Book No. :- 1 Deed No. 6402

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR P 175818

Serial No. 6549

Deed No. 6402

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. 359760/- 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. 130 on pages from 222 to 242 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 21 / Year 2014

26/6/2014

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

Date: 26/06/2014 Token No: 6607 /2014

विकास कार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 26 माह जून 2014 को,

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 6607 | Reg. Year 2014 | Serial Number 6549 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Presented By Jagnarayan Chaudhary

Sig. जगनारायण चौधरी
26.6.2014

Claimant Suerndra Kumar

Sig. Surendra Kumar
26.06.2014

Executant Jagnarayan Chaudhary

Sig.

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Identified By Krishna Kumar

Sig. कृष्ण कुमार
26|6|2014

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sop001

Scanned by CamScanner

PAN NO - AAVCS0717K.

अंदर मो0--------------- शब्दों में (रू0 --

प्रथम प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

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

8000

1. पक्षकार का नाम/ पता साईं राम रियल स्टेट प्रा० लि० के प्रतिनिधि सुरेन्द्र कु०
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) म्यु०-531/E मसवा, आपार्टमेन्ट के सामने
2. दस्तावेज का प्रकार ------ एग्रीमेन्ट ------
3. निबंधन कार्यालय ------ दानापुर ------ पटना
4. बैंक का नाम एवं शाखा ------ S.B.I दानापुर ------
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एंव 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 एंव 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**		

130
8-098
C-121

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 407760

कुल राशि शब्दों में ------------------------------------

स्थान- दानापुर

तारीख- 25-6-14

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

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

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

निo- 6607/17

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0--------------------------- तारीख--------------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0------------------- / शब्दों में --------- रूपये प्राप्त किया

407760
600
408360

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

विनिर्दिष्ट हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : **A/c No. 30978446198** 25 JUN

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------------------------------- बैंक की प्राप्ति एव मुहर

25 JUN 20

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रू0 25/-

Scanned by CamScanner

१. श्री जगनारायण चौधरी पिता का नाम स्व. जितन चौधरी, उम्र ६५वर्ष, निवास स्थान- आदमपुर, पत्रालय:-खगौल,थाना-दानापुर,जिला पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है ! (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोडकर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध 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 निवंधित कार्यालय -539/,अपर्णा कुमारी ,ग्राउंड फ्लोर,ममता अपार्टमेंट के सामने ,मेंन रोड शिवपुरी,शास्त्री नगर,पटना–८००023 (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, जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उतराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है !

जगनारायण चौधरी 26.6.2014

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

सन्दर्भ

यह की प्रथम पक्ष, भूस्वामी इस संविदा के कंडिका १ में वर्णित सम्पति के पूर्ण स्वामी है तथा लेख्कारी की हैसियत से मौजा लखनी बिगहा , थाना-दानापुर, जिला पटना के थाना न. ४१(एकतालिस) स्तिथ सर्वे खेसरा संख्या १५३०,१५३१,१५३२ की एराजी ३७.१/२ (साढे सैतिस) डेसिमल जमीन मालिक प्रथम पक्ष को खास हिस्सा में खानगी बटवारा से मिला| जिसपर लेख्यकारी प्रथम पक्ष स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्ण दखल कब्जे में सन १९९२ से दाखिल ख़ारिज कराकर आज तक चले आ रहे है । 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 ख़ारिज कराकर सरकार को जमाबंदी रैयत संख्या ५९६ में लगान का भुगतान करते चले आ रहें हैं । इस तरह से लेख्यकारी लेख्य संपत्ति 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 ज़मीन है जो खतियान में रामौतार चौधरी वो रामोधार चौधरी पिता छट्ठू 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 दर्जहै जो खानगी बटवारा के द्वारा ज़मीन मालिक को

Scanned by CamScanner

अपने सह रैयतो से १/३ हिस्सा प्राप्त हुआ वो दाखिल ख़ारिज 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 ख़ारिज ज़मीन मालिक प्रथम पक्ष यानि जज ना०चौधरी के नाम दर्ज किया गया वो जिसका रसीद ज़मीन 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:-

