Serial No. 19966 | Circle:-:Bhagalpur | Book No. :- 1 | Deed No. 19851

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR47772935436203U
Certificate Issued Date	:	17-Dec-2022 02:21 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brlbcbk09/ BHAGALPUR/ BR-BHG/ BGP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBCBK0978233122194011U
Purchased by	:	DIRECTOR AMITESH KUMAR
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	DIRECTOR AMITESH KUMAR
Stamp Duty Paid By	:	DIRECTOR AMITESH KUMAR
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	5,000(Five Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	5,000 (Five Thousand only)
I.F. & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	10,500 (Ten Thousand Five Hundred only)

20115

Serial No. 19966 | Deed No. 19851

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, भागलपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **20/12/2022** को **Aditya Nath Jha** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **604200** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **20500** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियां के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **19851** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **341** के पृष्ठ सं0 **120** से **138** तक **CD 53** में आज निबंधित एवं कुल **19** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

बिहार सरकार

SCORE 4.1

दिनांक– **20/12/2022** | टोकन नं. 20115/2022 | पंकज कुमार प्रसाक, निबंधन पदाधिकारी

Scanned By ... Operator

Do not write or type below this line

अमितेश कुमार 20/12/2022

Amitesh Kumar 20/12/2022

0007233069

1

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR 2022

AR 686414

20115

16 NOV 2022

29370 1000 निदेशक श्री अभिषेक कुमार
साo स्वामी विवेकानन्द पथ बूढ़ानाथ थाना जोगसर भागलपुर

विभागीय पत्रांक-7866, दिo 06-10-2022 के आलोक में निबंधनोपरांत दस्तावेज में अंतरित भू-सम्पति की स्थल जाँच की जा सकती है।

जिला अवर निबंधक भागलपुर

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 20-12-2022 को 1. श्री आदित्य नाथ झा

निष्पादक का हस्ताक्षर

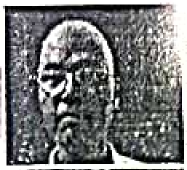
आदित्य नाथ झा 20/12/2022

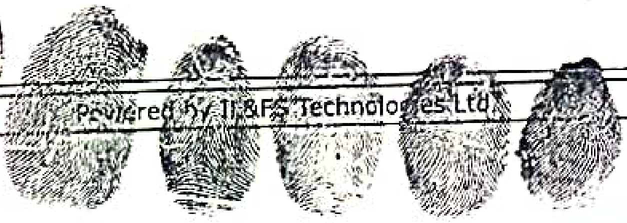
अभिषेक कुमार 20/12/2022

Amitesh Kumar 20/12/2022

District Registry Office,Bhagalpur

Token Number 20115 | Reg. Year 2022 | Serial Number 19966 | Deed Number 19851

PresType	Name	Photo	Thumb / Index / Middle / Ring / Little
Claimant Sig. Amitesh Kumar 20-12-2022	Amitesh Kumar Director Adarsh Vihar Buildtech Pvt. Ltd.		
Executant Sig. अभय नाथ झा 20/12/2022	Abhay Nath Jha		
Executant Sig. अभिषेक कुमार 20/12/2022	Abhishek Kumar		
Presented By Sig. आदित्य नाथ झा 20/12/2022	Aditya Nath Jha		
Executant Sig. आदित्य नाथ झा 20/12/2022	Aditya Nath Jha		
Identified By Sig. Atul Nath Jha 20/12/2022	Atul Nath Jha		



SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd | Biometric Captured By 2200sop050

आदित्यनाथझा
20/12/2022

उम्र–64 वर्ष, पिता का नाम– स्व0 बैद्यनाथ झा, जाति– ब्राह्मण, पेशा– कास्तकारी वगैरह, निवास स्थान महल्ला–बरारी थाना बरारी, निबंधन कार्यालय वो जिला–भागलपुर। आधार नं0– 3824 1150 1647 मो0 नं0– 9128769891

2. श्री अभय नाथ झा उम्र– 55 वर्ष, पिता का नाम–स्व0 बैद्यनाथ झा, जाति– ब्राह्मण, पेशा– कास्तकारी वगैरह, निवास स्थान महल्ला–बरारी थाना बरारी, निबंधन कार्यालय वो जिला–भागलपुर। आधार नं0– 2213 5783 7166 मो0 नं0– 9102656202

