Serial No. - 2991 Book No.- 1 / Deed No. - 2349

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Thursday, the 2nd of February 2012 by Baby Devi @ Sangita Devi.

A stamp duty of Rs. 131200/- and other fees of Rs. 829/- 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. 2349 in Book No. 1, Volume No. 41 on pages from 331 to 344 and has been preserved in total 14 pages in C.D. No. 7 / Year 2012.

SCANNED

SCORE Ver. 2.1

राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केन्द्र, बिहार

Signature with date

(Ashok Kumar Thakur)

Date :02/02/2012 Token No. : 3005 / 2012 Registering Officer , Patna

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.

Director

उन्नयन मनोबंध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 02/02/2012 को 1.श्री मति बेबी देवी उर्फ संगिता देवी, पति - श्री पिन्टु कुमार उर्फ श्री सत्येन्द्र कुमार सिंह, निवसी दीघा पोटीपुल ,पोस्ट+थाना-दीघा जिला- पटना हाल साकिन मठियापुर, पोस्ट- जमसौत, 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 करेंगें। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.

Director

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.

Director

erial No : 2991 Deed No : 2349

oken No : 3005 of 2012

Type & Status of Party	Name of Party	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
ı Favour of	*Kundan Kumar (Dir.)* Kundan Kumar 2/2/12 **Signature of Party**						
ı Favour of	*Md.Zeyaullah* Zeyaullah 2/2/12 **Signature of Party**						
ʼresented by ɩelf	*Baby Devi @ Sangita Devi* **Signature of Party**						
ːxecuted by	*Baby Devi @ Sangita Devi* 2/2/12 **Signature of Party**						
dentifier	*Lal Mani Devi* लाल मनी देवी 2-2-12 **Signature of Party**						

02/02/12

एवं

(1) बालाजी सफायर होम्स प्रा० लि० डाइरेक्टर कुन्दन कुमार आत्मज श्री उपेन्द्र शर्मा बी-34, मजिस्ट्रेट कॉलोनी, आशियना नगर, पटना - 25, थाना-राजीवनगर, जिला - पटना, मो0 जियाउल्लाह आत्मज मो0 जमालुद्दीन पता - फ्लैट नं0 105 इमाम प्लाजा अलिनगर अनिसाबाद पटना भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयकर्त्ता / विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक मौजा-जमसौत परगना फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर हाल थाना- शाहपुर सदर रजिस्ट्री व जिला- पटना में मवाजी 41 डिसमील भू-भाग जिसका थाना नं०-30 तीस, तौजी नं०- 5171 खाता नं०70, सर्वे प्लौट नं० 2156 थाना कोड- ... अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब बो सदर रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना हैं पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है, जिसे जमीन मालिक प्रथम ने वजरिये निबंधित बकसीसनामा बसीका संख्या 2724 निबंधित दिनांक 23.03.2011ई०, निबंधन कार्यालय दानापुर, से प्राप्त की है जिस पर जमीन मालिक प्रथम पक्ष अपने एराजी पर स्वामिणी स्वरूप अधिकृत एवं काविज दाखिल हुई और भू-राजस्व बिहार सरकार को भुगतान करती आती है और भू-राजस्व रसीद वनाम जमीन मालिक प्रथम पक्ष के नाम से कटता चला आ रहा है। यह कि इस विलेख के अनुसुची- I में वर्णित सम्पति पर जमीन दखलकर, पूर्ण स्वामियों के रूप में किसी भी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसुची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणें पर किया जाए।

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर दानापुर नगर परिषद से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत करकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐंगे।

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Zayaullah 2/2/12
Director

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Kundan Kumar 2/2/12
Director

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया था आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे हैं एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहूँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ती करेंगे।

यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसुचि-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

i) यह कि अनुसूची I मे वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेगें। जिसका 42% फ्लैट जमीन मालिक को देंगे।

ii) कार पार्किंग, टरेस तथा अन्य जगहों पर भी 42% हिस्सा जमीन मालिक का रहेगा।

iii) यदि भविष्य में ऊपर और Floor का नक्शा पास हो जाता है, तो उसपर भी जो Flat का निर्माण होगा, तो जितना Flat बनेगा उसका 42% हिस्सा जमीन मालिक को मिलेगा।

iv) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को 42 प्रतिशत मिलेगा और 58 प्रतिशत हिस्सा भवन निर्माता को मिलेगा।

v) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

vi) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Director

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Di

लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

vii) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची-I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

viii) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पेलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया गया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगें और तदनुसार उन्नयन बनायी जाएगी और भवन निर्माण स्वीकृति के लिए प्राधिकार अर्थात दानापुर नगर परिषद को भेजी जाएगी।

ix) यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकर (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक कि सहमति से दानापुर नगर परिषद और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

x) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य का सकें।

xi) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा तीन वर्षो की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छ: माह की अवधि का विस्तार होगा यानि तीन साल छ: माह की अवधि की गणना दानापुर नगर परिषद द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी अगर कोई प्राकृतिक

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.

