

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000

Rs.1000

Bihar

Serial No. 6349

P 175818

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 26/06/2014 by Jagnarayan Chaudhary. A Stamp Duty of Rs. 388760/- and other Fees of Rs. 20600/- 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. 6402 in Book No. 1, Volume No. 136 on pages from 222 to 242 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 21 / Year 2014

Date: 26/06/2014

Token No: 6607 / 2014

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

विकास कार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 26 माह जून

2014 को



Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 6607

Reg. Year 2014

Serial Number 6549

Deed Number

PresType

Name

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Presented Jagnarayan
By Chaudhary

Sig. *Jagnarayan Chaudhary*
26.6.2014

Claimant Suerndra Kumar

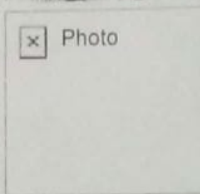
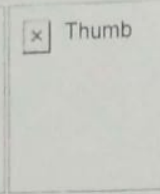
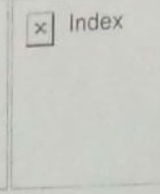
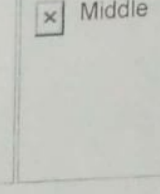
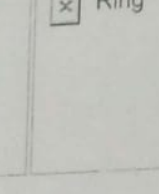
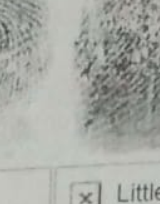
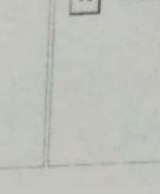
Sig. *Suerndra Kumar*
26.06.2014

Executant Jagnarayan
Chaudhary

Sig.

Identified Krishna Kumar
By

Sig. *कृष्ण कुमार*
26/6/2014



☒

Photo

☒

Thumb

☒

Index

☒

Middle

☒

Ring

☒

Little

SCORE
Ver.3.0

Powered by InfoSystem and Solutions, Patna

Biometric Captured By 2802sop001

अंदर मो0-
प्रथम प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

शब्दों में (रु0

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

- 8000
- पक्षकार का नाम/ पता साई २१२ बिहार स्टेट वाटर्ल्स लिमिटेड मुर्शिदाबाद
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) मु०-५३१/६ जवाहर डायमंड एंड ज्वेलरी
 - दस्तावेज का प्रकार प्राथमिक
 - निबंधन कार्यालय दमपुर
 - बैंक का नाम एवं शाखा S.B.I दमपुर
 - भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई- 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड-R0030021030001, A/c No.- 10963226587	387760	387760
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104-दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष-0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.- 10963226576	20000	20000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029-भू राजस्व लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई- 75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - R0029008000006, A/c No.- 10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट

कुल योग

कुल राशि शब्दों में

स्थान-दमपुर

तारीख-25-6-14

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

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

जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्कॉल नं0-

तारीख

उपयुक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु0

/ शब्दों में

रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्कॉल सं0:

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रु0 25/-

25 JUN 14

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

१. श्री जगनारायण चौधरी पिता का नाम स्व. जितन चौधरी,
उम्र-६५ वर्ष, निवास स्थान- आदमपुर, पत्रालय:-खगौल, थाना-
दानापुर, जिला पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित
किया गया है! (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने
की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितवद्ध
उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है

एवं

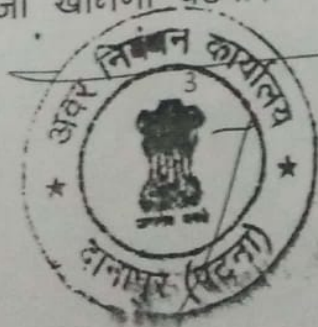
साईं राम रियल स्टेट प्राइवेट लिमिटेड (SAI RAM REAL

ESTATE PVT.LTD.) , जो कंपनी एक्ट १९५६ के अंतर्गत, पंजीकृत संख्या -
U70102BR2013PTCO21650 तथा निबंधित कार्यालय -539/, अपर्णा
कुमारी , ग्राउंड फ्लोर, ममता अपार्टमेंट के सामने , मेन रोड
शिवपुरी, शास्त्री नगर, पटना-800023 (बिहार) द्वारा श्री सुरेन्द्र कुमार
पिता स्व जनार्दन प्रसाद सिंह निर्देशक जिन्हें आगे डेवलपर /
भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादी के नाम से सम्बोधित
किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं
उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में
वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है!