3. श्री अभिषेक कुमार उम्र– 37 वर्ष, पिता का नाम–स्व0 बैद्यनाथ झा, जाति– ब्राह्मण, पेशा– कास्तकारी वगैरह, निवास स्थान महल्ला–बरारी थाना बरारी, निबंधन कार्यालय वो जिला–भागलपुर। आधार नं0– 6177 4336 7505 मो0 नं0– 7781082644

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

एवं

आदर्श बिहार व्यूल्डटेक प्र0 लि0 निदेशक श्री अमितेश कुमार उम्र–42 वर्ष, पिता श्री सुभाष चन्द्र यादव जाति यादव पेशा व्यवसाय वगैरह निवासी मोहल्ला स्वामी विवेकानन्द पथ बुढानाथ थाना जोगसर (आदमपुर) जिला भागलपुर वो जिन्हे विकास कर्त्ता द्वितीय पक्ष कहा गया है यहाँ विकास कर्त्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है। जिनका सम्बंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है सम्मिलित किया जाता है। आधार नं0– आधार नं0– 8343 8901 7882, मो0 नं0 – 8210548782

– विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष।

अनुसुची–1 (सम्पूर्ण सम्पत्ति का विवरण)

यह कि उक्त भूमि मुहल्ला–राय हरि मोहन ठाकुर रोड बरारी, थाना– बरारी, जिला–भागलपुर के सर्वे वार्ड नं0 – 1, वर्तमान वार्ड नं0 –28, होल्डिंग नं0–24 राय हरि मोहन ठाकुर रोड बरारी, वो जमाबंदी नं0 – 2490 बनाम अभय नाथ झा वो जमाबंदी नं0 2491 बनाम श्री आदित्य नाथ झा वो जमाबंदी नं0 – 2492 बनाम श्री अभिषेक कुमार के नाम से दर्ज है सर्वे खाता नं0–411, खेसरा नं0–670 क,ख,ग,ध,च, रकवा–13824 तेरह हजार आठ सौ चौबीस वर्गफीट भूमि जो बराबर 0–31.7952 एकतीस दशमलव सात नौ पांच दो डिसमल भूमि जिसका कीमत मोवलग 3,02,10,000/– तीन करोड़ दो लाख दस हजार रूपैया होता है।

Anitesh Kumar
20/12/2022

उक्त जायदाद मुख्य सड़क पर अवस्थित है जिसमें द्वितीय श्रेणी में व्यवसायिक श्रेणी का मुद्रांक शुल्कादि भुगतेय है। लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय भागलपुर तथा जिला निबंधन कार्यालय भागलपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, **जिसका प्रचलित आवासीय सह व्यवसायिक भूमि का बाजार मूल्य मो. 3,02,10,000/– तीन करोड़ दो लाख दस हजार रूपैया है। जिसपर मुद्रांकशुल्कादि भुगतेय है।**

जिसकी चौहदी निम्नवत है :–

चौहदी

उत्तर :– कमल मोहन ठाकुर हाल रामस्वरूप यादव

दक्षिण :– अजय नाथ झा वगैरह

पूरब :– राय हरि मोहन ठाकुर रोड

पश्चिम :– नीज लेख्यकारी प्रथम पक्ष से लगायत लेख्यकारी तृतीय पक्ष

–भूमि की मापी–

उत्तर –	192'–00" एक सौ बेरानवे फीट
दक्षिण –	192'–00" एक सौ बेरानवे फीट
पूरब –	72'–00" बहत्तर फीट
पश्चिम –	72'–00" बहत्तर फीट

संदर्भ

यह है कि लेख्य सम्पत्ति लेख्यकारी प्रथम पक्ष से लगायत लेख्यकारी प्रथम पक्ष की खतियानी, मरोसी वो नीज स्वामित्व वाली सम्पत्ति है जिसका हाल सर्वे खतियान खाता नाम से लेख्यकारी प्रथम पक्ष के पिता बैद्यनाथ झा पेसर शशि नाथ झा के नाम से कायम वो दर्ज पाया है। जिसका नगर निगम होल्डिंग लेख्यकारी प्रथम पक्ष के पिता के नाम से कायम वो दर्ज पाया हैं। यह है कि अरसे चन्द साल होता है कि बैद्यनाथ झा अपने चार पुत्र को छोड़कर स्वर्गवास कर गये है। स्वर्गवास होने के बाद उनकी छोडी हुई समुल मरोसी सम्पत्ति का बैद्यनाथ झा के चारों पुत्र द्वारा दिनांक 09.09.2013 ई0 को एक आपसी यादास्त परिवारिक बटवारानामा तैयार करवाकर गणमान्य व्यक्तियों के समक्ष अपना अपना हस्ताक्षर बनाकर, अपने अपने सिडुल्य पर पुर्णस्वामित्व प्राप्त कर एवं अपने अपने नाम से अंचल कार्यालय जगदीशपुर से अलग अलग जमाबंदी कायम कराकर निर्विवाद रूप से काविज दखलकार चले आ रहे है, वो आज तक है।

