Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Wednesday, the 15th of June 2011 by Mahendra Prasad Singh.

A stamp duty of Rs. 90100/- and other fees of Rs. 804/- 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. 16617 in Book No. 1, Volume No. 288 on pages from 332 to 348 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 44 / Year 2011.

SCANNED

Date : 15/06/2011 Token No. : 20088 / 2011

Signature with date
(Ajay Krishna Mishra)
Registering Officer , Patna

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरानामा आज दिनांक 15 जून सन् 2011 ई0

के बीच

1. **श्री महेन्द्र प्रसाद सिंह,** पिता का नाम - स्वर्गीय छेछु सिंह,
2. **श्री संजय कुमार,** पिता का नाम - श्री महेन्द्र प्रसाद सिंह
3. **श्री अजय कुमार,** पिता का नाम - श्री महेन्द्र प्रसाद सिंह

सभी निवासी - महल्ला - बेउर, थाना - बेउर, जिला - पटना, भारतीय नागरिक।

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

(जिन्हें यहाँ पर प्रथम जमीन मालिकगणकहा गया) जिनके उत्तराधिकारीगण, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो प्रथम पक्षकार हैं।

और

मेंसर्स प्रश्रय बिल्डर्स, जो भारतीय पोरपराईटरशीप फर्म अधिनियम के अन्तर्गत है जिसका प्रधान कार्यालय ए/10, फ्रेन्डस एपार्टमेन्ट, मोन्टेशरी स्कूल लेन, बोरिंग रोड, पटना -800 001, द्वारा पोरपराईटर श्री रूपेश कुमार, पिता का नाम श्री सन्त कुमार सिन्हा, निवासी ए/10, फ्रेन्डस एपार्टमेन्ट, मोन्टेशरी स्कूल लेन, गाँधी नगर, बोरिंग रोड, थाना + पोस्ट - श्री कृष्णापुरी, पटना -800 001, जिला - पटना, जिन्हें यहाँ पर विकासकर्त्ता/भवन निर्माणकर्त्ता कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधिगण, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो द्वितीय पक्षकार हैं।

विदित हो कि इस विकास एकरारनामा के अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के सर्व खेसरा नं0 - 631 (छः सौ एकतीस), खाता नं0- 191 (एक सौ एकानवे), तौजी नं0 - 5070, थाना नं0 - 33 मे सभी जमान मालिकगण ने निम्नलिखित दस्तावेज के माध्यम से प्राप्त किये हैं:-

यह कि इस विकास एकरारनामा के अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति को जमीन मालिकगण सं0-1 की माता श्रीमती लालपड़ी कुअँर ने एक निबंधित वदलेन दिनांक - 04.04.1958ई0 के द्वारा श्री हरि शंकर प्रसाद, वल्द मुंशी सोहावन लाल निवासी - डाकबंगला रोड, थाना - कोतवाली, जिला - पटना वहसियत मोख्तारेआम श्री अरूण प्रसाद, वल्द श्री नागेश्वर प्रसाद अधिवक्ता, निवासी - डाकबंगला रोड, थाना - कोतवाली, जिला - पटना से सिडयुल नं0 - 2 के रूप में प्राप्त की थी जिसपर लालपड़ी कुअँर ताजिन्दगी काबिज दाखिल और मालिकगण मुस्तकिल हुई वो रहती चली आई वाद, लालपड़ी कुअँर अपने तीन पुत्रगण 1. श्री महेन्द्र प्रसाद सिंह, श्री चन्द्रिका प्रसाद सिंह एवं श्री भागवत सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गई तत्पश्चात तीनो भ्रातागण अपनी माता के द्वारा छोड़े गए अनुसूची - 1 मे वर्णित भू-सम्पत्ति के साथ साथ अन्य सम्पत्तियों को

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor 15/6/11

आपस में खानगी बंटवारा के द्वारा बांट लिया जिसमें अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति जमीन मालिकगण सं0-1 को खास दाज और हिस्से में मिला एवं करार पाया जिसपर जमीन मालिकगण सं0 - 1 अपने पुत्रगण (जमीन मालिकगण सं0 - 2 एवं 3) एवं उत्तराधिकारीगण के साथ समिलात शान्तिपूर्वक काबिज दाखिल और मालिकगण मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते हैं और हैं।

अतएव, जमीन मालिकगण ने इच्छा व्यक्त किये कि उपरोक्त कुल समिलात जमीन एराजी 7840 वर्गफीट इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्व एवं अधिकार में है और जो सब तरह के नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिकगण को अपना पूर्ण हक, अधिकार और स्वामित्व हस्तांतरण पूर्ण एवं अंश में करने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिकगण इच्छा व्यक्त की हैं कि जमीन पर एक बहुमंजीला आवासीय भवन का विकास और बनावट हो जाए। विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्षकार) जमीन मालिकगण के उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआं तब, विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण (प्रथम पक्षकारगण) के पास बहुमंजिला आवासीय भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किये और सम्पर्क किये और ऑफर दिये कि सम्परिवर्तित आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित है, को विकसित कर एक बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल भवन के बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर बहुमंजिला भवन का निर्माण कर अपने हिस्से को प्रस्तावित खरीदारों के पक्ष में हमेंशा के लिए बिक्री कर देंगें और बचे हुए प्रतिशत को जमीन मालिकगण को सुपूर्द कर देंगें। तत्पश्चात जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के पश्चात किया कि निम्नांकित अनुसूचि - 1 भूखण्डों पर बहुमंजिला भवन के रूप में विकसित करने हेतु यह विकास एकरारनामा को निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर किया और इसके एकरार को स्वीकार किया:-

For PRASHRAY BUILDERS

15/6/11

Proprietor

(1) यह कि उपर्युक्त सम्पत्ति जमीन मालिकगण के दखल कब्जे में है साथ हीं वे उसके निर्विवाद, स्वामीणी, हकदार और दिलचस्पीकारगण है जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त हैं और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारीऔर निर्विवाद अधिकारी एवं हकदार उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को हस्तानान्तरित करने हेतु है।

(2) यह कि जमीन मालिकगण अपने उपुर्यक्त भूखण्डों या इसके अंश को किसी भी सूरत में बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, कर निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दिए है और न रखेंगे।

(3) यह कि जमीन मालिकगण उपर्युक्त भूखण्डों को अर्जन/अर्जन की मांग की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्त्तमान में प्राप्त नहीं किए हैं और न उससे संबंधित पटना नगर निगम से हीं पूर्व में प्राप्त किया है और उपर्युक्त भूखण्डों या इसके अंश को आयकर विभाग या कोई अन्य सरकार या इसके प्राधिकार या अर्जन से संबंधित सूचना या अधिसूचना नहीं हुई है।

(4) यह कि उपर्युक्त भूमि पर पूर्व या बाद में अटैचमेंट या उपर्युक्त भूमि के विरूद्ध कोई फैसला, वाद, डिक्री, रोक, आदेश, सूचना, नोटिस, पेटिशन या निर्णायक आदेश, नहीं हुआ है।

(5) यह कि जमीन मालिकगण के अलावे कोई अन्य व्यक्ति उपर्युक्त सम्पत्ति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी या दिलचस्पीकार नहीं है।

(6) यह कि जमीन मालिकगण उपर्युक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य एकरारनामा बिक्रय या विकास हेतु किन्हीं अन्य के साथ अभी तक नहीं बनाये हैं, न किए हैं और न कभी करेंगें।

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor 15/6/11

<u>अब दोनों पक्षगण इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते हैं:-</u>

