त अपार्टमेन्ट का निर्माण वाजाप्टा दानापुर नगर परिषद से नक्शा पास के आधार पर करेंगे । पूरा निर्माण कार्य का क्षेत्रफल दानापुर नगर परिषद के नियम के अनुसार ही तय होगा । इसमें भू-स्वामी को किसी प्रकार का दखल देहानी अथवा हस्तक्षेप नहीं होगा । जैसा नक्शा पास होगा वैसा अपार्टमेन्ट का निर्माण होगा बिल्डर अपार्टमेन्ट निर्माण का नक्शा व प्लान भू-स्वामी को दिखलायेंगे तथा उसकी छायाप्रति स्वयं प्रमाणित कर भू-स्वामी को प्रदान करेंगे । इस प्रकार नक्शा पास अपार्टमेन्ट के निर्माण में छोटे-छोटे संशोधन सुधार अथवा परिवर्तन करने का अधिकार बिल्डर का होगा । क्योंकि ऐसा करना बिल्डिंग रूल कानून के अनुसार जरूरी होगा । वो संशोधन की लिखित सूचना भू-स्वामी को तत्काल करेंगे । अगर कोई डिवीजन फीस, डी.आर.डी.ए./ पटना नगर निगम को देय होगा तो उसका भुगतान बिल्डर अपने अनुपात के अनुसार करेंगे ।

8. यह कि भू-स्वामी को उनका पूरी तरह कम्पलीट हिस्सा यानि कि 50 प्रतिशत निर्मित एरिया और कार पार्किंग एरिया के साथ देंगे । और जो क्षेत्र बचेगा वह सब पर बिल्डर का एक मात्र स्वामित्व अधिकार होगा वह सब डेवलपर्स एरिया होगा कि उनके पैसे से बना है । इसके अलावा यदि अतिरिक्त क्षेत्र होगा उसमें भी दोनों का उसी अनुपात के आधार पर डेवलपर्स और लैंड ऑनर्स का हिस्सा होगा ।

18/11/16
15/6/2016
CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arvind Sharma
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma
PARTNER

6



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

9. यह कि जो निर्मित एरिया 50 प्रतिशत भू-स्वामी को मिलेगा "लैंड ऑनर्स शेयर"

होगा और उस पर उनका एकछत्र स्वामित्व, अधिकार व दखल कब्जा होगा तो इसके निरंकुश स्वामी होंगे और जैसे भी चाहेंगे अपने हिस्से की सम्पत्ति का उपभोग वो इस्तेमाल करेंगे अगर वे इसे बिक्रय, दान अथवा किसी प्रकार का हस्तान्तरण करना चाहेंगे तो किसी भी आदमी, आदमियों के संगठन, फर्म, व्यक्ति, संस्था, कारपोरेट, सहकारी संस्थान, सरकारी एजेन्सी इत्यादि को कर सकेंगे । यह अपने हिस्से की सम्पत्ति का निरंकुश स्वामी अधिकार व दखलकारी है और अपने इच्छा शर्त के अनुसार जो भी करना चाहे कर सकेंगे इससे बिल्डर को किसी प्रकार का विरोध या आपत्ति नहीं है न कभी होगा ।

10. यह कि जो निर्मित 50 प्रतिशत एरिया बिल्डर का शेयर है उसे "डेभलपर्स शेयर" माना जायेगा जिस पर बिल्डर का निरंकुश स्वामित्व, अधिकार व दखल कब्जा होगा । बिल्डर अपने हिस्से की उक्त सम्पत्ति को जैसे भी चाहेंगे अपने उपयोग वा इस्तेमाल में लावेंगे । बिक्रय दान अथवा किसी प्रकार का बंदोवस्ती अथवा हस्तान्तरण किसी भी आदमी, आदमियों के संगठन, फर्म, व्यक्ति, संस्था, कारपोरेट, सहकारी संस्थान, सरकारी एजेन्सी को कर सकेंगे जिस पर भू-स्वामी मालिक का कोई आपत्ति, हस्तक्षेप अथवा दखल देहानी न होगा । अपने हिस्से की सम्पत्ति का निरंकुश स्वामी बिल्डर पूर्णतः स्वतंत्र है जैसे भी चाहे उपयोग व इस्तेमाल में लावे अथवा अपने शर्त पर हस्तान्तरण करेंगे । इसमें भू-स्वामी को कुछ भी लेना देना नहीं होगा । बिल्डर असमाजिक तत्वों को प्लैट नहीं बेचेंगे ।