सन्दर्भ

यह की प्रथम पक्ष, भूस्वामी इस संविदा के कंडिका १ में वर्णित सम्पत्ति के पूर्ण स्वामी है तथा लेख्यकारी की हैसियत से मौजा लखनी बिगहा, थाना-दानापुर, जिला पटना के थाना न. ४१ (एकतालिस) स्थित सर्वे खेसरा संख्या १५३०, १५३१, १५३२ की एराजी ३७.१/२ (साढ़े सैंतिग) डेसिमल जमीन मालिक प्रथम पक्ष को खास हिस्सा में खानगी बटवारा से मिला। जिसपर लेख्यकारी प्रथम पक्ष स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्ण दखल कब्जे में सन १९९२ से दाखिल खारिज कराकर आज तक चले आ रहे हैं। वो जिसका जमाबन्दी नंबर ५९६ है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या १ में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है। तदानुषार जमीन मालिक निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शांति पूर्वक दखल कब्जे में रह कर एवं रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबंदी रैयत संख्या ५९६ में लगान का भुगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्यकारी लेख्य सम्पत्ति का अंतरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादी करने के लिए सक्षम है। यह की अनुसूची संख्या १ में वर्णित जमीन, जमीन मालिक की खतियानी जमीन है जो खतियान में रामौतार चौधरी वो रामोधार चौधरी पिता छट्ट चौधरी १ अंश वो ब्रिजनंदन चौधरी वो देवनारायण चौधरी पिता धनराज चौधरी १ अंश वो जगनारायण चौधरी पिता जितन चौधरी १ अंश सामान जाती पाशी निज ग्राम के नाम से खतियान में खाता नंबर ११८ वो ४० जिसका कुल रकबा १२७ डेसिमल करके दर्ज है जो खानगी बटवारा के द्वारा जमीन मालिक को



अपने सह रैयतो से १/३ हिस्सा प्राप्त हुआ वो दाखिल खारिज वाद संख्या १७५९/९२-९३ के आधार पर अंचलाधिकारी दानापुर द्वारा खाता नंबर ११८, खेसरा संख्या १५३०, १५३१, १५३२ जिसका कुल रकबा ३७.१/२ डेसिमल यानि १२ कट्टा का दाखिल खारिज जमीन मालिक प्रथम पक्ष यानि जे. नौधरी के नाम दर्ज किया गया वो जिसका रसीद जमीन मालिक के नाम से सन २०१४-१५ तक कटा हुआ है। यह की दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है की अनुसूचित-१ में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

दिनांक २६-६-२०१५

१. यह की द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमती से यह तय किया की अनुसूची-१ में वर्णित की जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत का निर्माण करेंगे।
२. यह की जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर यह निर्णय लिया है की उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और द्वितीय पक्ष ने जमीन मालिक को आश्वासन दिया है तथा आश्वस्त किया है की उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुंचाएंगे, अगर जमीन मालिक के अलावे कोई दूसरा व्यक्ति इस संपत्ति पर दावा करता है तो जमीन मालिक उस दावे से द्वितीय पक्ष डेवलपर को उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में द्वितीय पक्ष उसके दावे का निराकरण करेंगे वो जमीन मालिक पूर्ण रूपेण सहयोग करेंगे वो



जमीन मालिक द्वारा सहयोग न करने की दशा में जमीन मालिक सम्पूर्ण खर्च का क्षतिपूर्ति भय सूद समेत करेंगे।

3. यह की द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या १ में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना अपने खर्च से करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा। बल्कि इस एकरारनामा पर हस्ताक्षर हो जाने के बाद से जों कार्य विकासक द्वारा किया जायेगा उसका खर्च विकासक वहन करेंगे, जमीन मालिक उसके लिए जबाबदेह नहीं होंगे।

४. यह की जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया की भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर (Terrace) का व्यवहार जमीन मालिक के साथ - साथ उक्त इमारत के धारक तथा स्वामियों द्वारा बनाए गये सदस्य भी करेंगे।

५. यह की जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया की सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का छियालिश (४६%) प्रतिशत एवं भवन निर्माता चौवन (५४%) प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र के निर्माण में प्राप्त होगा तथा इसी के अनुपात में पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादी में दोनों का हिस्सा होगा और नक्शा पारित होने के उपरांत इसका स्पष्टीकरण कर लिया जायेगा। तत्पश्चात ही विकासक को ५४ % प्रतिशत बेचने का अधिकार होगा, और यह की उपरोक्त परम निर्मित क्षेत्र में दी जाने वाली हिस्सा के एवज में मवाजी ७२,००,००० /- बहतर लाख रुपया का भुगतान विकासक

