Serial No. 26973

Serial No. 26973 Book No. :- 1 Deed No. 22418

Deed No. 22418

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 04/08/2012 by Madhuri Singh
A stamp duty of Rs. 141100/- and other fees of Rs. 979/- 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. 22418 in Book No. 1, Volume No. 422 on pages from 118 to 136 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 66 / Year 2012

Date: 04/08/2012 Token No: 27713 /2012

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

SCANNED

Kiran Kumari 04.08.12.

विकास कार्य एकरारमामा
(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 4.8.12 माह अगस्त सन 2012 ई0 को :-

श्रीमती माधुरी सिंह पति का नाम श्री राज इश्वर सिंह पिता का नाम श्री ब्रहमा नन्द सिंह, निवासी ग्राम एवं थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना, सम्प्रति निवासी- कोथवाँ, पोस्ट- खगौल, थाना- दानापुर, जिला-पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हें इसके पश्चात भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) कहा जायेगा, (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यो को सम्मिलित किया गया है, जिनका सम्बन्ध प्रथम पक्ष के साथ-साथ उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

माधुरी सिंह 4.8.12

District Registry Office,Patna

Token Number 27713 | Reg. Year 2012 | Serial Number 26973 | Deed Number 22418

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Madhuri Singh	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							

Claimant Kiran Kumari (Dir.)

Sig. Kiran Kumari 04.08.12





Identified By Sunil Kr. Sinha

Sig. Sunil Kumar Sinha. 04/08/12





Executant Madhuri Singh

Sig. माधुरी सिंह 4.8.12





SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800ast010

एवं

शिव पार्वती बिल्डकॉन प्रा. लि., निबंधन कार्यालय वाचस्पति नगर, कुम्हरार, डा. आर.पी.सिंह के बगल में, पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या-U45200BR2012 PTC018830 द्वारा निदेशक ***श्रीमती किरण कुमारी*** पिता का नाम स्व. जयराम प्रसाद, निवासी- डी-135, पी.सी.कॉलोनी, कंकड़बाग, पोस्ट- लोहियानगर, थाना-कंकड़बाग, जिला-पटना, भारतीय-नागरिक है, जिन्हें इसके आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि 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।

Kiran Kumari 04.08.12

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति भू-स्वामी की स्वयं अर्जित संपति है जिसे भू-स्वामिणी ने निबंधित दान वसीका द्वारा अपनी माता श्रीमती फुल कुअर देवी पति का नाम श्री ब्रहमा नन्द सिन्हा, निवासी ग्राम- कोथवाँ, पोस्ट- खगौल, थाना-दानापुर, जिला-पटना से प्राप्त किया है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या-61, पृष्ठ संख्या-418 से 424 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-8461/1991 दिनांक 29.9.1989 द्वारा हुआ है। तब से उपर वर्णित भू-स्वामी लेख्य संपति पर स्वामी के रुप में, निर्विवाद रुप से, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष, जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वंशीभूत होकर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

मालगुजारी सिंह 4-8-12

यह कि उपरोक्त भूखण्ड, प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण, वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी

दानापुर अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरह के वारदैन से पाक वो साफ है।

यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों को मिलाकर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण कर सकते है। उस स्थिति में भूखण्ड स्वामी का हिस्सा उनके भूखण्ड के रकबा के अनुसार निर्धारित होगा।

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्डों के सम्मिलित जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को उनके सम्पूर्ण भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **50%** (पचास प्रतिशत) और उसी अनुपात में पार्किंग क्षत्र का आवंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा, जमीन मालिक को बहुमंजिला इमारत के प्रत्येक तल्ला पर उनका हिस्सा मिलेगा तथा सभी सुविधाओं को भी साथ भूस्वामी को प्रदान की जाएगी। जिसका विभाजन प्रथम पक्ष अपने-अपने जमीन के अनुसार कर लेगें। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का **50%** प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन उसके पक्ष में किया जायेगा, जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकरी, प्रतिनिधि उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आवंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी। बशर्ते द्वितीय पक्ष डेवलपर के सोसाइटी अथवा कम्पेलक्स के अधिकारीगण सम्पूर्ण भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुस्प भूखण्ड स्वामियों के आवंटित हिस्से का आवंटित करने के पश्चात ही द्वितीय पक्ष अपने आवंटित हिस्से का उपयोग एवं उपयोग करेगें।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा- 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारुप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भू विकासक बनने वाली इमारत में भू स्वामी के हिस्सा का निर्धारण कर देगें तथा शेष क्षेत्र पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है, अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं,

Kiran Kumari
04.08.12

4-8-12

अपने खरीदारों के स्वत्व निर्धारण हेतु बिक्री पत्र का निष्पादन कर सकते है, बिक्री पत्र या अन्य किसी दसतावेज के निबंधन हेतू भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते है। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्राकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार भूस्वामी अपने हिस्सा के भूभाग को अपने किसी भी खरीदारो के नाम बिक्री कर सकेगें एवं खरीदारों के स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु किसी प्रकार के दस्तावेज का निष्पादन करके उसका निबंधन करेगें।

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (**Land Layout Plan**) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच उनके हिस्से के निस्वत आपस में एक **Memorandum of Partition** निष्पादित किया जायेगा, जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाला हिस्सा **50%** प्रतिशत के अनुसार निर्मित फ्लैट एवं पार्किंग स्पेस तथा अन्य सुविधाओं का आवंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू-विकासक के हिस्सा **50%** प्रतिशत का आवंटन भी उसी दस्तावेज **(Memorandum of Partion)** में किया जायेगा। भू-विकासक अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री, निबंधन, बंधन, एकरारनामा अपने खरीददारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगें।

यह कि उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य करने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ उभय पक्ष के बीच एक प्रस्तावित योजना के अनुरूप निर्धारित शर्तो का पालन करने का वादा कर इस एग्रीमेन्ट का निष्पादनार्थ अपनी-अपनी सहमति देते है। इसी प्रकार द्वितीय पक्ष भी प्रथम पक्ष के साथ प्रस्तावित योजना के तहत सम्मिलित रूप से बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य करने के उद्देश्य से राजी हुये।

यह कि नगर परिषद दानापुर के कार्यलय या सरकार द्वारा अधिकृत किसी भी संस्था से उभय पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड को एक भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिए आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सहमति दी गयी है।

Kiran Kumari
04.08.12

माधुरी सिंह
4-8-12

यह कि उभय पक्षों ने प्रस्तावित योजना (नगर परिषद दानापुर के नियमानुकुल) के तहत पूरे भू-खण्ड को एक मानते हुये उस पर (बेसमेन्ट/ग्राउन्ड/बहुमंजिला) आवासीय भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई है।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारु रूप से की जायगी।

भूखण्ड स्वामी-प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखित शर्ते होंगें:-

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने भूखण्ड को द्वितीय पक्ष डेवलपर्स को बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य हेतू नियुक्त करते है। डेवलपर्स उक्त भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर नियम एवं शर्तो के अनुसार करेगें।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देगें ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम/ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आवंटित हिस्से को सुपुर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी के आवंटित क्षेत्र **50%** प्रतिशत होगा। साथ ही डेवलपर्स के आवंटित हिस्से का **50%** प्रतिशत का दखल कब्जा डेवलेपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा, जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों, पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगें या बिक्रय करेगें।

3 भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से के फ्लैटो/पार्किंग स्थल तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण करने के अधिकरी होगें। हर हालत में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई अन्य दावा नही करेगें।

4. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारुप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों को प्रस्तावित सुविधाओं के

Kiran Kumari
04.08.12

भाईदूज दिवस
4-8-12

साथ छत,बालकोनी, एनीमिटिज एवं फ्लैटों का उपभोग आवंटित हिस्से पर स्वयं अथवा उनके उत्तराधिकारीगण अथवा प्रतिनिधि अथवा खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होंगे।

5. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारुप के अनुसार निर्माण कार्य **3 वर्ष 6 माह (तीन वर्ष छह माह)** तक पूरा कर लेगें। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचाये। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। यह कि समय सीमा बहुमंजिला ईमारत का संबंधित प्राधिकार से नक्शा पास हो जाने के पश्चात से गिनी जायेगी।

अगर प्राकृतिक विपदा के कारण निर्माण कार्य उक्त अवधि तक पूरा नहीं हो सका तो भूखण्ड स्वामी डेवलपर को अलग से छः माह का अतिरिक्त समय कृपा काल के रुप में भवन निर्माण हेतु देंगे। निर्माण की उपरोक्त निर्धारित अवधि इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से की जायेगी। वो यदि उक्त कृपा काल के समाप्ति के बाद भी निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो डेवलपर जमीन मालिक को 7500/-(सात हजार पाँच सौ) रुपया प्रति माह की दर से दण्ड स्वरुप देंगे।

6. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वियन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) अपने तरीके से करेगें। द्वितीय पक्ष डेवलेपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थाना से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी सिर्फ भू-विकासक की होगी। इससे प्रथम जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

7. यह कि यदि सरकारी नितियों के कारण मुकदमें के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माय कार्य ठप्प हो जाये तो ऐसी परिस्थिति में डेवलेपर को कोई दोष नहीं माना जायेगा।

डेवलपर के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियों से गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को उक्त निर्धारित अवधि में गणना नही की जायेगी।

8. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत

Kiran Kumari 04.08.12

भागीदारी फिर्म 4-8-12

प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों/पार्किंग स्पेश/छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें, साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायेगी, उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय, एकरारनामा, किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख का निष्पादन करेगें तथा निर्धारित, विक्रय राशि को नियत कर विक्रय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगे।

9. यह कि द्वितीय पक्ष (डेवलपर) बिल्डर्स की हैसियत से भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेगें और सभी तृतीय पक्ष के दावों/ विरोधों अथवा कानूनी/गैर कानूनी बाधा पहुॅचाने वाले व्यक्यिों/दावादारों के लिये द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष का साथ देगें एवं प्रथम पक्ष को भी द्वितीय पक्ष को साथ देने की जबावदेही होगी।

