Serial No. 25748 Book No. :- 1 Deed No. 21421

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

524008

Serial No. 25748 Deed No. 21421

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 26/07/2012 by Nageshwar Singh Swaraj(Agent)
A Stamp Duty of Rs. 995100/- and other Fees of Rs. 704/- 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. 21421 in Book No. 1, Volume No. 401 on pages from 91 to 106 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 63 / Year 2012

SCANNED

बिहार सरकार

SCORE 3.0

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Date: 26/07/2012 Token No: 26477 /2012

विकास एकरारनामा

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक–26 माह जुलाई 2012 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

Rukmani Buildtech Pvt. Ltd.
Director

District Registry Office,Patna

Token Number 26477	Reg. Year 2012	Serial Number 25748	Deed Number 21421

PresType	Name	Photo	Thumb / Index / Middle / Ring / Little
Executant Sig.	Ram Naresh Singh राम नरेश सिंह 26.7.12.		
Claimant Sig.	Ajeet Azad 26/7/12		
Presented By Sig.	Nageshwar Singh Swaraj(Agent) नागेश्वर सिंह स्वराज 26.7.12		
Executant Sig.	Nageshwar Singh Swaraj(Agent) नागेश्वर सिंह स्वराज 26.7.12	N/A	N/A N/A N/A N/A N/A
Executant Sig.	Sukhdeo Singh (Princ.)	N/A	N/A N/A N/A N/A N/A
Identified By Sig.	Santosh Kumar Singh Santosh Kr Singh 26.7.12		

(1) **श्री नागेश्वर सिंह स्वराज,** पिता श्री सुखदेव सिंह, निवासी ग्राम–भोगीपुर,पोस्ट–मित्तनचक,थाना– गोपालपुर, जिला–पटना, खुद एवं बहैसियत मोख्तार मिनजानिव–श्री सुखदेव सिंह पिता स्व0 सौखी सिंह निवासी ग्राम–भोगीपुर, पोस्ट–मित्तनचक, थाना–गोपालपुर, जिला–पटना, (बिहार),वजरिये मोख्तारनामा आम रजिस्ट्री दिनांक–18.07.2012ई0 जिसका वसीका नं0–3911,बुक नं0–4, जिल्द नं0–58, पन्ना नं0–20 से 29 तक, सी.डी.–10/वर्ष–2012 निबंधित निबंधन कार्यालय पटना सदर है।

(2) **श्री राम नरेश सिंह उर्फ राम नरेश सिन्हा,** पिता स्व0 सौखी सिंह,निवासी ग्राम–भोगीपुर,पोस्ट–मित्तनचक, थाना–गोपालपुर, जिला–पटना, (बिहार)। सभी भारतीय नागरिक, जिसे आगे भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष कहा गया है। भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी के भूखण्ड तथा भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि, वारिसान, सदस्य प्राधिकृत एजेन्ट, उत्तराधिकारी एवं प्रशासकिय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

एवम्

मेसर्स रुकमनी बिल्डटेक प्राईवेट लिमिटेड, (M/S RUKMANI BUILDTECH PVT. LTD.) जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956के तहत पंजीकृत है। जिसका पंजीयन संख्या–U45400DL2009PTC187152, PAN CARD N0-AAECR2530D पंजीकृत कार्यालय–डी.–251,तीसरी मंजिल, लक्ष्मी नगर, न्यू दिल्ली–92 द्वारा **प्रबंध निदेशक श्री अजीत आजाद,** पिता श्री नन्द किशोर ठाकुर, निवासी ग्राम एवं पोस्ट–रैमा,भाया–सहार घाट, थाना–सहार घाट, जिला–मधुबनी (बिहार), भारतीय नागरिक, जिसका आगे विकासकर्त्ता/भवन निर्माता/प्रमोटर (द्वितीय पक्ष) कहा गया है इसमें इनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी से हैं, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष–अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है।

