भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार-BIHAR

T 122824

Serial No. 4846

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **03/05/2016** by **Sanjay Prakash**
A Stamp Duty of Rs. **504500/-** and other Fees of Rs. **20500/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **4762** in Book No. **1**, Volume No. **102** on pages from **1** to **20** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **16** / Year **2016**

3/5/2016

Signature with Date

Date: 03/05/2016 Token No: 4994 /2016 Registering Officer, **Danapur**



(डेवलपमेंट एग्रीमेंट)

यह विकास इकरारनामा (एग्रीमेंट) जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन निर्माण संबंधी है, जो आज दिनांक–**03/05/2016** ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच करार किया गया है।

Superb Builders Pvt. Ltd.

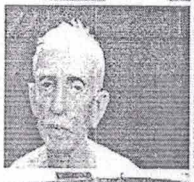
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.

Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 4994 | Reg. Year 2016 | Serial Number 4845 | Deed Number 4762

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Kumar Apurv						
Sig.	Apurv 3/5/16						
Claimant	Lalita Yadav						
Sig.	Lalita Yadav 3/5/16						
Executant	Akhilesh Kumar						
Sig.	AKumarKaya 3/5/16						
Executant	Sanjay Prakash	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.	संजय प्रकाश 03/05/16						
Presented By	Sanjay Prakash						
Sig.	संजय प्रकाश 03/05/16						
Executant	Vishwa Nath Sahay						
Sig.	विश्वनाथ सहाय 03.05.2016						
Identified By	Sanjay Kumar Ray						
Sig.	Sanjay Kr. Ray 03/05/2016						

Superb Builders Pvt. Ltd.
Lalita Yadav
Director

1.श्री संजय प्रकाश एवं श्री अखिलेश कुमार, दोनो के बल्द स्वर्गीय रामलखन चौधरी, निवासी **MIG- 322,** लोहियानगर, कंकड़बाग, पटना

2.श्री विश्वनाथ सहाय, वल्द स्वर्गीय वैजनाथ सहाय, निवासी ग्राम– हरधुर,थाना– राजपुर, जिला – भोजपुर (अब बक्सर) (बिहार) भारतीय नागरिक, "भूखण्ड स्वामी" प्रथम पक्ष।

("भूखण्ड स्वामी" प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भू–खण्ड स्वामी से/भू–खण्ड स्वामी के भू–खण्ड से विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारिगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

एवम्

Superb Builders Pvt. Ltd. पार्वती पैलेस, Ground Floor, Sidharth Nagar, Jagdeopath Patna के चार **Director** में से दो **Directors (a) Shree Kumar Apurv, S/o Shri Ashok Kumar Verma, Ashirvad Apartment, Nageshwar Colony, Boring Road, Patna- 800001 (b) Director** श्रीमती ललीता यादव, पति श्री सुनील कुमार, निवासी फ्लैट नं0–501, पार्वती पैलेस सिद्धार्थनगर, नालापर, जगदेवपथ, पटना–14, थाना– रूपसपुर, जिला– पटना, भारतीय नागरिक "बिल्डर" या "डेवेलपर्स" द्वितीय पक्ष। Superb Builders Pvt. Ltd. का प्रतिनिधित्व Reg. No. U45400BR2013PTC019856 का अधिनियम 1956 है (यहाँ "द्वितीय पक्ष" से अभिप्राय यह हैं कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं चयनित उत्तराधिकारी से

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

हैं, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से हैं सम्मिलित किया जाता है)

यह कि वर्णित भूखण्ड दो मालिक उपर वर्णित क्रमांक (1) एवं (2) का है और दोनो ने मिलकर उक्त जमीन को डेभलप करने हेतु Superb Builders Pvt. Ltd., Patna को दिया है।

