Serial No. 4459 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 3999

Serial No. 4459 Deed No. 3999

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **16/04/2019** by **Bharat Mishra**
A stamp duty of Rs. **157800**/- and other fees of Rs. **20500**/- 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. **3999** in Book No. **1**, Volume No. **92** on pages from **308** to **323** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **13** / Year **2019**

Signature with Date
(**Satya Narayan Choudhary**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 18/04/2019 Token No: 4484 /2019

दस्तावेज की अंकन क्रिया
एवं
में अंकित कंडिका विवरणी के अनुरूप सही पायी
16/4/19
जाँच लिपिक
(अरूण कुमार महाराज)

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक-16.04.2019 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

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

श्री भरत मिश्रा, पिता का नाम स्वर्गीय भैरव मिश्र, माता का नाम स्वर्गीय भवानी मिश्र, निवास स्थान–नन्दनपुरी, खाजपुरा, पत्रालय–बी0भी0 कॉलेज, थाना–राजीव नगर, शहर वो ज़िला–पटना (बिहार), पिन–800014, राष्ट्रीयता –भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। **PAN – ACVPM7863N, आधार सं0–8075 7734 4976.**
Mobile No.- 9431488883.

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner
16/4/19

WINSOME BUILDERS

District Registry Office, Patna

Token Number 4484 | Reg. Year 2019 | Serial Number 4459 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Premchand Kumar Nirmal (Partner)						
Sig.	16/4/19						
Claimant	Sudhir Kumar (Partner)						
Sig.	Sudhir Kumar 16.04.2019						
Presented By	Bharat Mishra						
Sig.	Bharat Mishra 16/4/19						
Executant	Bharat Mishra	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	Bharat Mishra 16/4/19						
Identified By	Sudhanshu Kumar Sinha						
Sig.	16/4/19						



सुधांशु कुमार सिन्हा पिता स्व० दिनेश्वरी सिन्हा
वार्ड नं० 41, होल्डिंग नं० 42 का स्थाई पता
जिला पटना-खाजपुरा मु० नवादा पुरा थाना
खाजपुरा थाना नं० 13, एरिया नं० 802
उम्र = 24 वर्ष 10 (दस) महीने अन्य विवरण
पहचान किया हूँ तथा हस्ताक्षर मेरे

SCORE Ver.4.0 | Powered by Aadhaar Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop077

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
सहायक, जिला निबंधन कार्यालय, पटना

विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता नाम एवं पूरा पता :–
विन्सम बिल्डर्स एण्ड एसोसीएट्स (WINSOME BUILDERS & ASSOCIATES), जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित फर्म है, जिसका निबंधित कार्यालय – 202, शान्ति हेरीटेज, रूकनपुरा, बेली रोड़, दानापुर, जिला – पटना (बिहार), द्वारा साझेदार **श्री सुधीर कुमार (MR. SUDHIR KUMAR),** (Mobile No.- 9386312241), पिता का नाम श्री रामचन्द्र प्रसाद गुप्ता, निवास स्थान – रामजीचक, दीघा, थाना – दीघा, पत्रालय – बाटागंज, शहर वो जिला – पटना (बिहार) एवं साझेदार **श्री प्रेमचंद कुमार निर्मल (MR. PREMCHAND KUMAR NIRMAL),** (Mobile No.- 9386312242), पिता का नाम श्री निर्मल कुमार, निवास स्थान – 204, अकांक्षा उर्मिला पैलेस, अशोकपुरी रोड, खाजपुरा, थाना–शास्त्री नगर, पत्रालय–बी0भी0 कॉलेज, शहर वो जिला–पटना (बिहार), पिन–800 014, राष्ट्रीयता–भारतीय, जिन्हें आगे **"डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष"** 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। **PAN – AACFW7462J.**

–: : सन्दर्भ : :–

हकिकत यह है कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि 2 कट्ठा 10 धुर को श्रीमती भवानी मिश्र (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष), पति का नाम श्री भैरव मिश्र ने दिनांक –03–11–1989 ई0 को निबन्धित विक्रय–पत्र संख्या–9108, पुस्तक संख्या –1, जिल्द संख्या–89, पृष्ठ संख्या–237 से 243 तक, जिला निबंधन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा श्री सोमेश्वर प्रसाद, पिता का नाम स्वर्गीय नकुलेश्वर प्रसाद, निवासी–रामपुर, थाना–नाथनगर, जिला–भागलपुर (बिहार), राष्ट्रीयता–भारतीय से खरीदे हैं वो खरीदारी के दिन से उपरोक्त श्रीमती भवानी मिश्र (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुयी, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने एकमात्र पुत्र श्री भरत मिश्रा (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) को छोड़कर स्वर्गवास कर गयी। श्रीमती भवानी मिश्र (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामी की हैसियत से श्री भरत मिश्रा (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं।