1 जमीन मालिकगण ने उपरोक्त विकासकर्त्ता को जमीन का विकास करने के लिए विकासकर्त्ता नियुक्त किए है जिसपर विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीनों का विकास बहुमंजिला भवन के रूप में करने के लिए और उससे संबंधित सभी कार्यो और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा बनावट की कीमत पर सुपूर्द किया, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें। विकासकर्त्ता अपने खर्च से बहुमंजिला भवन में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ फिटींग्स, फिक्चर, विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्कशन, की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित भवन का निमार्ण उपर्युक्त जमीन पर जमीन मालिकगण और दूसरे एवं अन्य व्यक्तियों के लिए उपलब्ध करायेंगा एवं सहुलियत देगा।

2 जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता ने सामिलात तौर पर निश्चिय किया है कि एफ0 ए0 आर0 प्रतिशत पटना नगर निगम के भवन से संबंधित उप नियमों के अनुसार लागू होगा।

3 इस विकास शर्तनामा के लिर्पिब्ध होने के तुरंत बाद विकासकर्त्ता शीघ्रातशीघ्र उल्लेखित प्रांगण पर भवन का नक्शा तैयार करने का काम एक अच्छे और जानकार आर्चिटेक्क और इंजीनीयार से आरंभ करेगा ।

4 जमीन मालिकगण उपरोक्त पूर्ण भूमि को कीमत प्राप्ति के शर्त पर जो नीचे लिखा हुआ है विकासकर्त्ता को हर तरह से कर्ज मुक्ति के साथ सुपुर्द किया और साथ-साथ जमीन का दस्तावेज. वर्तमान राजस्व रसीद, राजस्व रसीद दाखिल खारिज का प्रमाणित प्रतिलिपि, भू-स्वामित्व प्रमाण पत्र, इत्यादि आवश्यक दस्तावेज जो पटना नगर निगम से नक्सा पास कराने के लिए आवश्यक है को उपलब्ध संयुक्त रूप से उपलब्ध करायेगें।

5 कीमत के रुप मे विकासकर्त्ता ये स्वीकार करते हैं कि जमीन मालिकगण को 49 प्रतिशत (उनचास प्रतिशत) पूर्ण रुप मे बने हुए क्षेत्र में और पार्किंग स्थान जमीन मालिकगण से बिना कोई कीमत लिए जमीन मालिकगण को दे देगा। जिसके जमीन मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor 15/6/11

स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकारी होगें, जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और पूर्ण अधिकार एव स्वामित्व से उसे किन्हीं अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को इस विकास एकरारनामा के शर्त्तों के अनुरूप जिस तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तानान्तरित करेगें और बकिये 51 प्रतिशत (एकावन प्रतिशत) पूर्ण रुप से बना हुआ क्षेत्र विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिकगण, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगा और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहे बिक्रय या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगा और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

6 यह कि भवनों का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा 5 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगणों के बीच विभाजित किया जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

7. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि पटना नगर निगम के भवन नियमावली तथा उपविधियों के अनुरूप भवनों के निर्माण में बदलाव या परिवर्त्तन होगा जो जमीन मालिकगण के सहमति से अपने जिम्मेवारी और खर्चो से विकासकर्त्ता करेगा। तब जिसे दोनों पक्षगण उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेगा।

8. यह कि जमीन मालिकगण अपने मिले हुए 49 प्रतिशत सुपर बिल्टअप एरिया अनुसुचि -3 में वर्णित हिस्से को जिस प्रकार चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, पटना नगर निगम के अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों पर अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नामों को नामांकित करा लेगें और किसी के अनुरूप करों का भुगतान अपने-अपने स्तरों से करेगें।

For PRASHRAY BUILDERS

15/6/11

Proprietor

9. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिकगण के जमीन पर वहुमंजिला भवन के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिकगण को बिना हर्जा-खर्चा के 49 प्रतिशत (उनचास प्रतिशत) बनावट विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिकगण के हिस्से को सुपूर्द करेगा। इस तरह विकासकर्त्ता को यह अंदाज है कि पटना नगर निगम से नक्शा पारित होने की तिथि से करीब 3 वर्ष एवं छः माह रियायत समय में भवनों का निर्माण का काम पूरा कर देगें तथा जब किसी तरह का सरकारी आदेश या नियम में परिवर्तन या भयंकर दुंघटना एवं प्राकृतिक निपदा हो जाएगा, तो समय सीमा में बढ़ोतरी हो सकती है।

10 यह कि इस शर्तनामा-पत्र के जरिये जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को विकास नक्शा, निर्माण और बहुमंजीलय भवन को बिक्रय करने हेतु कब्जा दे दिया और इसलिए विकासकर्त्ता का जमीन पर पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा कि बहुमंजलीय भवन का निर्माण इस विकाश एकरारनामा के शर्तो के अनुरूप करेगा।

11 यह कि विकासकर्त्ता बिल्कुल स्वतंत्र विकासकर्त्ता रहेगा और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास में बाधक नहीं होगा।

12 यह कि जमीन मालिकगण अपने लिए विकासकर्त्ता को इस शर्तनामा में दिये गये दूसरे प्रविधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण अधिकार दे रहे हैं जो निम्नलिखित काम करेगें।

13 यह कि विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के रूप में जो उपर्युक्त भूखण्डो पर निर्माण होने वाला है उससे संबंधित नक्शा संबंधित प्राधिकार के यहाँ अपने हस्ताक्षर दाखिल करेगें और संबंधित अधिकारियों के यहाँ उचित आवेदन-पत्र उनकी स्वीकृति और आदेश हेतु देगें और साथ-साथ यह भी अधिकार प्रदान होगा और लेख्य होगा कि उस संबंध में नक्शा की स्वीकृति और पारित होने के उदेश्य से सब पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेंगे और नक्शा पास कराने में जो खर्च होगा उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें।

14 यह कि विकासकर्त्ता सिर्फ सिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगा।

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

15 यह कि विकासकर्त्ता कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक ट्रिब्यूनल अथवा दूसरे कार्यालयों में जमीन मालिकगण का प्रतिनिधित्व करेगा। वे उपरोक्त सम्पत्ति से सम्बंधित विकास के लिए मुकदमा दायर करेगा और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगा और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय या किसी पब्लिक भवन, जन पदाधिकारी, सार्वजनिक पदाधिकारी या ट्रिब्यूनल जो उपर्युक्त सम्पत्ति या इसके विकास या उसके किसी हिस्से के विकास सम्बंधी होगा करने के अधिकारी होंगा और उसके लिए कोई भी कागजात, वकालतनामा, दावा पत्र, वाद पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगा। अगर जमीन में किसी तरह का स्वत्वदोष तथा ऋणभार पायी जायगी तो उसकी पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिकगण की होगी तथा न्यायालयों में जो भी खर्च होगा उसे जमीन मालिकगण अपने तरफ से वहन करेंगे ।

16. यह कि विकासकर्त्ता उपरोक्त सम्पत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम दस्तावेज या दूसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करगें।

17 यह कि विकासकतर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र में बिल्डींग/ भवन का फ्लैट या कोई क्षेत्र को किसी को आवंटित करगें या बचेगें और उसके पैसा प्राप्त करेगें उसको निर्माण और विकास में खर्च करेगा या स्वयं उपयोग करगें।

18 यह कि विकासकर्त्ता अपने हिस्से का 51 प्रतिशत अनुसूचि -3 में वर्णित हिस्से का फ्लैट में से किसी व्यक्ति या व्यक्तियों के साथ जो भवन में से कोई फ्लैट और कार पार्किंग एवं भूमि में अनुपातिक हिस्सा या कोई उसका हिस्सा स्वामित्व आधार पर लेना चाहता है तो उसके लिए विकासकर्त्ता स्वतत्रं होगा और जितनी रकम इस एकरारनामा के अन्दर निर्मित भवनों के फ्लैट के लिए प्राप्त होने वाला है उसे विकासकर्त्ता प्राप्त करेगें और अपने व्यवहार में लायेगें।

19 यह कि ठीक उसी तरह जमीन मालिकगण अपने क्षेत्र को बेचने अथवा किसी दूसरे तरह से भवन में निर्मित फ्लैटों या उसका कोई हिस्सा किसी दूसरे व्यक्ति को देने के लिए स्वतंत्र हैं। जमीन मालिकगण को अपने