जमीन मालिक संख्या 1 के जमीन का विवरण इस प्रकार है'–

यह कि वर्णित भूखण्ड स्व0 सीतारमनी चौधरी, पति स्व0 रामलखन चौधरी ग्राम उफरौल पत्राचार डिहरी, थाना– पुनपुन, जिला– पटना ने दिनांक– 12/11/1990 चौधरी सहकारी गृह निर्माण समिति लि0 राजा बाजार पटना द्वारा खरीदा गया था। वर्णित भूखण्ड ग्राम– धनौत (रूपसपूर), परगना– फुलवारीशरीफ, थाना– दानापुर (वर्तमान–रूपसपूर), थाना न0– 20, तौजी न0– 5560, खाता न0– 500, सर्वे खेसरा न0– 478 रकवा पॉच कठ्ठा में है।

चौहद्दी

उत्तर	श्री विश्वनाथ सहाय
दक्षिण	सर्वे आहर रास्ता
पुरव	क्रय कि गई भुमि से खरीददार 8 फीट रास्ता के लिए छोडे है।
पश्चिम	दुखु सिंह, वगैरह

स्व0 सीतारमनी चौधरी, पति स्व0 राम लखन चौधरी की दिनांक 09/01/2006 को मृत्यु के पश्चात यह भूखण्ड उनके दोनों बेटे श्री संजय प्रकाश तथा श्री अखिलेश कुमार दोनों के पिता स्व0 राम लखन चौधरी की हो गई। माता जी के मृत्यु के बाद से दोनो भाई उक्त भूमि पर अपना दखल कब्जा जमाये हये हैं।

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

दोनो भाईयों ने मिलकर अंचल कार्यालय में जाकर दाखिल–खारिज वाद संख्या– 1215 सन् 2013–2014 में जाकर अंचल कार्यालय से दाखिल– खारिज करवा लिए। तब से उक्त भुखण्ड का मालगुजारी रसीद दोनो भाइयों के नाम से कटते चला आ रहा है।

जमीन मालिक संख्या (2) के जमीन का विवरण इस प्रकार है'–

यह कि वर्णित भूखण्ड श्री विश्वनाथ सहाय, पिता स्व0 बैजनाथ सहाय ग्राम – हरधुर, थाना –राजपुर, जिला– भोजपुर (अब बक्सर) (बिहार) ने दिनांक– 12/11/1990 चौधरी सहकारी गृह निर्माण समिति लि0 राजा बाजार पटना द्वारा खरीदा गया था। वर्णित भूखण्ड ग्राम– धनौत (रूपसपूर), परगना– फुलवारीशरीफ, थाना– दानापुर (वर्तमान–रूपसपूर), थाना न0– 20, तौजी न0– 5560, खाता न0– 500, सर्वे खेसरा न0– 478 रकवा तीन कठ्ठा नौ धुर 11 धुरकी में है। पद्मभूमि श्री माजशर्मा पथ मुख्य सड़क पर स्थित है

चौहद्दी

उत्तर	श्री विजय सिंह बगैरह
दक्षिण	श्री संजय प्रकाश एव अखिलेश कुमार
पुरव	कय कि गई भुमि से खरीददार 8फीट रास्ता के लिए छोडे है।
पश्चिम	दुखु सिंह, वगैरह

ज़मीन खरीदने के वाद उक्त जमीन पर श्री विश्वनाथ सहाय अपना दखल कब्जा जमाये हुए है।

श्री विश्वनाथ सहाय अंचल कार्यालय में जाकर दाखिलखारिज वाद संख्या– 227 सन् 2007–2008 में करवा लिए।

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

तब से उक्त भूखण्ड का मालगुजारी रसीद अपने नाम से कटाते चले आ रहे हैं।

अब चूकि दोनो जमीन मालिक ने मिलकर यह तय किया कि द्वितीय पक्ष यानि विकासकर्ता से मिलकर उक्त जमीन पर भुकम्प अवरोधी इमारत बनवाई जाय। दोनो प्रथम पक्ष तथा विकासकर्ता के बीच निम्नलिखित बिन्दुओं पर सहमति बनी।

यह कि द्वितीय पक्ष उपरोक्त जमीन पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला ईमारत (राम लखन पैलेस) के नाम से बनवाना चाहते हैं और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष बिल्डर/डेवलेपर्स को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया है:—