10. यह कि उक्त अपार्टमेन्ट का नाम ***''फुलकुंअर विला''*** होगा।

11. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू-स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो, क्रियाकलापों,वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार:-

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयार करेगे, उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वाशिकाओं का निष्पादन भी न्याय संगत, विधि संगत करने का अधिकार विकासक को होगा एवं सभी आवश्यक क्रिया कलापों की स्वीकृति सम्बन्ध विभागों से विकासक स्वयं करवायेगे।

(ख) सभी निर्माण कार्य से समबन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकर अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते है।

(ग) बहुमंजिला इमारत योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट, औजार, विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित, कार्यो हेतू सम्बन्धित अधिकारयों के पास आवेदन कर सकतें है।

(ग-1) किसी तरह के एग्रीमेन्ट-टू-सेल, निर्विवाद विक्रय पत्र अथवा फ्लैटों को आवंटित करने, किरायानामा, पट्टा अभिलेख देने हेतु वांक्षित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेगें।

(ग-2) डेवलेपर को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण

Kiran Kumari 04.08.12

आधुनी सिंह 4-8-12

के लिए समय-समय पर एक या एक से अधिक प्रस्तावित को-ऑपरेटीव अथवा किसी को-ऑपरेटीव संस्था के द्वारा अथवा किसी व्यक्ति विशेष को प्राधिकृत करते हुये क्रेता (खरीदार) अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्ताओं के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों को निष्पादन करेगें

(घ) उन सभी कार्यो के लिए डेवलेपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु डेवलेपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातों का निष्पादन करेगें।

(ड.) जब कभी डेवलपर को भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता, किसी भी तरह के वशिको के निष्पादन, उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु हो वैसी हालत में सभी कागजातों पर दोनो पक्ष के हस्ताक्षर करेगें।

(च) जब भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो इस एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर की इच्छा पर भूखण्ड स्वामी के द्वारा डेवलपर के नाम पर अथवा उनके द्वारा मनोनित को-ऑपरेटीव अथवा किसी व्यक्ति विशष के नाम पर अथवा क्रेताओं के विकासकारी एकरानामा से सम्बन्धित कागजातों का निष्पादन में जमीन मालिक का सहयोग वांछनीय होगी तथा यह प्रावधान उभय पक्षों के लिये लाभदायक होगा।

(छ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

(ज) इसी प्रकार डेवलेपर अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना सर्वाधिकर सुरक्षित रखेगें।

(झ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित हिस्सा उनके सुपर निर्मित क्षेत्र पर उनका हक और बर्चस्व सुरक्षित होगा एवं रहेगा। यह प्रावधान उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगा।

12. भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :-

क. यह कि नीचे वर्णित अनुसूची में वर्णित भूखण्ड भू-स्वामी की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्तिपूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल

Kiran Kumari
04.08.12

मनोज कुमार सिंह
4-8-12

सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारों मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नही दिया गया है। अगर किसी तरह का वारदैन या नुक्स पाया जायेगा तो यह विकास एकरारनामा स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसका लागत भी प्रथम पक्ष को देना होगा।

ख. भूस्वामी ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत, दावा, सम्पति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश, सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नही की गयी है।

ग. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायलय के द्वारा कुर्की, जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नही है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नही किया गया है।

घ. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषण करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति, हिस्सा, दावा, टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पति ही है।

ड. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना, एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

च. यह कि भूस्वामी के द्वारा डेवलपर को यह भी विश्वास

Kiran Kumari
04.08.12

कार्यपूर्ति किये
4-8-12

दिलाया गया है कि इस वशिका के निष्पादन के बाद बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य से निर्मित सुपर एरिया में इनके आवंटित हिस्सा के अलावा डेवलपर के आवंटित हिस्सा से अथवा उनके रचनात्मक विकास कार्य में डेवलेपर के द्वारा संगठित सोसाइटी सदस्य के क्रियाकलापों से वास्ता या सरोकार नहीं रहेगा।

छ. यह कि वर्णित घोषणा के आधर पर भूस्वामी के द्वारा भी घोषणा किया जाता है कि विकास कार्यो में किसी भी तरह की बाधएं या नुकसान पहुँचता है तथा भूमि सम्बन्धित बाधायें पायी जायेगी तो उन बाधाओं को दूर करने के लिए अपने खर्चे से पूरा किया जायेगा। साथ ही डेवलपर के साथ या डेवलपर के द्वारा निष्पादित हर तरह के वशिको के लिये अपनी प्रतिबद्वता एवं जवाबदेही होगी।

ज. भूस्वामी सभी मूल कागजात को किसी भी वित्तिय संस्था द्वारा डेवलपर को दिये गये ऋण आवेदन की सम्पूटि में प्रस्तुत करने का वादा करते है।

झ. भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों कि लिये भूस्वामी के सम्पति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथा कथित भूस्वामी के लिये उनके अधिकारो के लिये निर्मित क्षेत्र को किसी तरह का दावा का जवाबदेही भूखण्ड स्वामी का होगा। साथ ही उन दावों के निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी के आवंटित हिस्से पर ही दावा करेगें। डेवलेपर द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगें।

(त्र) यह कि सभी तरह के खर्च के निष्पादन डेवलपर द्वारा उठाया जायेगा लेकिन डेवलपर कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि की किसी तरह की जवाबदेही नहीं उठायेगें तथा उसका सारा जवाबदेही भूस्वामी की होगी।

ट. यह कि भूस्वामी उन्हीं क्षेत्र का अधिग्रहण करेगें जिनके लिये उपयुक्त एकरारनामा किया जा रहा है तथा सभी नियमों तथा शर्तो का पालन करेगें एवं गठित संघ के एक स्टैन्डर्ड एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में संघ के नियामावली के अनुसार कार्य करेगें। इन सभी बातों की स्वीकृति डेवलपर द्वारा दी जायेगी जिसमें भूस्वामी का नाम रहगा तथा दोनों पक्ष उसके सदस्य होगें एवं रहेगें। संघ अथवा को-ऑपरेटीव संस्था का गठन डेवलपर एवं भूस्वामी के आपसी सहमति से होगा और भूस्वामी के साथ प्राधिकृत एजेन्ट के द्वारा भी एसोशियसन के नियामावली के

Kiran Kumari
04.08.12

4/-8-12

अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों को एसोशियसन के नियमावली के अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों को एसोशियसन के खर्चा का वहन नियमानुकुल आवंटित हिस्से के अनुपात का भी उपयोग नियमानुकुल किया जायेगा।

ठ. यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति नगर परिषद दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था के नियम के अनुसार किया जायेगा। यदि सरकार द्वारा उक्त भूखण्ड को अधिग्रहित किया जायेगा तो उसके मुआवजा राशि को अपने अपने हिस्सा के अनुपात में दोनो पक्ष लेगे।

ड. यह कि भूस्वामी इस बात से भी सहमत है कि उक्त भूखण्ड का जो भी लेवी या टैक्स नगर परिषद तथा किसी भी सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं का विकास मद में होगा, उन सभी लेवियों का भुगतान दोनो पक्ष सम्मिलित रूप से उसी अनुपात में करेगें जो कि उपर वर्णित है।

ढ. यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष अथवा संगठित सोसाइटी संघ अथवा एसोशियसन को यह भी अधिकार मिल जायेगा जो प्रस्तावित बहमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने एवं निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगें।

ण. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गयी है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थान्तरण खर्च स्टाम्प डयूटी एवं अन्य खर्च तथा रजिस्टेशन खर्च का वहन खरीदार करेगें।

त. यह कि भूस्वामी के द्वारा निर्विवाद बिक्रय पत्र अथवा सेल डीड या स्थानान्तरण डीड वगैरह जिसका विवरण उपर वर्णित है, करने के लिये बाध्य होगे। साथ ही जो भाग भूस्वामी के हिस्से अथवा डेवलपर को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी को आवंटित हिस्सा होगा उसे नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी सम्बन्धित हिस्सा के खरीद फरोख्त के लिए न्यायलय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिये उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से में आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति किया जायेगा और न तो रजिस्टी कार्य में बाधा पहूँचाया जायेगा। इसके लिए समय स्वीकृत के लिये दिया जाने का प्रावधान है।

Kiran Kumari
04.08.12

4-8-12

13. यह कि किसी तरह का विवाद य मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए किसी प्रकार के विवाद का निपटारा हेतू निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन एक्ट 1956 के संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

14. डेवलपर को यह अधिकार प्राप्त होगा कि प्रस्तावित योजना का जो भी निर्धारित स्वीकृति प्राप्त हुआ है उससे थोड़ा कम य ज्यादा निर्माण कर सकते है। लेकिन उससे कानून का उल्लघन किसी भी हालत में नही होना चाहिए।

15. डेवलेपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जवाबदेही का निर्वहन करते हुय इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखि कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय, मजिस्टेट, जुडिसियल एवं टिबयुनल अथवा किसी अन्य टिबयुनल अथवा किसी अन्य टिबयुनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही इसके लिए वकालतनामा, अर्जी, दावी, सवाल जवाब एवं रिज्वान्डर देने को अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेगें।

(ख) भूखण्ड विकास कार्य के पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा के शर्तो नियमो या नियमावली के आधार पर अथवा भूस्वमी की सहमति से उनके द्वारा मनोनित सदस्यों अथवा कानूनी वारिसों या प्राधिकृत एजेन्ट या उन सभी सदस्यों के निर्मित क्षेत्र के जो खरीदार होगें उनके पक्ष में स्थानान्तरण वशीका का निष्पादन करेगें।

(ग) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथाशीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