यह कि अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति के निश्वत रजिस्टर–2 में श्री भरत मिश्रा (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) का नाम दर्ज है एवं अंचलाधिकारी कार्यालय, पटना सदर, (बिहार) को जमाबन्दी संख्या – 3700 पर लगान दिया जा रहा है।

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner
16/4/19

Winsome Builders & Associates
Partner
16/4/19

WINSOME BUILDERS

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 एकसरनामा 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 दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही 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 उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर 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 पटना नगर निगम/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 शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।
2. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।
3. **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 पटना नगर निगम/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।

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner
16/11/19

WINSOME BUILDERS

4. **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 पटना नगर निगम/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 अगर पटना नगर निगम/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 पटना नगर निगम/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।

5. **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।

6. **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।

7. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि पटना नगर निगम/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 (पचास) प्रतिशत** हिस्सा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा पास होने के पश्चात् निर्माण कार्य शुरू होने के पूर्व शेयर का निर्धारण एवं आवंटन भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आपसी सहमति से कर लिया जायेगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का **50 (पचास) 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।

8. **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 (पचास) प्रतिशत** हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

Bhushan Nish 16/4/19

Winsome Builders & Promoters
Sudhir Kumar Partner
16/4/19

Winsome Builders & Promoters
Partner
16/4/19

WINSOME BUILDERS

9. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर आपसी सहमति से एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे, जिसमें स्वीकृत भूतल का निर्मित क्षेत्र विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को एवं स्वीकृत टेरेस तल का निर्मित क्षेत्र भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को दिया जायेगा एवं बाकी हिस्से का वितरण, अनिबंधित हिस्सा का वितरण में किया जायेगा, 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।

10. **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 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।

11. **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।

12. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृत कराकर, प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य दो वर्ष इसके अतिरिक्त छह माह 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, 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।

13. **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।

14. **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।

Winsome Builders
Suchit Kumar
Partner
16/5/19

WINSOME BUILDERS

15. **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 इस 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।

16. **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 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।

17. **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।

18. **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।

19. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपने–अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामी होगें एवं अपने–अपने हिस्से के निश्वत् नगरपालिका कर, वस्तु एवं सेवा कर या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/से सम्बन्धित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेगें या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

Winsome Builders
Sudhir Kumar
Partner
16/11/19

WINSOME BUILDERS

20. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष/सोसाईटी 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।

21. **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।

22. **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, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

23. **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 पृथक्/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।

24. **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।

Winsome Builders & Associates
Partner
16/4/19

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner
16/4/19

Winsome Builders & Associates
Partner
16/4/19

WINSOME BUILDERS

25. 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 दस्तावेज 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 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 बेचने, पट्टा पर देने, 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/होर्डिग 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।

Sudhir Kumar
Partner
16/4/19

WINSOME BUILDERS

(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 निर्माण कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

26. 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।

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

28. यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम **"विन्सम भवानी विला"** होगा, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

29. 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।

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

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

32. 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।

33. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारतें से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होंगी।

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner

WINSOME BUILDERS

34. 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 पटना नगर निगम/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 कानूनी तरीके से करेगें।

यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष से नन् रिफण्डेवल राशि के रूप में ₹25,000/- (पच्चीस हजार) रूपये मात्र चेक सं0 . 000102 , BOB बैंक, दिनांक 14-04-2019 ई0 के द्वारा प्राप्त कर चुके है।

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरण:–

क्षेत्रफल 2 कट्ठा 10 धुर समतुल्य 7.8125 डिसमिल,

महल्ला	–	नन्दनपुरी,
मौजा	–	खाजपुरा,
परगना	–	फुलवारी,
सर्वे थाना	–	फुलवारी,
वर्तमान थाना	–	राजीव नगर,
शहर वो जिला	–	पटना (बिहार),
अवर वो जिला निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	पटना सदर (बिहार),
थाना संख्या	–	**11 (ग्यारह),**
तौजी	–	**5173 (पाँच हजार एक सौ तिहत्तर),**
खाता संख्या	–	**13 (तेरह),**
कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या	–	**802 (आठ सौ दो) का अंश,**