Director

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.

Director

विपदा या अन्य कोई कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनों पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

xii) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पति को खाली अवस्था में विकासक को देंगें और जमीन खाली कराने में जो भी खर्च होगा उसका भुगतान जमीन मालिक प्रथम पक्ष करेंगे।

xiii) यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और बचनबद्ध है कि वे बिहार अर्पाटमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 (with all amendment till date of agreement) की प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, ~~दुकान एवं पार्किंग~~ तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी हेांगे तथा वे अपने -अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/ अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र पर ऋण लेने एवं विक्रय के लिए एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

xiv) विकासक जमीन पर किसी प्रकार का ऋण नहीं लेगे लेकिन विकासक अपने हिस्से के फ्लैट पर ऋण लेने के लिए स्वतंत्र है।

xv) यह कि जमीन मालिक डेभलपर को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते है और योजना बनाने का तथा उक्त ईमारत का निर्माण करने तथा फ्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते है।

xvi) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस पर इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Director

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Director

करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है।

A) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी कदमों वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदुर तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

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

D) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकी की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी, Tribunal इम या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समझ उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना, सभी कार्य करने का अधिकार जमीन मालिक डेवलपर को दिया तथा ये सभी कार्य डेवलपर अपने खर्च पर करेंगें

E) जैसे कहा जा चुका हैं, उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों से विलेख को शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / Tenments आदि खरीदने वालों को अपने Flat/ tenments के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Director

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Director

G) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

H) जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

I) जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे दानापुर नगर परिषद /सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे भी योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानुनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

J) विकासक द्वारा लिए गए किसी भी त्रृण के लिए जमीन मालिक उतरदायि नही होंगे।

K) विकासक उक्त जमीन के चौहदी से सटे हुए किसी भी जमीन को अधिग्रहण कर, उक्त जमीन के साथ मिलाकर विकसित कर सकते हैं। इसमें जमीन मालिक को कोई आप्पति नही होगी।

यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

(i) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य है।

(ii) यह 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 या सक्षम न्यायालय द्वारा नहीं है।

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.

Director

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.

Director

सुपुर्द कर देगें। ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के (Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेगें। तथा अपना हिस्सा वाला फ्लैट को बेंच सकेगें।

(x) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति है कि डेवलपर इमारत कम्पेलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र है।

(xi) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन बालाजी सफायर होम्स प्रा० लि० के नाम से करेंगे और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा तथा केवल डेवलपर ही दानापुर नगर परिषद एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबावदेह होगें तथा उन्नयन के क्रम में कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, खर्च, नुकसान, दंड इत्यादी से परे रखेंगे यानि इससे जमीन मालिक को कोई लगाव नहीं होगा।

(xii) जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो 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 निमित इकरारनामा इत्यादी का निष्पादन करेंगे।

(xiii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, खुल्क, कानुनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर या डेवलपर द्वारा रखे व्यक्तियों के द्वारा वहन किया जायेगा।

(xiv) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
2/2/12
Director

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Kundan Kumar
2/2/12
Director

आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिए जमीन मालिक, डेवलपर को देगें।

(xv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के एक महिने के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगे तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर पर होगी।

(xvi) यह कि जमीन मालिक को उनका हिस्सा का कब्जा प्राप्त होने के बाद सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगें तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xvii) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/ एसोसिएसन / बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारको के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस organization के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख-रखाव एवं अनय सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस organization द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।

(xviii) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर दानापुर नगर परिषद द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहॉ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता हैं तो जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xix) इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में जमीन मालिक एवं डेवलपर का उनके हिस्से में मिली बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर उनके हित एवं अधिकार के अतिरिक्त दोनों पक्षों का या उनके खरीदारों का सम्मिलित क्षेत्र जैसे सीढी घर, रास्ता, लिफ्ट,