Kiran Kumari
04.08.12

4-8-12

बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा-विकासकर्त्ता तथा भू-स्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि वह इस विलेख में वर्णित भूमि के अतिरिक्त आस-पास के भूमि पर भी अपार्टमेन्ट बनाने के लिए उसके भू-स्वामी से बात करेंगे तथा उन्नयन मनोबंधन करेंगे तथा आवश्यकता पड़ने पर उस अपार्टमेन्ट का रास्ता इस विलेख में वर्णित भूमि पर बन रहे अपार्टमेन्ट से होगा जिसपर इस विलेख के भू-स्वामी को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा।

यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायालयों से की जायगी।

अनुसूची संख्या-1

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरण :-

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- जलालपुर अभिमन्यु नगर, मौजा- जलालपुर, थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं.- 22, थाना कोड-126, तौजी नं.- 5524, खाता नं. 151, सर्वे प्लौट नं. 361 एवं 362, एराजी 4 कट्ठा 2 धुर (चार कट्ठा दो धुर) जो 12.81 डिसमिल के बराबर होता है। लेख्य संपति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 1 रुपये अलावे शेष अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से भुगतान किया जाता है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- नीज विकासक
दक्षिण :- श्रीमती शशिकला एवं हाल खरीदार
पूरब :- कृपा नन्द सिंह
पश्चिम :- सहायक सड़क

लेख्य संपत्ति का सरकारी मूल्य मो. ***70,50,000/-*** (सत्तर लाख पचास हजार) रुपये होता है।

Kiran Kumari 04.08.12

4-8-12

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

1. फाउन्डेशन	:-	आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चरल	:-	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क	:-	प्रथम श्रेणी का ब्रीक वर्क 1:6 सिमेन्ट मोर्टर के साथ।
4. छत	:-	आर.सी.सी.
5. फर्श	:-	मार्बल
6. प्लास्टर	:-	सीमेन्ट मोर्टर दिवाल 1:6 एवं सिलिंग 1:4
7. दरवाजा	:-	लकड़ी का चौखट 32 मी.मी. मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर पैनल प्राइमर सहित
8. खिड़की	:-	लकड़ी का फ्रेम शीशा लगाकर
9. रसोइघर	:-	ग्रेनाईट मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में 2 फीट कलर ग्लेज्ड टाइल्स (डाइनिंग रूम में वाश बेसिन)
10. बाथरूम	:-	दिवार में सात फिट तक ग्लेज्ड टाइल्स तथा साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स, नल फिटिंग्स, चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग, सभी बाथरूम में गर्म पानी का कनेक्शन की व्यवस्था।
11. विद्युत वायरिंग	:-	कॉन्सील्ड पी.वी.सी. कॉन्ड्यूट वायरिंग (हैवेल्स मेक)सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स, स्वीच के साथ, डिजाईन के अनुसार
12. दिवार	:-	अन्दर के सभी दिवार तथा सिलिंग वॉल पुट्टी बिड़ला या जे.के. तथा बाहर के दिवार पर वेदर कोट
13. टी.वी. प्वाईन्ट	:-	ड्राईंग तथा मास्टर बेडरूम
14. टेलिफोन प्वाईन्ट	:-	सभी फ्लैटों में एक प्वाईन्ट
15. सीवरेज	:-	सीवरेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ

Kiran Kumari 04.08.12

स्वीकृति दिनांक 4-8-12

16. सीमेन्ट :- ए.सी.सी या लफार्ज
17. सरिया :- बालमुकुन्द टी.एम.टी.
18. जेनरेटर :- एक कॉमन जेनरेटर।

नोट :-

1. प्लम्बिंग कार्य में टाटा पाइप एवं फिटींग्स में सन या 555 या आर्शीवाद/स्ट्रेल का पी.वी.सी. फिटिंग्स लगेगा।
2. बिजली कार्यो में तार फायर रेसिसटेन्ट स्टैन्डर्ड कम्पनी का लगेगा।
3. सभी फ्लैटों में इन्टरकॉम की व्यवस्था।
4. लिफ्ट standard कम्पनी का।
5. उपरोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नही होगा।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोंच-समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समझ लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण :-

1. UMESH KUMAR SINGH
S/O LATE KAMESHWAR Pd. SINGH
PLOT No→ E-68
P. C. COLONY
KANKAR BAGH
PATNA-800020

माधुरी सिंह
4-8-12

प्रथम पक्ष जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2. Sunil Kumar Sinha
S/. Late Vishwa Mohan Sinha.
A/130 P.C. colony
Kankarbagh
Patna. 20

Kiran Kumari
04.08.12

द्वितीय पक्ष विकासक का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया।

मुद्रित किया:-
J. Ahmad
(जावेद अहमद)

04/8/12

ANIL KUMAR
ADVOCATE
Registration 4039/91
S.D.M. PATNA

सत्यमेव जयते

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

JDK1597095



Elector's Name	: Suneel Kumar Sinha
निर्वाचक का नाम	: सुनील कुमार सिन्हा
Father's Name	: Vishwa Mohan Sinha
पिता का नाम	: विश्व मोहन सिन्हा
Sex / लिंग	: Male /पुरुष
Age	: 38 Years as on 1.1.2002
आयु	: ३८ वर्ष १.१.२००२ को

Address : A/130,P.C. Colony, Kankar Bagh,
Town/Vill - Patna,
Anchal - Patna Sadar,
Distt - Patna - 800 020

पता : क/१३०,पी०सी० कॉलोनी, कंकड बाग,
शहर/गाँव - पटना,
अंचल - पटना सदर,
जिला - पटना - ८०० ०२०

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
189,PATNA (CENTRAL) Constituency
१८९, पटना (केन्द्रीय) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

JDK1597095

Place : Patna Sadar
स्थान : पटना सदर

Date : 13/12/2002
दिनांक : १३/१२/२००२

This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes.
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत पहचान पत्र के रुप में प्रयोग किया जा सकता है ।

Sunil Kumar Sinha.
S/. Late Vishwa Mohan Sinha.
A/130 P.C. colony
Kankarbagh.
Patna. 20.

अन्दर गो० ..... शब्दों में (रू० .....) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता कार्यालय हेतु)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता Shiv Parwati Buildcon Pvt. Ltd., (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) Vachaspati Nagar,
2. दस्तावेज का प्रकार Kumhrar, Patna
3. निबंधन कार्यालय.....
4. बैंक का नाम एवं शाखा.....
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण.....

क्र०सं०	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103-दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लेखा-उप शीर्ष 0001, सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्तियाँ **विपत्र कोड-R0030021030001**	1,41,100=00
(ख)	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-7549 सकल प्राप्तियाँ **विपत्र कोड-R0030031040001**	54=00 250=00 175=00 479=00
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029 भू राजस्व लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष-0006 अन्य मदें-प्राथमिक इकाई-7549 भूमि निबंधन शुल्क से आय **विपत्र कोड-R0029008000006**	
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल राशि शब्दों में..... कुल योग	1,41,579=00

स्थान पटना

तारीख 4.8.12

भुगतानकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

चेक/ड्राफ्ट का विवरण [illegible] कर दें। 1,41,579=00

चेक/ड्राफ्ट की राशि [illegible] प्राप्ति के पश्चात ही मान्य होगी।

स्क्रौल नं०..... तारीख..... उपर्युक्त चालान

संख्या 05 में दिए गये विवरण के अनुसार रु०.....

शब्दों में..... प्राप्त किया।

अधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण

राशि रू० ...../शब्दों में.....एस्को लेखा सं० :

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रौल सं०

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

जमा पर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक

State Bank of India

शाखा/Branch

दिनांक/Date 4.8.2012

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्त्ती जमा/कैश क्रेडिट खाता/सावधि ऋण खाता सं०/Type of Account : SB / CA / RD / CC / DL / TL A/C. No.

0	1	1	0	4	9	7	5	4	0	4	2	

के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of पटना रेकार्ड

नकद/चेकों के विवरण/पर्ची की दूसरी ओर Details of Cash/Cheques/Overleaf	राशि/Amount रु०/Rs.	पै०/P.
खाते में नकद जमा/Cash Deposit in the account	500	00
बट्टा खाता शुल्क/Cash Handling charges		
कुल जमा/Total Deposit		
रुपये (शब्दों में)/Rupees (in words) Five Hundred		

(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)

एस.डब्ल्यू.ओ./SWO	रोकड़ अधिकारी/पासकर्त्ता अधिकारी Cash Officer/Passing Officer

Code 596 / 2005964 ORIENTAL

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. 141100/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 0/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 142079/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Mb	25		
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. - 979

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Date: 04/08/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 04th August 2012 by Madhuri Singh W/O-Shri Raj Ishwar Singh by profession House Wife. Status - Executant

माधुरी सिंह

Signature/L.T.I. of Presentant

4-8-12

Date:04/08/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sunil Kr. Sinha' age '48' Sex 'M', 'S/O-Late Vishwa Mohan Sinha', resident of 'A/130, P. C. Colony, Kankarbagh, Patna-20'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 04/08/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 422 on pages on 118 -136 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-66 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 04/08/2012

Registering Officer
Patna

Token No. : 27713 **Year : 2012** **S.No. : 26973** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 22418**

Serial No. 24285 Deed No. 20292

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 11/07/2012 by Birendra Choudhary
A stamp duty of Rs. 132160/- and other fees of Rs. 1004/- 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. 20292 in Book No. 1, Volume No. 377 on pages from 41 to 61 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 59 / Year 2012

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

Date: 11/07/2012 Token No: 24998 /2012

SCANNED

विकास कार्य एकरारमामा
(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ..... माह जुलाई सन 2012 ई0 को :-

1. श्री बिरेन्द्र चौधरी
2. श्री दिनेश कुमार
3. श्री राजेश कुमार चौधरी
4. श्री धनेश कुमार चौधरी एवं
5. श्री संतोष कुमार चौधरी

वल्दान स्व. सूर्य नाथ चौधरी, सभी निवासी ग्राम- हुक्का डीह, थाना- सूर्यपूरा, जिला-रोहतास,