जिला ... भागलपुर

Amitesh Kumar
20/12/2022

इस प्रकार लेख्यकारी प्रथम पक्ष को निज स्वामित्व वाली मरोसी सम्पत्ति का हक हिस्सा अपना अपना हस्तांतरित वगैरह करने का सम्पुर्ण वैध अधिकार प्राप्त है।

उक्त सम्पत्ति का पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची – I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है। वर्णित सम्पत्ति मूल जमीन मालिक ने विकासक को सुपुर्द किया एवं विकासक ने नापी को सही पाया।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति लेख्यकारी की खतियानी वो नीज स्वामित्व वाली संपत्ति है। जिसका जमाबंदी लेख्यकारी के नाम से कायम वो जारी चला आता है वो आजतक है। जिसपर भूस्वामी के हैसियत से लेख्यकारी शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में इस एकरारनामा के तिथी के पूर्व का किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची–I की जमीन पर **बी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान जो दोनों पक्षों के सहमति से होगा, प्रस्तावित होगा, उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

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

Amitabh Kumar 20/12/2022

3. यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना बी0एम0सी0/संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा एवं प्लान के अनुसार करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace पर मेन हॉल का निर्माण होगा जिसमें फॉल्स सिलिंग एवं ए0सी0 लगा होगा जिसका का व्यवहार ईमारत के धारक तथा ईमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य एवं जमीन मालिक प्रथम पक्ष करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि **बी.एम. सी./संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 42 प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का 58 प्रतिशत हिस्सा फ्लैट में होगा और जमीन मालिक का 42 प्रतिशत हिस्सा फ्लैट में होगा। यह है कि दोनों पक्षों में यह एकरार हुआ है कि लेख्यकारी प्रथम पक्ष के हिस्से में मिलने वाले फ्लैट 42 प्रतिशत पार्किंग में भी होगा।

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

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

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य को specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, इसके लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fee) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी।

Amitabh Kumar 20/12/2022

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास– कार्य और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, एवं उक्त भूमि का रेरा से रजिस्ट्रेशन नम्बर मिलने का समय 6 छः माह एवं भवन निर्माण की समय सीमा 3 तीन वर्ष होगी, कृपाकाल की अवधि 6 छः माह की होगी यानि कुल समय सीमा **4 चार वर्ष** की होगी, जो निबंधित विकास एकरारनामा के दिन से मान्य होगा। इसमें विकासक को कोई उजूर वो आपत्ति नही है वो ना होगा। यदि उक्त अवधि में भी उक्त बहुमंजलीय ईमारत का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होता है तो वैसे स्थिति में विकासक के द्वारा मुल जमीन मालिक को 10,000/– दस हजार रूपैया प्रति दिन के हिसाब से लेख्यकारी प्रथम पक्ष यानि तीनों जमीन मालिक को अलग अलग भुगतान करना होगा। जिसकी भरपाई लेख्यकारी द्वितीय पक्ष द्वारा लिया गया अग्रीम में समायोजित होगा।

12. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपन हिस्से के निर्मित क्षेत्र को पृथक् रुप से बेचने/अन्तारण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का बैंक द्वारा ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। यह है कि विकासक जब तक भूस्वामी को उनके हिस्से का फ्लैट का बटवारा नहीं कर देते है तब तक विकासक अपने हिस्से के फ्लैट को किसी अन्य खरीदार के पक्ष में रजिष्ट्री नहीं कर सकते है। तथा यदि विकासक उक्त जमीन या भवन पर किसी प्रकार का ऋण लेते है तो वो अपनी जिम्मेवारी पर लेगें उसे भूस्वामी को कोई जबाबदेही नहीं होगी। ना ही सम्पत्ति का उस ऋण से कोई भी तालुकात होगा।