13/6/2016
PARTNER
Anveed Sharma
CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Sanjay Kumar
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Anveed Sharma
PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

A. D. S. S.

PARTNER

11.1 यह कि डेभलपर अपने हिस्से पर कोई भी ऋण आवश्यकतानुसार डेभलपर

उक्त सम्पति पर निर्माण कार्य हेतु कोई भी ऋण बैंक, हुडको या सरकारी वित्तीय संस्था या अर्द्धसरकारी वित्तीय संस्था से ले सकते हैं।

11.2 डेभलपर अगर किसी खास व्यक्ति या रिस्तेदार या किसी प्राईवेट फाइनेन्सर या

प्राईवेट संस्था से उक्त सम्पति पर निर्माण कार्य हेतु ऋण लेते हैं तो उसकी

अदायगी की जिम्मेवारी बिल्डर की होगी। कोई भी व्यक्ति या प्राईवेट फाइनेन्सर

या प्राईवेट संस्था किसी भी स्थिति में जमीन पर या अर्द्धनिर्मित भवन पर दावा

नहीं कर सकते हैं। इससे भू-स्वामी एवे बिल्डर सहमत है।

12. यह कि भू-स्वामी ने इस एग्रीमेन्ट के निबंधन की तारीख से बिल्डर को यह पूरा

हक व अधिकार दिया कि निर्विरोध उक्त खाने नं0- 4 की सम्पति पर काबिज

दखिल होकर अपार्टमेन्ट निर्माण का कार्य हेतु नापी जोखी, पीलरिंग, नक्शा

प्लानिंग और बिल्डिंग का निर्माण करें जिससे कि डेभलेपमेन्ट कार्य पूरा हो सके।

13. यह कि बिल्डर उक्त खाने नं0- 4 की सम्पति का निर्माण डेभलेपमेन्ट अपने

नाम व एकाउन्ट में करेंगे और दानापुर नगर परिषद द्वारा पास नक्शा के आधार पर

बिल्डिंग का निर्माण करेंगे वो इसका निर्माण करने का एक मात्र अधिकारी होंगे

जिसमें भू-स्वामी अथवा उसके उत्तराधिकारी किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं करेंगे

। इस निर्मित बिल्डिंग में जो उनका शेयर होगा उसी पर उनका स्वामित्व,

अधिकार व दखल कब्जा होगा।

14. यह कि एग्रीमेन्ट की तारीख से बिल्डर को पूरा अधिकार होगा कि इस बिल्डिंग

निर्माण के लिए सब कुछ अपने लागत खर्च से कर सकेंगे।

8



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma.

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Shamar Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma

10/6/2016

15. यह कि बिल्डर को पूरा अधिकार होगा कि उक्त निर्मित बिल्डिंग अपार्टमेन्ट के फ्लैट अथवा पार्किंग स्पेस आदि अपने हिस्से के शेयर डेभलपर्स एरिया को बिक्री करने के लिए किसी के साथ भी एग्रीमेन्ट कर और जब भी इस तरह का एग्रीमेन्ट को सार्थक बनाने के लिए बिक्रय पत्र के निष्पादन में भू-स्वामी को कुछ लिखना पड़े तो बिल्डर के साथ मिलकर बिल्डर के हित में वैसा सब कुछ करेंगे या लिखेंगे ।

16. यह कि इसी प्रकार भू-स्वामीगण अपने हिस्से शेयर 'लैंड ऑनर्स एरिया' का बिक्री या दान अथवा आवंटन या किसी प्रकार का हस्तांतरण करने के लिए किसी के साथ एग्रीमेन्ट करने के पूर्ण अधिकारी या किसी प्रकार का हस्तांतरण करने के लिए किसी के साथ एग्रीमेन्ट करने के पूर्ण अधिकारी है और जब कभी इस तरह का एग्रीमेन्ट को सार्थक बनाने के लिए बिल्डर डेभलपर को कुछ करना पड़े अथवा लिखना पड़े तो भू-स्वामी के हित में करेंगे अथवा ताकि भू-स्वामी के हित की रक्षा हो सके ।