For PRASHRAY BUILDERS
15/6/11
Proprietor

हिस्से 49 प्रतिशत (उनचास प्रतिशत) अनुसूचि -3 में वर्णित हिस्से का फ्लैट के क्षेत्र और कार पार्किंग एवं भूमि में अनुपातिक हिस्सा को बिक्रय करने तथा हस्तानान्तरित करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है और होगा और उससे प्राप्त कुल रकमों को प्राप्त करने का पूर्ण हक जमीन मालिकगण को होगा।

20 यह कि भवन निर्माण के समय विकासकर्त्ता अपने हिस्से के 51 प्रतिशत अनुसूचि -3 में वर्णित हिस्से का फ्लैट और कार पार्किंग एवं भूमि में अनुपातिक हिस्सा को किसी बैंक आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार के कम समय के लिए किसी व्यक्तिगत खरीदार के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा कर सकता है या बंधक रख सकता ।

21 यह कि विकासकर्त्ता यह वादा करता है और विश्वास दिलाता है कि जो भी रुपया जमीन या मकान को बंधक रखकर इजारा करके या किसी भी तरह से प्राप्त करेगा उसकों निर्माण के कार्य में हीं खर्च करेगा।

22 यह कि अगर यह पाया जाये कि विकासकर्त्ता किसी आर्थिक संस्था या किसी व्यक्ति से उपरोक्त जमीन पर कर्ज लेकर दूसरे मद में खर्च किये हुए हैं तो उसका बधन जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष पर नहीं होगा।

23 यह कि विकासकर्त्ता यह भी स्वीकार करता है और विश्वास दिलाता है कि पूरा कर्ज विकासकर्त्ता या इनके खरीदारों के हिस्से से वसुल किया जायेगा और जमीन मालिकगण को उससे कोई सम्बंध नही होगा।

24 यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता अपने 51 प्रतिशत (एकावन प्रतिशत) बनावट के साथ-साथ अनुसूचि - 1 में वर्णित भूखण्डों में अनुपातिक भू-भाग के निर्विवाद स्वामी पूर्ण रूपेन होंगे इससे जमीन मालिकगण तथा इस सभी के उत्तराधिकारियों को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को स्थाई पावर ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता नहीं है। इसप्रकार विकासकर्त्ता को उपरोक्त भूखंडो पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उसको बेचने का शान्ति पूर्ण अधिकार होगा। जिसमें जमीन मालिकगण कोई अवरोध पैदा नहीं करेगें।

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

25 यह कि जमीन मालिकगण यह भी कहें है और विश्वास दिलाते है कि पटना नगर निगम अथवा किसी भी अधिकार क्षेत्र द्वारा लेने या भू-अर्जन हेतु इस सम्पति में या उसके किसी हिस्से पर कोई नोटिस या आदेश पारित नहीं हुआ है और किसी भी तरह का निगम या किसी दूसरे अधिकारी द्वारा कोई अनुरोध नहीं हुआ है जिससे उपरोक्त सम्पति या उसका कोई हिस्सा प्रभावित होगा।

26 यह कि कोई कानूनी दावा मांग जप्ति कोई निशेषधात्मक आदेश किसी कर प्राधिकारी द्वारा लगान अधिकारी द्वारा निगम अधिकारी द्वारा सरकार द्वारा या कोई स्थानीय अधिकार द्वारा किसी तरह का ऐसा आदेश नहीं है।

27 यह कि कोई जप्ति फैसले के पहले या वाद नहीं है और कोई दावा, मांग, मुकदमा, डिग्री निषधाज्ञा, लम्बित मुकदमा नोटिस, दिवालियापन का नोटिस आवेदन-पत्र या फैसले का आदेश इस जमीन पर या किसी हिस्से पर जारी नहीं है।

28 जमीन मालिकगण के अतिरिक्त कोई दूसरा व्यक्ति को स्वामित्व, हकियत अभिरुची या हिस्सा उपरोक्त सम्पति में नहीं है या उसके हिस्से पर हिस्सेदार के हैसियत से या गोतिया के हैसियत से या सम्मिलित परिवार या किसी भी तरह से कोई हकियत नहीं हैं।

29 यह कि जमीन मालिकगण वेनामीदार या न्यासी उपरोक्त सम्पति के निर्वाह या उसके रखने के सम्बंध में नहीं है और सम्मिलित परिवार की सम्पति से अर्जित नहीं है।

30 यह कि जमीन मालिकगण स्थाई रुप से वादा करते है कि वे उपरोक्त सम्पति या उसके किसी हिस्से को न तो बेचेगें न किसी को देगे और न हस्तान्तरित करने कोई कागज लिखने या किसी खास मकसद हेतु उपरोक्त सम्पति को विकासकर्त्ता को पूर्ण कब्जा देगे और आगे कोई भी कार्य करने कोई दस्तावेज लिखने और कोई काम ऐसा नहीं करें जो इस शर्तनामा के नियमों के या घोषणा के विरुद्ध हो।

31 यह कि जमीन मालिकगण इस घोषणा-पत्र को बिना कोई क्षति पहुंचाये वादा करते हैं कि इस सम्पति के संबंध में जो भी सन्देह या सक

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

पैदा होगा अपने खर्च से इस सारे सक और सन्देह को विकासकर्त्ता के कथानुसार या उनके प्रतिनिधि के अनुसार दूर करेगें।

32 यह कि घोषणा-पत्र के सत्यापित करने हेतु जो उपर किया गया है उपरोक्त जमीन मालिकगण और खास करके अपने स्थाई स्वामित्व के संबंध में और अपने हकियत के सम्बन्ध में घोषणा करते है कि यह सम्पति हर तरह के वारदैन से मुक्त है और पुनः वादा करते हैं कि उक्त सम्पति पर या उसके किसी हिस्से पर किसी प्रकार का कर्ज नहीं लेगें और न उसको किसी दूसरे के हाथ बेचेगें और न उसको कोई ऐसा काम करेगे केवल जो इसमें लिखा हुआ है उसी के अनुसार करेगे और जमीन मालिकगण यह भी वादा करते हैं कि सक्षम अधिकारी के यहां सम्पति से संबंधित सत्यापन हेतु सारे कागजात उपस्थित करेगें।

33 यह कि जमीन मालिकगण निर्माण में किसी तरह का बाधा उपस्थित नहीं करेगे। लेकिन मकान के निर्माण उसमें समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण करने का अधिकारी होगें। अगर निर्माण में कोई परामर्श लेना हो या कोई परिवर्तन करना हो तो जमीन मालिकगण लिखित परामर्श देगे और इस बात की सूचना कार्यकत्ताओं को नहीं देगे।

34 यह कि एकरारनामा के निष्पादन के दिन के पहले, जमीन मालिकगण के द्वारा लिए गये अपने हिस्से के बनावट पर ऋण के अलावे कोई और ऋण विकासकर्त्ता पर देनदारी नहीं होगा। लेकिन एकरारानामा के निष्पादन के तिथि के बाद तथा भवन निर्माण के समय बिकासकर्त्ता द्वारा या इनके खरीदार एवं खरीदारों द्वारा ऋण ली जाती है तो उस उक्त ऋण को बिकासकर्त्ता वित्तीय संस्था को भुगतान करेगें या भुगतान कराने में सहयोग करेगें और ऋण देने के लिए जमीन मालिकगण जिम्मेवार नहीं होगें।

35 यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को कर्ज मुक्त रखेगें और हमेशा रखेगें। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्त्ता शिल्पी या निमंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेगें। चाहें वह नौकरी विकास कर्त्ता के द्वारा दी जाय अथवा भवन निर्माण के समय हो

For PRASHRAY BUILDERS
15/6/11
Proprietor

15.6.11
15.6.2011

36 विकासकर्त्ता गुणवक्त्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुंणवक्ता पर पूर्ण ध्याण देगें।