निम्नलिखित किस्तों में जमीन मालिक को करेंगे। जिसकी वापसी



26.6.2014

समायोजन जमीन मालिक भवन निर्माण के बाद किसी भी हालत में नहीं करेंगे। वो यदि किसी सरकारी अर्चन के फलस्वरूप भवन निर्माण कार्य पूर्ण रूप से संपन्न नहीं हो पाता है तो वैसी हालत में यह विकास एकरारनामा रद्द समझा जायगा, तथा वैसी स्थिती में जमीन मालिक भवन निर्माण को बिना किसी सूद के समस्त राशी एक महीने के भीतर वापस कर देंगे

कलरापप कोटि
26.6.2014

भुगतान तालिका

प्रथम किस्त- इस विकासक एकरारनामा के निबंधन के समय ५,००,०००/-, द्वितीय किस्त-सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा पास होने के तीन माह बाद ५,००,०००/- एवम शेष राशि प्रति तीन माह के अन्तराल पर बराबर (५,००,०००/-)किस्तों में दिया जायगा।

यह की उपरोक्त भुगतान जमीन के मापी के अनुपात में मो० ६,००,०००/-छः लाख रुपया प्रति कट्ठा की दर से दी जायगी। यदि जमीन मापी के अनुसार कम या ज्यादा होता है तो उक्त राशी कमी या ज्यादा उसी अनुपात में होगी।

७. यह की डेवलपर ने स्वीकार किया है की भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता उन्नत किस्म के व्यवहार वाले लगाये जायेंगे जो isi से प्रमाणित होगा।



८. यह की जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाली इमारत का नक्शा, स्वरूप और आकृति तैयार करने जिसमें किए जाने वाले कार्य का विनिर्देश तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार की निউक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार को दी जानेवाले पारिश्रमिक डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ की डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृति सक्षम प्राधिकार अथवा सम्बंधित कार्यालय को भेजी जायगी।

20/06/2017

९. यह की डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से सक्षम प्राधिकार या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो तो, जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपरोक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का पूर्ण भुगतान डेवलपर करेंगे।

१०. यह की इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्तओं, कारिगरों, अभिअंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे की वे विभिन्न विकास-कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकेंगे। वैसे विकास कार्य की समस्त सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा सक्षम प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।



अंतरण करने के हकदार होंगे और हर तरह से स्वतंत्र रूप से उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यकाल में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक जब तक जमीन मालिक के हिस्से के निर्माण को पूरा एवं फिनिश कर जमीन मालिक को भौतिक दखल नहीं देंगे, तबतक उनके द्वारा बिक्री किए गए उनके हिस्से के निर्माण पर विकासक से खरीदार को स्वत्व या कब्जा खरीद किए हुए निर्माण पर प्राप्त नहीं होगा।

पूरा
19.6.2017

13. यह की जमीन मालिक डेवलपर को अधिकार देंगे जिससे की विकासक को कार्य पूर्ण करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि पर शांति पूर्वक काम करने के लिए अधिकार प्राप्त हो, जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण करने का अधिकार होगा तथा फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेंगे।

14. यह की उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कामप्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 86% सुपुर्द कर देंगे, प्रत्येक कोटि के घरों फ्लैटों पर अर्थात् वे जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे एवं डेवलपर या उनके नामित अनुपातिक रूप से 94 % हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण मानक ब्यूरो से प्रमाणित प्रथम कोटि का होगा।



यह की मू. स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित प्लेट का आवंटन) सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा।

16. यह की यथा वर्णित क्षेत्र पर जमीन मालिक का हर क्षेत्र पर मालिक को 46.4 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतु प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायेगा किन्तु, प्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से उपरोक्त तरीके से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।

17. यह की जमीन मालिक डेवलपर को बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु निम्नलिखित कार्य करने की अनुमति देते हैं जिसकी सारी जिम्मेदारी डेवलपर की होगी :-

- (i) उक्त जमीन पर सम्बंधित सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना।
- (ii) इमारतों के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को डेवलपर के खर्च पर निउक्त करना।

- (iii) पानी, बिजली, और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सीमेंट, लोहा और अन्य भवन



20/08/2014
26/8/2014

निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(iv) किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से जमीन मालिक को विश्वास में लाकर न्यायालय के किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट, Tribunal, या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी, या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से सम्बंधित किसी मामले, मुकदमों में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