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि यह भूखण्ड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त हैं तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं हैं। इस जमीन से सम्बंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है। यह जमीन पूर्णतः साफ वो नुक्स हकियत से मुक्त है और यह भूखण्ड पटना क्षेत्रिय विकास प्रधिकार/नगर परिषद दानापुर निजामत के मास्टर प्लान को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और जमीन पर बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखण्ड के पूर्णतः मालिक हैं तथा अभी तक किसी के साथ न तो बेचा हैं, न दान में दिया है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सुविधा प्रदान करेंगे। जैसे उक्त भूखण्ड पर जाने, रहने प्रचार हेतु

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य बिकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बौन्ड्री वाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे।

4. चूकि प्रथम पक्ष के क्रमांक (2) का जमीन तीन कठ्ठा 9 धुर 11 धुरकी है तथा इनके भूखण्ड के दक्षिण भाग वाले भूस्वामी का जमीन लगभग 5 कठ्ठा है और दोनो भूस्वामी के भूखण्ड को मिलाकर एक बहुमंजिला इमारत बनना है अतः निर्माणकर्त्ता या विकासकर्त्ता एवं दोनो भूस्वामीयों के बीच यह तय हुआ कि किसी भी हालत में भूमालिक संख्या (1) के भूखण्ड पर बने कुल फ्लैटों का 50% विकासकर्त्ता रखेगें और 50% फ्लैट भूमालिक संख्या (1) रखेगें एवं भूमालिक संख्या (2) के भूखण्ड पर बने कुल फ्लैटों का 50% विकासकर्त्ता रखेगें एवं बाकी बाकी 50% भूमालिक संख्या (2) रखेगें। दोनो भूस्वामियों के बीच आपसी सहमति से यह तय हुआ कि चूँकि भूस्वामी संख्या (1) की जमीन आगे पड़ने के कारण आगे का Set Back में जमीन ज्यादा जाता है इसलिए केबल भूमालिक संख्या (1)को भरपाई के रूप में भूस्वामी संख्या (2) 6 प्रतिशत अतिरिक्त फ्लैट अपने हिस्से से देगे ताकि उनका फ्लैट 56 प्रतिशत हो जाय और इस प्रकार भूस्वामी संख्या (2) को फ्लैट 50% से उतना कम हो जाएगा। यह दोनो भूस्वामी संख्या (1) एवं (2) की आपसी सहमति से ही होगा।

5. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि ऊपर वर्णित भूखण्ड स्वामियों के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं हैं, अगर ऐसा होता भी हैं तो वह शर्त संख्या–4 के अनुसार सिर्फ प्रथम

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में अप्रभावित रहेगा।

6. प्रथम पक्ष के सभी सदस्यगण मिलकर सामूहिक रूप से जरूरत पड़ने पर इस भूखण्ड पर उक्त बिल्डर द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु, स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगे।

7. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत हैं कि समय–समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे। तथा इस बात पर भी सहमति बनी है कि जब–जब कोई पेपर का मॉग अगर जमीन मालिक के तरफ से होता है तो वक्त पर Builder/Developer उसे उपलब्ध करा देगें।

8. प्रथम पक्ष पुनः सहमत हैं कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य कारणवश जैसे कि भूखण्ड से संबंधित किसी तरह का विवाद या न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी परिस्थिति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

9. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते, तो वैसी सूरत में द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि निर्माण एवं उसके संबंध में की गई अन्य सम्पूर्ण राशि प्रथम पक्ष से वसूल करें।

10. यह कि द्वितीय पक्ष यह नक्शा पास की तिथि से तीन वर्ष में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे अगर द्वितीय पक्ष उक्त अवधि के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं करते है तो छः माह का ग्रेस दिया जायेगा। अगर द्वितीय पक्ष तीन वर्ष छः माह अवधि पूर्ण होने के तक प्रथम पक्ष का हिस्सा पूर्ण रूप से विकसित कर प्रथम पक्ष को सुपुर्द कर देगें। वैसी परिस्थिति में जैसे प्राकृतिक आपदा,

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Lalita Yadav

11. यह कि द्वितीय पक्ष/बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय–पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते हैं या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

12. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट बैंक, सिढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