17. यह कि बिल्डर डेभलपर एवं भू-स्वामी अगर चाहेंगे तो एक कोऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी या एसोसियेशन बना लेवेंगे जिसमें उक्त बिल्डिंग अपार्टमेन्ट के फ्लैटों के मालिकों का सदस्यता होगा । भू-स्वामी वो उनके मनोनीत व्यक्ति उक्त बिल्डर एवं भू-स्वामी द्वारा निर्मित सोसायटी अथवा संगठन का सदस्य बन जाएंगे व सभी को उक्त सोसाइटी अथवा संगठन का नियम अथवा उपनियम का पालन करना पड़ेगा और नियमित रूप से मेन्टेनेन्स खर्च देना पड़ेगा ।

18. यह कि बिल्डर डेभलपर के मनोनीत खरीदार या किरायादार उक्त बिल्डिंग का

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arvind Sharma
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arvind Sharma
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma
16/6/16
PARTNER

डेभलपर एरिया की हक की सम्पति का मालिक बनकर व रहकर अपना उपयोग व इस्तेमाल में लावेंगे जो कि बिल्डर और भू-स्वामी के बीच स्टैंडर्ड एग्रीमेन्ट की व्यवस्था से गाईड होगा । इसी प्रकार भू-स्वामी और उनके मनोनीत व्यक्ति भू-स्वामी शेयर की सम्पति का अधिकारी, दखलकारी व रहकर अपना व इस्तेमाल करेंगे जो उसी भू-स्वामी और बिल्डर के बीच स्टैंडर्ड एग्रीमेन्ट की व्यवस्था से गाईड होगा ।

19. यह कि दानो पक्षों ने यह तय किया है कि उक्त बिल्डिंग के कॉमन एरिया का उपयोग इस्तेमाल का अधिकार दानों को समान होगा यह सबको सुविधा अधिकार प्राप्त होगा कि उक्त कॉमन एरिया का इस्तेमाल व उपयोग करें जो सबको समान शर्त नियम के अन्दर करना होगा । कोई इस पर अपना एकाधिकार कायम नहीं करेंगे ।

20. यह कि भू-स्वामी स्वीकार करते हैं कि अगर किसी प्रकार का लेबी अथवा टैक्स उक्त सम्पति पर दानपुर नगर परिषद अथवा किसी अन्य सरकारी गैर सरकारी संस्थान द्वारा भविष्य में लगाया जायेगा तो उसका भुगतान दोनों पक्ष भू-स्वामी और बिल्डर अथवा उनके उत्तराधिकारी मिलकर उसी अनुपात में करेंगे जिस अनुपात में उनका शेयर है ।

21. यह कि अगर दानापुर नगर परिषद से नक्शा पास हो जाने के बाद अगर बिल्डर किसी अनहोनी प्राकृतिक आपदा के कारण बिल्डिंग निर्माण कार्य इस मियाद 3 वर्ष 6 माह के अन्दर पूरा नहीं कर सकेंगे और उनके अधिकार व कंट्रोल के

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma 14/6/16
PARTNER

14/6/16

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

बाहर हो तो वैसी सूरत में भू-स्वामी ~~बच्चे~~ मात्र 06 महीने का ग्रेस पीरियड देवेंगे ताकि निर्माण कार्य पूरा हो सके ।

अगर उक्त तय समय सीमा के अन्दर बिल्डर निर्माण कार्य पूरा नहीं कर पाते हैं तो वैसी सूरत में भू-स्वामीगण अपने हिस्से के शेयर का किराया वसूल कर सकते हैं और बिल्डर इसके लिए बाध्य होंगे तथा मांगे जाने पर भू-स्वामीगण को उक्त शेयर का किराया का भुगतान अविलम्ब अवश्य करेंगे, जो कि भू-स्वामी मार्केट रेट पर अथवा आपसी सहमति से तय करेंगे ।

22. यह कि अगर भविष्य में दिक्कत आई या मालिक भू-स्वामी के उक्त जमीन पर कोई लेनी पाया गया तो उस वक्त मालिक भू-स्वामी उसे अपने खर्च या कीमत पर दूर करेंगे और डेवलपर इसमें उनकी सहायता करेंगे ।
23. यह कि अगर उक्त सम्पति का भविष्य में कोई डेवलपमेंट होगा तो उस समय भी मालिक भू-स्वामी इस संबंध में व डेवलपर का उक्त शेयर ही मान्य होगा । इसमें किसी भी पार्टी को कोई विरोध अथवा आपत्ति नहीं करना होगा । डेवलपर के इंकार करने पर भू-स्वामी इसे अन्य डेवलपर को डेवलपमेंट हेतु दे सकते हैं ।
24. यह कि उक्त भवन में अच्छी सामग्री की गुणवत्ता की जाँच लेख्यकारीगण/भू-स्वामीगण किसी भी समय कर सकते हैं और ठीक नहीं रहने पर बदलवा सकते हैं ।

