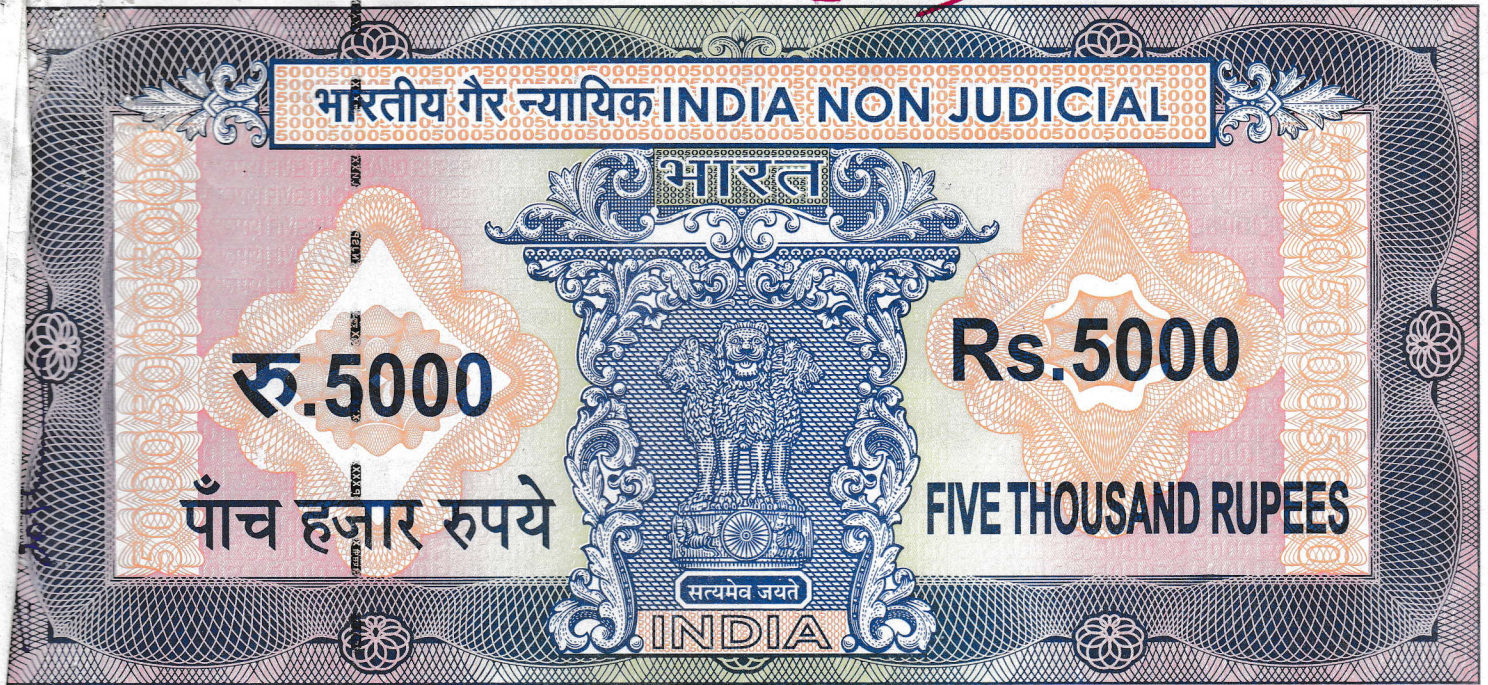




बिहार BIHAR

1995-11-8 2500 1 695086
 क्रम सं० तारीख मुद्रा क्रम दस्ता वास्तु

Serial No. 18373

Deed No. 15658

Govt. of Bihar
 District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 11/05/2012 by Ashok Kumar Singh
 A Stamp Duty of Rs. 453000/- and other Fees of Rs. 979/- has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. 15658 in Book No. 1, Volume No. 282 on pages from 188 to 206 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 44 / Year 2012

SCANNED

Date: 11/05/2012

Token No: 18974 / 2012

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

स्वागत निविदा हेतु मेरे गैर न्यायिक

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक
 11.05.2012 को श्री अशोक कुमार सिंह पिता का
 नाम स्व. शिवदेवन सिंह, निवासी ग्राम- चमारीचक,