Rukmani Buildtech Pvt. Ltd.
Director

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष नीचे अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के भूखण्ड स्वामीगण हैं और अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड प्रथम पक्ष का मौरूसी सम्पति है एवं कलान्तर में खानगी बंटवारा द्वारा प्राप्त कर दाखिल खारिज मुकदमा सं0–417/8 वर्ष–98–99 में पारित आदेश दिनांक–23.06.1998 के आधार पर भूखण्ड स्वामीगण को आवेदित भूमि का दाखिल खरिज करने की स्वीकृति प्रदान की गयी। जिसके तहत अन्दर प्लौट नं0–307 में मवाजी–01 एकड़ 08डिसमिल एवं प्लौट नं0–306 में मवाजी–27 डिसमिल श्री सुखदेव सिंह एवं इनके एकमात्र पुत्र श्री नागेश्वर सिंह स्वराज को खास हक एवं हिस्से में प्राप्त हुआ और श्री सुखदेव सिंह ने अपने हिस्से सम्पति के निस्वत अपना मोख्तार अपने एकमात्र पुत्र श्री नागेश्वर सिंह स्वराज को निबंधित मोख्तारनामाआम के माध्यम से नियुक्त किये है तथा अन्दर प्लौट नं0–307 में मवाजी–64 डिसमिल भूखण्ड श्री राम नरेश सिंह उर्फ राम नरेश सिन्हा को खास हक एवं हिस्से में प्राप्त हुआ। इसतरह भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष अपने–अपने हिस्से एराजी पर काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए सरकार को मालगुजारी अदाय करते आ रहे है। इसतरह इस विलेख में वर्णित भूखण्ड पर प्रथम पक्ष का पूर्ण स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है जिसके तहत प्रथम पक्ष यह विकास एकरारनामा करने हेतु सक्षम है तथा वर्णित भूखण्ड से संबंधित भू–राजस्व रसीद प्रथम पक्ष के सदस्यों के नाम से कटता है। जिसका जमाबंदी सं0–181 एवं 182 है।

यह कि प्रथम पक्ष इस विलेख में वर्णित भूखण्ड पर भूकम्प अवरोधिक बहुमंजिला ईमारत आवासीय/ व्यवसायिक बनवाना चाहते हैं और इस उद्देश्य हेतु द्वितीय पक्ष को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर वर्णित भूखण्ड को दिये हैः–

1. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि वर्णित भूखंड 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

Rukmani Buildtech Pvt. Ltd.
Director

जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं हैं। यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य हैं और यह भूखंड पटना क्षेत्रिय विकास प्रधिकार के मास्टर प्लान को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास हाने में किसी तरह का बाधा या अड़चन होगा या नही इसकी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष पर होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक हैं तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त हैं, परन्तु 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 इस एग्रीमेंट निबंधन के बाद दूसरे दिन से ही द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि इस विलेख में वर्णित भूखंड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बाउण्ड्रीवाल करने एवं करवाने हेतु स्वतंत्र होगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी से बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु अपने हस्ताक्षर से जमा कर संबंधित विभाग से नक्शा स्वीकृत करायेंगे तथा स्वीकृत नक्शा के अनुरूप ही निर्माण कार्य करेंगे।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

...ani Buildtech Pvt. Ltd.
Director

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भुखंड से संबंधित किसी तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं किये हैं, अगर ऐसा पाया जाता हैं तो प्रथम पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उक्त भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो में खर्च, किये गए राशि का स्वयं जिम्मेदार होगें।

6. यह कि भू-स्वामीगण/प्रथम पक्ष का हिस्सा निर्मित बहुमंजिली इमारत में **42% (बेयालीस प्रतिशत)** होगा तथा शेष **58% (अंठावन प्रतिशत)** हिस्सा विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का होगा। इसी तरह पार्किग स्थल में भी दोनो पक्षों का हिस्सा उपरोक्त अनुसार ही होगा तथा द्वितीय पक्ष उपरोक्त **42%** हिस्सा जो प्रथम पक्ष का है जिसे पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेंगे।

7. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि ऊपर वर्णित भूखंड स्वामियों के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं हैं।

8. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के स्वामित्व संबंधित सम्पूर्ण कागजात से संतुष्ट होकर वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत निर्माण करने हेतु अपनी स्वीकृति प्रदान किये है तथा अनुसूची-1 में वर्णित प्लौट के अलावे अगर द्वितीय पक्ष आगे-पीछे के अन्य प्लौट (भूमि) किसी दूसरे भूस्वामी से एकरारनामा के आधार पर लिया जायेगा तो संबंधित भवन के प्रस्तावित नक्शे के आधार पर द्वितीय पक्ष को प्राप्त हिस्से का 3% हिस्सा प्रथम पक्ष का होगा।

9. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात दोनो पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एकरारनामा व इंतजामनामा के तहत् फ्लैटो का आवंटन करेंगे जिसे Memorandum of Association कहा जायेगा और उसी के अनुरूप दोनो पक्ष उक्त फ्लैटो पर कब्जाधारी बनेंगे।

...mani Buildtech Pvt. Ltd.

Director

10. यह कि प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण के समय कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर/विकासकर्त्ता से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या बैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

11. यह कि द्वितीय पक्ष निबंधन की तिथि से **03 वर्ष 06 माह (तीन वर्ष छः माह)** में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता हैं तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को **6 माह(छः माह)** का अग्रत्तर समय निर्माण हेतु दिया जाएगा और इस अग्रत्तर अवधि के अन्दर भी विकासकर्त्ता बहुमंजिली इमारत का निर्माण नहीं करते और समय अवधि समाप्त हो जाती है तो वैसी सूरत में द्वितीय पक्ष द्वारा बतौर हर्जाना प्रतिमाह मो0-1500/-(एक हजार पाँच सौ रूपये) प्रति फ्लैट के हिसाब से प्रथम पक्ष को आवंटित फ्लैट मिलने तक दिया जायेगा।

12. यह कि बिल्डर/विकासकर्त्ता 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।

13. यह कि दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट बैंक, सिढ़ी, लिफ्ट 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।

14. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि इस कम्पलेक्श का नाम ''क्षत्रपति शिवाजी ग्रींस'' रहेगा।

Rukmani Buildtech Pvt. Ltd

15. यह कि बिल्डर के द्वारा कॉमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति, नाली, मल मुत्र निस्सरण, 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।

16. यह कि प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामीगण) ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेंट के तत्वाधान में विकासकर्त्ता के निर्माण कार्यो के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेंगे वो दिये गये एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप (स्वामित्व अधिनियम)एक्ट 2006 के अनुसार विकासकर्त्ता को धारा 5 के उप धारा 1 के अन्तर्गत वर्णित सम्पत्ति में दिये गये शर्तो के अनुसार अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट, कार पार्किंग इत्यादि के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है। इसलिए अलग से मुख्तारनामा (पावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं एकरारनामा करने का अधिकार प्राप्त होगा।

17. यह कि द्वितीय पक्ष डेभलपर पूर्ण रूप से भवन निर्माण होने के पश्चात फ्लैट धारियों की सहमति से एक प्रबंध समिति का गठन कर लेंगे सभी फ्लैटो में जलापूर्ति भवन के सामुहिक क्षेत्र यथा सीढ़ियाँ, बरामदा आदि की सफाई सामुहिक क्षेत्र में बिद्युत 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 सिढ़ी बरामदा, लिफ्ट आदि का उपयोग करने का पुरा अधिकार होगा।

18. यह कि द्वितीय पक्ष वर्णित भूखण्ड पर प्रस्तावित नक्शे के आधार पर इसमें प्रयुक्त सामग्री दीर्घ टिकाउ एवं उच्च गुणवता/प्रकृति के लगाये जायेगे. छः भवन खण्डो का निर्माण होगा एवं के निर्माण कार्य निमानुकूल

Rukmani Buildtech Pvt. Ltd.
Director

अपने समयावधि के अन्दर करने हेतु स्वतंत्र रहेगे तथा निर्माण में सम्पूर्ण खर्च द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