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

11



PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma
15/06/16
PARTNER

15/06/16

25. यह कि उक्त सम्पत्ति की रक्षा के लिए आवश्यकता अनुसार लेख्यकारीगण तथा उनके उत्तराधिकारी एवं लेख्यधारीगण तथा उनके उत्तराधिकारी अधिकृत बीमा संस्थाओं के साथ बीमा कर सकते हैं लेकिन उसका सम्पूर्ण खर्च लेख्यधारीगण अथवा उनके उत्तराधिकारी करेंगे ।

26. यह कि बहुमंजली इमारत के उपरी छत को विकास कर्ता एवं भू-स्वामी नहीं बेचेगें जिसका दोनो अपने अनुपात के हिसाब से उपयोग में ला सकते हैं । यदि भविष्य में उपर तल्ले पर निर्माण का इजाजत मिलता है तो उस पर भी विकास कर्ता एवं भू-स्वामी का समान हिस्सा होगा ।

27. यह कि निर्माण कार्य के समय किसी भी प्रकार का दुर्घटना होती है तो सारी जवाबदेही विकासकर्ता / डेवलपर पर होगी भू-स्वामी पर नहीं ।

28. यह कि बिल्डिंग का नाम ग्रीन्स मनोर (GREENSS MANOR) अपार्टमेन्ट होगा।

29. यह कि निर्माण के समय किसी भी प्रकार का वाद विवाद का निपटारा आपस में बैठकर करेंगे ।

30. यह कि किसी प्रकार का दानों पक्षों में विवाद का समाधान आरबिट्रेशन कन्सोलेशन एक्ट 1996 के प्रावधान के अनुसार किया जायेगा । जिसका क्षेत्राधिकारी सदर पटना होगा ।

31. यह कि इस एकरारनामा में निहित शर्तों के संबंध में और इसके अलावे बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशिप एक्ट 2006 (Bihar Apartment

Ownership Act 2006) यथा स्थान मान्य होंगे

12



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma
15/6/16
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

PARTNER

परिशिष्ट

अपार्टमेन्ट के सभी फ्लैटो मे

1. फाउन्डेशन - आर0 सी0 सी0 पाइलिंग, भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार ।
2. स्ट्रक्चर - आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर ।
3. सिविल वर्क - प्रथम श्रेणी का ईट वर्क उच्च कोटि के सीमेन्ट के साथ ।
4. छत - आर0 सी0 सी0
5. फर्श - मार्बल / टाइल्स Common Area & Parkig को छोड़कर ।
6. प्लास्टर - सिमेंट मोर्टार (1:6) सिलिंग (1:4) ।
7. दरवाजा - अच्छी किस्म का चौखट एवं दरवाजा (कपुर साल), फ्लस डोर, डोर लुकिंग ग्लास के साथ ।
8. खिड़की - अच्छी किस्म के मेटेरियल से निर्मित ।
9. रसोई घर - मार्बल का वर्किंग फ्लैट, ग्रेनाइट पत्थर तथा दीवार में 14" सफेद ग्लेज्ड टाइल्स और डायनिंग रूम में भी एक वास बेसिन रहेगा ।
10. बाथरूम - दीवार में 6' फीट टाइल्स तथा सतह मे मार्बल / टाइल्स फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग, चिनी मिट्टी का अच्छा ब्राण्ड का सफेद,

Signature
18/6/2016

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arvind Sharma
18/6/16
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma
PARTNER

13



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Signature
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Signature
PARTNER

11. विद्युत वायरिंग - कौन्सिल पी0 वी0 सी0 कौन्डयूट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग, स्वीच के साथ ISI BRAND
12. दीवाल फिनिसिंग - अन्दर से पी0 ओ0 पी0
13. टी0 वी0 प्वाइंट - सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट ।
14. टेलिफोन प्वाइंट - सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट ।
15. सिवेज - सिवेज डिजाइन के अनुसार उपयुक्त ।
16. समरसेबुल पप्प - एक
17. जेनरेटर - साउण्डलेस अच्छी किस्म का ।
18. रेसिडेंसियल लिफ्ट- अच्छी किस्म का ।

भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) तथा विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त सभी बातों पर सहमत है तथा वादा करते है कि मिल जुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे ।

यह कि भूखण्ड पूर्णतः परती है जिसका सरकारी कीमत 4,86,56,250/ (चार करोड़ छियासी लाख छप्पन हजार दो सौ पचास)- रूपया मात्र है ।

(Power of Attorney) मोख्तारनामा

भू-स्वामी (प्रथम पक्ष), भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) मेसर्स सिटी ग्रीन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (CITY GREENSS INFRASTRUCTURE) को अधिकृत करते है :-

14

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma.
PARTNER



PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Ar. Q. M.