अशोक कुमार
 11-5-12
 99-2-92

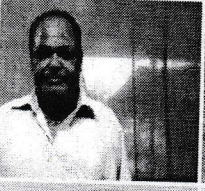
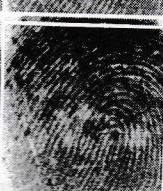
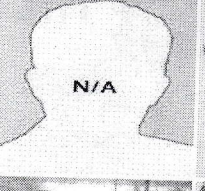
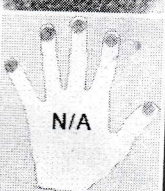
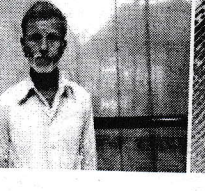
District Registry Office, Patna

Token Number 18974

Reg. Year 2012

Serial Number 18373

Deed Number 15653

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Alok Kumar(dir)						
Sig.	Alok Kumar 11.5.12						
Presented By	Ashok Kumar Singh						
Sig.	अशोक कुमार सिंह ११-५-१२						
Executant	Ashok Kumar Singh						
Sig.							
Identified By	Janaklal Mahto						
Sig.	जानकलाल माहो ११-५-१२						

SCORE Ver.3.0

Powered by InfoSystem and Solutions, Patna

Biometric Captured By 2800sop007

(2)

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

एवं

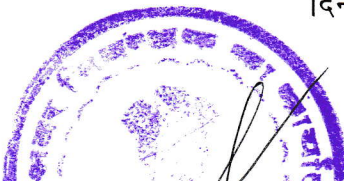
AGRANI HOMES PRIVATE LIMITED, a company incorporated under the Companies Act. 1956, and having its Administrative Office at M 3/9, S. K. Puri, Boring Road, Patna-800001, P.S.- Sri Krishnapuri, Distt.- Patna through its Director **Shri Alok Kumar** Son of Shri P. Singh, resident of Yogipur, Chitragupt Nagar, P.S.- Patrakar Nagar, P.O.- Lohiya Nagar, Kankarbagh, Patna-800020, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक का मौजा- मैनपुर शंकर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं.- 24 (चौबीस), तौजी नं.- 5234 (पाँच हजार दो सौ चौतीस), खाता नं.- 35 (पैतीस), सर्वे प्लॉट नं. 431 (चार सौ इक्तीस) में एसजी- 19 कट्टा 6 धुर पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित प्लॉट संख्या- 431 की एराजी सहित अन्य सम्पति जमीन मालिक के पिता शिव देवन सिंह पिता का नाम स्व. रामलखन सिंह, निवासी- चमारीचक, थाना- शाहपुर, जिला- पटना को दिनांक 07.09.1954 को वजरिये वसीका बख्शीशानामा

गवाह :-
केशव शंकर
पिता श्री शैलेंद्र शंकर
मा.नं.- 238/400
रेड- 05
राजवंशी नगर
पटना-23

अक्षर गुप्त
Alok Kumar
11.5.12
99- 2- 92



(3)

द्वारा मोसमात् फुलो कुंवर धर्मपत्नी स्व. सुबेदार सिंह, निवासी स्थान- चमारीचक, थाना- दानापुर, जिला- पटना से दान में प्राप्त हुआ है, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 29, पृष्ठ संख्या- 446 से 462 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 3924/1954 द्वारा हुआ है। तब से लेकर अपने जीवन काल तक उक्त शिवदेवन सिंह अपने समस्त सम्पत्ति पर अपने पत्नी श्रीमती जयकुमारी देवी के साथ स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे चार पुत्र यथा अरूण कुमार सिंह, अशोक कुमार सिंह, अभय कुमार सिंह एवं सतीश कुमार सिंह को छोड़कर वर्ष 1988 में स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात् चारों भाई आपस में खानगी तौर पर 28.03. 1988 को बंट गये जिसके अनुसार लेख्य सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्तियाँ जमीन मालिक के हिस्से में मिली, किन्तु उक्त बंटवारा में कुछ विवाद रह जाने के कारण विवाद के समाधान के लिए दिनांक 01.06.1988 को एक लिखित बंटवारा तैयार किया गया, जिसमें श्रीमती जय कुमारी देवी एवं उनके पुत्रगण के बीच की गई आपसी खानगी बंटवारा दिनांक 28.03.1988 के शर्तों को सम्पुष्ट किया गया, जिसके अनुसार लेख्य सम्पत्ति पर लेख्यकारी/जमीन मालिक स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर जमाबंदी संख्या- 251/ए. पर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह जमीन मालिक अपने परिवार के हित में, परिवार के कर्त्ता की हैसियत से लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