19. यह कि वर्णित भूमि पर निर्माण विभागीय अनुमति के अनुसार होगा एवं उस माप के अनुसार प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष को हिस्सा आवंटित किया जायेगा। अगर भविष्य में निर्मित भवन के छत पर किसी प्रकार का निर्माण होता है तो वैद्य हिस्सा प्रथम पक्ष को भी प्राप्त होगा।

20. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा तथा विवाद या मतभेद का निपटरा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा।

21. यह कि विकासकर्त्ता को अधिकार होगा कि बहुमंजिली इमारत बनाने के पश्चात अपने-अपने हक वो हिस्सा की सम्पत्ति अपने हिस्सा के मुताबिक अपने-अपने खरीदारान के नाम से निर्विवाद बिक्रय पत्र, बंधक, लीज, मोहदानामा एवं भिन्न-भिन्न प्रकार के दस्तावेज निष्पादित करेंगे एवं खरीदार को आवंटित फ्लैटो का दखल कब्जा कार पार्किंग इत्यादि का दखल कब्जा देवेंगे एवं निर्विवाद बिक्रय पत्र स्वयं बिहार अपार्टमेन्ट एक्ट-2006 के अनुसार करेंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण अधिकार प्राप्त होगा।

22. यह कि पटना नगर निगम/ सक्षम पदाधिकारी द्वारा बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु स्वीकृति मिल जाती है तो द्वितीय पक्ष निर्माण का कार्य अपने खर्च से करेंगे।

23. यह कि वर्णित भूमि पर भवन निर्माण से संबंधित किसी भी तरह का दंड, सजा, जुर्माना, हर्जाना, बीमा मुआवजा से निपटारे की पूरी जबाबदेही सिर्फ द्वितीय पक्ष पर है और होगा।

Rukmani Buildtech Pvt. Ltd.
Director

24. यह कि इस विकास एकरारनामा के साथ अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 लागु रहेगा तथा दोनो पक्ष उक्त नियम एवं कानून के तहत कार्य करेंगे।

इस विकास एकरारनामा के साथ स्पेसिफिकेशन परिशिष्ट– ''अ'' के रूप में संलग्न है।

अनुसूची–1 (एक)

कुल मवाजी–01 एकड़ 99 डिसमिल (एक एकड़ निनानवे डिसमिल), परती भूखण्ड जो मौजा–भागीपुर, सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ, बाद थाना–गौरीचक, वर्तमान थाना– गोपालपुर, जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है जिसका मूल्यांकन थाना कोड नं0–156, रेभेन्यू थाना नं0–104(एक सौ चार), तौजी नं0–19 खाता नम्बर, सर्वे प्लौट नम्बर, रकवा एवं चौहद्दी नीचे दी गयी है और उक्त सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) क्षेत्रान्तर्गत है।

भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0–1 के सम्पति का विवरण :–

खाता नं0	सर्वे प्लौट नं0	रकवा ए0–डी0
33 तेतीस	307 तीन सौ सात	1–08

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर – सर्वे प्लौट नं0–308
दक्षिण – सर्वे प्लौट नं0–306
पूरब – सर्वे प्लौट नं0–308 एवं 307 का अंश
पश्चिम – सहायक सड़क

खाता नं0	सर्वे प्लौट नं0	रकवा ए0–डी0
29	306	0–27

उनतीस तीन सौ छः

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर – सर्वे प्लौट नं0–307
दक्षिण – सर्वे प्लौट नं0–305
पूरब – सर्वे प्लौट नं0–307
पश्चिम – सर्वे प्लौट नं0–306 का अंश

भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0–2 के सम्पति का विवरण :–

खाता नं0	**सर्वे प्लौट नं0**	**रकवा**
		ए0–डी0
33	307	0–64
तेतीस	तीन सौ सात	

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर – सर्वे प्लौट नं0–308
दक्षिण – सहायक सड़क
पूरब – सर्वे प्लौट नं0–307 का अंश
पश्चिम – सर्वे प्लौट नं0–303,305,306 एवं 307 का अंश