13. यह कि विकास कार्य से संबंधित सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबाबदेही प्रथम पक्ष की ही होगी। Building/Flat बनने के क्रम में या बाद में अगर किसी तरह का Bihar Govt. या Central Govt. का Tax आता है तो दोनो पक्ष अपने–अपने हिस्से के Tax के देनदार होंगे। इसके अलावे प्रथम पक्ष तथा द्वितीय पक्ष को अपने–अपने हिस्से का Service Tax देना होगा। जितना Flat प्रथम पक्ष भूस्वामी संख्या (1) एवं संख्या (2) को प्राप्त होगा उतना ही का Service Tax प्रथम पक्ष देगें तथा जितना Flat द्वितीय पक्ष यानी विकासकर्त्ता को प्राप्त होगा, उतना का Service Tax विकासकर्त्ता देगे।

14. यह कि द्वितीय पक्ष बिल्डर/डेवेलपर्स के द्वारा कौमन क्षेत्र के लिए प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पंप की सुविधा प्रदान की जायेगी। इसके अलावे विधुत एवं जेनरेटर द्वारा विधुत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे।

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

15. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्यवन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष बिल्डर/डेवेलपर्स अपने सुविधानुसार करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/ वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों/पार्किगों के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50 (पचास) प्रतिशत क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड बिल्डर बंधक नहीं रखेंगे।

16. यह कि द्वितीय पक्ष बिल्डर/डेवेलपर्स पूर्ण रूप से भवन निर्माण होने के पश्चात फ्लैट धारियों की सहमति से एक प्रबंध समिति का गठन कर देंगे। सभी फ्लैटो में जलापूर्ति भवन के सामुहिक क्षेत्र यथा सीढ़ियाँ, बरामदा आदि की सफाई सामूहिक क्षेत्र में विद्युत आपूर्ति के बिल भुगतान, सुरक्षा एवं सामुहिक कार्यो की देख–रेख और इसके लिए सभी फ्लैटधारी समिति द्वारा निर्धारित राशि का प्रत्येक माह में भुगतान करेंगे। फ्लैटधारको को सामुहिक क्षेत्रों यथा सीढ़ि बरामदा, लिफ्ट आदि का उपयोग करने का पूरा अधिकार होगा।

17. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एग्रीमेन्ट के पहले एवं एग्रीमेन्ट के बाद उस भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष को दखल कब्जा दिलाने की तिथि के पहले तक जो भी टैक्स, भू–राजस्व या किसी तरह का चार्ज या देनदारी हो वह राशि प्रथम पक्ष को देना होगा परन्तु जमीन पर दखल कब्जा दिलाने की तिथि के बाद का भू–राजस्व या कोई चार्ज दोनों पक्षों को अपने–अपने हिस्से के अनुपात में देना होगा।

निबंधन के

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

18. यह कि भविष्य में अगर उपरी छत के उपर भी निर्माण का विभागीय अनुमति मिल जाय तो उपर निर्मित भाग में भी दोनो पक्षों की हिस्सेदारी पूर्व की भांति ही रहेगी।

19. यह कि इस विकास एकरारनामा में जो भी बातें अंकित नहीं है उसके लिए एपार्टमेन्ट एक्ट 2006 इस एकरारनामा के साथ लागू रहेगा और दोनो पक्ष उक्त एक्ट के तहत ही कार्य करेंगे।

20. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर आपसी सहमति से सुलझाया जाएगा। इसके बाद भी विवाद या मतभेद रहने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा तथा विवाद या मतभेद का निपटरा संबंधित न्यायालय से किया जायेगा।

21. निर्माण कार्य के दौरान फिनिसिंग निम्न प्रकार से होगा।

(i) भवन निर्माण में प्रयुक्त ईट एक नम्बर का होगा।

(ii) आंतरिक–दीवाल प्लास्टर ऑफ पेरिस/वाल पुटि का कोटिंग होगा।

(iii) फ्लैट का फ्लोर Vectified Tiles का होगा तथा शौचालय का फर्श तथा शौचालय का दीवाल आवश्कतानुसार गलेंज टाईल्स का होगा एवं किचेन प्लेटफार्म ग्रीन अथवा ब्लैक मार्बल का होगा।

(iv) सिढ़ी, पैसेज का फर्श मार्बल कोटा पत्थर का होगा।

(v) दरवाजा का मेन फ्रेम सखुआ तथा दरवाजा गम्हार का होगा तथा Ply Board (Water Proof).