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE
Arveed Sharma
18/6/2016
PARTNER

Arveed Sharma
18/6/2016

(क) यह कि भवन नक्शा उक्त जमीन का भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) के अनुमति से दानापुर नगर परिषद में जमा कर उसे पारित करवा सकते हैं।

(ख) यह कि भवन निर्माण से संबंधित मुकदमों में भू-विकासक द्वितीय पक्ष भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) के बदले भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) की अनुमति से किसी भी कोर्ट का सम्मन, नोटिस ले सकते हैं, किसी भी कोर्ट या अधिकारी के समक्ष भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) के बदले उपस्थित हो सकते हैं और किसी भी वकालतनामा / शपथ पत्र इत्यादि पर हस्ताक्षर या निष्पादन कर अपना एवं भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) का पक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं तथा अपने एवं भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) के हक की रक्षा या बचाव कर सकते हैं।

(ग) यह कि भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) के अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति संस्था को मालिकाना रूप से बेच सकते हैं और उसके बदले पैसा लेकर खर्च कर सकते हैं, उक्त भवन के भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) के अपने हिस्से के लिए किसी भी बिक्रय / हस्तान्तरण या अन्य पत्र पर हस्ताक्षर कर निष्पादन कर सकते हैं और निर्बंधित करवा सकते हैं।

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma
18/6/16
PARTNER

15

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Sanjay Kumar
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma
PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma
PARTNER



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. 973140/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 993540/-

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

Date: 10/06/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 10th June 2016 by Misri Lal Late Mahavir Rai by profession Others. Status - Executant

10/6/2016

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 10/06/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ramesh Prasad Yadav' age '45' Sex 'M', 'Shiv Gobind Rai', resident of '15,dhanaut,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 10/06/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 143 on pages on 455 -470 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-22 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.



Date : 10/06/2016

Registering Officer
Danapur

Token No. : 7040

Year : 2016

S.No. :

6800

SCORE Ver 4.0

Deed No. : 6682

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

SCANNED

Arvind Sharma

PARTNER

Checked By

PARTNER

6/10/2016

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
 भारत निर्वाचन आयोग
 पहचान पत्र

FSB0670257



Elector's Name : Ramesh Prasad Yadav
 निर्वाचक का नाम : रमेश प्रसाद यादव
 Father's Name : Shiv Gobind Ray
 पिता का नाम : शिव गोबिंद राय
 Sex / लिंग : Male / पुरुष
 Age : 36 Years as on 1.1.2004
 आयु : ३६ वर्ष १.१.२००४ को

Address : 15, Dhanaut, Dhanaut,
 Town/Vill - Tahalatola,
 Anchal - Danapur,
 Distt - Patna - 801506

पता : १५, धनौत, धनौत,
 शहर/गाँव - टहलटोला,
 अंचल - दानापुर,
 जिला - पटना - ८०१५०६

Facsimile Signature of
 Electoral Registration Officer
 for 191-DANAPUR Constituency

१९१-दानापुर निर्वाचन क्षेत्र
 के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
 के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Danapur