उक्त प्लौट में कुल मवाजी–01 एकड़ 99 डिसमिल को संयुक्त चौहद्दी इस प्रकार है :–

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर – सर्वे प्लौट नं0–308
दक्षिण – सहायक सड़क वो सर्वे प्लौट नं0–305
पूरब – सर्वे प्लौटनं0–307 एवं 308
पश्चिम – सहायक सड़क एवं सर्वे प्लौट नं0– 303, 305 एवं 306

मूल्यांकन जोन–2

भूखण्ड का सरकारी मूल्य मो0–4,97,50,000/– (चार करोड़ संतानवे लाख पचास हजार रूपये) मात्र है।

Rukmani Buildtech Pvt. Ltd.
Director

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 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. Santosh Kr Singh
S/o. Late. U.K. Singh
C/o. Vayasjee
Rajendra Nagar Road No 13B
Patna.. 16
26/07/2012

26/7/2012
26/7/2012

(प्रथम पक्ष)
भू-भूस्वामीगण का हस्ताक्षर

Rukmani Buildtech Pvt. Ltd.

Director
26/7/12

2. Manab Kr. Singh
S/o. Late shri Prakash Chandra Singh
B/20, Gardanibagh Road No. 8
Patna
26/07/2012

(द्वितीय पक्ष)
विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

Drafted by

26/7/12

ANIL KUMAR
ADVOCATE
Registration No.-1039/91
C.B.A. PATNA

परिशिष्ट–"अ"

1. फाउन्डेशन	–	आर.सी.सी. पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चर	–	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट
3. सिविल वर्क	–	प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ
4. छत्त	–	आर.सी.सी. सिमेन्ट
5. फर्स	–	मार्वल/वैट्री फाईड टाईल्स
6. प्लास्टर	–	सिमेन्ट मोर्टार (1:6) सीलिंग (1:4),
7. दरवाजा		अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट एवं दरवाजा वाटर प्रुफ फ्लस डोर (फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ
8. खिड़की	–	अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट पल्ला, खिड़की शीशा लगाकर ग्रील के साथ
9. रसोई घर	–	ग्रेनाईड का वर्किंग प्लेटफार्म,स्टील सिंक तथा दिवाल में टाईल्स।
10. बाथरूम	–	दिवाल में सात फीट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स,फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग, ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग, चीनी मिट्‌टी का पैन फिटिंग एवं वेसिन
11. विद्युत वायरिंग	–	कैन्सिल्ड पी.वी.सी.कौन्ड्यिूट वायरिंग सहित स्टेन्र्ड(आई.एस.आई)क्वालिटि का फिटिंग स्वीच
12. दिवाल फिनिसिंग	–	अन्दर में वालपुट्‌टी वो बाहर में वेदर कोटेड पेन्ट
13. टी.भी प्वाईट	–	सभी फ्लैटो,रुम एवं ड्रांइग रुप में एक–एक प्वाईट
14. टेलीफोन प्वाईट	–	सभी फ्लैटो में एक प्वाईट
15. सिवरेज	–	सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
16. जेनेरेटर	–	जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए 300वाट जिसका अतिरिक्त भुगतान सभी फ्लैट मालिको को समान रूप से करना होगा।
17. समरसेवुल पम्प	–	बहुमंजिली इमारत निर्माण के अनुपात होगा।
18. आउटर वाल	–	स्टैन्ड्रेड एज पर डिजाईनर
19. लिफ्ट	–	ओटिस कोर्न अथवा ब्राण्डेड कम्पनी का
20. छड़/सरिया	–	आई.एस.आई. मार्का
21. सिमेन्ट/ईट	–	उच्च कोटि का एवं ईट प्रथम श्रेणी