(vi) सभी खिड़की फ्रेम सखुआ तथा पल्ला गम्हार का होगा या अल्मूनियम फ्रेमिंग का होगा एवं फ्लैट के अंदर का दरवाजा फ्रेम सखुआ का होगा तथा पल्ला प्लाई बोर्ड (Water Proof) या गमहार का होगा।

A&C Colony Kurji 21/5/16

03/05/16

Superb Builders Pvt. Ltd. Director 21/5/16

Superb Builders Pvt. Ltd. Director 21/5/16

03.05.2016

Superb Builders Pvt. Ltd. Director

(viii) विद्युत कार्य में प्रयुक्त समान अच्छे किस्म के होगें यानि सभी I.S.I. Mark के होगें।

(ix) सेनेटरी तथा जल प्रवाह हेतु सभी पाईप और फिटिंग I.S.I. (आई० एस० आई०) मानक के होगें।

(x) प्रत्येक फ्लैट कें दोनो बाथरूम में गरम एवं ठंडा पानी के लिए पाईप की व्यवस्था रहेगी।

(xi) आपर्टमेन्ट बनाने के समय जो बिजली लगेगा वह कम्पनी यानि द्वितीय पक्ष के नाम से होगा। साथ ही उसका बिल कम्पनी भुगतान करेगी।

(xii) लिफ्ट की व्यवस्था रहेगी।

(xiii) अपना बोरिंग किया जायेगा।

(xiv) अपार्टमेन्ट के लिए अपना बिजली का ट्रान्सफार्मर लगाया जायेगा।

(xv) Noiseless तथा उचित क्षमता के जेनरेटर की व्यवस्था रहेगी।

(xvi) Building में छड़ Tata, S.R.M.B, Capital, Magadh का लगेगा।

22. प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच यह तय किया गया है कि नापी के अनुसार जो भी जमीन ठहरेगा उसी के अनुसार अपार्टमेन्ट का नक्शा पास कराया जायेगा।

23. बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा – विकासकर्त्ता(डेभेलपर्स) / प्रवर्त्तक तथा भू – स्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होगें तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने, (हस्तांतरित करने इजारा / गिरवी) दान कस्तेबाला विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा।

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

24. यह कि द्वितीय पक्ष के हिस्से का फ्लैट को बेचने का अधिकार Superb Builder Pvt. Ltd. को होगा जिसके निर्देशक कुमार अपूर्व तथा श्रीमती ललीता यादव है।

चुकि अब दोनो जमीन मालिक के जमीन को मिलाने पर कुल रकवा (1) 5 कठठा तथा (2) 3 कठ्ठा 9 घुर 11 घुरकी है यानि कि कुल रकवा 8 कठ्ठा 9 घुर 11 घुरकी हुआ। लेकिन उक्त दोनो जमीन की घेराबंदी (पूरब में रास्ते के लिए 8 फीट जमीन को छोड़कर) को नापने पर (दोनो पक्ष के मौजुदगी में) यह पाया गया कि जमीन मालिक (1) का रकवा 13.343 Dismal है तथा जमीन मालिक (2) को रकवा 9.26 Dismal है यानि कुल मिलाकर 7 कठ्ठा 5 घुर 2 घुरकी हुआ यानि कुल मिलकर वास्तविक में जमीन 13.343 Dismal + 9.26 dismal = 22.603 Dismal = 9845.86 Sq. Ft. हुआ। जिसमे जमीन मालिक (1) का 5822.21 Sq.Ft. हुआ एवं जमीन मालिक (2) का 4033.65 Sq.Ft. हुआ। इस प्रकार दोनो जमीन मिलाकर जमीन की चौहद्दी निम्न प्रकार होगी:-

उत्तर – श्री विजय सिंह बगैरह

दक्षिण – 30 फीट सवें आहर रास्ता

पुरब– कय कि गई भूमि से खरीददार 8 फीट रास्ता छोडे हैं तथा हम लोगों के अलावे दुसरा खरीददार भी 8 फीट रास्ता छोडा है यानि कुल मिलाकर 16 फीट का रास्ता है।