Adarsh Vihar Buildtech Pvt Ltd

Anitesh Kumar 20/12/2022

Director

13. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **42 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको **58 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से (58% – 42%) के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा। षष्टम फ्लौर का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् उसी अनुपात (58% – 42%) में निर्मित क्षेत्र का दोनों पक्षों के बीच फ्लैट का बँटवारा कर दिया जायेगा।

14. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 42 प्रतिशत का अधिकार होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और इनके खरीदार ही करेंगे।

15. यह है कि विकासक को इस विकास एकरारनामा रद्द करने का अधिकार नही होगा।

16. यह है कि विकासक एवं लेख्यकारी प्रथम पक्ष के बीच यह तय हुआ है कि उपरोक्त बहुमंजिलीय ईमारत के निर्माण कार्य के क्रम में अगर कोई घटना होती है या कोई मुकदमा होता है तो उसकी सम्पूर्ण जवाबदेही विकासक की होगी।

17. यह है कि अगर विकासक भवन निर्माण कार्य समय पर पूरा नही करते है या बीच में काम अधूरा छोड देते है तो लेख्यकारी प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि उक्त विकास एकरारनामा को रद्द कर दुसरे विकासक से काम पूरा करवाये।

18. यह है कि अगर विकासक भवन निर्माण कार्य समय सीमा पर पूरा नही करते है या बीच में भवन कार्य अधुरा छोड देते है तो लेख्यकारी प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि उक्त विकास एकरारनामा रद्द कर दुसरे या नया विकासक से अधुरे कार्य पूरा करवायेंगे इसके लिए विकासक अपनी स्वीकृति लेख्यकारी प्रथम पक्ष को देते है।

Adarsh Vihar Builders Pvt. Ltd.

Amitesh Kumar 20/12/2022

Director

19. यह है कि उक्त बहुमंजिलीय भवन का निर्माण B+G+5 के अनुसार होगा जिसमें प्रथम पक्ष को 42% प्रतिशत एवं विकासक को 58% प्रतिशत पार्किंग में भी हिस्सा प्राप्त होगा।

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

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

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

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

D. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका अग्रिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र नियत अवधि के अन्दर यानि 4 चार साल के अन्दर विकासक जमीन मालिक को उनके हिस्से का फ्लैट सुपुर्द कर देंगे।

E. डेवेलपर को उन्नयन कार्य पूर्ण होने के बाद यह अधिकार होगा कि वे अपने 58 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें। उसी प्रकार प्रथन पक्ष उन्नयन कार्य पूर्ण होने के बाद यह अधिकार होगा कि वे अपने 42 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

Amitesh Kumar
20/1/22

जिला अवर निबंधक भागलपुर

F. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **बी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

G. डेवलेपर द्वारा जिस जमीन पर उक्त बहुमंजिला इमारत निर्माण किया जाना है उसके दक्षिण दिशा में 10′ फीट चौड़ा एवं 192′ फीट लम्बा अंदर जाने का रास्ता रहेगा जिसपर लेख्यकारीगण एवं इनके भाईयों को आने जाने में न तो डेवलेपर और न ही इस बहुमंजिला इमारत के फ्लैटों के खरीदार किसी प्रकार का अबरोध या विरोध नहीं करेगें ना ही इस रास्ते पर कोई फ्लैट के खरीदार पार्किंग करेंगे।

H. यह है कि बहुमंजिला इमारत के निर्माण के क्रम में अगर कोई घटना घटित होती है या मुकदमा होता है तो इसकी सम्पूर्ण जबावदेही विकासक की होगी

I. यह है कि दोनों शिखर पर एक कौमयुनिटी हॉल का निर्माण किया जायेगे जो फाल्स सिलिंग से निर्मित होगा एवं उक्त हॉल में ए0सी0 लगाया जायेगा।

J. अगर बगल की कोई भी सम्पत्ति के साथ विकासक के द्वारा जोडा जाता है तो पूर्व जमीन मालिक की सहमति अनिवार्य होगी।

21. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

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

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

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द कर सकते है लेकिन विकासक का जो भी विकास एकरारनामा में राशि खर्च किया गया है उसे वापस नहीं किया जायेगा।