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर	:–	कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या – 802 का अंश.
दक्षिण	:–	रौनक पुष्कर अपार्टमेंट.
पूरब	:–	सहायक रोड.
पश्चिम	:–	सहायक रोड.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के **कोड सं0 – 028** पर अंकित है वो **जोन – 3 है।**

जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹78,15,000/– है।

WINSOME BUILDERS

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar

अनुसूची – II

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

ढ़ांचा :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 भूकम्परोधी फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़, ईंट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– भूखण्ड स्वामी के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत Putty का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और Weather coat से पुती होगी।

दरवाजे :– मेन गेट – वॉटर प्रुफ वोर्ड पर प्लेन स्कीन लगा हुआ, इन्टरनल गेट – वॉटर प्रुफ वोर्ड पेन्ट के साथ।

खिड़कियाँ :– खिड़कियाँ अल्मुनियम का स्लाईडिंग खिड़की होगा जिसमें लोहे ग्रील लगा होगा।

फर्श :– इन्टरनल एरिया – Vetrified टाईल्स।
कॉमन एरिया – टाईल्स या कलर टाईल्स।

शौचालय :– सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, सफेद Giazed टाइल्स पुरा दीवाल में लगा हुआ, सभी शौचालय का सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा।

रसोई घर :– Black/Green Platform एवं टाईल्स तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईन्च उंची रंगीन टाइल्स (उभय पक्ष के सहमति से)

लिफ्ट :– नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0भी0सी0 Conduit Wring एवं ड्राइंग रूम में केबुल प्वाईन्ट, बिजली का स्वीच सौकेट Anchor का होगा।

प्लम्बिंग एवं सेनेट्री : – प्लम्बिंग पाईप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का होगा तथा सफेद पेन एवं बेसिन तथा सिस्टन पी0भी0सी0 पाईप।

अन्य विवरण

1. बैठकखाने में एक टी0वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत ध्वनि रहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइन्ट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली, तांबे का तार होगा। बैठकखाना किचेन एवं बाथरूम में Power Point देना है।

R.L. Mishra 16/4/19

Sudhir Kumar 16/4/19

Partner 16/4/19

Winsome Builders

WINSOME BUILDERS

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. 16/4/19

नाम : अरुण विक्रम

पिता : श्री भरत मिश्र

पता : नन्दनपुरी, खाजपुरा, रंनक पुष्कर अपार्टमेंट के पीछे, पटना-14

2. 16/4/2019

S/o Late Shyama Kant Prasad

A.G. Colony, Ashiyana-Digha Road, Patna-25

Bharat Mishra 16/4/19

Winsome Builders

Sudhir Kumar Partner 16/4/2019

(भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

16/04/2019

(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–

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

सशस्त्र सेना झंडा दिवस
7 दिसम्बर - 7 DECEMBER
ARMED FORCES FLAG DAY

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

WINSOME
WINSOME BUILDERS

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया।

जाँचकर्ता

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. 157800/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 178300/-

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	20000	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 amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Patna

Date: 16/04/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 16th April 2019 by Bharat Mishra Late Bhairav Mishra by profession Others. Status - Executant

Bharat Mishra
16/4/19

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:16/04/2019**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sudhanshu Kumar Sinha' age '33' Sex 'M', 'Shyamakanta Prasad', resident of 'A.G. Colony, Ashiyana Digha Road, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 16/04/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 92 on page no. 308 to 323 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 13 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

Token No. : 4484 Year : 2019 S.No. 22564/1 SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Patna

Date : 18/04/2019

DEED NO: 3999

Serial No. 12731 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 11565

Serial No. 12731 Deed No. 11565

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **24/10/2019** by **Mangal Prasad**
A stamp duty of Rs. **280020**/- and other fees of Rs. **20500**/- 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. **11565** in Book No. **1**, Volume No. **274** on pages from **522** to **538** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **41** / Year **2019**

Date: 01/11/2019 Token No: 12961 /2019

Signature with Date
(**Satya Narayan Choudhary**)
Registering Officer, Patna

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
दस्तावेज में अंकित विवरणी के अनुरूप पाया।
24/10/2019
जाँच लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक 23-10-2019 ई० को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

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

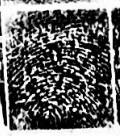
श्री मंगल प्रसाद, पिता का नाम श्री रामसागर सिंह, निवास स्थान ग्राम- महम्मदपुर, पत्रालय-मेदनीपुर, थाना-कुर्था, जिला-गया (बिहार), राष्ट्रीयता -भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है), जिन्हे आगे **"भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।
Mobile No.- 9835416871.