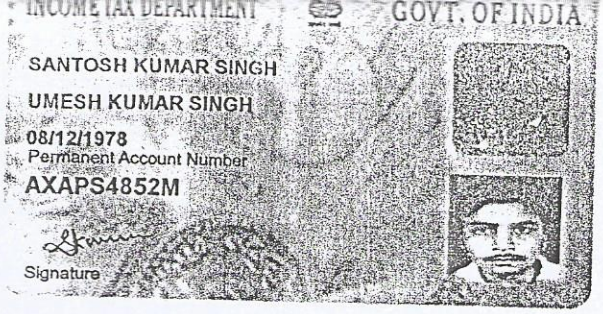
20. बहुमंजिली इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पी0आर0डी0ए0/ पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासकर्त्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत (अपार्टमेन्ट) का निर्माण करेगा।

Rukmani Buildtech Pvt. Ltd.

Director

(द्वितीय पक्ष) (प्रथम पक्ष)

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर भूखण्ड स्वामीगण का हस्ताक्षर


INCOME TAX DEPARTMENT GOVT. OF INDIA

SANTOSH KUMAR SINGH

UMESH KUMAR SINGH

08/12/1978

Permanent Account Number

AXAPS4852M

Signature

2. पास बुक की सुरक्षित अभिरक्षा सुनिश्चित करें. पास बुक गुम होने, चोरी होने, नष्ट होने या कटफट जाने पर डुप्लीकेट पास बुक हेतु आवेदन करें. डुप्लीकेट पास बुक नाममात्र के प्रभार पर जारी की जाती है.
Ensure safe custody of the pass book. In case it is lost, stolen, destroyed or spoilt, make an application for issuance of a duplicate pass book. Duplicate pass book is issued with nominal charge.

चेक बुक की सुरक्षा: Cheque book safeguards:

1. चेक लिखते समय स्थायी स्याही (बालपेन) का प्रयोग करें.
   While writing a cheque, use permanent ink (ball pen)
2. चेक पर आदाता के नाम एवं रकम के बाद शेष बची खाली जगह में एक रेखा खींच दें.
   After payee's name and amount, please draw a line in the space left on the cheque.
3. चेक में सभी ब्यौरे लिखने एवं उनके सत्यापन के बाद ही उस पर हस्ताक्षर करें.
   A cheque should be signed after all details filled in and verified.
4. एमआइसीआर पट्टी पर कुछ न लिखें
   Do not write on the MICR strip
5. चेक किसी को प्रदान करने से पूर्व ऊपरी बाएं कोने पर दो समानांतर रेखाएं खींच कर चेक को रेखांकित कर दें. रेखांकित कर दें. रेखांकित चेक का भुगतान किसी अनधिकृत व्यक्ति को होने पर उसे पकड़ना आसान हो जाता है.
   Cross a cheque by drawing two parallel lines at the top left corner of the cheque before handing over. A crossed cheque makes it easy to track any wrong payment to an unintended beneficiary.
6. सुनिश्चित करें कि आप द्वारा जारी चेक के भुगतान हेतु आपके खाते में पर्याप्त शेषराशि है; अन्यथा बैंक द्वारा चेक लौटा दिया जायेगा तथा इस लेनदेन के लिए प्रभार लगाया जायेगा. इसके अतिरिक्त खाते में पर्याप्त शेष रखें बिना चेक जारी करने की स्थिति में आदाता द्वारा आपके विरुध्द आपराधिक कारवाई भी की जा सकती है.
   Ensure that you have sufficient balance in the account to pay for the cheque you have issued. Bank will return the cheque and will charge you for the transaction. Besides, the payee can take criminal action against you for issuing a cheque without having the funds to pay for it.
7. यदि बैंक खाता संख्या के सत्यापन हेतु खाली चेक प्रदान करने के लिए कहा जाए; तो चेक प्रदान करने से पहले उस पर एक कोने से दूसरे कोने तक " निरस्त Cancelled " शब्द लिख दें.
   If asked to give a blank cheque for verification of bank account number, write the word 'Cancelled' diagonally across the cheque before giving it.