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

Amitesh Kumar 20/12/2022

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

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे। परन्तु जब तक फ्लैट का निर्माण कर जमीन मालिक को उनके हिस्से का 42 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र नहीं सौंपा जाता हैं तब तक अंचल या नगर निगम का अथवा किसी भी प्रकार का कर का भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे। जो जमीन मालिक के नाम से ही होगा। उसे जमीन मालिक अथवा भूस्वामी को कोई सरोकार नहीं होगा।

(vii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने का अधिकार होगा।

22. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 58 प्रतिशत बिक्री योग्य फ्लैट हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

23. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "आदर्श बिहार बिलटेक प्र0 लि0" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "बैधनाथ टॉवर" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, बी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे। यह है कि विकासक एवं जमीन मालिक के बीच में यह तय किया गया है कि इस एकरारनामा के निबंधन के बाद या पहले विकासक किसी अन्य निर्माणकर्त्ता या अन्य विकासक को निर्माण संबंधित कार्य हस्तांतरित नही करेंगे।

24. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जमीन मालिक निर्माण कार्य की गुणवत्ता आदि का देख–रेख करने के लिए स्वतंत्र होंगे तथा इच्छा एवं जरूरत के हिसाब से निर्माण कार्य देख सकते है एवं जरूरत हो तो आपसी सहमति से निर्देश दे सकते है जो मान्य होगा।

25. **बी.एम.सी. (भागलपुर नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत का निर्माण कार्य पुरा न करने के कारण डेभलपर को जमीन मालिक के हिस्से का **42 प्रतिशत** फ्लैट की तैयारी को प्राथमिकता देकर सुपुर्द करना होगा।

26. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

27. डेवेलपर **बी. एम. सी.** के नियम, परिनियन और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

28. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वो **बी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा। पूरे कॉम्पलेश में अग्नीशामक यंत्र लगा होगा जमीन मालिक के सभी फ्लैट के रूम में ए0सी0 प्वाइंट होगा, बाथरूम गिजर का प्वाइंट, कीचन में फ्रीज का प्वाइंट एवं रूम एवं हॉल में केवल कनेक्शन होगा।

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

30. प्रस्तावित इमारत **बी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

31. यह है कि प्रथम पक्ष मूल जमीन मालिक एवं विकासक के बीच निम्नांकित फ्लैट का बँटवारा निम्न प्रकार है:–

20/12/2022

प्रथम पक्ष मूल जमीन मालिक 1. श्री आदित्य नाथ झा के हिस्से में निम्नांकित फ्लैट हिस्से में पडा वो रहेगा।

1. ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या G101 कुल एरिया 1045 वर्गफीट।
2. द्वितीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 201 कुल एरिया 1045 वर्गफीट।
3. ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या G102 कुल एरिया 1118 वर्गफीट।
4. तृतीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 301 कुल एरिया 1045 वर्गफीट।
5. तृतीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 303 कुल एरिया 972 वर्गफीट।
6. पंचम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 502 कुल एरिया 1118 वर्गफीट।
7. तृतीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 304 कुल एरिया 950 वर्गफीट।

प्रथम पक्ष मूल जमीन मालिक 2. श्री अभय नाथ झा के हिस्से में निम्नांकित फ्लैट हिस्से में पडा वो रहेगा।

1. ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या G103 कुल एरिया 972 वर्गफीट।
2. प्रथम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 102 कुल एरिया 1118 वर्गफीट।
3. द्वितीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 204 कुल एरिया 950 वर्गफीट।
4. तृतीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 302 कुल एरिया 1118 वर्गफीट।
5. चतुर्थ फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 401 कुल एरिया 1045 वर्गफीट।
6. पंचम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 502 कुल एरिया 1118 वर्गफीट।
7. चतुर्थ फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 404 कुल एरिया 950 वर्गफीट।

प्रथम पक्ष मूल जमीन मालिक 3. श्री अभिषेक कुमार के हिस्से में निम्नांकित फ्लैट हिस्से में पडा वो रहेगा।

1. ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या G104 कुल एरिया 950 वर्गफीट।
2. प्रथम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 103 कुल एरिया 972 वर्गफीट।
3. द्वितीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 203 कुल एरिया 972 वर्गफीट।
4. प्रथम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 104 कुल एरिया 950 वर्गफीट।
5. चतुर्थ फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 403 कुल एरिया 972 वर्गफीट।
6. पंचम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 501 कुल एरिया 1045 वर्गफीट।
7. ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 104 कुल एरिया 950 वर्गफीट।