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Director

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Director

पानी की टंकी, जेनरेटर रूम, खुली जगह, गार्ड रूम अथवा अन्य सभी सामुहिक क्षेत्र पर समान अधिकार होगा।

(xx) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेगें।

(xxi) यह कि इस विलेख का मुल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनों प्रतियों को समय, सही एवं एक -दुसरे के अनुरूप माना जायेगा।

(xxii) यह कि इस उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोंनों पक्षो ने पढ़कर, पढ़वाकर, सोच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

(xxiii) यह कि भविष्य में दानापुर नगर परिषद के नियमानूसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण बालाजी सफायर होम्स प्राईवेट लिमिटेड के द्वारा किया जायेगा और उसमें जमीन मालिक को पिछले तलो के मुताबिक शेयर मिलेगा।

डेवलपमेन्ट में लगने वाली सामग्री का विवरण:-

1. सिमेन्ट - जे0 पी0 सिमेन्ट / माई सिमेन्ट / अल्ट्रा टेक और इसके समान का कोई सिमेन्ट

2. छड़ - मगध / बालमुकुन्द / कामधेनु और इनके समान का कोई और छड़

3. दजवाजा एवं खिड़की में लकड़ी का चौखट एवं खिड़की में ग्रील लगेगा।

4. फ्लोरिंग जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट में मार्वल फ्लोरिंग होगा।

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
Kundan Kumar
2/2/12
Director

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.
2/2/12
Director

नवीन कुमार रंजन
दो: 2/2/12

-12-

नजरिये नक्शा

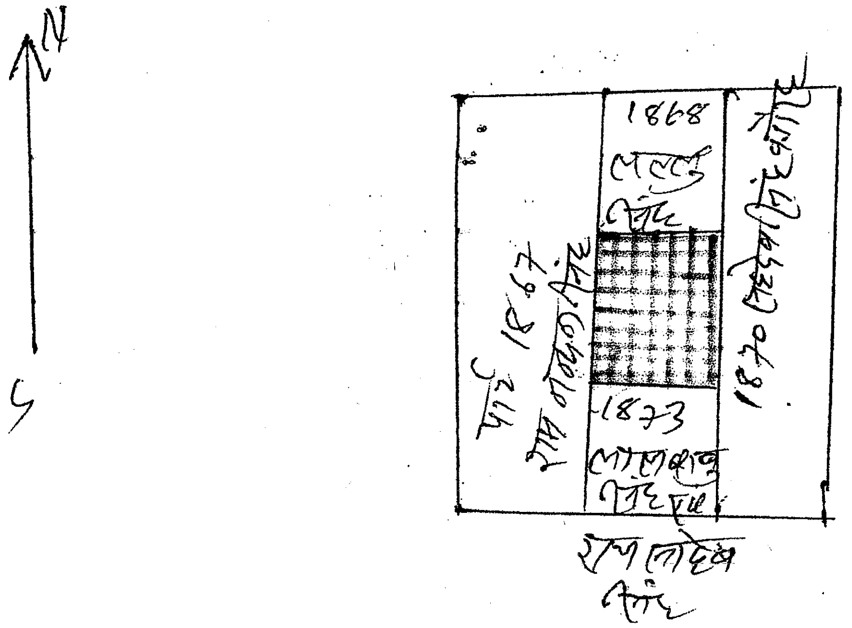
नाम लेख्यकारीगण :– **(1) श्री राजनन्दन सिंह** पिता स्व0 पुनित सिंह, **(2) श्रीमती लालमनी देवी** धर्मपत्नि श्री राजनन्दन सिंह, पेशा– खेती वो गृहिणी, साकिन– मठियापुर, पोस्ट– जमसौत, थाना– शाहपुर, जिला– पटना

नाम लेख्यधारी :– **श्रीमती बेबी देवी** उर्फ संगीता देवी धर्मपत्नि पीन्टू कुमार सिंह उर्फ सत्येन्द्र कुमार सिंह, पेशा– खेती, साकिन– दीघा पाटीपुल, पोस्ट वो थाना– दीघा, जिला– पटना, हाल साकिन– मठियापुर, पोस्ट– जमसौत, थाना– शाहपुर, जिला– पटना

मवाजी 18½ डीसमल मौजा– जमसौत, थाना– दानापुर, थाना नं0– 30, तौजी नं0– 5171, खाता नं0– 98, सर्वे प्लौट नं0– 1867,