PAN -AXVPP4934A, आधार सं०- 5968 6695 1119.

WINSOME BUILDERS

District Registry Office,Patna

Token Number 12961 | Reg. Year 2019 | Serial Number 12731 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Premchand Kumar Nirmal (Partner)						
Sig.	24/10/19.						
Claimant	Sudhir Kumar (Partner)						
Sig.	Sudhir Kumar 24.10.2019						
Presented By	Mangal Prasad						
Sig.	24/10/19						
Executant	Mangal Prasad	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	24/10/19						
Identified By	Naveen Kumar						
Sig.	Naveen Kumar 24/10/19						

आदेशानुसार प्रारूपक/क्रेता/विक्रेता द्वारा लिखाये गये भूमि/संरचना/फ्लैट

मौजा/मुहल्ला: रानीपुरा ... ।। ...हो०नं०.....

अन्तर्गत: सहायक

दस्तावेज प्रस्तुत की उपायुक्त राजस्व सहायक द्वितीय के न्यायालय में दिनांक 24/10/2019 को 3:41 बजे अपराह्न

स्थल जाँच किया ... को सहायक द्वितीय के अनुरूप

उक्त भूखण्ड पर ... हद्दबस्त के अनुसार

...

SCORE Ver.4.0 Powered by ... Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop028



24/10/19

सहायक (ग.प.) सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
उपनिबंधक, जिला निबंधन कार्यालय पटना
24/10/19

विकासकर्ता/उन्नयनकर्ता/भवन निर्माता नाम एवं पूरा पता :-
विन्सम बिल्डर्स एण्ड एसोसीएट्स (WINSOME BUILDERS AND ASSOCIATES), जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित फर्म है, जिसका निबंधित कार्यालय-202, शान्ति हेरीटेज, लखनपुरा, बेली रोड, दानापुर, जिला-पटना (बिहार), द्वारा साझेदार श्री सुधीर कुमार (MR. SUDHIR KUMAR), (Mobile No.- 9386312241), पिता का नाम श्री रामचन्द्र प्रसाद गुप्ता, निवास स्थान-रामजीचक, दीघा, थाना-दीघा, पत्रालय-बाटागंज, शहर वो जिला-पटना (बिहार) एवं साझेदार श्री प्रेमचंद कुमार निर्मल (MR. PREMCHAND KUMAR NIRMAL), (Mobile No.- 9386312242), पिता का नाम श्री निर्मल कुमार, निवास स्थान-204, अकांक्षा उर्मिला पैलेस, अशोकपुरी रोड, खाजपुरा, थाना-शास्त्री नगर, पत्रालय- बी०भी० कॉलेज, शहर वो जिला-पटना (बिहार), पिन-800014, राष्ट्रीयता- भारतीय, जिन्हें आगे "डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/ विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच निष्पादित हुआ। PAN - AACFW7462J.

-: : सुन्दर्भ : :-

हकिकत यह है कि अनुसूची-I में वर्णित भूमि 4 कट्ठा को श्री मंगल प्रसाद (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष), पिता का नाम श्री रामसागर सिंह ने दिनांक-02-04-1979 ई० को निबन्धित विक्रय-पत्र संख्या-1240, पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-52, पृष्ठ संख्या-13 से 17 तक, जिला निबंधन कार्यालय-पटना (बिहार) के द्वारा श्री हरिद्वार सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय श्री अम्बिका सिंह, निवासी-केवड़ी, थाना-खिजर सराय, परगना-सोनौत, पत्रालय-ताजपुर, जिला-गया (बिहार) राष्ट्रीयता-भारतीय से खरीदे है वो खरीदारी के दिन से उपरोक्त श्री मंगल प्रसाद (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) अनुसूची-I में वर्णित भूमि पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, रजिस्टर-II में श्री मंगल प्रसाद (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, पटना सदर (बिहार) को जमाबन्दी संख्या-420, भाग वर्तमान-04, पृष्ठ सं०-4465 पर लगान अदा किया जा रहा है। जिसका Running Unique No. 0623952930 है।

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 है।

यह कि विन्सम बिल्डर्स एण्ड एसोसीएट्स एक रीयल इस्टेट फर्म है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हौउसिंग/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।