Date : 28.10.2004

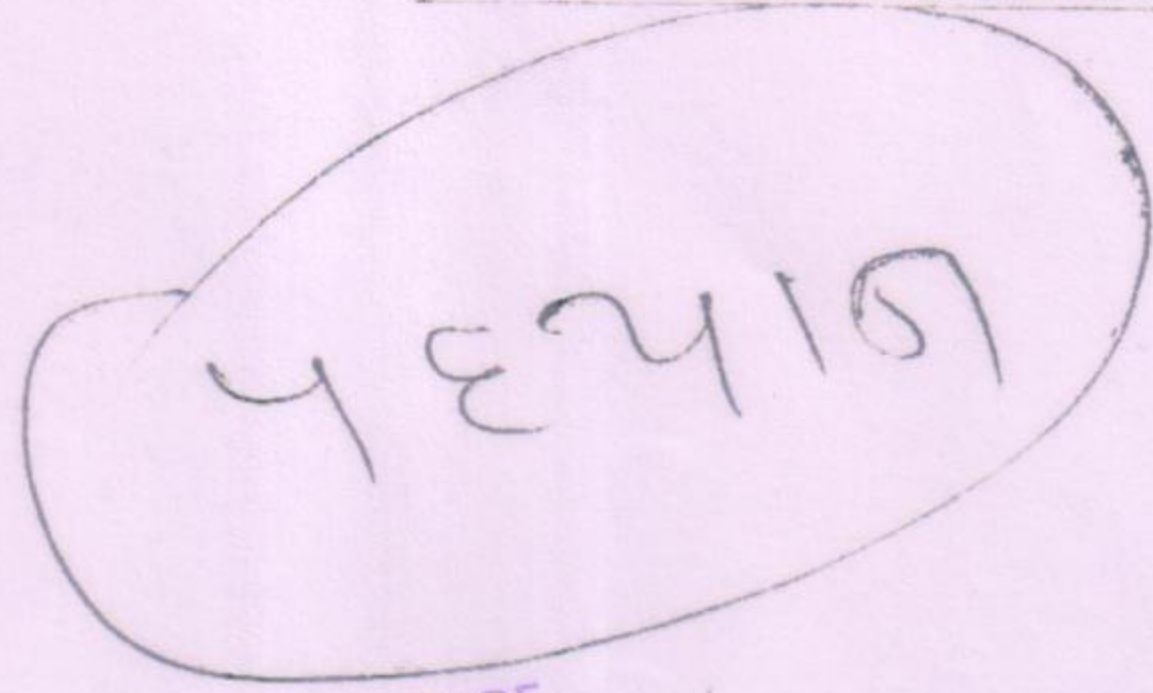
स्थान : दानापुर

दिनांक : २८.१०.२००४

This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes.

इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

रमेश प्रसाद
 10/6/2016



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

R. A. Singh

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arveed Sharma

PARTNER



अंदर मो0----- शब्दों में (रु0 -----) मात्र
 प्रथम प्रति
 (जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
 निबंधन विभाग

गैर मानक

(1)

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

1. पक्षकार का नाम/ पता CITY GREENSS INFRASTRUCTURE, 194 B, BASEWAN PATH
SOUTH S.K. PURI, BORING ROAD, PATNA
 (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)
2. दस्तावेज का प्रकार Development Agreement.
3. निबंधन कार्यालय Danapur
4. बैंक का नाम एवं शाखा SBI - Danapur
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 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई- 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड-R0030021030001, A/c No.- 10963226587	973140	973140
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	20,00	20,00
भूस्वामी 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 973140
 कुल राशि शब्दों में Nine lac ninety three thousand one
hundred forty only
 स्थान Danapur
 तारीख 09/06/2016

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

FOR USE OF THE BANK

स्कॉल नं0----- तारीख----- उपर्युक्त कालम
 संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु0----- शब्दों में-----
 रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का
 हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्कॉल सं0:-----

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

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER



CITY GREENSS INFRASTRUCTURE बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

Sanjay Kumar
 PARTNER

Ankur Singh
 PARTNER

अंदर मो0----- शब्दों में (रु0 -----) मात्र
 प्रथम प्रति
 (जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
 निबंधन विभाग

गैर मानक

(1)

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

- पक्षकार का नाम/ पता CITY GREENSS INFRASTRUCTURE, 144 B, BASWAN PATH
SOUTH S.K. PURI, BORING ROAD, PATNA
 (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)
- दस्तावेज का प्रकार Development Agreement
- निबंधन कार्यालय Danapur
- बैंक का नाम एवं शाखा SBI - Danapur
- 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 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई- 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड-R0030021030001, A/c No.- 10963226587	973140	973140
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
भूस्वामी 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 993140
 कुल राशि शब्दों में Nine lac ninety three thousand one
 स्थान Danapur hundred forty only 400
 तारीख 09/06/2016 993540

- * चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीछे पर अंकित करें।
- * चेक/ड्राफ्ट की राशि अनुरित होने से पश्चात ही मान्य होगी।

FOR USE OF THE BANK

स्कॉल नं0----- तारीख----- उपर्युक्त कालम
 संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु0----- शब्दों में -----
 रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का
 हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्कॉल सं0:-----

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

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Arvind Sharma

PARTNER

CITY GREENSS INFRASTRUCTURE

Danapur

PARTNER

PARTNER