D118e

गुलदेव राम एवं गुलाबी देवी वगैरा - 12

अनुसूची १–फारम सं० ६६ ।
सर्वेक्षण एवं बन्दोबस्त पद्धति १९२७, फारम सं० ७३ (आधा)

क्रमिक खतियान

बिहार गवर्नमेंट प्रेस, गया
(दो०पी०हे०टे०)

गाँव अलालपुर महाल परगना कुलवारी तौजी सं० ५५२४

थाना दाउदपुर पट्टी थाना सं० ४२

स्वत्वधारी का नाम और उसकी खेवट संख्या
मध्यवर्त्ती भू-स्वामी का नाम और उसकी खेवट संख्या, यदि हो ।

GOVT OF BIHAR
Department of Registration,
Excise & Prohibition,
District Score Patna
COURT FEE
AUTHORIZATION NO: 1019
भारत INDIA
STAMP DUTY
00000
Rs. ≈ 0000001 ≈
365368
बिहार JUDICIAL
-8.3.2018
BIHAR
Zero*Zero*Zero*Zero*Zero*Zero*One**
5042 7212543

खतियान की क्रम संख्या ।	अभिधारी का नाम, पिता का नाम, जाति और निवास ।	खेत: खसरा संख्या ।	खेत: चौहद्दी ।	एकबा एक: भूमि का स्वरूप ।	एकबा एक: पैदा ।	७	८	९	१०
१	२	३	४	५	६				
929	एकादश मालिक	369	उ. गुलदेव राम शेष soil	बालुई		67			
		दक्षिण	पू राम भगवान शेष						
			प गुलदेव राम शेष						
		362	उ गुलदेव राम शेष	बालुई		23	राम भगवान शेष वगैरह ईसाई शेष कोम हिन्दू साकिन देह पेशा खेती मोकलीज अपने मुसलीन का वीत है		
		दक्षिण	पू शुकुल पासी						
			प गुलहन अंगनमा						

4112
6/3/18

9/3/18

प्रतिलिपिक

8/3 1911

पढ़ा गया

03/3/18

तुलना किया

प्रतिलिपि शुल्क का ब्योरा	रु०	पै०
(1) प्रतिलिपि हेतु आवेदन शुल्क	5	
(2) न्यायालय शुल्क	30	
(3) ट्रेसिंग / कॉपिंग		
(4) अत्यावश्यक शुल्क	30	
(5) अधिक शुल्क		
(6) फोलियो की संख्या	11	
विविध शुल्क		
कुल शुल्क		
कुल योग शब्दों में		

उप समाहर्ता प्रभारी
राजस्व अभिलेखागार, पटना

03/3/18

09/3/18

प्रमाणित सच्ची प्रतिलिपि

अभिलेखा पाल-सह प्रभारी सहायक
धारा-७६ आधिनियम सन-१८७१
के अर्न्तगत अधिकृत ।

09/3/18

Sch. XIV.—F.No. 180V

रसीद मालगुजारी

नाम सर्कल। नाम मौजामय

थाना वो थाना नम्बर।

V

बि०स०मु०, पटना। Y/4

फरद मालकी/फरद रैयती।

नाम रैयतमय वल्दियत जमाबन्दी।

वो सकुनत। नम्बर 0002972

जमाबन्दी/जमाबन्दी/ श्री अविन्दु प्रसाद सिंह 22		286

अराजी नकदी | अराजी भावली | तफसील हिसाब लगान भावली।

2.44+610	[illegible]	

जोत का सालाना मांगमय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

2017-18 मांग बाबत	सालाना	बकाया				हाल
		तीन वर्ष से ज्यादा	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।	
माल-गुजारी (नकदी)	1500					1500
माल-गुजारी (भावली)	1500					1500
सेस	1500					1500
*सूद	1500					1500
मुतफरकात	1500					150
मीजान	7500					7500

तफसील अदायकारी।

2017-18 अदायकारी बाबत	बकाया				मोतालबा हाल	फाजिल
	तीन वर्ष से ज्यादा	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।		
माल-गुजारी (नकदी)					1500	
माल-गुजारी (भावली)					1500	
सेस					1500	
*सूद					1500	
मुतफरकात					150	
मीजान अदायकारी					7500	=7500