(v) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने ५४ % प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेंचे या आवंटित करें।

१८. यह की जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि हमारे जानकारी में :-

(i) कि उक्त जमीन से सम्बंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना 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 सम्बंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निशेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारों पर अधिकारी, सनस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थाई निकाओं या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii) कि उक्त जमीन से सम्बंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और का अधिकार होगा।



510299
28/6/2017
प्रतिपत्र

- (iv) कि जमीन मालिक के आलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।
- (v) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है की उक्त जमीन पर कोई दायित्व या आभार नहीं है और अगर उस पर कोई झुठ दावा करता है तो जमीन मालिक इस दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।
- (vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बंधित किसी भी न्यायालय में मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है।
- (vii) कि जमीन मालिक को उन्नयन योग्य संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा अपने अधिपत्य में रखने का पूर्ण अधिकार होगा।

१९. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है ५४ प्रतिशत फ्लैट/पार्किंग को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे। इमारत काम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का ४६ प्रतिशत फ्लैट/पार्किंग को जमीन मालिक के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तान्तरित करने के लिए सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च डेवलपर वहन करेंगे।

२०. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन साई राम रियल स्टेट प्रा० लि० के नाम से करेंगे। सम्पूर्ण इमारत का नाम साई पैलेस होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा। डेवलपर ही सरकार, एवं अन्य अधिकारियों के प्रति



नयापूर (पटना)
26.6.2017

इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा इससे सम्बंधित सभी कार्यवाही मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, बिलंबन शुल्क या अनुबंध बिच्छेद के कारण हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

२१. विकासक अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट/पार्किंग के बिक्री हेतु खरीदार के साथ एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र है। साथ ही डेवलपर वादा करते हैं की नक्शा पारित के पश्चात् निर्धारित अवधी के अन्दर निर्माण कार्य समाप्त हो जायेगा।

२२. इस उन्नयन कार्य के तथा इससे सम्बंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, मुकद्दमा या कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामित द्वारा वहन किया जायगा।

२३. यह की विकासक को यह अधिकार होगा की इस संपत्ति के अगल-बगल का जमीन का उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या कर्य 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।

२४. यह की भवन निर्माण में गुणवत्ता की पूरी जबाबदेही डेवलपर की होगी। भू-विकासक अपनी इमारत में अच्छे किस्म की सामग्री उपयोग में लाये। इसके लिए भू-विकासक स्वयं जिम्मेदार होंगे की सामग्री ISI Mark के हों।

२५. यह की इमारत में लगनेवाली अन्य सुविधाओं जैसे लिफ्ट, ट्रांसफार्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यदि खर्च को वहन करने की जिम्मेदारी विकासक की होगी।



अंतर निबंधन कार्यालय
26.6.2024

26/06/2019

२६. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार एक जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकतर यथा सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक का समानुपातिक अधिकार होगा।

२७. डेवलपर-नियम, परिनियम और कानूनों का टिड्ढता से पालन करेंगे। सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उन्नत हो उसकी पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी।

२८. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे स्वीकृति योजना के अनुसार करायेंगे।

२९. प्रस्तावित इमारत स्वीकृत वास्तुशिल्प के विशिष्टताओं के अनुसार निर्मित होगी।



सम्पत्ति का विवरण :- अनुसूची -१.

मौजा -लखनी बिगहा , थाना वो सब-रजिस्ट्री -दानापुर, जिला वो
सदर रजिस्ट्री-पटना, थाना संख्या- ४१, तौजी बिहार सरकार,
जमाबन्दी नंबर ५९६, जिसका अन्य विवरण निम्नलिखित है

खाता संख्या	खेसरा संख्या	एराजी
११८ (एक सौ अठारह)	१५३०, १५३१, १५३२	३७.१/२ डी० (१२बारहकट्टा)

चौहद्दी :-

उत्तर	:- श्री भगवान चौधरी
दक्षिण	:- श्री बासुदेव चौधरी
पूरब	:- सहायक सड़क
पश्चिम	:- नहर वो सड़क

यह की उपरोक्त संपत्ति पूर्ण रूप से आवासिय है। जिसका सरकार
द्वारा निर्धारित मूल्य १,२१,८७,५०० ,/- एक करोड़ इकीस लाख
सताशी हजार पांच सौ रुपया है ।