6. श्री सुनील कुमार सिन्हा
7. श्री विनय कुमार

वल्दान श्री केदार नाथ सिन्हा, निवासी ग्राम एवं पोस्ट- दलीपपुर, थाना-धनगाई (जगदीशपुर), जिला- भोजपुर,

District Registry Office,Patna

Token Number 24998 | Reg. Year 2012 | Serial Number 24285 | Deed Number 20292

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Birendra Choudhary						
Sig.	11.7.2012						
Executant	Birendra Choudhary	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Dhanesh Kr. Choudhary						
Sig.	11/7/12						
Executant	Dinesh Kumar						
Sig.	11/7/2012						
Identified By	Sunil Kr. Sinha						
Sig.	Sunil Kumar Sinha. 11/07/2012						
Executant	Rajesh Kr. Choudhary						
Sig.	11/7/12						
Executant	Santosh Kr. Choudhary						
Sig.	11/7/12						
Executant	Sunil Kr. Sinha						
Sig.	11/7/12						

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sop011

सभी भारतीय नागरिक, जिन्हें इसके पश्चात भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) कहा जायेगा, (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यो को सम्मिलिल किया गया है, जिनका सम्बन्ध प्रथम पक्ष के साथ-साथ उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

शिव पार्वती बिल्डकॉन प्रा. लि., निबंधन कार्यालय वाचस्पति नगर, कुम्हरार, डा. आर.पी.सिंह के बगल में, पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या-U45200BR2012 PTC018830 द्वारा निदेशक ***श्रीमती किरण कुमारी*** पिता का नाम स्व. जयराम प्रसाद, निवासी- डी-135, पी.सी.कॉलोनी, कंकड़बाग, पोस्ट- लोहियानगर, थाना-कंकड़बाग, जिला-पटना, भारतीय-नागरिक है, जिन्हें इसके आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि 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।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति भू-स्वामी की स्वयं अर्जित संपति है जिसे भू-स्वामी संख्या-1 से 5 तक ने एराजी-2 कट्ठा 1.5 धुर जमीन निबंधित वसीका द्वारा श्रीमती सुषमा सिन्हा पुत्री श्री ब्रहमा नन्द सिन्हा जौजे श्री सच्चिदानन्द सिन्हा, निवासी ग्राम- कोथवाँ, थाना- खगौल, जिला-पटना वर्तमान निवासी- कांके रोड (लक्ष्मी निवास के सामने), राँची, थाना-गोन्डा टाउन, जिला- राँची से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-1, सी.डी.-3, वसीका संख्या-6269/2005 दिनांक 21.12.2005 द्वारा हुआ है एवं भू-स्वामी संख्या-6 एवं 7 ने एराजी-1 कट्ठा 3.5 धुर जमीन निबंधित वसीका द्वारा श्रीमती सुषमा सिन्हा पुत्री श्री ब्रहमा नन्द सिन्हा जौजे श्री सच्चिदानन्द सिन्हा, निवासी ग्राम-कोथवाँ, थाना- खगौल, जिला-पटना वर्तमान निवासी- कांके रोड (लक्ष्मी निवास के सामने), राँची, थाना- गोन्डा टाउन, जिला- राँची से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-1, सी.डी.-3, वसीका

Kiran Kumari 11.7.2012

District Registry Office,Patna

Token Number 24998 Reg. Year 2012 Serial Number 24285 Deed Number 20292

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Vinay Kumar						
Sig.	विनय कुमार सिंह 11/7/12						
Claimant	Kiran Kumari (Dir.)						
Sig.	Kiran Kumari 11.7.2012						

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sop011

संख्या-6270/2005 दिनांक 21.12.2005 द्वारा हुआ है। तब से उपर वर्णित भू-स्वामी लेख्य संपति पर स्वामी के रुप में, निर्विवाद रुप से, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष, जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वंशीभूत होकर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड, प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण, वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी दानापुर अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अत: भूखण्ड सभी तरक के वारदैन से पाक वो साफ है।

यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों को मिलाकर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण कर सकते है। उस स्थिति में भूखण्ड स्वामी का हिस्सा उनके भूखण्ड के रकबा के अनुसार निर्धारित होगा।

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्डों के सम्मिलित जमीन पर होगा। अत: भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को उनके सम्पूर्ण भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **50%** (पचास प्रतिशत) और उसी अनुपात में पार्किंग क्षत्र का आवंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा, जमीन मालिक को बहुमंजिला इमारत के प्रत्येक तल्ला पर उनका हिस्सा मिलेगा तथा सभी सुविधाओं को भी साथ भूस्वामी को प्रदान की जाएगी। जिसका विभाजन प्रथम पक्ष अपने-अपने जमीन के अनुसार कर लेगें। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष **50%** प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन उसके पक्ष में किया जायेगा, जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष

Kiran Kumari 11.7.2012

Sunil Kumar Singh 11/7/12

Rajesh Kumar Choudhary 11/7/2012

Rajesh Kumar Choudhary 11/7/12

Rajesh Kumar Choudhary 11.7.2012

भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकरी, प्रतिनिधि उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आवंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी। बशर्ते द्वितीय पक्ष डेवलपर के सोसाइटी अथवा कम्पेलक्स के अधिकारीगण सम्पूर्ण भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुस्प भूखण्ड स्वामियों के आवंटित हिस्से का आवंटित करने के पश्चात ही द्वितीय पक्ष अपने आवंटित हिस्से का उपयोग एवं उपयोग करेगें।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा- 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारुप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भू विकासक बनने वाली इमारत में भू स्वामी के हिस्सा का निर्धारण कर देगें तथा शेष क्षेत्र पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है, अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं, अपने खरीदारों के स्वत्व निर्धारण हेतु बिक्री पत्र का निष्पादन कर सकते है, बिक्री पत्र या अन्य किसी दसतावेज के निबंधन हेतू भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते है। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्राकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार भूस्वामी अपने हिस्सा के भूभाग को अपने किसी भी खरीदारो के नाम बिक्री कर सकेगें एवं खरीदारों के स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु किसी प्रकार के दस्तावेज का निष्पादन करके उसका निबंधन करेगें।

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (**Land Layout Plan**) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच उनके हिस्से के निस्वत आपस में एक **Memorandum of Partition** निष्पादित किया जायेगा, जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाला हिस्सा **50%** प्रतिशत के अनुसार निर्मित फ्लैट एवं पार्किंग स्पेस तथा अन्य सुविधाओं का आवंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू-विकासक के हिस्सा **50%** प्रतिशत का आवंटन भी उसी दस्तावेज (**Memorandum**

of Partion) में किया जायेगा। भू-विकासक अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री, निबंधन, बंधन, एकरारनामा अपने खरीददारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगें।

यह कि उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य करने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ उभय पक्ष के बीच एक प्रस्तावित योजना के अनुरूप निर्धारित शर्तो का पालन करने का वादा कर इस एग्रीमेन्ट का निष्पादनार्थ अपनी-अपनी सहमति देते है। इसी प्रकार द्वितीय पक्ष भी प्रथम पक्ष के साथ प्रस्तावित योजना के तहत सम्मिलित रूप से बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य करने के उद्देश्य से राजी हुये।

यह कि नगर परिषद दानापुर के कार्यलय या सरकार द्वारा अधिकृत किसी भी संस्था से उभय पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड को एक भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिए आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सेहमति दी गयी है।

यह कि उभय पक्षों ने प्रस्तावित योजना (नगर परिषद दानापुर के नियमानुकुल) के तहत पूरे भू-खण्ड को एक मानते हुये उस पर (बेसमेन्ट/ग्राउन्ड/बहुमंजिला) आवासीय भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई है।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारु रूप से की जायगी।

भूखण्ड स्वामी-प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखित शर्ते होंगें:-

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने भूखण्ड को द्वितीय पक्ष डेवलपर्स को बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य हेतू नियुक्त करते है। डेवलपर्स उक्त भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर नियम एवं शर्तो के अनुसार करेगें।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देगें ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम/ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आवंटित

Kiran Kumari 11.7.2012

Sunil Kumar Sinha 11/7/12

11/7/12 चन्द्रेश्वर मुखिया चौधरी

11/7/12 संतोष कुमार चौधरी 11/7/12

हिस्से को सुपुर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी के आवंटित क्षेत्र **50%** प्रतिशत होगा। साथ ही डेवलपर्स के आवंटित हिस्से का **50%** प्रतिशत का दखल कब्जा डेवलेपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा, जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों, पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगें या बिक्रय करेगें।

3 भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से के फ्लैटो/पार्किंग स्थल तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण करने के अधिकरी होगें। हर हालत में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई अन्य दावा नही करेगें।

4. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारुप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों को प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत,बालकोनी, एनीमिटिज एवं फ्लैटों का उपभोग आवंटित हिस्से पर स्वयं अथवा उनके उत्तराधिकारीगण अथवा प्रतिनिधि अथवा खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होंगे।

5. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारुप के अनुसार निर्माण कार्य **3 वर्ष 6 माह (तीन वर्ष छह माह)** तक पूरा कर लेगें। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा नब पहुचाये। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। यह कि समय सीमा बहुमंजिला ईमारत का संबंधित प्राधिकार से नक्शा पास हो जाने के पश्चात से गिनी जायेगी।

अगर प्राकृतिक विपदा के कारण निर्माण कार्य उक्त अवधि तक पूरा नहीं हो सका तो भूखण्ड स्वामी डेवलपर को अलग से छः माह का अतिरिक्त समय कृपा काल के रुप में भवन निर्माण हेतु देंगे। निर्माण की उपरोक्त निर्धारित अवधि इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से की जायेगी। वो यदि उक्त कृपा काल के समाप्ति के बाद भी निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो डेवलपर जमीन मालिक को 5000/-(पाँच हजार) रुपया प्रति माह की दर से दण्ड स्वरुप देंगे।

6. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) अपने तरीके से करेगें। द्वितीय पक्ष डेवलेपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थाना से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी सिर्फ भू-विकासक की होगी। इससे प्रथम जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

7. यह कि यदि सरकारी नितियों के कारण मुकदमें के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माय कार्य ठप्प हो जाये तो ऐसी परिस्थिति में डेवलेपर को कोई दोष नहीं माना जायेगा।

डेवलपर के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियों से गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को उक्त निर्धारित अवधि में गणना नही की जायेगी।

8. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों/पार्किंग स्पेश/छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें, साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायेगी, उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय, एकरारनामा, किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख का निष्पादन करेगें तथा निर्धारित, विक्रय राशि को नियत कर विक्रय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगे।

9. यह कि द्वितीय पक्ष (डेवलपर) बिल्डर्स की हैसियत से भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेगें और सभी तृतीय पक्ष के दावों/विरोधों अथवा कानूनी/गैर कानूनी बाधा पहुँचाने वाले व्यक्यिों/दावादारों के लिये द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष का साथ देगें एवं प्रथम पक्ष को भी द्वितीय पक्ष को साथ देने की जबावदेही होगी।

10. यह कि उक्त अपार्टमेन्ट का नाम ***"फुलकुंअर विला"*** होगा।

11. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू-स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो, क्रियाकलापों,वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार:-

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयार करेगे, उसका सुधार करेगें

Kiran Kumari 11.7.2012

Sunil Kumar Singh 11/7/12

11/7/12

11/7/12

11/7/12

11.7.2012

तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वाशिकाओं का निष्पादन भी न्याय संगत, विधि संगत करने का अधिकार विकासक को होगा एवं सभी आवश्यक क्रिया कलापों की स्वीकृति सम्बन्ध विभागों से विकासक स्वयं करवायेगे।

(ख) सभी निर्माण कार्य से समबन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकर अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते है।

(ग) बहुमंजिला इमारत योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट, औजार, विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित, कार्यो हेतू सम्बन्धित अधिकारयों के पास आवेदन कर सकतें है।

(ग-1) किसी तरह के एग्रीमेन्ट-टू-सेल, निर्विवाद विक्रय पत्र अथवा फ्लैटों को आवंटित करने, किरायानामा, पट्टा अभिलेख देने हेतु वांक्षित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेगें।

(ग-2) डेवलेपर को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिए समय-समय पर एक या एक से अधिक प्रस्तावित को-ऑपरेटीव अथवा किसी को-ऑपरेटीव संस्था के द्वारा अथवा किसी व्यक्ति विशेष को प्राधिकृत करते हुये क्रेता (खरीदार) अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्ताओं के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों को निष्पादन करेगें

(घ) उन सभी कार्यो के लिए डेवलेपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु डेवलेपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातों का निष्पादन करेगें।

(ड.) जब कभी डेवलपर को भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता, किसी भी तरह के वशिको के निष्पादन, उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु हो वैसी हालत में सभी कागजातों पर दोनो पक्ष के हस्ताक्षर करेगें।

(च) जब भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो इस एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर की इच्छा पर भूखण्ड स्वामी के द्वारा डेवलपर के नाम पर अथवा उनके द्वारा मनोनित को-ऑपरेटीव अथवा किसी

Kiran Kumari 11.7.2012

Sunil Kumar Singh 11/7/12

Rajesh Kumar Choudhary 11/7/2012

Santosh Kumar Choudhary 11/7/12

Rajesh Kumar Choudhary 11.7.2012

व्यक्ति विशष के नाम पर अथवा क्रेताओं के विकासकारी एकरानामा से सम्बन्धित कागजातों का निष्पादन में जमीन मालिक का सहयोग वांछनीय होगी तथा यह प्रावधान उभय पक्षों के लिये लाभदायक होगा।

(छ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

(ज) इसी प्रकार डेवलेपर अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना सर्वाधिकर सुरक्षित रखेगें।

(झ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित हिस्सा उनके सुपर निर्मित क्षेत्र पर उनका हक और बर्चस्व सुरक्षित होगा एवं रहेगा। यह प्रावधान उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगा।

12. भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :-

क. यह कि नीचे वर्णित अनुसूची में वर्णित भूखण्ड भू-स्वामी की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्तिपूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारों मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नही दिया गया है। अगर किसी तरह का वारदैन या नुक्स पाया जायेगा तो यह विकास एकरारनामा स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसका लागत भी प्रथम पक्ष को देना होगा।

ख. भूस्वामी ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत, दावा, सम्पति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश, सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नही की गयी है।

Kiran Kumari 11.7.2012

ग. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायलय के द्वारा कुर्की, जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नही है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नही किया गया है।

घ. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषण करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति, हिस्सा, दावा, टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पति ही है।

ड. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना, एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

च. यह कि भूस्वामी के द्वारा डेवलपर को यह भी विश्वास दिलाया गया है कि इस वशिका के निष्पादन के बाद बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य से निर्मित सुपर एरिया में इनके आवंटित हिस्सा के अलावा डेवलपर के आवंटित हिस्सा से अथवा उनके रचनात्मक विकास कार्य में डेवलेपर के द्वारा संगठित सोसाइटी सदस्य के क्रियाकलापों से वास्ता या सरोकार नहीं रहेगा।

छ. यह कि वर्णित घोषणा के आधर पर भूस्वामी के द्वारा भी घोषणा किया जाता है कि विकास कार्यो में किसी भी तरह की बाधएं या नुकसान पहुँचता है तथा भूमि सम्बन्धित बाधायें पायी जायेगी तो उन बाधाओं को दूर करने के लिए अपने खर्चे से पूरा किया जायेगा। साथ ही डेवलपर के साथ या डेवलपर के द्वारा निष्पादित हर तरह के वशिको के लिये अपनी प्रतिबद्वता एवं जवाबदेही होगी।

ज. भूस्वामी सभी मूल कागजात को किसी भी वित्तिय संस्था द्वारा डेवलपर को दिये गये ऋण आवेदन की सम्पूटि में प्रस्तुत करने का वादा करते है।

झ. भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों कि लिये भूस्वामी के सम्पति के दावेदार अथवा किसी भी

Kiran Kumari 11.7.2012

Sunil Kumar Jha 11/7/12

11/7/12

11/7/12

11.7.2012

व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथा कथित भूस्वामी के लिये उनके अधिकारो के लिये निर्मित क्षेत्र को किसी तरह का दावा का जवाबदेही भूखण्ड स्वामी का होगा। साथ ही उन दावों के निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी के आवंटित हिस्से पर ही दावा करेगें। डेवलेपर द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगें।

(त्र) यह कि सभी तरह के खर्च के निष्पादन डेवलपर द्वारा उठाया जायेगा लेकिन डेवलपर कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि की किसी तरह की जवाबदेही नहीं उठायेगें तथा उसका सारा जवाबदेही भूस्वामी की होगी।

ट. यह कि भूस्वामी उन्हीं क्षेत्र का अधिग्रहण करेगें जिनके लिये उपयुक्त एकरारनामा किया जा रहा है तथा सभी नियमों तथा शर्तो का पालन करेगें एवं गठित संघ के एक स्टैन्डर्ड एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में संघ के नियामावली के अनुसार कार्य करेगें। इन सभी बातों की स्वीकृति डेवलपर द्वारा दी जायेगी जिसमें भूस्वामी का नाम रहगा तथा दोनों पक्ष उसके सदस्य होगें एवं रहेगें। संघ अथवा को-ऑपरेटीव संस्था का गठन डेवलपर एवं भूस्वामी के आपसी सहमति से होगा और भूस्वामी के साथ प्राधिकृत एजेन्ट के द्वारा भी एसोशियसन के नियामावली के अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों को एसोशियसन के नियमावली के अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों को एसोशियसन के खर्चा का वहन नियमानुकुल आवंटित हिस्से के अनुपात का भी उपयोग नियमानुकुल किया जायेगा।

ठ. यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति नगर परिषद दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था के नियम के अनुसार किया जायेगा। यदि सरकार द्वारा उक्त भूखण्ड को अधिग्रहित किया जायेगा तो उसके मुआवजा राशि को अपने अपने हिस्सा के अनुपात में दोनो पक्ष लेगे।

ड. यह कि भूस्वामी इस बात से भी सहमत है कि उक्त भूखण्ड का जो भी लेवी या टैक्स नगर परिषद तथा किसी भी सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं का विकास मद में होगा, उन सभी लेवियों का भुगतान दोनो पक्ष सम्मिलित रूप से उसी अनुपात में करेगें जो कि उपर वर्णित है।

Kiran Kumari 11.7.2012

11/7/12

11/7/12

11/7/12

ढ. यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष अथवा संगठित सोसाइटी संघ अथवा एसोशियसन को यह भी अधिकार मिल जायेगा जो प्रस्तावित बहमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने एवं निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगें।

ण. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गयी है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थान्तरण खर्च स्टाम्प डयूटी एवं अन्य खर्च तथा रजिस्टेशन खर्च का वहन खरीदार करेगें।

त. यह कि भूस्वामी के द्वारा निर्विवाद बिक्रय पत्र अथवा सेल डीड या स्थानान्तरण डीड वगैरह जिसका विवरण उपर वर्णित है, करने के लिये बाध्य होगे। साथ ही जो भाग भूस्वामी के हिस्से अथवा डेवलपर को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी को आवंटित हिस्सा होगा उसे नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी सम्बन्धित हिस्सा के खरीद फरोख्त के लिए न्यायलय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिये उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से में आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति किया जायेगा और न तो रजिस्टी कार्य में बाधा पहूँचाया जायेगा। इसके लिए समय स्वीकृत के लिये दिया जाने का प्रावधान है।

13. यह कि किसी तरह का विवाद य मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए किसी प्रकार के विवाद का निपटारा हेतू निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन एक्ट 1956 के संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