(1) मीजान कुल (लफ्जों में)-- पचहत्तर रुपया मात्र

(2) नाम देहिन्दा -- [illegible]

(3) कुल बकाया --

दस्तखत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सिवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

23/3/17

SPL-16-17

खाता नं० 131-512-23 | 262-5 | 262-6 | 251-45 | 260-57 | 269-58 | 29-265-5

Serial No. 2905 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 2848

Serial No. 2905 Deed No. 2848

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

This document presented for registration on **10/03/2018** by **Shardindu Prasad Singh**
A stamp duty of Rs. **1068050**/- and other fees of Rs. **40500**/- 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. **2848** in Book No. **1**, Volume No. **53** on pages from **108** to **122** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **8** / Year **2018**

Signature with Date
(**Vinay Kumar Prasad**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 10/03/2018 Token No: 3081 /2018

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक 10.03.2018 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :–

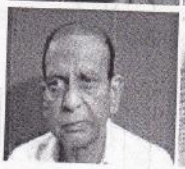
श्री शरदिन्दु प्रसाद सिंह (MR. SHARDINDU PRASAD SINGH), पिता का नाम कृपानन्द सिंह, निवास स्थान – कोथवां, थाना एवं पत्रालय – खगौल, जिला – पटना (बिहार), राष्ट्रीयता – भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं),

WINSOME

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 3081 | Reg. Year 2018 | Serial Number 2905 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Rir	ttle
Claimant	Sudhir Kumar						
Sig. Sudhir Kumar 10.03.2018							
Presented By	Shardindu Prasad Singh						
Sig. S.P. Singh 10.3.18							
Executant	Shardindu Prasad Singh	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig. S.P. Singh 10.3.18							
Identified By	Premchand Kumar Nirmal						
Sig. 10.03.18							

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop015



S.P. Singh 10.3.18

3/10/2018

जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता नाम एवं पूरा पता :–

विन्सम बिल्डर्स एण्ड एसोसीएट्स, (WINSOME BUILDERS & ASSOCIATES), जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है, जिसका निबंधित कार्यालय – 202, शान्ति हेरीटेज, रूकनपुरा, बेली रोड़, दानापुर, जिला – पटना (बिहार), द्वारा साझेदार **श्री सुधीर कुमार (MR. SUDHIR KUMAR),** पिता का नाम श्री रामचन्द्र प्रसाद गुप्ता, निवास स्थान – रामजीचक, दीघा, थाना – दीघा, पत्रालय – बाटागंज, शहर वो जिला – पटना (बिहार), राष्ट्रीयता – भारतीय, जिन्हें आगे **"डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/ विकासकर्त्ता"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच निष्पादित हुआ।

–: : **सन्दर्भ** : :–

हकिकत यह है कि अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति एवं अन्य एराजीयात को श्री शरदिन्दु प्रसाद सिंह (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष) ने सव–जज–II, पटना (बिहार) के स्वतव् वाद सं0 165 सन् 1970 ई0 के अंतिम जय–पत्र के द्वारा खास हिस्से एवं दाज में प्राप्त सम्पत्ति है वो प्राप्ति के दिन से श्री शरदिन्दु प्रसाद सिंह (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष) उपरोक्त सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति सम्बन्धी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये, दाखिल – खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में श्री शरदिन्दु प्रसाद सिंह (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष) अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को जमाबन्दी संख्या – 286 पर लगान देते चले आ रहे हैं।

इस प्रकार अनुसूची – I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामी बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विन्सम बिल्डर्स एण्ड एसोसीएट्स एक रीयल इस्टेट फर्म है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ ट्रिपलेक्स/ग्रुप हॉउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar 10/3/18
Partner

10/3/18

थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे।

यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर एक भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :–

1. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची – I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।
2. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन देते हैं एवं विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारियों के उपस्थिति में करवायेंगे, जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।
3. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तद्नुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।
4. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।
5. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner
10/3/18

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

अगर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. **यह कि** इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

7. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बनाई जाने बाली बहुमंजिला इमारत के सामने अगर जरूरत पड़े तब नियामानुसार सड़क की चौड़ाई पूरा करने हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपना भूमि आवश्यकतानुसार छोड़ेंगे, सड़क की चौड़ाई हेतु अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड में से छोड़े गये भूखण्ड को घटाने के बाद जो भूखण्ड बचेगा, उसी पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया जायेगा।

8. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

9. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले **50 प्रतिशत** हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

10. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर आपसी सहमति से एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

11. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष शेयर वितरण के समय फ्लैटों / यूनिटों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष बढ़े हुए

Winsome Builders & Associate
Sudhir Kumar
Partner 10/3/18

10/3/18

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को देंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को देंगे।

12. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

13. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि इस दस्तावेज के निबन्धन से निर्माण कार्य चार वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, सरकारी निर्देनुसार/ नियमानुसार नक्शा स्वीकृति एवं सम्बन्धित कार्यलय से निबन्धन होने में बिलम्ब, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

14. **यह कि** भूखण्ड स्वामी 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 विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

15. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

16. **यह कि** बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होंगे कि इसे एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची – I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

17. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner 10/3/18

10.3.18

अवर निबंधन पदाधिकारी
दीनापुर (पटना)

पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

18. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने – अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

19. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष हस्ताक्षर / निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

20. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य के दौरान किसी अप्रत्याशित घटना की जिम्मेदारी सिर्फ विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की होगी।

21. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड / बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड / पहुँच–मार्ग /उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड / प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

22. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान, स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर

Winsome Builders & Associa...
Sudhir Kumar 10/3/18
Partner

10/3/18

WINSOME

अवर निबंधन पदाधिकारी
दानापुर (पटना)

/ टैक्स / चुंगी, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुंगी का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुंगी का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा नगरपालिका कर, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी को भुगतान कर सकें।

23. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी सरकारी नीति या स्कीम जैसे ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 / आश्रय निधि इत्यादि में होने के कारण प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निश्वत् किसी प्रकार का भुगतान करना पड़ता है, उस परिस्थिति में दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुपात में सम्बन्धित कार्यालय में उचित माध्यम के द्वारा भुगतान करेगें एवं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का निर्मित क्षेत्र किसी सरकारी नीति या स्कीम जैसे ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 / आश्रय निधि इत्यादि के अन्दर आता है या सरकारी नीति या स्कीम होने का प्रभाव पड़ता है उस परिस्थिति में दोनों पक्षों पर अपने–अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुपात में प्रभाव होगा।

24. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा जो भी रखरखाव जमाराशि (Maintenance Deposit) तय किया जायेगा दोनों पक्षों या इनके खरीदार अपने – अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें, अगर स्थायी रखरखाव जमाराशि (Permanent Maintenance Deposit) जमा करने का निर्णय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा लिया जाता है, तब दोनों पक्ष अपने – अपने हिस्से के फ्लैट / निर्मित क्षेत्र के दखल–कब्जा के पूर्व स्वयं या अपने क्रेता से तय रखरखाव शुल्क का भुगतान प्राप्त कर जमा करेंगे, जिससे प्रस्तावित बहुमंजिला भवन का रखरखाव अच्छी तरह से किया जा सकेगा।

25. **यह कि** नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं / स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

26. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज़ पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

Winsome Builders & Associate
Sudhir Kumar 10/3/18
Partner

10/3/18

अवर निबंधन कार्यालय

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी होंगे तथा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से को पृथक / अलग से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

28. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुसार काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर इस दस्तावेज के माध्यम से अपना–अपना नाम वर्तमान जमाबन्दी धारक के नाम के स्थान पर दाखिल खारीज के द्वारा रजिस्टर–2 में दर्ज कराकर लगान / कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से देय करते रहेगें वो इसके अलावे भी जहाँ–जहाँ वो जिस–जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगें अपना नाम दर्ज करा लेगें, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा।

29. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :–

(i) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

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

(iii) कि उक्त भूमि से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर विकासकर्त्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो विकासकर्त्ता को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष किसी बेनामी भूखण्ड स्वामी के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्चे पर समाप्त करेंगे।

(vi) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner 10/3/18

10/3/18

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामी वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा पर देनें, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग / अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यो के लिये भी आवेदन करेंगे।

(x) कि कसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष 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।

(xi) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सम्बन्धित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा कर सकते हैं।