37 यह कि जमीन मालिकगण पूर्ण बने हुए मकान में अपने हिस्से के रुप में उसका कीमत प्राप्त करेगें और भविष्य में किसी तरह का विकासकर्त्ता के हिस्से में बने हुए मकान पर कोई भी मांग या प्रिमियम लेने का उनको अधिकार नहीं होगा।

38 यह कि जमीन मालिकगण के क्षेत्र को उसी शर्त और नियम पर अपने कब्जे में रखेगें जैसा कि जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता के बीच में आपसी सद्भाव से तय होकर स्तर निर्धारित किया गया है। सभी फ्लैट और कार पार्किगं स्पेशों और बरामदा आदि का जमीन मालिकगण, विकासकर्त्ता और खरीदारगण/आवंटितकर्त्ता होगें। भवन निर्माण के उपरांत जब जमीन मालिकगण को 49 प्रतिशत (उनचास प्रतिशत) फ्लैटों एवं कार पार्किगं के रूप में निर्मित भवन पर दखल कब्जा मिल जायेगा और 51 प्रतिशत (एकावन प्रतिशत) निर्मित भवन पर विकासकर्त्ता अपने स्तर से दखल कब्जा एवं स्वामित्व में रख लेगा तो जमीन मालिकगण या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्त्ता इसके खरीदारगण भवनों को रख-रखाव तथा सफाई एवं रंगाई-पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ऑनर एसोशियसन बनायेगें जिसे भवनो में रहने वाले जमीन मालिकगण तथा इनके खरीदारगण और विकासकर्त्ता तथा इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावली का निर्माण कर समिति बनायेगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा भवन के रख-रखाव एवं सफाई-सुथरा रखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक फ्लैट वालों का होगा उसका भुगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑर्नस एसोशियसन को चलाने हेतु नियमावली के आधार पर भवनों के रख-रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचन अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेगें।

39 यह कि विकासकर्त्ता तथा जमीन मालिकगण आपस में यह भी सहमत हैं कि उस बहुमंजीला भवन को केवल निवास के काम में लाया जायेगा और उसमे कोई व्यापारिक काम नही लिया जायेगा।

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

40 यह कि स्वीकृत नक्शा के मुताबिक निर्माण कार्य के वक्त जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को कब्जा एवं एपार्टमेन्ट ऑनरशीप एक्ट 2006 के अन्तर्गत मिले हुए हिस्से से नहीं हटायेगा ।

41. यह कि विकासकर्त्ता यह भी वादा करता है उस बहुमंजिली भवन का निर्माण इस एकरारनामा के अनुसूचि -2 में निर्धारित किये गये तकनिकी मानदंडों के अनुसार ही होगा।

42. यह कि जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता के बीच यह भी समझौता हुआ है कि वहुमंजिला भवन के निर्माण जमीन मालिकगण एवं वगल के अन्य जमीन मालिकगणों से विकास एकरारनामा द्वारा लिये गये जमीनों को मिलाकर संयुक्त रूप में नक्शा पटना नगर निगम से पारित कराकर करेगें और पारित नक्शे के अनुसार हिस्से पर दखल कब्जा देगें।

43. यह कि इस विकास एकरारनामा के संबंध में अगर कोई विवाद या पक्षकारों में मतभेद उत्पन्न होता है तो उसका निपटारा पंचाट के द्वारा दिये गये फैसला के अनुरूप किया जायेगा। जिसमें सभी पक्षकारगण भारतीय पंचायती अधिनियम 1996 के अधीन पक्षकार पंच नियुक्त करेगें और इसके द्वारा दिये गये फैसला अंतिम होगा और दिये गये फैसले को सभी पक्षगण स्वीकार करने को बाध्य होंगे।

<u>अनुसूचि - 1</u>

<u>सम्पति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित है:-</u>

मिलजुमले क्षेत्रफल मापी के अन्दर कुल सम्मलित एराजी 7840 वर्गफट, 17.99 डि० परती आवासीय भूमि, हकियत कास्त रैयती नगदी कायमी, जो सर्वे खेसरा सं0 - 631, खाता सं0 - 191, तौजी सं0 - 5070 अन्दर थाना नं0 - 33, मौजा - बेउर, (मूल्यांकन वही क्रमांक सं0 -106), प्ररगना फुलवारी, सर्वे थाना - फुलवारी एवं पुराना पुलिस थाना - फुलवारी, वर्तमान पुलिस थाना - बेउर, जिला पटना, अवर निबंधन कार्यालय, जिला अवर निबंधन कार्यालय और जिला- पटना, में अवस्थित है जिसका सलाना मालगुजारी अंकेन् - 3/- रूपये अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी पटना सदर को देय है, जो पटना नगर निगम के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी और नापी निम्नलिखित है:-

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

चौहद्दी

उत्तर :- शशिकान्त

दक्षिण :- चन्द्रिका प्रसाद सिंह वो भागवत सिंह

पूरब :- अवध बिहारी सिंह

पश्चिम :- रामदेव मिस्त्री

नापी

उत्तर :- 124' -00"

दक्षिण :- 132' -00"

पूरब :- 61' -06"

पश्चिम :- 61' -00"

जमीन का मूल्यांकन -अंकेन - 45,00,000/-

अनुसूचि - 2

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रीयों एवं निर्माणों का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित है:-

1.	फाउन्डेशन	: आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाइनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	: आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3.	सिविल वर्क	: प्रथम श्रेणी का ईटवर्क सीमेन्ट मोर्टर के साथ
4.	छत	: आर.सी.सी.
5.	फर्श	: मार्वल
6.	दरवाजा	: हार्डउड लकडी का चौखट, 32 मि.मि. मोटा फैक्टरी से निर्मित फ्लश डोर पैनल प्राईमर सहित।
7.	खिड़की	: लकड़ी का खिड़की शीशा लगाकर
8.	रसोईघर	: मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, मोजायक सिंक ।
9.	बाथरूम	: दीवाल में 6' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्वल के साथ हीं जल आपूर्त्ति फिटिंग, नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग
10.	विद्युत वायरिंग	: कॉन्सिल्ड, पी.बी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित एसेटेन्डर क्वालिटी का फिटिंग स्वीच के साथ।
11.	टी.भी.प्वाईन्ट	: सभी फ्लैट में एक प्वाईन्ट
12.	टेलीफोन प्वाइंट	: सभी फ्लैट में एक प्वाइन्ट
13.	सीवेज	: सीवेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
14.	लिफ्ट	: सुविधा

For PRASHRAY BUILDERS

15/6/11

Proprietor

15. बाहरी दिवार : वेदर कोर्ट
16. अन्दर की दिवार: वालपुट्टी

अनुसूची-3

जमीन मालिकगण तथा विकासकर्त्ता के साथ तय हुआ है कि प्रतिशत के अनुसार प्रस्तावित भवन में फ्लैट एवं कार पार्किंग तथा जमीन में अनुपातिक हिस्सा का विभाजन पटना नगर निगम से नक्शा स्वीकृत होने के उपरान्त लिखित रूप में विभाजित किया जाएगा जिसमें जमीन मालिकगण को मिलने वाला 49 प्रतिशत सुपर बिल्टप एरिया का फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेश तथा जमीन में अनुपातिक हिस्सा मे से 50 प्रतिशत जमीन मालिकगण के इच्छानुसार जमीन मालिकगण को मिलेगा और 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्त्ता के इच्छानुसार जमीन मालिकगण को प्राप्त होगा।