14. डेवलपर को यह अधिकार प्राप्त होगा कि प्रस्तावित योजना का जो भी निर्धारित स्वीकृति प्राप्त हुआ है उससे थोड़ा कम य ज्यादा निर्माण कर सकते है। लेकिन उससे कानून का उल्लघन किसी भी हालत में नही होना चाहिए।

15. डेवलेपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जवाबदेही का निर्वहन करते हुय इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखि कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा

यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय, मजिस्टेट, जुडिसियल एवं टिबयुनल अथवा किसी अन्य टिबयुनल अथवा किसी अन्य टिबयुनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही इसके लिए वकालतनामा, अर्जी, दावी, सवाल जवाब एवं रिज्वान्डर देने को अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेगें।

(ख) भूखण्ड विकास कार्य के पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा के शर्तो नियमो या नियमावली के आधार पर अथवा भूस्वमी की सहमति से उनके द्वारा मनोनित सदस्यों अथवा कानूनी वारिसों या प्राधिकृत एजेन्ट या उन सभी सदस्यों के निर्मित क्षेत्र के जो खरीदार होगें उनके पक्ष में स्थानान्तरण वशीका का निष्पादन करेगें।

(ग) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथाशीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा-विकासकर्त्ता तथा भू-स्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि वह इस विलेख में वर्णित भूमि के अतिरिक्त आस-पास के भूमि पर भी अपार्टमेन्ट बनाने के लिए उसके भू-स्वामी से बात करेंगे तथा उन्नयन मनोबंधन करेंगे तथा आवश्यकता पड़ने पर उस अपार्टमेन्ट का रास्ता इस विलेख में वर्णित भूमि पर बन रहे अपार्टमेन्ट से होगा जिसपर इस विलेख के भू-स्वामी को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा।

यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायालयों से की जायगी।

Kiran Kumari 11.7.2012

11/7/12

11/7/12

11/7/12

11/7/12

11.7.2012

अनुसूची संख्या-1

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरण :-

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- जलालपुर अभिमन्यु नगर, मौजा- जलालपुर, थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं.- 22, थाना कोड-126, तौजी नं.- 5524, खाता नं. 151, सर्वे प्लौट नं. 360 एवं 361, एराजी 3 कट्ठा 5 धुर (तीन कट्ठा पाँच धुर) जो 10.15 डिसमिल के बराबर होता है। लेख्य संपति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 1 रुपये अलावे शेष अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से भुगतान किया जाता है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- मुख्य सड़क
दक्षिण :- श्रीमती माधुरी सिंह
पूरब :- नीज विकासक
पश्चिम :- नीज विकासक

लेख्य संपत्ति का सरकारी मूल्य मो. ***66,03,000/-*** (छियासठ लाख तीन हजार) रुपये होता है।

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

1. फाउन्डेशन	:-	आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चरल	:-	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क	:-	प्रथम श्रेणी का ब्रीक वर्क 1:6 सिमेन्ट मोर्टर के साथ।
4. छत	:-	आर.सी.सी.
5. फर्श	:-	मार्बल
6. प्लास्टर	:-	सीमेन्ट मोर्टर दिवाल 1:6 एवं सिलिंग 1:4
7. दरवाजा	:-	लकड़ी का चौखट 32 मी.मी. मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर पैनल प्राइमर सहित
8. खिड़की	:-	लकड़ी का फ्रेम शीशा लगाकर

9. रसोइघर :- ग्रेनाईट मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में 2 फीट कलर ग्लेज्ड टाइल्स (डाइनिंग रूम में वाश बेसिन)

10. बाथरूम :- दिवार में सात फिट तक ग्लेज्ड टाइल्स तथा साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स, नल फिटिंग्स, चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग, सभी बाथरूम में गर्म पानी का कनेक्शन की व्यवस्था।

11. विद्युत वायरिंग:- कॉन्सील्ड पी.वी.सी. कॉन्ड्यूट वायरिंग (हैवेल्स मेक)सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स, स्वीच के साथ, डिजाईन के अनुसार

12. दिवार :- अन्दर के सभी दिवार तथा सिलिंग वॉल पुट्टी बिड़ला या जे.के. तथा बाहर के दिवार पर वेदर कोट

13. टी.वी. प्वाईन्ट:- ड्राईग तथा मास्टर बेडरूम

14. टेलिफोन प्वाईन्ट:- सभी फ्लैटों में एक प्वाईन्ट

15. सीवरेज :- सीवरेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ

16. सीमेन्ट :- ए.सी.सी या लफार्ज

17. सरिया :- बालमुकुन्द टी.एम.टी.

18. जेनरेटर :- एक कॉमन जेनरेटर।

नोट :-

1. प्लम्बिंग कार्य में टाटा पाइप एवं फिटींग्स में सन या 555 या आर्शीवाद/स्ट्रेल का पी.वी.सी. फिटिंग्स लगेगा।
2. बिजली कार्यो में तार फायर रेसिसटेन्ट स्टैन्डर्ड कम्पनी का लगेगा।
3. सभी फ्लैटों में इन्टरकॉम की व्यवस्था।
4. लिफ्ट standard कम्पनी का।
5. उपरोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नही होगा।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोंच-समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समझ लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण :-

1. Sunil Kumar Sinha.
S/o Late of Vishwamohan Sinha.
A/130 P.C. colony
Kamkarbagh
Patna-20

Sunil Kumar Sinha
सुनील कुमार सिन्हा
11/7/12

2. Sudhir Ranjan
S/o S.N. Singh
Vill- Bikramganj
P.O- Bikramganj
Rohtas

सुधीर रंजन
11.7.2012

प्रथम पक्ष जमीन मालिक का हस्ताक्षर

दिनेश कुमार चौधरी
11.7.2012
राजेश कुमार चौधरी
11/7/2012
चन्देश्वर कुमार चौधरी
11/7/12
संतोष कुमार चौधरी
11/7/12

Kiran Kumari
11.7.2012
द्वितीय पक्ष विकासक का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया।
11-07-12

मुद्रित किया:-
J. Ahmad
(जावेद अहमद)

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. 132160/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 133164/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Mb	25		
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. - 1004

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	525
Proc.Fee	0	
Total	0	

Date: 11/07/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 11th July 2012 by Birendra Choudhary of S/O-Late Surya Nath Choudhary by profession Others. Status - Executant

11.7.2012

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:11/07/2012**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sunil Kr. Sinha' age '48' Sex 'M', 'S/O-Vishwa Mohan Sinha', resident of 'A/130, P. C. Colony, Kankarbagh, Patna-20'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 11/07/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 377 on pages on 41 -61 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-59 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 11/07/2012

Registering Officer
Patna

Token No. : 24998 **Year : 2012** **S.No. : 24285** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 20292**

जमा पर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

_____ शाखा/Branch

दिनांक/Date 11-7-2012

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्त्ती जमा/कैश क्रेडिट खाता/सावधि ऋण खाता सं०/Type of Account : SB / CA / RD / CC / DL / TL A/C. No.

0	1	1	0	4	9	7	5	4	0	4	2	

के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of _____

नकद/चेकों के विवरण/पर्ची की दूसरी ओर/Details of Cash/Cheques/Over leaf)	राशि/Amount रु०/Rs.	पै०/P.
खाते में नकद जमा/Cash Deposit in the account	525	20
नकदी रखरखाव शुल्क/Cash Handling charges	1	
कुल जमा/Total Deposit		

रुपये (शब्दों में) / Rupees (in words) Five Hundred twenty Five

(कार्यालय उपयोग हेतु / FOR OFFICE USE)

एस.डब्ल्यू.ओ. / SWO	रोकड़ अधिकारी / पासकर्त्ता अधिकारी Cash Officer/Passing Officer

Code 596 / 2005964 ORIENTAL

अन्दर मो० _____ शब्दों में (रू० _____) मात्र

चतुर्थ प्रति **बिहार सरकार**

(जमाकर्त्ता कार्यालय हेतु) **निबंधन विभाग** गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता Shiv Parvati Buildcon Pvt. Ltd., (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) Nachasiadi Nagar.
2. दस्तावेज का प्रकार Kumhrar Patna.
3. निबंधन कार्यालय _____
4. बैंक का नाम एवं शाखा _____
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण _____

क्र०सं०	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	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-7549 सकल प्राप्तियाँ **विपत्र कोड-R0030021030001**	1,32,160:00
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष-03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104-दस्तावेजों को पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्तियाँ **विपत्र कोड-R0030031040001**	54:00 250:00 175:00 479:00
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029 भू राजस्व लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष-0006 अन्य मदें-प्राथमिक इकाई-7549 भूमि निबंधन शुल्क से आय **विपत्र कोड-R0029008000006**	1
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल राशि शब्दों में _____ कुल योग	1,32,639:00

स्थान Patna

तारीख 11-7-12

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

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

FOR USE OF THE BANK

स्क्रौल नं० _____ तारीख _____ उपर्युक्त कॉलम संख्या 05 में दिए गये विवरण के अनुसार रु० 1,32,639/- शब्दों में _____

INITIAL

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सही प्रभार जमा करने का विवरण

राशि रू० _____ शब्दों में _____ एस्को लेखा सं० :

जमा करने की तिथि : 11 JUL 2012

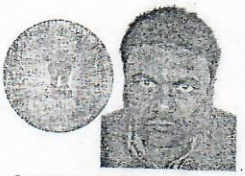
बैंक स्क्रौल सं०

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

सत्यमेव जयते

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

JDK1597095



Elector's Name	: Suneel Kumar Sinha
निर्वाचक का नाम	: सुनील कुमार सिन्हा
Father's Name	: Vishwa Mohan Sinha
पिता का नाम	: विश्व मोहन सिन्हा
Sex / लिंग	: Male /पुरुष
Age	: 38 Years as on 1.1.2002
आयु	: ३८ वर्ष १.१.२००२ को

Address : A/130,P.C. Colony, Kankar Bagh,
Town/Vill - Patna,
Anchal - Patna Sadar,
Distt - Patna - 800 020