अभय नाथ झा 20/12/2022

अभिषेक कुमार 20/12/2022

Amitabh Kumar 20/12/2022

द्वितीय पक्ष विकासक आदर्श बिहार ब्यूल्डटेक प्र0 लि0 निदेशक श्री अमितेश कुमार के हिस्से में निम्नांकित फ्लैट हिस्से में पडा वो रहेगा।

ब्लॉक ए में मिले फ्लैट का विवरण

1. द्वितीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 202 कुल एरिया 1118 वर्गफीट।
2. ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या G102 कुल एरिया 1118 वर्गफीट
3. ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या G103 कुल एरिया 972 वर्गफीट।
4. प्रथम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 101 कुल एरिया 1045 वर्गफीट।
5. प्रथम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 104 कुल एरिया 950 वर्गफीट।
6. प्रथम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 102 कुल एरिया 1118 वर्गफीट।
7. द्वितीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 203 कुल एरिया 972 वर्गफीट।
8. तृतीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 301 कुल एरिया 1045 वर्गफीट।
9. तृतीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 303 कुल एरिया 972 वर्गफीट।
10. चतुर्थ फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 402 कुल एरिया 1118 वर्गफीट।
11. तृतीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 304 कुल एरिया 950 वर्गफीट।
12. चतुर्थ फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 404 कुल एरिया 950 वर्गफीट।
13. पंचम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 503 कुल एरिया 972 वर्गफीट।
14. पंचम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 504 कुल एरिया 950 वर्गफीट।

द्वितीय पक्ष विकासक आदर्श बिहार ब्यूल्डटेक प्र0 लि0 निदेशक श्री अमितेश कुमार के हिस्से में निम्नांकित फ्लैट हिस्से में पडा वो रहेगा।

ब्लॉक बी में मिले फ्लैट का विवरण

1. ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या G101 कुल एरिया 1045 वर्गफीट
2. चतुर्थ फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 402 कुल एरिया 1118 वर्गफीट।
3. प्रथम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 101 कुल एरिया 1045 वर्गफीट।
4. पंचम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 504 कुल एरिया 950 वर्गफीट।
5. प्रथम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 103 कुल एरिया 972 वर्गफीट।
6. द्वितीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 201 कुल एरिया 1045 वर्गफीट।
7. द्वितीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 202 कुल एरिया 1118 वर्गफीट।
8. तृतीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 302 कुल एरिया 1118 वर्गफीट।
9. द्वितीय फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 204 कुल एरिया 950 वर्गफीट।
10. पंचम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 501 कुल एरिया 1045 वर्गफीट।
11. पंचम फ्लोर पर स्थित ब्लॉक ए के फ्लैट संख्या 503 एरिया 972 वर्गफीट।
12. चतुर्थ फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 401 कुल एरिया 1045 वर्गफीट।
13. चतुर्थ फ्लोर पर स्थित ब्लॉक बी के फ्लैट संख्या 403 कुल एरिया 972 वर्गफीट।

Amitesh Kumar 20/12/2022

यह है कि दोनों पक्षों के फ्लैट बँटवारा के पश्चात 1257 वर्गफीट (बिक्रीत एरिया) मूल जमीन मालिक के हिस्से में प्राप्त हुआ है। जिसकी वापसी मूल जमीन मालिक द्वारा फ्लैट हैण्डओभर करने के पहले विकासक को उस समय कि तय रेट के अनुसार के निश्चित रूप से हम जमीन मालिक (तीनों भाई) भुगतान कर देंगे।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

1. छड़ कम्पनी का नाम– टाटा सेल, श्याम, आई0एस0आई0 मार्का
2. सीमेंट– अल्ट्राटेक/डामिया/कोनार्क/बिरला
3. ईट– लाल (चिमनी)
4. छरी– मिर्जाचौकी
5. चौखट– लकड़ी का (सखुआ)
6. दरवाजा पल्ला– फलस डोर
7. खिडकी क्वालिटी– एलूमिनियम
8. बिजली समान– हेबेल्स/ पोलिकेब
9. फ्लोर टाईल्स– जोन्शन/ निटको
10. जेनरेटर कम्पनी– महीन्द्रा
11. लीफट– शैल