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ....15.6.11........को जमीन मालिकगण/विकासकर्त्ता ने एक दूसरे के पक्ष में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर	जमीन मालिकगणगण/ का हस्ताक्षर
1. श्याम किशोर सिंह पिता स्व० चन्द्रिका प्र० सिंह	1. [signature] 15.6.2011
2. शशिकान्त पिता श्री शिवशंकर सिंह ग्राम+पोस्ट+थाना बेऊर जिला पटना 15/06/011	2. संजय कुमार 15.6.11
3. Binod Kumar S/o Sri Shambhu Pd Kurji Balupar Patna 10	3. अजय कुमार 15.6.11
	For PRASHRAY BUILDERS [signature] 15/6/11 Proprietor
	विकास कर्त्ता का हस्ताक्षर

टकणकर्त्ता
अमरजीत
अमरजीत कुमार
राजेन्द्रपथ, पटना

प्रारूपकर्त्ता
[signature] 15/6/11
(रामानन्द प्रसाद केशरी), अधिवक्ता
समाहारणालय वार एसोसिएसन, पटना

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. 90100	*Amt. paid by N.J. Stamp Paper -*	**Rs. 0**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	*Amt. paid through Bank Challan -*	**Rs. 90904**

Registration Fee

FEE PAID							
A1 0	C 0	H1b 0	Ka1 0	Lii 0	LLR 0		
A8 0	D 0	H2 0	K1b 0	Liii 0	Proc. Fee 0	500	
A9 0	DD 0	I 0	K1c 0	Mb 0	Total- 0		
A10 0	E 250	J1 0	K2 0	Na 54			
B 0	H1a 0	J2 0	Li 0				

LLR + Process Fee — Service Charge

TOTAL- 304

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 804

Date : *15/06/2011*

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 15th June 2011 by Mahendra Prasad Singh S/O Late Chhaichhu Singh by profession Others. Status - Executant

15. 6. 2011

Signature / L.T.I. of Presentant *Date : 15/06/2011*

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Vinod Kumar age .... Sex M son/daughter of Shambhu Prasad resident of Kurji Balu Par,Digha,Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 15/06/2011

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 288 on page no. 332 - 348 for the year 2011 and stored in CD Volume No. CD-44 year 2011. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : *15/06/2011*

Token No. 20088 Year - 2011 Sl.No. 48712 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 16617 NIC-Bihar

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Wednesday, the 15th of June 2011 by Shashikant.

A stamp duty of Rs. 29600/- and other fees of Rs. 804/- 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. 16593 in Book No. 1 , Volume No. 288 on pages from 70 to 86 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 44 / Year 2011 .

Signature with date
(Ajay Krishna Mishra)
Registering Officer , Patna

Date :15/06/2011 Token No. : 20085 / 2011

SCANNED

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरानामा आज दिनांक 15. जून.....सन् 2011 ई0

के बीच

श्री शशिकान्त, पिता का नाम - श्री विशेश्वर सिंह, निवासी - ग्राम - बेउर, पुराना थाना - फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना + पोस्ट - बेउर, जिला - पटना, पेशा - व्यवसाय, भारतीय नागरिक।

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

(जिन्हें यहाँ पर प्रथम जमीन मालिक कहा गया) जिनके उत्तराधिकारीगण, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो प्रथम पक्षकार हैं।

और

मेंसर्स प्रश्रय बिल्डर्स, जो भारतीय पोरपराईटरशीप फर्म अधिनियम के अन्तर्गत है जिसका प्रधान कार्यालय ए/10, फ्रेन्डस एपार्टमेन्ट, मोन्टेशरी स्कूल लेन, बोरिंग रोड, पटना -800 001, द्वारा पोरपराईटर श्री रूपेश कुमार, पिता का नाम श्री सन्त कुमार सिन्हा, निवासी ए/10, फ्रेन्डस एपार्टमेन्ट, मोन्टेशरी स्कूल लेन, गाँधी नगर, बोरिंग रोड, थाना + पोस्ट - श्री कृष्णापुरी, पटना -800 001, जिला - पटना, जिन्हें यहाँ पर विकासकर्त्ता/भवन निर्माणकर्त्ता कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधिगण, समनुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो द्वितीय पक्षकार हैं।

विदित हो कि इस विकास एकरारनामा के अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के सर्वे खेसरा नं0 - 619 (छः सौ उनीस), खाता नं0- 59 (उनसठ), तौजी नं0 - 5070, थाना नं0 - 33 ने सभी जमीन मालिक ने निम्नलिखित दस्तावेज के माध्यम से प्राप्त किये हैं:-

जमीन मालीक श्री शशिकान्त ने कुल एराजी 2569.2 वर्गफीट को एक निबंधित निर्विवाद बिक्रय पत्र दिनांक 12.08.2008ई0 के द्वारा **श्री महेन्द्र सिंह,** पिता का नाम - स्वर्गीय महावीर सिंह, निवासी ग्राम - बेउर, पुराना थाना - फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना + पोस्ट - बेउर, जिला - पटना, से खरीदगी किया है, जो बुक सं0 एक, जिल्द सं0 237, पेज सं0 465 से 475 तक और दस्तावेज सं0 14284 सन् 2008 ई0 के रूप में जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर में निबंधित होकर दर्ज है। जिसपर जमीन मालीक सं0-1 श्री शशिकान्त खरीदगी के उपरान्त काबिज दाखिल और मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते हैं और हैं और अपने नाम को बिहार सरकार के राजस्व विभाग के राजस्व शाखा, अंचल फुलवारी से दाखिल खारिज करवाकर राजस्व रसीद जमाबन्दी सं 4447 पर

For PRASHRAY BUILDERS
15/6/11
Proprietor

कटाते चले आते हैं। इस तरह जमीन मालीक अपने खरीदगी भूमि पर पूर्ण स्वामि, अधिकारी हुए और चले आते हैं।

अतएव, जमीन मालिक ने इच्छा व्यक्त किये कि उपरोक्त कुल समिलात जमीन एराजी 2569.6 वर्गफीट इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्व एवं अधिकार में है और जो सब तरह के नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिक को अपना पूर्ण हक, अधिकार और स्वामित्व हस्तांतरण पूर्ण एवं अंश में करने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिक इच्छा व्यक्त की हैं कि जमीन पर एक बहुमंजीला आवासीय भवन का विकास और बनावट हो जाए। विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्षकार) जमीन मालिक के उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआं तब, विकासकर्त्ता जमीन मालिक (प्रथम पक्षकारगण) के पास बहुमंजिला आवासीय भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किये और सम्पर्क किये और ऑफर दिये कि सम्परिवर्तित आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में दर्शित है, को विकसित कर एक बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल भवन के बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर बहुमंजिला भवन का निर्माण कर अपने हिस्से को प्रस्तावित खरीदारों के पक्ष में हमेशा के लिए बिक्री कर देंगें और बचे हुए प्रतिशत को जमीन मालिक को सुपूर्द कर देंगें। ततपश्चात जमीन मालिक और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के पश्चात किया कि निम्नांकित अनुसूचि - 1 भूखण्डों पर बहुमंजिला भवन के रूप में विकसित करने हेतु यह विकास एकरारनामा को निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर किया और इसके एकरार को स्वीकार किया:-

(1) यह कि उपर्युक्त सम्पत्ति जमीन मालिक के दखल कब्जे में है साथ हीं वे उसके निर्विवाद, स्वामीणी, हकदार और दिलचस्पीकारगण है जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त हैं और वे पूर्णरूपेन

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

स्वत्वाधिकारीऔर निर्विवाद अधिकारी एवं हकदार उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को हस्तानान्तरित करने हेतु है।

(2) यह कि जमीन मालिक अपने उपुर्यक्त भूखण्डों या इसके अंश को किसी भी सूरत में बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, कर निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दिए है और न रखेंगे।

(3) यह कि जमीन मालिक उपर्युक्त भूखण्डों को अर्जन/अर्जन की मांग की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्त्तमान में प्राप्त नहीं किए हैं और न उससे संबंधित पटना नगर निगम से हीं पूर्व में प्राप्त किया है और उपर्युक्त भूखण्डो या इसके अंश को आयकर विभाग या कोई अन्य सरकार या इसके प्राधिकार या अर्जन से संबंधित सूचना या अधिसूचना नहीं हुई है।