Sh Sri Bindeshwari Prasad
Sudhir Kumar
Winsome Builders & Associates
Partner
Winsome Builders & Associates
Partner

WINSOME BUILDERS

यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध मे इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही 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 उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर 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 पटना नगर निगम/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 शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

2- 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 पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

3- 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 पटना नगर निगम/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।

4- 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 पटना नगर निगम/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 दोनो पक्षों की सहमति के बाद यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर पटना नगर निगम/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 पटना नगर निगम/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।

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner

Winsome Builders & Associates
Partner

WINSOME BUILDERS

5- 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।

6- यह कि अनुसूची-I में वर्णित भूखण्ड पर बनाई जाने वाली बहुमंजिला इमारत के सामने अगर जरूरत पड़े तब नियामानुसार सड़क की चौड़ाई पूरी 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 बचेंगे, उसी पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया जायेगा।

7- यह कि, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा पास होने के पश्चात् निर्माण कार्य शुरू होने के पूर्व शेयर का निर्धारण एवं आवंटन भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आपसी सहमति से कर लिया जायेगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का 50 (पचास) 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।

8- 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 (पचास) प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

9- यह कि अनुसूची-I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शे के आधार पर आपसी सहमति से एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे, जिसमें स्वीकृत हिस्से का वितरण आनुपातिक आधार पर प्रत्येक तल्ले पर अनिबंधित मनोबंध के द्वारा किया जायेगा, 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।

10- 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 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,

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner

WINSOME BUILDERS

तो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को देंगे।

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

12- यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार पटना नगर निगम/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य दो वर्ष छः महीनों इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से 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।

13- 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।

14- 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।

15- 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 इस 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।

16- 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 पक्ष के आवंटित

Winsome Builders & Assocs
Sudhir Kumar
Partner
23/10/19

Winsome Builders &
Partner

WINSOME BUILDERS

17- 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 जुटाने 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।

18- 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।

19- यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपने-अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामी होगें एवं अपने-अपने हिस्से के निश्वत् नगरपालिका कर, वस्तु एवं सेवा कर या किसी भी अन्य प्रकार का कर/टैक्स/से सम्बन्धित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेगें या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

20- यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष/सोसाईटी 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।

21- यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर दोनो पक्षों की सहमति के बाद 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 फ्लेट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा । इस पूरी प्रक्रिया मे प्रथम पक्ष का एक भी रुपया खर्च नहीं होगा ।

22- 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 है या भूखण्ड खरीदते है 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

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner

Winsome Builders & Associates
Partner

WINSOME BUILDERS

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 स्वामीगण 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।

23- 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, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रॉनिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

24- यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध है, 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 अनुरूप 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 पृथक्/अलग से बेचने/ अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम् 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।

25- 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 रहेंगे वो इसके अलावे भी जहाँ-जहाँ वो जिस-जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगे अपना नाम दर्ज करा लेंगे, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा।

26- 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।

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner

Winsome Builders & Associates
Partner

WINSOME BUILDERS

(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 अेवभार 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 दस्तावेज 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 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 देने, 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/छते/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। प्रोजेक्ट पूरा होने के बाद द्वितीए पक्ष किसी भी तरह का कोई भी होर्डिंग वगैरह नहीं लगाएँगे।

Winsome Builders & Ass.
Sudhir Kumar
Partner

Winsome Builders & Associates
Partner

WINSOME BUILDERS

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

27- 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।

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

29- 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।

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

31- यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32- 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।

33- यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय-समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियमे की सभी नियम और शर्तें लागू होंगी।

34- 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 पटना नगर निगम/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, जिस 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 जाये या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar
Partner

Winsome Builders & Associates
Partner

WINSOME BUILDERS

सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति कानूनी तरीके से करेगें।

यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष से नन् रिफण्डेवल राशि के रूप में ₹15,00,000/- (पंद्रह लाख रुपये) प्राप्त करेंगे, जिसमे से ₹51,000/- (इक्यावन हज़ार रुपये) चेक सं० 000088 बैंक ऑफ बड़ोदा, दिनांक 07-08-2019 ई० के द्वारा प्राप्त कर चुके है, तथा शेष राशि (₹14,49,000/-) का भुगतान प्रॉजेक्ट पूरा होने के बाद द्वितीए पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष को किया जाएगा।