केता एवं बिकेता द्वारा तैयार नजरिये नक्शा संलग्न है जो लाल रंग से दर्शाया गया है एवं प्रमाणित किया जाता है कि नजरी नक्शा प्रशनगत् भू–खण्ड के लगभग पचास मीटर त्रिज्या तक की भूमि की विशेषताओं को दर्शाया गया है ।

स्व0 राजनन्दन सिंह



लेख्यकारी का हस्ताक्षर

स्व0 राजनन्दन सिंह
23-3-2011
लाल मनी देवी
दी 23-3-2011

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

बेबी देवी उर्फ संगीता देवी
दी: – 23/3/11

सिडियूल-1 (अनुसुची-1)

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती जमीन जिसका मौजा-जमसौत परगना फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर हाल थाना- शाहपुर सदर रजिस्ट्री व जिला- पटना में मवाजी 41डिसमील भू-भाग जिसका थाना नं०-30 तीस, तौजी नं०- 5171 खाता नं०70, सर्वे प्लौट नं० 2156 थाना कोड- 15 अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना हैं जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर- रविन्द्र कुमार सिंह

दक्षिण- पार्ट प्लौट नं0 - 2156 एवं 2157

पूरब - प्लॉट नं०-2157

पश्चिम - पईन एवं रोड

जमीन का मुल्य - 6560000 (65 लाख 60 हजार रूपये मात्र)

गवाहन :-

1. Lal Mani Devi
W/O Sri Raj Nandan Singh
R/O Mathiyapur,
P.O - Nargadda
P.S - Sahpur,
Distt - Patna - 801503
2-2-12

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.

Director

Balaji Saphire Homes Pvt. Ltd.

Director

2. राहुल कुमार
पिता - श्री जय किशोर सिंह
घर+पो० नरगदा
थाना - शाहपुर
जिला - पटना
2/2/12

AMIT SINHA
(Advocate)
Patna High Court
2/2/12

3. जय किशोर सिंह
पिता - विश्वेश्वर सिंह
सा. नरगदा
था शाहपुर (पटना)

Endorsement of Certificate of Admissibility (Rule - 35)

Admissible under Rule 21 : duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. 33. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 297160
Addl. Stamp duty paid under RDA/Municipal Act Rs. 99020
(Paid Rs. 4000/- *by N.J. Stamp Paper and* Rs. 591515/- *through Bank Challan.)*

FEE PAID

A1	198290	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR	500
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc. Fee	50
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	45		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	Scan	450		

Total Fee 199335

Registering Officer
Danapur

Date : 23/03/2011

Endorsement under section 52

Presented for registration at ***05:03 PM*** *on* ***Wednesday, 23rd March 2011*** *at the* ***Sub Registry Office, Danapur*** *by* ***Rajnandan Singh (Donor) Late Punit Singh***

by profession ***Others.***

राजनन्दन सिंह
23-3-2011
Signature of Presentant

Date : 23/03/2011

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by persons and identified by others whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed on the reverse pages of the instrument and are identified by Santosh Kumar age .... Sex M son/daughter of Sri Kapildev Singh resident of Danapur, Patna.

Registering Officer
Danapur

Date : 23/03/2011

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered in Book 1 of DSRO/ SRO Danapur having 14 pages, in the volume CD-7 and document no. of which is printed on the First Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : ***23/03/2011***

Token No.3429 **Year - 2011** **Sl.No. 3309** **SCORE Ver. 2.0** **Deed No. 2724** NIC-Bihar

23/3/11

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.**	**131200**	*Amt. paid by N.J. Stamp Paper -*		**Rs. 0**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs.**		*Amt. paid through Bank Challan -*		**Rs. 132029**

Registration Fee | **LLR + Process Fee** | **Service Charge**

FEE PAID													
A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR	0	
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc. Fee	0	350
A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Mb	25	Total-	0	
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54			
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
						TOTAL-			479			

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. **829**

Registering Officer
Patna

Date : 02/02/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 02nd February 2012 by Baby Devi @ Sangita Devi W/O-Sri Pintu Kumar by profession Others. Status - Executant

Signature / L.T.I. of Presentant ***Date: 02/02/2012***

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Lal Mani Devi age ... Sex F son/daughter of W/O-Sri Raj Nandan Singh resident of Mathiyapur,Sahpur,Patna-801503.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument

Registering Officer
Patna

Date : 02/02/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 41 on page no. 331 - 344 for the year 2012 and stored in CD Volume No.CD-7 year 2012. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 02/02/2012

Token No.3005 Year - 2012 Sl.No. 2991 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 2349 NIC-Bihar