बाथरूम का समानः–

1. बेसिन– जगुआर
2. नल– जगुआर
3. कमोड– जगुआर
4. पाईप– फिनोलेक्श/अजय

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :–

2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

Amitesh Kumar 20.12.2022

अभिषेक कुमार 20/12/2022

आदित्यनायक 20/12/2022

आर्य नाथ 20/12/2022

उपयुक्त सभी शब्दावलियों मे संशोधन किया जा सकता है कोर्ट एग्रीमेंट के पहले। यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच–समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगणः–

नाम – आकाश कुमार
पिता का नाम – अभय नाथ झा
हस्ताक्षर – Aakash Kumar
पता – बरारी रोड, भागलपुर
20/12/2022

Name - Atul Nath Jha
Father's name - Aditya Nath Jha
Address - Rai hari Mohan thakur
Lane Barari 812003
Atul Nath Jha
20/12/2022

प्रथम पक्षकार का हस्ताक्षर

आदित्यनाथझा
20/12/2022

अभय नाथ झा
20/12/2022

अभिषेक कुमार
20/12/2022

द्वितीय पक्ष (विकासक) का हस्ताक्षर

Amitesh Kumar
20/12/2022

प्रारूपक का हस्ताक्षर
अभिषेक कुमार
20/12/2022

मुद्रित किया,

जिला अवर निबंधक
भागलपुर

नजरी नक्शा

टोकन नं0 :– 20115/21 दरतावेज सं0 :– दिनांकः–

1. लेख्यकारी का नाम एवं पता :– 1. श्री आदित्य नाथ झा 2. श्री अभय नाथ झा 3. श्री अभिषेक कुमार तीनों के पिता–स्व0 बैद्यनाथ झा, निवास स्थान महल्ला–बरारी थाना बरारी, निबंधन कार्यालय वो जिला–भागलपुर।

2. लेख्यधारी का नाम एवं पता :– आदर्श बिहार ब्यूल्डटेक प्र0 लि0 निदेशक श्री अमितेश कुमार पिता– श्री सुभाष चन्द्र यादव निवासी मोहल्ला स्वामी विवेकानन्द पथ बुढानाथ थाना जोगसर जिला भागलपुर।

सम्पत्ति विवरण :– महल्ला – बरारी, थाना– बरारी, जिला– भागलपुर जिसका वर्तमान वार्ड नं0– 28,

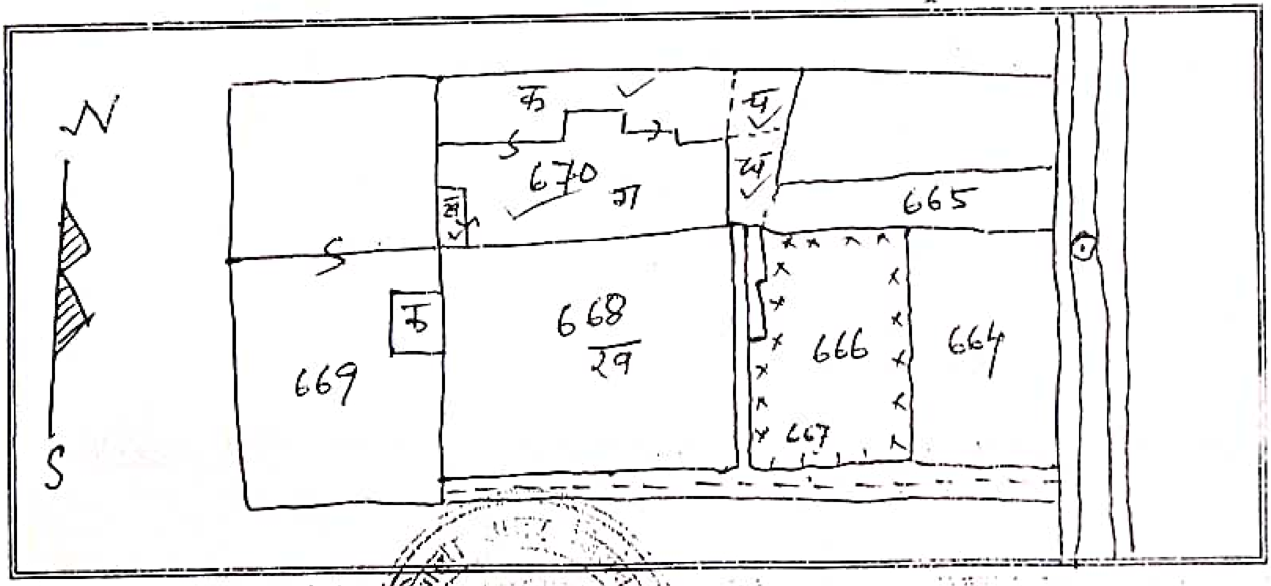
खाता नं0	खेसरा नं0	रकवा
411	670 क,ख ग, ध, च,	13824 वर्गफीट