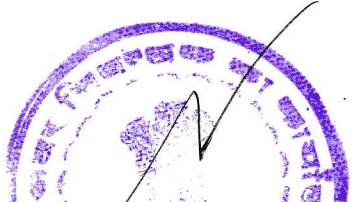
यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके

Alok Kumar

11.5.12

अतिरिक्त जमा

99-2-92



(4)

चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

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

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

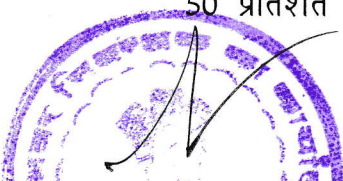
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./निजामत नगरपालिका दानापुर द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट

Alok Kumar

11.5.12

अशोक कुमार

91-4-92



(5)

इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

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

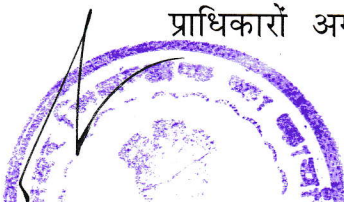
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

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

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान निजामत नगरपालिका दानापुर और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से

श्री 2020
11.5.12
श्री 2020
11.5.12



(6)

अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा निजामत नगरपालिका दानापुर और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 4 वर्ष 6 माह (चार वर्ष छह माह) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

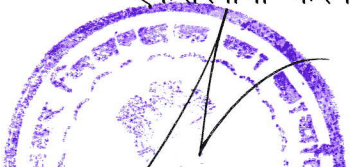
13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और नक्शा पास होने के बाद विकासक एवं जमीन मालिक अपने हिस्से का फ्लैट का बंटवारा करने के बाद ही निबंधन या कोई अन्य कार्य करेंगे। उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का

Alok Kumar

11.5.12

अशोक कुमार

99-9-92



(7)

क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो निजामत नगरपालिका दानापुर और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के

श्री गुरुजी
99-2-92
Hlok Kumar
11.5.12



(8)

लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. यह कि विकासक उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार/निजामत नगरपालिका दानापुर के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी/मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

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

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

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों/क्रेताओं को देना।

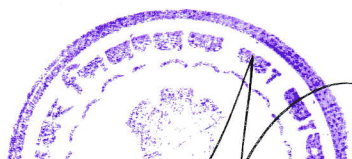
F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं प्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के

Alok Kumar

11.5.12

श्री अशोक कुमार

91-4-92



(9)

लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

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

Alok Kumar

11.5.12

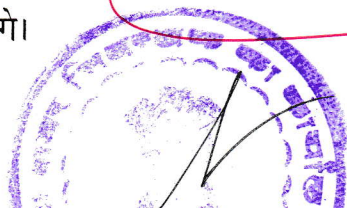
शशिकांत कुमार

99-2-92



18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

- (i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिग्रहण के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।
- (ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।
- (iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।
- (v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।
- (vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।
- (vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।



Alok Kumar

11.5.12

अतिरिक्त- 11.5.12

99-4-92

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में ईमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "AGRANI HOMES PRIVATE LIMITED" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "अग्रणी अशोका" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त

Alok Kumar

11.5.12

अशोक कुमार

99-5-92

इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, तो स्वतः जमीन मालिक को पूरा जमीन पर मालिकाना हक मिल जाएगी।

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

26. यह कि विकासक को यह अधिकार होगा की इस सम्पत्ति के अगल-बगल का जमीन का उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना कर सकते हैं और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता उस इमारत के लिए भी रास्ते के रूप में प्रयोग कर सकता है।

27. डेवेलपर निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

28. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल

Alok Kumar
11.5.12

अशोक कुमार
११-५-१२

पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे निजामत नगरपालिका दानापुर की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरानामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं अथवा किसी अन्य विकासक से कराने में जमीन मालिकों को कोई आपत्ति न है और न होगा हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