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-मंज़िला इमारत का निर्माण करेंगें।

२ .यह की जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर यह निर्णय लिया है की उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगें और द्वितीय पक्ष ने जमीन मालिक को आश्वाशन दिया है तथा आश्वस्त किया है की उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुचाएंगें ,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 करेंगें वो जमीन मालिक पूर्ण रूपेण सहयोग करेंगें वो

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

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

३.यह की द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या १ में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना अपने खर्चे 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 स्पषटीकरण 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 करेंगें | जिसकी वापसी

था समायोजन जमीन मालिक भवन निर्माण के बाद किसी भी हालत में नहीं करेंगे। वो यदि किसी सरकारी अर्चन के फ़लस्वरुप 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 बापस कर देंगें

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 सुबिधाओं के साथ होगा और इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता उन्नत किस्म के व्यव्हार वाले लगाये जायेगें।जो isi से प्रमाणित होगा।

26.6.2017

Scanned by CamScanner

८. यह की जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाली इमारत का नक्शा, स्वरुप और आकृति तैयार करने जिसमे किए जाने वाले कार्य का विनिर्देश तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार की निउक्ति करेंगें। 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 करेंगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायीं जायेगी और भवन स्वीकृति सक्षम प्राधिकार अथवा सम्बंधित कार्यालय को भेजी जायगी।

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 देंगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगें। उपरोक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का पूर्ण भुगतान डेवलपर करेंगें।

१०. यह की इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्तओं, कारिगरों, अभिअंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगें, जिससे की वे विभिन्न विकास कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकेंगें। 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।

Scanned by CamScanner

अंतरण करने के हक़दार होंगे और हर तरह से स्वतंत्र रूप से उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यकाल में निबंधन करेंगें जिसमे उक्त अधिनयम 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 देंगें, तबतक उनके द्वारा बिक्री किए गए उनके हिस्से के निर्माण पर विकासक से खरीदार को स्वत्व या कब्ज़ा खरीद किए हुए निर्माण पर प्राप्त नही होगा|

१३.यह की जमीन मालिक डेवलपर को अधिकार देंगें 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 फ़्लैटो के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेंगें ।

14.यह की उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत काम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को ४६% सुपुर्द कर देंगें , प्रत्येक कोटि के घरों फ़्लैटो पर अर्थात वे जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगें एवं डेवलपर या उनके नामित अनुपातिक रूप से ५४ % हिस्सा के भागीदार होंगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनिकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण मानक ब्यूरो से प्रमाणित प्रथम कोटि का होगा|

Scanned by CamScanner

[illegible] यह की भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धिति पर आधारित होगा |

१६. यह की यथा वर्णित क्षेत्र पर जमीन मालिक का हर क्षेत्र पर मालिक को ४६.५ प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका निर्धारण और स्पश्टीकरण इमारत निर्माण हेतु प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायेगा किन्तु फ्लैटो मे "जमीन मालिक का क्षेत्र " का निर्धारण आपसी मेल-जोल से उपरोयक्त तरीके से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरटर 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 |

१७. यह की जमीन मालिक डेवलपर को बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु निम्नलिखि कार्य करने की अनुमति देते है जिसकी सारी जिम्मेदारी डेवलपर की होगी :-

(i) उक्त जमीन पर सम्बंधित सक्षम प्राधिकार के नियमो एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए अवेदन 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

Scanned by CamScanner

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 करेंगें।

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

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,निशेधाज्ञाया संलग्नता किसी करारों पर अधिकारी, राजस्वअधिकारी या सरकार अथवा स्थाई निकाओं या अधिकारिओं 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।

उप निबंधन कार्यालय
(पटना)