उत्तर – कमल मोहन ठाकुर हाल रामस्वरूप यादव

दक्षिण– अजय नाथ वगैरह

पुरब –राय हरि मोहन ठाकुर रोड

पश्चिम– नीज लेख्यकारी प्रथम पक्ष से लगायत लेख्यकारी तृतीय पक्ष



लेख्यधारी का हस्ताक्षर

Amitesh Kumar
20/12/2022

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

आदित्यनाथझा 20/12/2022
अभय नाथ झा 20/12/2022
अभिषेक कुमार 20/12/2022

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. 0/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	623700/-

Registration Fee

FEE PAID

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 0

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 0

Registering Officer
Bhagalpur

Date: 20/12/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Bhagalpur on Tuesday, 20th December 2022 by Aditya Nath Jha Baidhnath Jha Late by profession Others, Status - Executant

आदित्यनाथझा
20/12/2022

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:20/12/2022

Registering Officer
Bhagalpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Atul Nath Jha' age '31' Sex 'M', 'Aditya Nath Jha', resident of 'At-Ray Hari Mohan Thakur Lane,barari,bhagalpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 20/12/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bhagalpur in Book 1 Volume No. 341 on pages on 120 -138, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-53 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 20/12/2022

Token No. : 20115 Year : 2022 S.No. : 19966 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 19851

WELFARE STAMP
बिहार BIHAR
RUPEES TWENTY FIVE

NOTARY
Pawan Kr. Singh
Reg No -3288J
GOVT. OF BIHAR (INDIA)

Sl. No 15 Date 21.2.23

AFFIDAVIT CUM UNDERTAKING

We, Mr. Aditya Nath Jha, Mr Abhay Nath Jha, Mr Abhishek Kumar, All three S/o Baidyanath Jha, residing at Mohalla- Barari, Thana- Barari, Registry Office and District- Bhagalpur, do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

That we have entered into "Development Agreement" Deed No- 19851, Book No.- 1, dated **20/12/2022**, with **M/s Adarsh Vihar Buildtech Private Limited.** for the project **"Baidyanath Tower"** situated at Roy Hari Mohan Thakur Road, Thana- Barari, Dist- Bhagalpur, In Ward No.- 28, Holding No.- 24, 24C, 24B, Khata No.- 411, Khesra No.- 670, KA, KHA, G, GH, CH, Dist- Bhagalpur, Under Bhagalpur Municipal Corporation, Bihar total admeasuring **1262.30 square meter** Plot Area. We have our full consent for the development of the said project on the above-mentioned land and agree for share proportion which is mention in Page No.- 12 and 13 in above mentioned development agreement and also agree for all the terms and conditions mentioned in the above mentioned 'Development Agreement'.

अभिषेक कुमार

आदित्य नाथ झा

अभय नाथ झा

Adityanath Jha

Deponent

Sri/Smt ....
Who is identified by..........
Advocate Solemnly Affirmed
Declared before me 21.2.23

Pawan Kr. Singh
NOTARY BHAGALPUR

Adarsh Vihar Buildtech Pvt. Ltd.

Director

YL 0006757079

GOVERNMENT OF BIHAR
e-Court Fee

DATE & TIME :	21-FEB-2023 11:38:20
NAMES OF THE ACC/ REGISTERED USER :	THE BHAGALPUR CENTRAL CO-OPERATIVE BANK LTD.
LOCATION :	Civil Court BHAGALPUR
NAME OF LITIGANT :	AMITESH KUMAR
e-COURT RECEIPT NO :	BRCT2110B2338L153
e-COURT FEE AMOUNT :	₹100
	(Rupees One Hundred Only)

Pawan Kr. Singh
Reg No -3288J
GOVT. OF BIHAR (INDIA)

BRCT2110B2338L153

Statutory Alert : The authenticity of this e-Court fee receipt should be verified at www.shcilestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt and as available on the website renders it invalid. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority. This receipt is valid only after verification & locking by the Court Official