(4) यह कि उपर्युक्त भूमि पर पूर्व या बाद मे अटैचमेंट या उपर्युक्त भूमि के विरूद्ध कोई फैसला, वाद, डिक्री, रोक, आदेश, सूचना, नोटिस, पेटिशन या निर्णायक आदेश, नहीं हुआ है।

(5) यह कि जमीन मालिक के अलावे कोई अन्य व्यक्ति उपर्युक्त सम्पत्ति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी या दिलचस्पीकार नहीं है।

(6) यह कि जमीन मालिक उपर्युक्त सम्पत्ति से संबंधित कोर्इ अन्य एकरारनामा बिक्रय या विकास हेतु किन्हीं अन्य के साथ अभी तक नहीं बनाये हैं, न किए हैं और न कभी करेगें।

अब दोनों पक्षगण इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते हैं:-

1 जमीन मालिक ने उपरोक्त विकासकर्त्ता को जमीन का विकास करने के लिए विकासकर्त्ता नियुक्त किए है जिसपर विकासकर्त्ता अनुसुचि - 1 में

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

वर्णित जमीनों का विकास बहुमंजिला भवन के रूप में करने के लिए और उससे संबंधित सभी कार्यो और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा बनावट की कीमत पर सुपूर्द किया, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें। विकासकर्त्ता अपने खर्च से बहुमंजिला भवन में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ फिटींग्स, फिक्चर, विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्कशन, की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित भवन का निमार्ण उपर्युक्त जमीन पर जमीन मालिक और दूसरे एवं अन्य व्यक्तियों के लिए उपलब्ध करायेंगा एवं सहुलियत देगा।

2 जमीन मालिक और विकासकर्त्ता ने सामिलात तौर पर निश्चिय किया है कि एफ0 ए0 आर0 प्रतिशत पटना नगर निगम के भवन से संबंधित उप नियमों के अनुसार लागू होगा।

3 इस विकास शर्तनामा के लिर्पिब्ध होने के तुरंत बाद विकासकर्त्ता शीघ्राताशीघ्र उल्लेखित प्रांगण पर भवन का नक्शा तैयार करने का काम एक अच्छे और जानकार आर्चिटेक्क और इंजीनीयार से आरंभ करेगा ।

4 जमीन मालिक उपरोक्त पूर्ण भूमि को कीमत प्राप्ति के शर्त पर जो नीचे लिखा हुआ है विकासकर्त्ता को हर तरह से कर्ज मुक्ति के साथ सुपुर्द किया और साथ-साथ जमीन का दस्तावेज, वर्तमान राजस्व रसीद, राजस्व रसीद दाखिल खारिज का प्रमाणित प्रतिलिपी, भू-स्वामित्व प्रमाण पत्र, इत्यादि आवश्यक दस्तावेज जो पटना नगर निगम से नक्सा पास कराने के लिए आवश्यक है को उपलेब्ध संयुक्त रूप से उपलब्ध करायेगें।

5 कीमत के रुप मे विकासकर्त्ता ये स्वीकार करते है कि जमीन मालिक को 48 प्रतिशत (अड़तालीस प्रतिशत) पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में और पार्किंग स्थान जमीन मालिक से बिना कोई कीमत लिए जमीन मालिक को दे देगा। जिसके जमीन मालिक निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकारी होगें, जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और पूर्ण अधिकार एव स्वामित्व से उसे किन्हीं अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को इस विकास एकरांरनामा के शर्त्तो के अनुरूप जिस

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तानान्तरित करेगें और बकिये 52 प्रतिशत (बावन प्रतिशत) पूर्ण रुप से बना हुआ क्षेत्र विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिक, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगा और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहे बिक्रय या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगा और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

6 यह कि भवनों का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा 5 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्त्ता और जमीन मालिकों के बीच विभाजित किया जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

7. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि पटना नगर निगम के भवन नियमावली तथा उपविधियों के अनुरूप भवनों के निर्माण में बदलाव या परिवर्त्तन होगा जो जमीन मालिक के सहमति से अपने जिम्मेवारी और खर्चो से विकासकर्त्ता करेगा। तब जिसे दोनों पक्षगण उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेगा।

8. यह कि जमीन मालिक अपने मिले हुए 48 प्रतिशत सुपर विल्टअप एरिया अनुसुचि -3 में वर्णित हिस्से को जिस प्रकार चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, पटना नगर निगम के अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों पर अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नामों को नामांकित करा लेगें और किसी के अनुरूप करों का भुगतान अपने-अपने स्तरों से करेगें।

9. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिक के जमीन पर वहुमंजिला भवन के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिक को बिना हर्जा-खर्चा के 48 प्रतिशत (अड़तालीस प्रतिशत) बनावट विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिक के हिस्से को सुपूर्द करेंगा। इस तरह विकासकर्त्ता को यह अंदाज है कि पटना नगर निगम से

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

नक्शा पारित होने की तिथि से करीब 3 वर्ष एवं छः माह रियायत समय में भवनों का निर्माण का काम पूरा कर देगें तथा जब किसी तरह का सरकारी आदेश या नियम में परिवर्तन या भयंकर र्दुघटना एवं प्राकृतिक विपदा हो जाएगा, तो समय सीमा में बढ़ोतरी हो सकती है।

10 यह कि इस शर्तनामा-पत्र के जरिये जमीन मालिक विकासकर्त्ता को विकास नक्शा, निर्माण और बहुमंजीलय भवन को बिक्रय करने हेतु कब्जा दे दिया और इसलिए विकासकर्त्ता का जमीन पर पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा कि बहुमंजलीय भवन का निर्माण इस विकाश एकरारनामा के शर्तो के अनुरूप करेगा।

11 यह कि विकासकर्त्ता बिल्कुल स्वतंत्र विकासकर्त्ता रहेगा और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास में बाधक नहीं होगा।

12 यह कि जमीन मालिक अपने लिए विकासकर्त्ता को इस शर्तनामा में दिये गये दूसरे प्रविधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण आधेकार दे रहे हैं जो निम्नलिखित काम करेगें।

13 यह कि विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के रूप में जो उपर्युक्त भूखण्डो पर निर्माण होने वाला है उससे संबंधित नक्शा संबंधित प्राधिकार के यहाँ अपने हस्ताक्षर दाखिल करेगें और संबंधित अधिकारियों के यहाँ उचित आवेदन-पत्र उनकी स्वीकृति और आदेश हेतु देगें और साथ-साथ यह भी अधिकार प्रदान होगा और लेख्य होगा कि उस संबंध में नक्शा की स्वीकृति और पारित होने के उदेश्य से सब पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें और नक्शा पास कराने में जो खर्च होगा उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें।

14 यह कि विकासकर्त्ता सिर्फ सिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगा।

15 यह कि विकासकर्त्ता कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक द्रिव्यूनल अथवा दूसरे कार्यालयों में जमीन मालिक का प्रतिनिधित्व करेगा। वे उपरोक्त सम्पत्ति से सम्बंधित विकास के लिए मुकदमा दायर करेगा और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगा और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय या

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

किसी पब्लिक भवन, जन पदाधिकारी, सार्वजनिक पदाधिकारी या ट्रिब्यूनल जो उपर्युक्त सम्पत्ति या इसके विकास या उसके किसी हिस्से के विकास सम्बंधी होगा करने के अधिकारी होंगा और उसके लिए कोई भी कागजात, *वकालतनामा*, दावा पत्र, वाद पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगा। अगर जमीन में किसी तरह का स्वत्वदोष तथा ऋणभार पायी जायगी तो उसकी पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिक की होगी तथा न्यायालयों में जो भी खर्च होगा उसे जमीन मालिक अपने तरफ से वहन करेगे ।

16. यह कि विकासकर्त्ता उपरोक्त सम्पत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम दस्तावेज या दूसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करगें।