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Lalita Yadav
Director

चूकि उक्त भुमि पर G + 4 बहुमंजिला इमारत "राम लखन पैलेस" के नाम से बनना है उस परिस्थिति में 50% - 50% के आधार पर बिल्डर/विकासकर्ता 2nd & 4th Floor पर बने सभी प्लैटो के मालिक होगें एवं जमीन मालिक 1st & 3rd Floor पर बने सभी प्लैटों के मालिक होगें। अगर किसी कारणवश फलोर कम अधिक होता है तो वैसी परिस्थिति में जमीन मालिक संख्या (1) एवं जमीन मालिक संख्या (2) एवं विकासकर्ता आपस में बैठकर 1000 के Stamp Paper पर अपने – अपने भूखण्ड के आधार पर उनको प्राप्त फ्लैटों का हिस्सेदारी कर कर उसी के आधार पर अपने–अपने प्लैटों का Registory कर देगें।

सिडयूल
भूखण्ड स्वामिनी के सम्पति का विवरणः–

द्वितीय पक्ष (Superb Builders Pvt. Ltd.) के दोनों Directors कुमार अपूर्व तथा श्रीमती ललीता यादव को यह अधिकार होगा कि अपने हिस्से (द्वितीय पक्ष का हिस्सा) का कोई भी Flat दोनो मिलकर या अलग–अलग (जो वक्त पर उपस्थित हो) Registry कर सकता है। अगर दोनों Directors उपस्थित रहेगें तो दोनो मिलकर करेगे, या अगर दोनो में से एक ही Director उपस्थित रहेगें तो अकेले ही Registry करेगें और यह समझा जायगा कि Superb Builder Pvt. Ltd. द्वारा Registry की गई है।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director

अपने–अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारो से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे

गवाहगण का हस्ताक्षर–

1. संजय कुमार पाल
पिता - श्री नगेश्वर पाल
द्वारा पुरी रोड नं 5
बेसरी नगर, पटना-24
Sanjay Kr. Rwy
3/5/16

प्रथम पक्ष)

(1) भू–स्वामी का हस्ताक्षर

संजय कुमार 12।
03/05/16

(a) *

(b) Abhishek Kumar
3/5/16

(2) भू–स्वामी का हस्ताक्षर

विश्वनाथ सहाय
03.05.2016

(द्वितीय पक्ष)

बिल्डर / डेवेलपर्स का हस्ताक्षर

(1) Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Lalit Yadav
3/5/16 Director

(2) Director

Superb Builders Pvt. Ltd.
Director
3/5/16

Superb Builders Pvt. Ltd.
Lalit Yadav
Director

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. 504500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 524000/-

Registration Fee

FEE PAID

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

TOTAL- 20000

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

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

Date: 03/05/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 03rd May 2016 by Sanjay Prakash Late Ram Lakhan Chaudhary by profession Others. Status - Executant

03/05/16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:03/05/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Kumar Ray' age 45' Sex 'M', 'Nageshwar Ray', resident of 'Indrapuri,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 03/05/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 102 on pages on 1 -20 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-16 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 03/05/2016

Registering Officer
Danapur

Token No. : 4994 Year : 2016 S.No. : 4846 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 4762

Superb Builders Pvt. Ltd.
Lalita Yadav
Director

value - 2,51,75,000/-

अंदर रु0 ---------- शब्दों में (रू0 ----------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(मालूकर्ता हेतु)

बिहार सरकार (4)

निबंधन विभाग गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम /पता Superb Builders Pvt. Ltd. Jaiswal Palace, Jagdeopath, 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---------- S.B.I. Danapur

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क उपशीर्ष उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	5,03,500/-	5,03,500/-
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 अन्य विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 5,23,500=00

कुल राशि शब्दों में (रू0) Five lacs twenty three thousand five hundred only

स्थान Danapur

तारीख 31-5-2016

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

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

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- / शब्दों में ---------- रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

5,23,500
500
5,24,000

निबंधन हेतु संदेय प्रभार - जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

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

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

Superb Builders Pvt. Ltd.
Lalita Yadav
Director