अनुसूची-I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरणः-

क्षेत्रफल 4 कट्ठा समतुल्य 12.5 डिसमिल,

महल्ला	-	नन्दनपुरी,
मौजा	-	खाजपुरा,
परगना	-	फुलवारी,
सर्वे थाना	-	फुलवारी,
वर्तमान थाना	-	राजीव नगर,
शहर वो जिला	-	पटना (बिहार),
अवर वो जिला निबंधन कार्यालय	-	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	-	पटना सदर (बिहार),
थाना संख्या	-	11 (ग्यारह),
तौजी	-	5173 (पाँच हजार एक सौ तिहत्तर),
खाता संख्या	-	13 (तेरह),
कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या	-	802 (आठ सौ दो) का अंश,

-: : चौहद्दी : :-

उत्तर	:-	कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-802 का अंश.
दक्षिण	:-	श्री सोमेश्वर प्रसाद का मकान.
पूरब	:-	सहायक रास्ता.
पश्चिम	:-	सहायक रास्ता वो रामसेवक सिंह के दिगर खरीदार.

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के **कोड सं०-028** पर अंकित है वो **जोन-3 है।**

जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹12,50,1000/-है।

Sudhir Kumar

Winsome Builders & Associates
Partner

WINSOME BUILDERS

अनुसूची-II

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामी के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण:-

ढ़ांचा :- सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर०सी०सी० भूकम्परोधी फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :- सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़, ईंट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- भूखण्ड स्वामी के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत Putty की प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और Weather coat से पुती होगी।

दरवाजे :- मेन गेट-वॉटर प्रुफ वॉर्ड पर प्लेन स्कीन लगा हुआ, इन्टरनल गेट - वॉटर प्रुफ वॉर्ड पेन्ट के साथ।

खिड़कियाँ :- खिड़कियाँ अल्मुनियम का स्लाईडिंग खिड़की होगा जिसमें लोहे ग्रील लगा होगा।

फर्श :- इन्टरनल एरिया - Vetrified टाईल्स।
कॉमन एरिया - मार्बल या कलर टाईल्स।

शौचालय :- सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, सफेद Giazed टाइल्स पुरा दीवाल में लगा हुआ, सभी शौचालय का सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर टाईल्स/मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा।

रसोई घर :- Black/Green Platform एवं टाईल्स तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईन्च उंची रंगीन टाइल्स

लिफ्ट :- नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी०भी०सी० Conduit Wring एवं ड्राइंग रूम में केबुल प्वाईन्ट, बिजली का स्वीच सौकेट Anchor का होगा।

प्लम्बिंग एवं सेनेट्री :-प्लम्बिंग पाईप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का होगा तथा सफेद पेन एवं बेसिन तथा क्रिस्टन पी०भी०सी० पाईप।

अन्य विवरण

1- बैठकखाने में एक टी०वी० तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2- चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3- सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत ध्वनि रहित जेनरेटर।
4- बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइन्ट (कनेक्शन नहीं)
5- फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली तांबे का तार होगा।
बैठकखाना किचेन एवं बाथरूम में Power Point देना है।

Winsome Builders Ass. Sudhir Kumar 23/10/12 Partner

Winsome Builders Ass. Partner

WINSOME BUILDERS

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 :- Surendra Kumar

1- Surendra Kumar 23/10/19
Son of Mangal Prasad
E/2 Bank men Colony
Chitragupta Nagar
Patna- 800020

2- 23/10/19
SUDHANSHU KUMAR SINAH
S/O LATE SHYAMA KANT PRASAD
A.G. COLONY, ASHIYANA-DIGHA
ROAD, PATNA - 800015

Mangal 23/10/19
(भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)
Winsome Builders & Associates
23/10/19
Partner

Winsome Builders & Associates
Sudhir Kumar 23/10/19
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- Nav

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

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया
लिपिक
23/10/19

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. 280020/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan Rs. 300520/-

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	20000	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 amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Patna

Date: 24/10/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 23rd October 2019 by Mangal Prasad Ramsagar Singh by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:24/10/2019

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Naveen Kumar' age '34' Sex 'M', 'Bindeshwari Prasad', resident of 'R.No.4a, H.No.02, Gardanibagh, Gpo, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 24/10/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 274 on page no. 522 to 538 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 41 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 12961 Year : 2019 S.No. : 12781 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . :

Registering Officer
Patna

Date : 01/11/2019

SCORE 4.1

DEED NO: 11565