

Serial No. - 6583

Book No. - 1 / Deed No. - 5365

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Wednesday, the 29th of February 2012 by Suryabhan Bhagat.

A stamp duty of Rs. 110080/- and other fees of Rs. 879/- 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. 5365 in Book No. 1 Volume No. 93 on pages from 350 to 363 and has been preserved in total 14 pages in C.D. No. 157 Year 2012.

जनायक

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

Date : 29/02/2012

Token No. : 6605 / 2012

उन्नयन मनोबंध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 29/02/2012 को 1. श्री सुर्यभान भगत पिता- श्री इन्द्र भगत साकिन सोखपुरा थाना- शास्त्रीनगर 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।

Kundan Kumar
29/2/12

29/2/12

29/2/12

(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, मो० जियाउल्लाह आत्मज मो० जमालुद्दीन पता - प्लॉट नं० 105 इमाम प्लाजा अलिनगर अनिसाबाद पटना भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे डेबलपर/भवन निर्माता/ उन्नयकर्ता / विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मिलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक मौजा-सगुना परगना फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर हाल थाना- शाहपुर सदर रजिस्ट्री व जिला- पटना में मवाजी 5 कट्टा भू-भाग जिसका थाना नं०-23 तीस, तौजी नं०- 5292 खाता नं०-145, सर्वे प्लॉट नं० 124 थाना कोड- अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो 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, जिसमें से 2 कट्टा 10 धूर जमीन मालिक सुर्यभान भगत ने वजरिये निर्बाधित बकसीसनामा वसीका संख्या 5802 निर्बाधित दिनांक 30.09.1993 ई०, निर्बंधन कार्यालय दानापुर, से प्राप्त की एवं 2 कट्टा 10 धूर अपने भाई बिहारी भगत से बंटवारा पत्र दिनांक 21.09.11 के रूप में प्राप्त की जिसे बिहारी भगत ने वसीका संख्या 5803 निर्बाधित दिनांक 30.09.1993 निर्बंधन कार्यालय दानापुर से प्राप्त किया था। इस जमीन पर जमीन मालिक प्रथम पक्ष अपने एराजी पर स्वामिणी स्वरूप अधिकृत एवं काविज दाखिल हुई और भू-राजस्व बिहार सरकार को भुगतान करते आ रहे है और भू-राजस्व रसीद वनाम जमीन मालिक प्रथम पक्ष के नाम से कटता चला आ रहा है। यह कि इस विलेख के अनुसूची- I में वर्णित सम्पत्ति पर जमीन दखलकर, पूर्ण स्वामियों के रूप में किसी भी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

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

Kundan Kumar
25/12/12

Jyallah
24/12/12

सुर्यभानभगत
28-20-12

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

(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 पहुँचायेगी और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दृष्टि में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

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

- i) यह कि अनुसूची I में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेंगे। जिसका 50% प्लैट जमीन मालिक को रहेगा।
- ii) कार पार्किंग, टरेस तथा अन्य जगहों पर भी 50% 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 50% 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 50 प्रतिशत मिलेगा और 50 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 शिफारिशें

Kundan Kumar
29/12/12

29/12/12
Rajendra

सुरी दानापुर
24-2-2012

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 लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।
- vii) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसूची-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 कम्प्लेक्स 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 एफ0ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन बनायी जाएगी और भवन निर्माण स्वीकृति के लिए प्राधिकार अर्थात् दानापुर-नगर-परिषद को भेजी जाएगी।
- ix) यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की 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 मजदूरों की उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

Kundan Kumar
29/2/12

Zeyallu
29/2/12

सुनील-17/12/11
15-1-2012

- xi) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा दो वर्ष छः माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छः माह की अवधि का विस्तार होगा यानि तीन साल की अवधि की गणना दानापुर नगर परिषद द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी अगर कोई प्राकृतिक 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 सम्मति को खाली अवस्था में विकासक को देंगे 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 अपार्टमेन्ट 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 प्लैट, दुकान एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे 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 एकराजनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।
- xiv) विकासक जमीन मालिक के हिस्से पर किसी प्रकार का ऋण नहीं लेंगे लेकिन विकासक अपने हिस्से के प्लैट पर ऋण लेने के लिए स्वतंत्र है।
- xv) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते हैं और योजना बनाने का तथा उक्त इमारत का निर्माण करने तथा प्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते हैं।

Kundan
29/2/12

29/2/12

श्री गजानन
19-1-20-12

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 शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं।

- 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, कानूनी 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 परमिट के लिए आवेदन करना।
- D) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकी की ओर से न्यायालय में किसी न्यायाधिक पदाधिकारी, Tribunal इम या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समझ उक्त सम्पत्ति 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 करेंगे।
- E) जैसे कहा जा चुका है, उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों से विलेख को शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा

Kandam Karan
29/12/12

Zeynulloh
29/12/12

29-12-2012
29/12/12

आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

- F) इमारत कम्प्लेक्स 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।
- 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 डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे भी योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी 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 ऋण के लिए जमीन मालिक उत्तरदायि नहीं 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 आपत्ति नहीं 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 अधिधायना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार है तथा जमीन-पूर्ण बिक्री योग्य है।