(xii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के किसी भी हिस्से पर या सामूहिक / सार्वजनिक क्षेत्र / छत / भूमि / चारदीवारी में कहीं भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे / बनाये जाने वाले बहुमंजिला इमारतों / कम्पनी का, साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष /यूनिट स्वामियों / प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(xiii) एतद् द्वारा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस दस्तावेज के द्वारा प्रदत्त अधिकारों के बल पर तथा अन्य अपेक्षित अधिकार जो ऐसे प्रसंग में आवश्यक हैं परन्तु उसका उल्लेख इस दस्तावेज में नहीं हो पाया है का भी उपयोग कर जो कुछ भी कार्य करेंगे, वह सभी किया गया कार्य भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को कानूनी रूप से मान्य एवं सिरोधार्य होगा तथा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किए गए कार्यो का समर्थन, अनुमोदन वो सम्पुष्टि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष करते हैं वो करेंगे।

(xiv) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

30. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामी की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

31. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के

Winsome Builders & Associa...
Sudhir Kumar
Partner 10/3/18

10/3/18

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

32. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिये है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम आपसी सहमति से रखा जायेगा।

33. **यह कि** इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

34. **यह कि** निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है इसमें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

35. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम **"कृपानन्द इन्कलेव (Kripanand Enclave)"** होगा, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

36. **यह कि** एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

37. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

38. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006** / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

39. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड, उपरोक्त बकाया के अलावे हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकारी, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे हैं वो न किए हैं और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष या इनके उत्तराधिकारीगण से बअदालत कानूनी कार्रवाई करके वसूल कर लेंगे।

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner
10/3/18

10/3/18

WIN SOME

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष से कुल ₹75,00,000/- (पचहत्तर लाख) रूपया मात्र का भुगतान प्राप्त करना है। जिसमें से ₹30,00,000/- (तीस लाख) रूपया (₹11,00,000/- चेक सं0 078501, बैंक ऑफ बड़ोदा बैंक, दिनांक 22 – 02 –2018 ई0 एवं ₹19,00,000/- चेक सं0 078502, बैंक ऑफ बड़ोदा बैंक, दिनांक 06 – 03 –2018 ई0) इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष से भुगतान प्राप्त कर चुके हैं एवं ₹45,00,000/- (पैंतालीस लाख) रूपया बाद में प्राप्त कर लेगें।

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के भूमि का विवरणः–

क्षेत्रफल 53.9843 डिसमिल,

मौजा	–	जलालपुर,
महल्ला	–	जलालपुर अभिमन्यु नगर,
थाना	–	दानापुर,
जिला	–	पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	–	दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	दानापुर (बिहार),
थाना संख्या	–	22 (बाईस),
तौजी संख्या	–	5524,
खाता संख्या	–	151 (एक सौ इक्यावन),

कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या	क्षेत्रफल
372 (तीन सौ बहत्तर) का अंश	51 डिसमिल

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या – 373.
दक्षिण :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या – 372.
पूरब :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या – 374.
पश्चिम :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या – 371 एवं 369.

कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या	क्षेत्रफल
371 (तीन सौ एकहत्तर) का अंश	2.9843 डिसमिल

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या – 371.
दक्षिण :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या – 369.
पूरब :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या – 372.
पश्चिम :– सहायक रोड.

Winsome Builders & Associate
Sudhir Kumar
Partner

WINSOME

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के **कोड सं0 – 126** पर अंकित है वो **जोन – 3 है**।
जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹4,59,01,000/– है।

अनुसूची – II

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरणः–

1. फाउंडेशन – आर0सी0सी0 पाईलिंग।
2. स्ट्रक्चर – आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क – ईटवर्क, सिमेन्ट मोर्टार के साथ।
4. छत – आर0सी0सी0।
5. फर्श – भिट्रीफाईड टाईल्स/मार्बल।
6. दरवाजा – हार्डउड लकड़ी का चौखट, प्लश डोर प्राइमर सहित।
7. खिड़की – अल्युमुनियम फ्रेम / ग्रील खिडकी शीशा लगा।
8. रसोई घर – ग्रीन मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में ग्लेज्ड टाईल्स।
9. बाथरूम – दीवाल में 7 फीट गलेज्ड टाईल्स तथा सतह में टाईल्स फ्लोरिंग, गरम–ढ़ठा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के।
10. विद्युत वायरिंग – कॉन्सिल्ड पी0बी0सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित ISI स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटिंग स्वीच के साथ।
11. टी0वी0 प्वाइंट – सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
12. सिवरेज – उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
13. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा।
14. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
15. जल आपूर्ति की व्यवस्था – स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
16. पानी टंकी आवश्यकतानुसार।
17. फायर नियमानुसार।