अनुसूची -२

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

ढांचा

:- पि० एम० सी० द्वारा स्वीकृत आर०
सी० सी० फ्रेम ढांचा ।



जमाबन्दी नंबर ५९६
२६.६.२०१५

Civil कार्य

मसाला।

:- प्रथम कोटि का सीमेंट, ईंट, बालू एवं

परिसज्जन

:- जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत वालपुटी का एवं OBD Paint (Asian/Nerolac) बाहर की दिवारे प्लास्टर की होंगी और वेदर कोट पेंट से पुती होंगी।

अभिषेक सपनी
26.6.2017

सरिया

:- टाटा टिस्कॉन

गिट्टी :-

कोडरमा का

ईंट

: प्रथम कोटि का

सिमेंट

: लफार्ज, कंकीटो

दरवाजे

:- उच्च कोटि का प्लाई बोर्ड, 32 एम.एम. मोटा फैक्ट्री निर्मित फ्ल्स डोर चैनल फ्लैट का मुख्य दरवाजा का होगा।

खिड़कियाँ

:- एलुमिनियम की खिड़कियाँ।

फर्श

:- Vetrified Tiles.



शौचालय

:- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स से ७' की उचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान आई. एस.आई. ब्रांड का उपयोग होगा, किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

उपरोक्त कार्य
26.6.2014

रसोई घर

:- ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से ३६ 'ऊँचा रंगीन Glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था

:- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी.वी. सी. Conduit wiring, मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

प्लुम्बिंग एंड सिनिट्री :- सभी प्लुम्बिंग एवं सेनेटरि कार्य ISI Mark का होगा। पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न, पी० भी० सीओ का पाइप ISI Mark के प्रथम क्वालिटी का होगा।



अनुसूची - II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ :-

१. बैठक खाने में एक इण्टरकॉम का पॉइंट एवं सभी कमरों में टी० भी० पॉइंट।
२. चौबीसों घंटे अपने दूरबबेल से जुरे सामुहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था ।
३. बैठकखाने में टेलीफोन पॉइंट दिया जायेगा ।
४. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें ताम्बे का तार होगा
५. प्रत्येक तल्ला पर आने जाने के लिए उच्च क्वालिटी का कम से कम ४-६ व्यक्तियों के लिफ्ट की व्यवस्था होगी।
६. आकस्मिक विधुत आपूर्ति हेतु अच्छे क्वालिटी का जनरेटर लगेगा जिससे बिजली व्यवस्था बाधित होने के स्थिती में समस्त सामूहिक स्थानों एवं लिफ्ट के परिचालन हेतु बिजली आपूर्ति एवं प्रत्येक फ्लैट में कम से कम ५०० वाट के बिजली आपूर्ति की क्षमता वाली जेनेरेटर लगायी जाएगी ।

निर्माण कार्य पूर्ण
26.6.2014



यह की यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ
मानसिक हालत में सौच समझकर निम्नलिखित गवाहों के
समक्ष लिख दिया की समय पर कम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

जगन्नाथ चौधरी
26.06.2014

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Sunder Kumar

26.06.2014

साक्ष्यगण

1- हृदय कुमार

सिता जगन्नाथ चौधरी

सो. भाद्रमपुर

थाना दानापुर जिला पटना

2- 26/6/2014

मोहन चौधरी

पिता सुख चौधरी

सो रामपुर रवगीम

थाना रवगीम

जिला पटना

26-6-2014

प्रारूपकर्ता

रविन्द्र कुमार

रविन्द्र कुमार

ला० नंबर - 258/2002

निबंधन कार्यालय दानापुर

पटना



Stamp duty paid under Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or 1-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act

Rs. 388760/-

Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper
Amt. paid through Bank Challan

Rs. 1000/-
Rs. 408360/-

FEE PAID		Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge
												LLR	0	600
A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lli	0	Proc.Fee	0			
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Llii	0	Total	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		0					
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -										TOTAL-	20000			
											20600			

Date: 26/06/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 26th June 2014 by Jagnarayan Chaudhary S/O Late Jitan Chaudhary by profession Others. Status - Executant

जगनारायण चौधरी
26.6.2014

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 26/06/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Krishna Kumar' age '30' Sex 'M', 'Jagnarayan Chaudhary', resident of 'Adampur, ps-Danapur, patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 26/06/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 136 on pages on 222 -242 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-21 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.



Registering Officer
Danapur

Date : 26/06/2014

Token No. : 6607

Year : 2014

S.No. :

6549

SCORE Ver.3.0

Deed No. : 6402

SCANNED
By: [Signature] Checked By: [Signature]