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

31. प्रस्तावित इमारत निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- मैनपुर शंकर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं.- 24 (चौबीस), तौजी नं.- 5234 (पाँच हजार दो सौ चौतीस), खाता नं.- 35 (पैतीस), सर्वे प्लॉट नं. 431 (चार सौ इक्तीस) में एराजी- 19 कट्ठा 6 धुर (उन्नीस कट्ठा छह धुर) है जो 60.3125 डिसमील के समतुल्य है यह लेख्य सम्पत्ति निजामत नगरपालिका दानापुर एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर, तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

Shlok Kumar

11.5.12

अशोक कुमार

११-५-१२

चौहद्दी

उत्तर :- श्री राम देवन सिंह

दक्षिण :- श्री राम देवन सिंह, राम ईश्वर सिंह एवं
सहायक रास्ता

पूरब :- नीज जमीन मालिक

पश्चिम :- सर्वे आहर

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2012-13 के
न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 144, जोन- 3 पर
अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो. 2,26,18,000/-
(दो करोड़ छब्बीस लाख अठारह हजार) रूपया है।

अनुसूची II

सम्पूर्ण प्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढाँचागत विवरण।

- ढाँचा :- पी.एम.सी./सरकारी संस्था द्वारा स्वीकृत भूकम्प विरोधी
आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर ढाँचा
- civil कार्य :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईट, सिमेंट, बालू
एवं मशाला ईट प्रथम कोटि का।
- परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें एवं छत का
प्लास्टर होगा एवं पी.ओ.पी. करके देंगे।
- फर्श :- मार्बल फ्लोरिंग होगा।
- दरवाजे :- सखुआ चौखट, 32mm मोटा फैक्ट्री निर्मित प्लस डोर
चैनल प्लैट का मुख्य दरवाजा टीक (Teak) बुड का होगा
- खिड़कियाँ :- लकड़ी के फ्रेम में पूर्णतः ग्लेज खिड़कियाँ।
- शौचालय :- पैन एवं बेसिन, नल एवं अन्य सामग्री आई.एस.आई. ब्रांड
का होगा। दिवाल में ग्लेज टाईल्स 7 फीट की उँचाई तक।
- रसोई घर :- ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक दिवाल पर
वर्किंग प्लेटफार्म के उपर 2 फीट उँचा ग्लेज टाईल्स।
- बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ Conduit PVC Conduit
Copper wiring, का तार एवं होल्डर ISI ब्रांड का होगा।
- फायर सिस्टम :- फायर सिस्टम देना है।
- जेनेरेटर:- समुचित प्रतीक्षरत बिजली हेतु ध्वनीरहित जेनेरेटर ISI ब्रांड
का होगा।
- लिफ्ट :- 5-6 व्यक्तियों के लिए मानक लिफ्ट अच्छे कम्पनी का
प्रत्येक मानक ब्लॉक के लिए देना है।
- पानी की व्यवस्था:- समरसिबुल पम्प से प्रत्येक ब्लॉक के लिए उपरी टंकी से
पानी की व्यवस्था।

Alok Kumar

11.5.2012

अशोक कुमार

99-52-92

सभी फ्लैटों के बैठकखाना में इन्टरकॉम, केबुल एवं टेलीफोन कनेक्शन रहेगा।

यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सौच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

1. जगन्नाथ लाल भट्ट

देवनारायण भट्ट

शा.स. चमारी-चम
शा.स. २१६५८, पटना

2. श्री २१९ कुमारी

अशोक कुमार सिंह
शा.स. चमारी-चम
शा.स. २१६५८
जिला पटना

अशोक कुमार सिंह

११-५-१२
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

3. दिपु कुमार

पिताजी अशोक कुमार सिंह
शा.स. चमारी-चम
शा.स. २१६५८
जिला-पटना

Alok Kumar
11.5.12

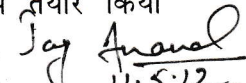
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारूप तैयार किया

मुद्रित किया:-


(संजीव कुमार)

उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।


Chamber of 11.5.12 Advocate
(डा. अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")

अधिवक्ता,

"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