17 यह कि विकासकतर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र में बिल्डींग/ भवन का फ्लैट या कोई क्षेत्र को किसी को आवंटित करगें या बचेगें और उसके पैसा प्राप्त करेगें उसको निर्माण और विकास में खर्च करेगा या स्वयं उपयोग करगें।

18 यह कि विकासकर्त्ता अपने हिस्से का 52 प्रतिशत अनुसूचि -3 में वर्णित हिस्से का फ्लैट में से किसी व्यक्ति या व्यक्तियों के साथ जो भवन में से कोई फ्लैट और कार पार्किगं एवं भूमि में अनुपातिक हिस्सा या कोई उसका हिस्सा स्वामित्व आधार पर लेना चाहता है तो उसके लिए विकासकर्त्ता स्वतत्रं होगा और जितनी रकम इस एकरारनामा के अन्दर निर्मित भवनों के फ्लैट के लिए प्राप्त होने वाला है उसे विकासकर्त्ता प्राप्त करेगें और अपने व्यवहार में लायेगें।

19 यह कि ठीक उसी तरह जमीन मालिक अपने क्षेत्र को बेचने अथवा किसी दूसरे तरह से भवन में निर्मित फ्लैटों या उसका कोई हिस्सा किसी दूसरे व्यक्ति को देने के लिए स्वतंत्र हैं। जमीन मालिक को अपने हिस्से 48 प्रतिशत (अड़तालीस प्रतिशत) अनुसूचि -3 में वर्णित हिस्से का फ्लैट के क्षेत्र और कार पार्किगं एवं भूमि में अनुपातिक हिस्सा को बिक्रय करने तथा हस्तानान्तरित करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है और होगा और उससे प्राप्त कुल रकमों को प्राप्त करने का पूर्ण हक जमीन मालिक को होगा।

For PRASHRAY BUILDERS
15/6/11
Proprietor

20 यह कि भवन निर्माण के समय विकासकर्त्ता अपने हिस्से के 52 प्रतिशत अनुसूचि -3 में वर्णित हिस्से का फ्लैट और कार पार्किंग एवं भूमि में अनुपातिक हिस्सा को किसी बैंक आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार के कम समय के लिए किसी व्यक्तिगत खरीदार के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा कर सकता है या बंधक रख सकता ।

21 यह कि विकासकर्त्ता यह वादा करता है और विश्वास दिलाता है कि जो भी रुपया जमीन या मकान को बंधक रखकर इजारा करके या किसी भी तरह से प्राप्त करेगा उसकों निर्माण के कार्य में हीं खर्च करेगा।

22 यह कि अगर यह पाया जाये कि विकासकर्त्ता किसी आर्थिक संस्था या किसी व्यक्ति से उपरोक्त जमीन पर कर्ज लेकर दूसरे मद में खर्च किये हुए हैं तो उसका बंधन जमीन मालिक प्रथम पक्ष पर नहीं होगा।

23 यह कि विकासकर्त्ता यह भी स्वीकार करता है और विश्वास दिलाता है कि पूरा कर्ज विकासकर्त्ता या इनके खरीदारों के हिस्से से वसुल किया जायेगा और जमीन मालिक को उससे कोई सम्बंध नहीं होगा।

24 यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता अपने 52 प्रतिशत (बावन प्रतिशत) बनावट के साथ-साथ अनुसूचि - 1 में वर्णित भूखण्डों में अनुपातिक भू-भाग के निर्विवाद स्वामी पूर्ण रूपेन होंगे इससे जमीन मालिक तथा इस सभी के उत्तराधिकारियों को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को स्थाई पावर ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता नहीं है। इसप्रकार विकासकर्त्ता को उपरोक्त भूखंडो पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उसका बेचने का शान्ति पूर्ण अधिकार होगा। जिसमें जमीन मालिक कोई अवरोध पैदा नहीं करेगें।

25 यह कि जमीन मालिक यह भी कहें है और विश्वास दिलाते है कि पटना नगर निगम अथवा किसी भी अधिकार क्षेत्र द्वारा लेने या भू-अर्जन हेतु इस सम्पति में या उसके किसी हिस्से पर कोई नोटिस या आदेश पारित नहीं हुआ है और किसी भी तरह का निगम या किसी दूसरे अधिकारी द्वारा

For PRASHRAY BUILDERS
15/6/11
Proprietor

कोई अनुरोध नहीं हुआ है जिससे उपरोक्त सम्पति या उसका कोई हिस्सा प्रभावित होगा।

26 यह कि कोई कानूनी दावा मांग जप्ति कोई निशेषधात्मक आदेश किसी कर प्राधिकारी द्वारा लगान अधिकारी द्वारा निगम अधिकारी द्वारा सरकार द्वारा या कोई स्थानीय अधिकार द्वारा किसी तरह का ऐसा आदेश नहीं है।

27 यह कि कोई जप्ति फैसले के पहले या वाद नहीं है और कोई दावा, मांग, मुकदमा, डिग्री निषधाज्ञा, लम्बित मुकदमा नोटिस, दिवालियापन का नोटिस आवेदन-पत्र या फैसले का आदेश इस जमीन पर या किसी हिस्से पर जारी नहीं है।

28 जमीन मालिक के अतिरिक्त कोई दूसरा व्यक्ति को स्वामित्व, हकियत अभिरुची या हिस्सा उपरोक्त सम्पति में नहीं है या उसके हिस्से पर हिस्सेदार के हैसियत से या गोतिया के हैसियत से या सम्मिलित परिवार या किसी भी तरह से कोई हकियत नहीं हैं।

29 यह कि जमीन मालिक वेनामीदार या न्यासी उपरोक्त सम्पति के निर्वाह या उसके रखने के सम्बंध में नहीं है और सम्मिलित परिवार की सम्पति से अर्जित नहीं है।

30 यह कि जमीन मालिक स्थाई रुप से वादा करते है कि वे उपरोक्त सम्पति या उसके किसी हिस्से को न तो बेचेगें न किसी को देगे और न हस्तान्तरित करने कोई कागज लिखने या किसी खास मकसद हेतु उपरोक्त सम्पति को विकासकर्त्ता को पूर्ण कब्जा देगे और आगे कोई भी कार्य करने कोई दस्तावेज न लिखगें और कोई काम ऐसा नहीं करेगें जो इस शर्तनामा के नियमों के या घोषणा के विरुद्ध हो।

31 यह कि जमीन मालिक इस घोषणा-पत्र को बिना कोई क्षति पहुंचाये वादा करते हैं कि इस सम्पति के संबंध में जो भी सन्देह या सक पैदा होगा अपने खर्च से इस सारे सक और सन्देह को विकासकर्त्ता के कथानुसार या उनके प्रतिनिधि क अनुसार दूर करेगें।

32 यह कि घोषणा-पत्र के सत्यापित करने हेतु जो उपर किया गया है उपरोक्त जमीन मालिक और खास करके अपने स्थाई स्वामित्व के संबंध में

For PRASHRAY BUILDERS

15/6/11

Proprietor

और अपने हकियत के सम्बन्ध में घोषणा करते है कि यह सम्पति हर तरह के वारदैन से मुक्त है और पुनः वादा करते हैं कि उक्त सम्पति पर या उसके किसी हिस्से पर किसी प्रकार का कर्ज नहीं लेगें और न उसको किसी दूसरे के हाथ बेचेगें और न उसको कोई ऐसा काम करेगे केवल जो इसमें लिखा हुआ है उसी के अनुसार करेगे और जमीन मालिक यह भी वादा करते हैं कि सक्षम अधिकारी के यहां सम्पति से संबंधित सत्यापन हेतु सारे कागजात उपस्थित करेगें।

33 यह कि जमीन मालिक निर्माण में किसी तरह का बाधा उपस्थित नहीं करेगे। लेकिन मकान के निर्माण उसमें समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण करने का अधिकारी होगें। अगर निर्माण में कोई परामर्श लेना हो या कोई परिवर्तन करना हो तो जमीन मालिक लिखित परामर्श देगे और इस बात की सूचना कार्यकत्ताओं को नहीं देगे।