Kundan Kumar
29/12/12

सुनील कुमार
29-12-2012
29/12/12

- (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।
- (iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और उसका पूरा खर्च बेंक दूर पर डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और उसका पूरा खर्च बैंक दूर पर सुद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।
- (iv) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा।
- (v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे।
- (vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व को कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे।
- (vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हो कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

Kundan Kumar
29/2/12

29/2/12

29-2-2012

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सुपुर्द कर देंगे। 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 करेंगे। तथा अपना हिस्सा वाला प्लैट को बेच सकेंगे।

(x) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति हैं कि डेवलपर इमारत कम्प्लेक्श 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 जबाबदेह होंगे 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 शर्तों एवं बंधनों 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 इकरारनामा इत्यादी का निष्पादन करेंगे।

Kundan Kumar
29/12/12

29-12-2012
29/12/12
29-12-2012

- (xiii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, खुल्क, कानूनी 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 आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिए जमीन मालिक, डेवलपर को देंगे।
- (xv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के एक महीने 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 करेंगे 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 कॉर्पोरेट हाउसिंग सोसाईटी/ एसोसिएशन / बॉडी कॉर्पोरेट का गठन उस भवन के धारको के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेंट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस organization के नियम कानून से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख-रखाव एवं अन्य सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस organization द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।
- (xviii) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं कि अगर दानापुर नगर परिषद द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता है तो जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

Kundan Kumar
29/12/12

Zafarullah
29/12/12

सत्यमान रजत
29-12-2012

(xix) इस मनोबंध की शर्तों 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 सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, 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 शर्तों को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेंगे।

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

(xxii) यह कि इस उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोनों पक्षों 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 नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण बालाजी ड्रीम होम्स प्राइवेट लिमिटेड के द्वारा किया जायेगा और उसमें जमीन मालिक को पिछले तलों के मुताबिक शेयर मिलेगा।

शेयर डिविजन - (विकासक एवं जमीन मालिक के बीच में फ्लैट का बँटवारा)

जमीन मालिक का हिस्सा (Land Owners Share)

1. Ground Floor

2. First Floor Flats

विकासक का हिस्सा (Developer Share)

1. Second Floor Flats

Kundan Kumar
29/12/12

Zaynab
29/12/12

सुनील कुमार
29-12-2012

2. Third Floor Flats

सिडियूल-1 (अनुसूची-1)

डेवलपमेंट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती जमीन जिसका मौजा-सगुना अवस्थित सगुना खगौल रोड परगना फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर हाल थाना- शाहपुर सदर रजिस्ट्री व जिला- पटना में मवाजी 5 कट्टा भू-भाग जिसका थाना नं०-23 तीस, तौजी नं०- 5292 खाता नं०145, सर्वे प्लॉट नं० 124 थाना कोड- अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना हैं जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर- पट्टिदार रीतलाल महतो

दक्षिण- रूपचन्द्र गडहरी

पूरब - लक्ष्मण दुसाद

पश्चिम - पईन एवं रोड

जमीन - 5 एकर अर्थात् 15.62213 डी. अर्थात् 6805 Sq. ft.
जमीन का मूल्य - 54, 99, 000/-

गवाहन :-

1. Harish Kumar
S/o Late Motilal
R/o North Mandir,
Bafu Nagar, P.S. Belha Das
Pate.

2. Anil Kumar
S/o Late Tapeswar
R/o Mittlu, Sukkur,
Pate.

3. श्रीमती मंगल

S/o - श्री सुन्दर मंगल
श्रीवृत्त, सुन्दर बाड़ी बिल्डर

सुन्दर मंगल
29-2-2012

सुन्दर मंगल
29-2-2012

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

जवाब:-
S/o श्री सुन्दर मंगल
श्रीवृत्त, सुन्दर बाड़ी बिल्डर
पटना - 14 (29/2/2012)

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

(5.1) श्री
मंगल मंगल
श्री सुन्दर मंगल
मंगल मंगल
पटना - 22
29.02.2012

Kundan Kumar
24/02/2012

सुन्दर मंगल
29/2/12

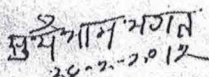
Endorsement of Certificate of Admissibility

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.	110080	Amt. paid by N.J. Stamp Paper -			Rs. 0
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act			Rs.		Amt. paid through Bank Challan -			Rs. 110959
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
	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 amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs.					879	Registering Officer Patna		
Date : 29/02/2012								

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 29th February 2012 by Suryabhan Bhagat S/O-Sri Indra Bhagat by profession Others. Status - Executant

Signature / L.T.I. of Presentant  Date: 29/02/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Behari Bhagat age /... Sex M son/daughter of Indra Bhagat resident of Sheikhpura, Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 29/02/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 93 on page no. 350 - 363 for the year 2012 and stored in CD Volume No. CD-15 year 2012. The document no. is printed on the front Page of the document.

Date : 29/02/2012

Registering Officer
Patna

Token No.6605 Year - 2012 SI.No. 6583 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 5365 NIC-Bihar