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया Union Bank of India

शाखा BRANCH

शाखा का पता Branch Address:

शाखा का फोन नं./Branch Phone No.:

खाता क्र. Account No ... PATNA-800020 BIHAR INDIA

IFSC Code : UBIN0562246

In the Name of :

नाम Name i)

ii)

iii) SANTOSH KUMAR SINGH

Address of the Office of Banking Ombudsman
C/o Reserve Bank of India
South Gandhi Maidan
Patna - 800 001
RBI Tel No. 0612-2322569/2323734
RBI Fax No. 0612-2320407
E-Mail : bopatna@rbi.org.in

व्यवसाय Occupation

पता Address

RAJENDRA NAGAR................
Pin : 800020 BIHAR INDIA

खाता खोलने की तारीख
Date of Opening A/c

नामांकन पंजीकृत / Nomination Registered : हाँ Y / नहीं N

लेखाकार Accountant

Santosh Kr Singh
26/07/12

अन्दर मा० .... शब्दों में (रू० ....) मात्र

चतुर्थ प्रति (जमाकर्त्ता कार्यालय हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता Rukmani Build Tech Pvt. Ltd, M/D (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) Ajeet Azad, D-251, ... 2008
2. दस्तावेज का प्रकार Laxmi nagar, N.D-92
3. निबंधन. कार्यालय Development Agreement
4. बैंक का नाम एवं शाखा Patna Sadar Registry
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण S.B.I. Main Branch

क्र०सं०	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक-लघु शीर्ष 102-दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना-उप शीर्ष 0001, मकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई-7549 मकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड-R0030021030001	9,90100
(ख)	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 7549 मकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड-R003003104000	54 250 304
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029 भू राजस्व लघु शीर्ष 800-अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष-0006 अन्य मदें-प्राथमिक इकाई 7549 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड-R002[illegible]00006	
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल राशि शब्दों में Nine lac ninety four hundred four ... कुल योग	9,90404

स्थान Patna जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

तारीख 24/07/2012

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।

चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य

FOR USE OF THE BANK

स्क्रौल नं० .... तारीख ....

संख्या 05 में दिए गये विवरण के अनुसार .... शब्दों में ....

प्राप्त किया। Rs 990404

24 JUL 2012

RECEIVED CASH

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण

रु० .... शब्दों में .... संख्या सं० :

जमा करने की तिथि :

स्क्रौल सं०

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

जमा पर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

__________ शाखा/Branch

दिनांक/Date 19/7 2012

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/कैश क्रेडिट खाता/सावधि ऋण खाता सं०/ Type of Account : SB / CA / RD / CC / DL / TL / A/c No.

0 1 1 0 4 9 7 2 4 0 4 2

के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of ....

नकद/चेकों के विवरण पृष्ठ के पीछे और/ Details of Cash / Cheque Overleaf	राशि/Amount रु०/Rs. पै०/P.
खाते में नकद जमा/Cash Deposit in the account	400
नकद हस्तांतरण शुल्क/Cash handling charges	
कुल जमा/Total Deposit	
रुपये (शब्दों में)/Rupees (in words) four hundred	
कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE	
(एस.डब्लू.ओ.Y/SWO)	रोकड़ अधिकारी/पासकर्ता अधिकारी Cash Officer/Passing Office

5 Lacs / Roy

Code No. 596 / 2005964 /

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. 995100/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	990804/-

FEE PAID

Registration Fee

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	250	J1	0	K2	0	Na	54
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	304

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

400

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 704

Date: 26/07/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 26th July 2012 by Nageshwar Singh Swaraj(Agent) S/O Sri Sukhdeo Singh by profession Others. Status - Executant

नागेश्वर सिंह स्वराज
26.7.12

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:26/07/2012**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar Singh' Age '34' Sex 'M', 'Late U. K. Singh', resident of 'Rajendra Nagar,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 26/07/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 401 on pages on 91 -106 , for the year 2012 and stored CD volume No. CD-63 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 26/07/2012
Token No. : 26477 **Year : 2012** **S.No. 25748** **SCORE Ver.3.0**

Registering Officer
Patna
Deed No . : 21421

(F)