34 यह कि एकरारनामा के निष्पादन के दिन के पहले, जमीन मालिकिगण के द्वारा लिए गये अपने हिस्से के बनावट पर ऋण के अलावे कोई और ऋण विकासकर्त्ता पर देनदारी नहीं होगा। लेकिन एकरारनामा के निष्पादन के तिथि के बाद तथा भवन निर्माण के समय बिकासकर्त्ता द्वारा या इनके खरीदार एवं खरीदारों द्वारा ऋण ली जाती है तो उस उक्त ऋण को बिकासकर्त्ता वित्तीय संस्था को भुगतान करेगें या भुगतान कराने में सहयोग करेगें और ऋण देने के लिए जमीन मालिक जिम्मेवार नहीं होगें ।

35 यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिक को कर्ज मुक्त रखेगें और हमेशा रखेगें। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्त्ता शिल्पी या निमंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेगें। चाहें वह नौकरी विकास कर्त्ता के द्वारा दी जाय अथवा भवन निर्माण के समय हो

36 विकासकर्त्ता गुणवक्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुंणवक्ता पर पूर्ण ध्याण देगें।

37 यह कि जमीन मालिक पूर्ण बने हुए मकान में अपने हिस्से के रुप में उसका कीमत प्राप्त करेगें और भविष्य में किसी तरह का विकासकर्त्ता के

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

हिस्से में बने हुए मकान पर कोई भी मांग या प्रिमियम लेने का उनको अधिकार नहीं होगा।

38 यह कि जमीन मालिक के क्षेत्र को उसी शर्त और नियम पर अपने कब्जे में रखेगें जैसा कि जमीन मालिक और विकासकर्त्ता के बीच में आपसी सद्भाव से तय होकर स्तर निर्धारित किया गया है। सभी फ्लैट और कार पार्किंग स्पेशों और बरामदा आदि का जमीन मालिक, विकासकर्त्ता और खरीदारगण/आवंटितकर्त्ता होगें। भवन निर्माण के उपरांत जब जमीन मालिक को 48 प्रतिशत (अड़तालीस प्रतिशत) फ्लैटों एवं कार पार्किंग के रूप में निर्मित भवन पर दखल कब्जा मिल जायेगा और 52 प्रतिशत (बावन प्रतिशत) निर्मित भवन पर विकासकर्त्ता अपने स्तर से दखल कब्जा एवं स्वामित्व में रख लेगा तो जमीन मालिक या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्त्ता इसके खरीदारगण भवनों को रख-रखाव तथा सफाई एवं रंगाई-पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ऑनर एसोशियसन बनायेगें जिसे भवनो में रहने वाले जमीन मालिक तथा इनके खरीदारगण और विकासकर्त्ता तथा इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावली का निर्माण कर समिति बनायेगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा भवन के रख-रखाव एवं सफाई-सुथरा रखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक फ्लैट वालों का होगा उसका भुगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑनर्स एसोशियसन को चलाने हेतु नियमावली के आधार पर भवनों के रख-रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचन अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेगें।

39 यह कि विकासकर्त्ता तथा जमीन मालिक आपस में यह भी सहमत हैं कि उस बहुमंजीला भवन को केवल निवास के काम में लाया जायेगा और उसमे कोई व्यापारिक काम नही लिया जायेगा।

40 यह कि स्वीकृत नक्शा के मुताबिक निर्माण कार्य के वक्त जमीन मालिक विकासकर्त्ता को कब्जा एवं एपार्टमेन्ट ऑनरशीप एक्ट 2006 के अन्तर्गत मिले हुए हिस्से से नहीं हटायेगा ।

For PRASHRAY BUILDERS

15/6/11

Proprietor

41. यह कि विकासकर्त्ता यह भी वादा करता है उस बहुमंजिली भवन का निर्माण इस एकरारनामा के अनुसूचि -2 में निर्धारित किये गये तकनिकी मानदंडों के अनुसार ही होगा।

42. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता के बीच यह भी समझौता हुआ है कि बहुमंजिला भवन के निर्माण जमीन मालिक एवं बगल के अन्य जमीन मालिकों से विकास एकरारनामा द्वारा लिये गये जमीनों को मिलाकर संयुक्त रूप में नक्शा पटना नगर निगम से पारित कराकर करेगें और पारित नक्शे के अनुसार हिस्से पर दखल कब्जा देगें।

43. यह कि इस विकास एकरारनामा के संबंध में अगर कोई विवाद या पक्षकारों में मतभेद उत्पन्न होता है तो उसका निपटारा पंचाट के द्वारा दिये गये फैसला के अनुरूप किया जायेगा। जिसमें सभी पक्षकारगण भारतीय पंचायती अधिनियम 1996 के अधीन पक्षकार पंच नियुक्त करेगें और इसके द्वारा दिये गये फैसला अंतिम होगा और दिये गये फैसले को सभी पक्षगण स्वीकार करने को बाध्य होंगे।

अनुसूचि - 1

सम्पति का विवरण इस एकरारनागा में निम्नलिखित है:- 5.89 /3०

क्षेत्रफल मापी के अन्दर कुल एराजी 2569.6 वर्गफीट, परती आवासीय भूमि, हकियत कास्त रैयती नगदी कायमी, जो सर्वे खेसरा सं0 - 619, खाता सं0 - 59, तौजी सं0 - 5070 अन्दर थाना नं0 - 33, मौजा - बेउर, (मूल्यांकन वही क्रमांक सं0 -106), परगना फुलवारी, सर्वे थाना - फुलवारी एवं पुराना पुलिस थाना - फुलवारी, वर्तमान पुलिस थाना - बेउर, जिला पटना, अवर निबंधन कार्यालय, जिला अवर निबंधन कार्यालय और जिला- पटना, में अवस्थित है जिसका सलाना मालगुजारी अंकेन् - 1.50 रूपये अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी पटना सदर को जमाबन्दी सं0 - 4447 पर देय है, जो पटना नगर निगम के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी और नापी निम्नलिखित है:-

For PRASHRAY BUILDERS

Proprietor

15. बाहरी दिवार : वेदर कोर्ट
16. अन्दर की दिवार: वालपुट्टी

अनुसूची-3

जमीन मालिक तथा बिकासकर्त्ता के साथ तय हुआ है कि प्रतिशत के अनुसार प्रस्तावित भवन में फ्लैट एवं कार पार्किंग तथा जमीन में अनुपातिक हिस्सा का विभाजन पटना नगर निगम से नक्शा स्वीकृत होने के उपरान्त लिखित रूप में विभाजित किया जाएगा जिसमें जमीन मालिक को मिलने वाला 48 प्रतिशत सुपर विल्टप एरिया का फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेश तथा जमीन में अनुपातिक हिस्सा मे से 50 प्रतिशत जमीन मालिक के इच्छानुसार ~~जमीन मालिक को मिलेगा~~ और 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्त्ता के इच्छानुसार जमीन मालिक को प्राप्त होगा।

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ...15.6.2011.......को जमीन मालिक/विकासकर्त्ता ने एक दूसरे के पक्ष में निम्नलिखित गवाहा के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. मुन्ना केशरी
2. 15/6/11

Binod Kumar
S/o Sri Shambhu Pd
Kurji Balupar
Patna 10
15.6.2011

जमीन मालिक/ ~~का हस्ताक्षर~~

15/06/011

For PRASHRAY BUILDERS

15/6/11

Proprietor

विकास कर्त्ता का हस्ताक्षर

टकणकर्त्ता

अमरजीत कुमार
राजेन्द्रपथ, पटना

प्रारूपकर्त्ता

(रामानन्द प्रसाद केशरी), अधिवक्ता 15/6/11
समाहारणालय वार एसोसिएसन, पटना