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar 10/3/18
Partner

10/3/18

अवर निबंधन पदाधिकारी
दानापुर (पटना)

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1.
PREMCHAND KUMAR NIRMAL
S/o Late Nirmal Kumar
Anasthy ghat
Danapur PATNA-12.

2. 10-3-18
S/o Late Shyama Kant Prasad
Ashiyana Nagar, Patna 25

10/3/18
(भूखण्ड–स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

Winsome Builders & Assoc.
Sudhir Kumar 10/3/18
Partner

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के कथनानुसार इस उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

टंकणकर्त्ता

प्रारूपकर्त्ता–

सुबोध कुमार (अधिवक्ता)
एम.एस.सी., एल.एल.बी.

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

दस्तावेज
10-3-18
हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय
10-3-18
दानापुर (पटना)

WINSOME


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
PREMCHAND KUMAR NIRMAL
NIRMAL KUMAR
23/08/1972
Permanent Account Number
ADIPN2854L
Signature

Premchand Kumar Nirmal
S/o - Dr. Nirmal Kumar
Rishikunj - Awasthy Ghat
Danapur Patna-14.

IDENTIFIER

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	23/03/2018	Date	:	08/03/2018 05:42:00 PM
GRN	:	BHR201803025113E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2017-2018	To	:	
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	1068050.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	40000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Eleven Lac Eight Thousand Fifty Only	1108050.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	WINSOME BUILDERS AND
Address	:	Patna, Bihar

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	00001532018030816991	REF No	IK00MXHIP1
Branch	:		Date & Time	: 08/03/2018 05:48:27 PM		
			Scroll No & Date	:		

------Cut Here ----------Cut Here ----------Cut Here ----------

BANK NAME SBI — Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch — (BRANCH COPY)

Bank Reference Number	IK00MXHIP1	Mode of Payment	Cash		Cheque/DD
Beneficiary		Cash Notes	Amount	Rs	Paise
GRN :	BHR201803025113E	2000 x			
Full Name :	WINSOME BUILDERS AND ASSOCIATES	500 x			
Amount :	1108050.00	100 x			
		50 x			
Cheque/DD No :		20 x			
Date :	08/03/2018 05:48:27 PM	10 x			
Drawee Bank :	SBI				
Drawee Branch :		Total Rs			

Branch Stamp — Signature of Depositor

...65 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect

VAISHALI

जमापर्ची/Pay-in-slip — नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

शाखा/Branch
दिनांक/Date 9/3/18

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

खाता सं० A/c. No. 30978448198

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

Account of Danapur

नकद/चेक का विवरण/नोटों की दूसरी ओर Details of Cash/Cheques/Overleaf	राशि/Amount रु०/Rs.	पै०/P.
खाते में नकद जमा/Cash Deposit in the account	500	
नकदी रखरखाव शुल्क/Cash Handling charges		
कुल जमा/Total Deposit		

रुपये (शब्दों में) / Rupees (In words)

(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)

एस.डब्ल्यू.ओ./SWO — रोकड़ अधिकारी/पासकर्ता अधिकारी Cash Officer/Passing Officer

कूट सं./Code No. 10919901

S31224

अवर निबंधन कार्यालय पानापुर (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. 1068050/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	1108550/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	40000	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- 40000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 40500

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

Date: 10/03/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 10th March 2018 by Shardindu Prasad Singh S/O Kripanand Singh by profession Others. Status - Executant

10.3.18

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:10/03/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Premchand Kumar Nirmal' age '46' Sex 'M', 'S/O Nirmal Kumar', resident of 'Kishori Kunj, Awasthi Ghat, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 10/03/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 53 on pages on 108 -122, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-8 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 10/03/2018

Registering Officer
Danapur

Token No. : 3081 **Year : 2018** **S.No. : 2905** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 2848**

3/10/2018

Scanned by