26.6.2014

Scanned by CamScanner

(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 झुठा 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 संपति 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 उठाएंगें एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगें। इमारत काम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का ४६ प्रतिशत फ्लैट/पार्किंग को जमीन मालिक के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तान्तिरित करने के लिए सभी कदम उठाएंगें।एवं सम्पूर्ण खर्च डेवलपर वहन करेंगें।

२०. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन साई राम रियल स्टेट प्रा० लि० के नाम से करेंगें। 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 अधिकारिओं के प्रति

इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगें 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 करेंगें ।

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 क़ानूनी 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 करर्य 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|

24.यह की भवन निर्माण में गुणबत्ता की पूरी जबाबदेही डेवलपर की होगी| भू-विकासक अपनी ईमारत में अच्छे किस्म की सामग्री उपयोग में लाये| इसके लिए भू-विकासक स्वयं जिम्मेदार होंगें की सामग्री ISI Mark के हों ।

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

Scanned by CamScanner

२६. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार यथा सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनेरेटर 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 दृढ़ता 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 जिसमे भूमिगत एवं ऊपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे स्वीकृति योजना के अनुसार करायेंगे।

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

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

सम्पति 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)

चौहदी :-

उत्तर :- श्री भगवान चौधरी

दक्षिण :- श्री बासुदेव चौधरी

पूरब :-सहायक सडक

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 ऍम० सी० द्वारा स्वीकृत आर० सी० सी० फ्रेम ढांचा |

अवर निबंधन कार्यालय
15
दानापुर (पटना)

Civil कार्य

मसाला। :- प्रथम कोटि का सीमेंट, ईट, 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।

सरिया :- टाटा टिस्कॉन

गिट्टी :- कोडरमा का

इंट :प्रथम कोटि का

सिमेंट : लफार्ज, कंक्रीटो

दरवाजे :- उच्च कोटि का प्लाई बोर्ड, ३२ ऍम.ऍम. मोटा फैक्ट्री निर्मित फल्स डोर चैनल फ्लैट का मुख्य दरवाजा का होगा।

खिड़कियाँ :- एल्मुनियम की खिड़कियाँ।

फर्श :- Vetrified Tiles.

Scanned by CamScanner

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

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. प्वांइट|

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|

अंचल निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ़्लैट की खास विशेसताएँ :-

१.बैठक खाने में एक इण्टरकॉम का पॉइंट एवं सभी कमरों में टी० भी० पॉइंट।

२. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबबेल से जुरे सामुहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था ।

३. बैठकखाने में टेलीफोन पॉइंट दिया जायेगा ।

४. फ़्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमे ताम्बे का तार होगा

५. प्रत्येक तल्लों पर आने जाने के लिए उच्च क्वालिटी का कम से कम ४-६ व्यक्तियो 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 स्थानो एवं लिफ्ट के परिचालन हेतु बिजली आपूर्ति एवं प्रत्येक फ़्लैट में कम से कम ५०० वाट के बिजली आपूर्ति की क्षमता वाली जेनेरेटर लगायी जाएगी ।

8

Scanned by CamScanner

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

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

....

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Surendra Kumar
....
26. 06. 2014

साक्ष्यगण

१- कुन्दन कुमार
पिता जगनारायण चौधरी
सा० आदमपुर
थाना दानापुर जिला पटना
२- 26/6/2014
मोहन चौधरी
पिता सुखू चौधरी
सा० रामपुर खगौल
थाना खगौल
जिला पटना
26-6-2014

प्रारूपकर्ता

रविन्द्र कुमार
लाo नंबर -२५४/२००२
निबंधन कार्यालय दानापुर
पटना

26/6/14

उप निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

19

...me under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the ... 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.	388760/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	408360/-

FEE PAID

Registration Fee

A1	0	C							
A8	0	D	0	H1b	0	K1a	0	Lii	
A9	0	DD	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A10	0	E	0	I	0	K1c	0	Mb	0
B	0	H1a	20000	J1	0	K2	0	Na	0
			0	J2	0	Li	0		0
							TOTAL-		20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

600

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