पता : क/१३०,पी०सी० कॉलोनी, कंकड बाग,
शहर/गाँव - पटना,
अंचल - पटना सदर,
जिला - पटना - ८०० ०२०

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
189,PATNA (CENTRAL) Constituency
१८९, पटना (केन्द्रीय) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

JDK1597095

Place : Patna Sadar Date : 13/12/2002
स्थान : पटना सदर दिनांक :१३/१२/२००२

This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

4

Book No. :- 1 Deed No. 18414

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 12[illegible]

JUN 2012

520982

Deed No. 18414

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 20/06/2012 by Sushila Devi
A Stamp Duty of Rs. 257100/- 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.
This document has been registered as Deed No. 18414 in Book No. 1, Volume No. 339 on pages from 576 to 597 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 53 / Year 2012

Date: 20/06/2012 Token No: 22583 /2012

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

SCORE 3.0

विकास कार्य एकरारमामा
(Development Agreement)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 20.... माह जुन सन 2012 ई0 को :-

1. **श्रीमती सुशीला देवी** जौजे श्री कामेश्वर प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम- हुलासपट्टी, थाना घोघरडीहा, जिला मधुबनी।

District Registry Office,Patna

Token Number 22583 | Reg. Year 2012 | Serial Number 21956 | Deed Number 13414

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Sushila Devi						
Sig.	सुशीला देवी 20.6.12						
Claimant	Parshuram Singh (M.-Dir.)						
Sig.	20/6/12						
Executant	Shakuntala Devi						
Sig.	शकुन्तला देवी 20.6.12						
Executant	Sushila Devi	N/A					
Sig.			N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Sunil Kr. Sinha						
Sig.	Sunil Kumar Sinha 20/06/2012						

2. **श्रीमती शकुन्तला देवी** जौजे श्री अनन्त प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम-बरई पट्टी मेला, पोस्ट-छाप मठिया, थाना मीरगंज, जिला गोपालगंज, भारतीय नागरिक, जिन्हें इसके पश्चात भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) कहा जायेगा, (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यो को सम्मिलिल किया गया है, जिनका सम्बन्ध प्रथम पक्ष के साथ-साथ उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

शिव पार्वती बिल्डकॉन प्रा. लि., निबंधन कार्यालय वाचस्पति नगर, कुम्हरार, डा. आर.पी.सिंह के बगल में, पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या-U45200BR2012 PTC018830 द्वारा प्रबंध निदेशक ***श्री परशुराम सिंह*** वल्द श्री गोपाल सिंह, निवासी- मकान नं.-8, रोड नं.-7, आनन्दपुरी, पूर्वी बोरिंग कैनाल रोड, थाना-श्रीकृष्णापुरी, जिला-पटना, भारतीय-नागरिक है, जिन्हें इसके आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि 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।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति में से एराजी- तीन कट्ठा सात धुर बारह धुरकी जमीन भू-स्वामी संख्या-1 श्रीमती सुशीला देवी की बख्शीशनामा द्वारा अर्जित सम्पति है जिसे उन्होंने अपनी माता श्रीमती फुलकुंअर देवी जौजे श्री ब्रहमानन्द सिन्हा, निवासी ग्राम-कोथवा, थाना-दानापुर, जिला-पटना से निबंधित बक्सीसनामा द्वारा प्राप्त किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या-89, पृष्ठ संख्या-186 से 192 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-8459/1989 दिनांक 29.09.1989 द्वारा हुआ है। भूस्वामी संख्या-2 श्रीमती शकुन्तला देवी ने भी एराजी- दो कट्ठा अठारह धुर अठारह धुरकी जमीन अपनी माता श्रीमती फुलकुंअर देवी जौजे श्री ब्रहमानन्द सिन्हा, निवासी ग्राम-कोथवा, थाना-दानापुर, जिला-पटना से निबंधित बक्सीसनामा द्वारा प्राप्त किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त

20/6/2012

20/6/2012

संख्या-1, जिल्द संख्या-63, पृष्ठ संख्या-592 से 598 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-8462/1989 दिनांक 29.09.1989 द्वारा हुआ है। तब से उक्त दोनों भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से की जमीन पर निर्विवाद रुप से, स्वामिणी के रुप में, दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर अलग-अलग रसीद कटाती चली आ रही हैं। श्रीमती शकुन्तला देवी के नाम से जमाबंदी संख्या-3887 पर भुगतान किया जा रहा है।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष, जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ राह है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वंशीभूत होकर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड, प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण, वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी दानापुर अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरक के वारदैन से पाक वो साफ है।

यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों को मिलाकर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण कर सकते है। उस स्थिति में भूखण्ड स्वामी का हिस्सा उनके भूखण्ड के रकबा के अनुसार निर्धारित होगा।

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्डों के सम्मिलित जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को उनके सम्पूर्ण भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **50%** (पचास प्रतिशत) और उसी अनुपात में पार्किंग क्षत्र का आवंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा, जमीन मालिक को बहुमंजिला इमारत के प्रत्येक तल्ला पर उनका हिस्सा मिलेगा तथा सभी सुविधाओं को भी साथ भूस्वामी को प्रदान की जाएगी। जिसका विभाजन प्रथम पक्ष अपने-अपने जमीन के अनुसार कर लेगें। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर

20/6/2012

को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन उसके पक्ष में किया जायेगा, जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकरी, प्रतिनिधि उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आवंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी। बशर्ते द्वितीय पक्ष डेवलपर के सोसाइटी अथवा कम्पेलक्स के अधिकारीगण सम्पूर्ण भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुस्प भूखण्ड स्वामियों के आवंटित हिस्से का आवंटित करने के पश्चात ही द्वितीय पक्ष अपने आवंटित हिस्से का उपयोग एवं उपयोग करेगें।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा- 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारुप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भू विकासक बनने वाली इमारत में भू स्वामी के हिस्सा का निर्धारण कर देगें तथा शेष क्षेत्र पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है, अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं, अपने खरीदारों के स्वत्व निर्धारण हेतु बिक्री पत्र का निष्पादन कर सकते है, बिक्री पत्र या अन्य किसी दसतवेज के निबंधन हेतू भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते है। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्राकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार भूस्वामी अपने हिस्सा के भूभाग को अपने किसी भी खरीदारो के नाम बिक्री कर सकेगें एवं खरीदारों के स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु किसी प्रकार के दस्तावेज का निष्पादन करके उसका निबंधन करेगें।

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (**Land Layout Plan**) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच उनके हिस्से के निस्वत आपस में एक **Memorandum of Partition** निष्पादित किया जायेगा, जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाला हिस्सा 50% प्रतिशत के अनुसार निर्मित फ्लैट एवं पार्किंग स्पेस तथा अन्य सुविधाओं का

आवंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू-विकासक के हिस्सा **50%** प्रतिशत का आवंटन भी उसी दस्तावेज **(Memorandum of Partion)** में किया जायेगा। भू-विकासक अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री, निबंधन, बंधन, एकरारनामा अपने खरीददारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगें।

यह कि उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य करने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ उभय पक्ष के बीच एक प्रस्तावित योजना के अनुरूप निर्धारित शर्तो का पालन करने का वादा कर इस एग्रीमेन्ट का निष्पादनार्थ अपनी-अपनी सहमति देते है। इसी प्रकार द्वितीय पक्ष भी प्रथम पक्ष के साथ प्रस्तावित योजना के तहत सम्मिलित रूप से बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य करने के उद्देश्य से राजी हुये।

यह कि नगर परिषद दानापुर के कार्यलय या सरकार द्वारा अधिकृत किसी भी संस्था से उभय पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड को एक भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिए आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सहमति दी गयी है।

यह कि उभय पक्षों ने प्रस्तावित योजना (नगर परिषद दानापुर के नियमानुकुल) के तहत पूरे भू-खण्ड को एक मानते हुये उस पर (बेसमेन्ट/ग्राउन्ड/बहुमंजिला) आवासीय भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई है।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारु रूप से की जायगी।

भूखण्ड स्वामी-प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखित शर्ते होंगें:-

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने भूखण्ड को द्वितीय पक्ष डेवलपर्स को बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य हेतू नियुक्त करते है। डेवलपर्स उक्त भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर नियम एवं शर्तो के अनुसार करेगें।
2. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देगें ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम/ऑफिस

20/6/2012

बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आवंटित हिस्से को सुपुर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी के आवंटित क्षेत्र **50%** प्रतिशत होगा। साथ ही डेवलपर्स के आवंटित हिस्से का **50%** प्रतिशत का दखल कब्जा डेवलेपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा, जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों, पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगें या बिक्रय करेगें।

3 भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से के फ्लैटो/पार्किंग स्थल तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण करने के अधिकरी होगें। हर हालत में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई अन्य दावा नही करेगें।

4. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारुप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों को प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत,बालकोनी, एनीमिटिज एवं फ्लैटों का उपभोग आवंटित हिस्से पर स्वयं अथवा उनके उत्तराधिकारीगण अथवा प्रतिनिधि अथवा खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिए स्वतंत्र होंगे।

5. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारुप के अनुसार निर्माण कार्य **3 वर्ष 6 माह (तीन वर्ष छह माह)** तक पूरा कर लेगें। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचाये। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। यह कि समय सीमा बहुमंजिला ईमारत का संबंधित प्राधिकार से नक्शा पास हो जाने के पश्चात से गिनी जायेगी।

अगर प्राकृतिक विपदा के कारण निर्माण कार्य उक्त अवधि तक पूरा नहीं हो सका तो भूखण्ड स्वामी डेवलपर को अलग से छः माह का अतिरिक्त समय कृपा काल के रुप में भवन निर्माण हेतु देंगे। निर्माण की उपरोक्त निर्धारित अवधि

इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से की जायेगी। वो यदि उक्त कृपा काल के समाप्ति के बाद भी निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो डेवलपर प्रत्येक जमीन मालिक को 7,500/-(सात हजार पाँच सौ) रुपया प्रति माह की दर से दण्ड स्वरुप देंगे।

6. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) अपने तरीके से करेगें। द्वितीय पक्ष डेवलेपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थाना से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी सिर्फ भू-विकासक की होगी। इससे प्रथम जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

7. यह कि यदि सरकारी नितियों के कारण मुकदमें के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माय कार्य ठप्प हो जाये तो ऐसी परिस्थिति में डेवलेपर को कोई दोष नहीं माना जायेगा।

डेवलपर के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियों से गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को उक्त निर्धारित अवधि में गणना नही की जायेगी।

8. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों/पार्किंग स्पेश/छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें, साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायेगी, उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय, एकरारनामा, किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख का निष्पादन करेगें तथा निर्धारित, विक्रय राशि को नियत कर विक्रय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगे।

9. यह कि द्वितीय पक्ष (डेवलपर) बिल्डर्स की हैसियत से भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेगें और सभी तृतीय पक्ष के दावों/विरोधों अथवा कानूनी/गैर कानूनी बाधा पहुँचाने वाले व्यक्यिों/दावादारों के लिये द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष का साथ देगें एवं प्रथम पक्ष को भी द्वितीय पक्ष को साथ देने की जबावदेही होगी।

10. यह कि उक्त अपार्टमेन्ट का नाम ***''फुलकुंअर विला''*** होगा।

11. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त

20/6/2012

भू-स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो, क्रियाकलापों,वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार:-

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयार करेगे, उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वाशिकाओं का निष्पादन भी न्याय संगत, विधि संगत करने का अधिकार विकासक को होगा एवं सभी आवश्यक क्रिया कलापों की स्वीकृति सम्बन्ध विभागों से विकासक स्वयं करवायेगे।

(ख) सभी निर्माण कार्य से समबन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकर अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते है।

(ग) बहुमंजिला इमारत योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट, औजार, विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित, कार्यो हेतू सम्बन्धित अधिकारयों के पास आवेदन कर सकतें है।

(ग-1) किसी तरह के एग्रीमेन्ट-टू-सेल, निर्विवाद विक्रय पत्र अथवा फ्लैटों को आवंटित करने, किरायानामा, पट्टा अभिलेख देने हेतु वांक्षित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेगें।

(ग-2) डेवलेपर को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिए समय-समय पर एक या एक से अधिक प्रस्तावित को-ऑपरेटीव अथवा किसी को-ऑपरेटीव संस्था के द्वारा अथवा किसी व्यक्ति विशेष को प्राधिकृत करते हुये क्रेता (खरीदार) अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्ताओं के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों को निष्पादन करेगें

(घ) उन सभी कार्यो के लिए डेवलेपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु डेवलेपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातों का निष्पादन करेगें।

(ड.) जब कभी डेवलपर को भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता, किसी भी तरह के वशिको के निष्पादन, उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु हो वैसी हालत में सभी कागजातों पर दोनो पक्ष के हस्ताक्षर करेगें।

(च) जब भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो इस एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर की इच्छा पर भूखण्ड स्वामी के द्वारा डेवलपर के नाम पर अथवा उनके द्वारा मनोनित को-ऑपरेटीव अथवा किसी व्यक्ति विशष के नाम पर अथवा क्रेताओं के विकासकारी एकरानामा से सम्बन्धित कागजातों का निष्पादन में जमीन मालिक का सहयोग वांछनीय होगी तथा यह प्रावधान उभय पक्षों के लिये लाभदायक होगा।

(छ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

(ज) इसी प्रकार डेवलेपर अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना सर्वाधिकर सुरक्षित रखेगें।

(झ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित हिस्सा उनके सुपर निर्मित क्षेत्र पर उनका हक और बर्चस्व सुरक्षित होगा एवं रहेगा। यह प्रावधान उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगा।

12. भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :-

क. यह कि नीचे वर्णित अनुसूची में वर्णित भूखण्ड भू-स्वामी की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्तिपूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारों मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नही दिया गया है। अगर किसी तरह का वारदैन या नुक्स पाया जायेगा तो यह विकास एकरारनामा स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसका लागत भी प्रथम पक्ष को देना होगा।

ख. भूस्वामी ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत, दावा, सम्पति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश, सूचना एवं किसी

तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नही की गयी है।

ग. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायलय के द्वारा कुर्की, जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नही है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नही किया गया है।

घ. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषण करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति, हिस्सा, दावा, टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पति ही है।

ड. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना, एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

च. यह कि भूस्वामी के द्वारा डेवलपर को यह भी विश्वास दिलाया गया है कि इस वशिका के निष्पादन के बाद बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य से निर्मित सुपर एरिया में इनके आवंटित हिस्सा के अलावा डेवलपर के आवंटित हिस्सा से अथवा उनके रचनात्मक विकास कार्य में डेवलेपर के द्वारा संगठित सोसाइटी सदस्य के क्रियाकलापों से वास्ता या सरोकार नहीं रहेगा।

छ. यह कि वर्णित घोषणा के आधर पर भूस्वामी के द्वारा भी घोषणा किया जाता है कि विकास कार्यो में किसी भी तरह की बाधएं या नुकसान पहुँचता है तथा भूमि सम्बन्धित बाधायें पायी जायेगी तो उन बाधाओं को दूर करने के लिए अपने खर्चे से पूरा किया जायेगा। साथ ही डेवलपर के साथ या डेवलपर के द्वारा निष्पादित हर तरह के वशिको के लिये अपनी प्रतिबद्धता एवं जवाबदेही होगी।

20/6/2012

20/6/2012

ज. भूस्वामी सभी मूल कागजात को किसी भी वित्तिय संस्था द्वारा डेवलपर को दिये गये ऋण आवेदन की सम्पूटि में प्रस्तुत करने का वादा करते है।

झ. भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों कि लिये भूस्वामी के सम्पति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथा कथित भूस्वामी के लिये उनके अधिकारो के लिये निर्मित क्षेत्र को किसी तरह का दावा का जवाबदेही भूखण्ड स्वामी का होगा। साथ ही उन दावों के निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी के आवंटित हिस्से पर ही दावा करेगें। डेवलेपर द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगें।

(त्र) यह कि सभी तरह के खर्च के निष्पादन डेवलपर द्वारा उठाया जायेगा लेकिन डेवलपर कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि की किसी तरह की जवाबदेही नहीं उठायेगें तथा उसका सारा जवाबदेही भूस्वामी की होगी।

ट. यह कि भूस्वामी उन्हीं क्षेत्र का अधिग्रहण करेगें जिनके लिये उपयुक्त एकरारनामा किया जा रहा है तथा सभी नियमों तथा शर्तो का पालन करेगें एवं गठित संघ के एक स्टैन्डर्ड एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में संघ के नियामावली के अनुसार कार्य करेगें। इन सभी बातों की स्वीकृति डेवलपर द्वारा दी जायेगी जिसमें भूस्वामी का नाम रहगा तथा दोनों पक्ष उसके सदस्य होगें एवं रहेगें। संघ अथवा को-ऑपरेटीव संस्था का गठन डेवलपर एवं भूस्वामी के आपसी सहमति से होगा और भूस्वामी के साथ प्राधिकृत एजेन्ट के द्वारा भी एसोशियसन के नियामावली के अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों को एसोशियसन के नियमावली के अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों को एसोशियसन के खर्चा का वहन नियमानुकुल आवंटित हिस्से के अनुपात का भी उपयोग नियमानुकुल किया जायेगा।

ठ. यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति नगर परिषद दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था के नियम के अनुसार किया जायेगा। यदि सरकार द्वारा उक्त भूखण्ड को अधिग्रहित किया जायेगा तो उसके मुआवजा राशि को अपने अपने हिस्सा के अनुपात में दोनो पक्ष लेगे।

ड. यह कि भूस्वामी इस बात से भी सहमत है कि उक्त भूखण्ड का जो भी लेवी या टैक्स नगर परिषद तथा किसी भी सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं का विकास मद में होगा, उन सभी लेवियों का भुगतान दोनो पक्ष सम्मिलित रूप से उसी अनुपात में करेगें जो कि उपर वर्णित है।

ढ. यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष अथवा संगठित सोसाइटी संघ अथवा एसोशियसन को यह भी अधिकार मिल जायेगा जो प्रस्तावित बहमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने एवं निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगें।

ण. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गयी है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थान्तरण खर्च स्टाम्प डयूटी एवं अन्य खर्च तथा रजिस्टेशन खर्च का वहन खरीदार करेगें।

त. यह कि भूस्वामी के द्वारा निर्विवाद बिक्रय पत्र अथवा सेल डीड या स्थानान्तरण डीड वगैरह जिसका विवरण उपर वर्णित है, करने के लिये बाध्य होगे। साथ ही जो भाग भूस्वामी के हिस्से अथवा डेवलपर को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी को आवंटित हिस्सा होगा उसे नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी सम्बन्धित हिस्सा के खरीद फरोख्त के लिए न्यायलय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिये उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से में आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति किया जायेगा और न तो रजिस्टी कार्य में बाधा पहूँचाया जायेगा। इसके लिए समय स्वीकृत के लिये दिया जाने का प्रावधान है।

13. यह कि किसी तरह का विवाद य मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए किसी प्रकार के विवाद का निपटारा हेतू निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन एक्ट 1956 के संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

14. डेवलपर को यह अधिकार प्राप्त होगा कि प्रस्तावित योजना का जो भी निर्धारित स्वीकृति प्राप्त हुआ है उससे थोड़ा कम य ज्यादा निर्माण कर सकते है। लेकिन उससे कानून का उल्लंघन किसी भी हालत में नही होना चाहिए।

15. डेवलेपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जवाबदेही का निर्वहन करते हुय इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखि कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय, मजिस्टेट, जुडिसियल एवं टिबयुनल अथवा किसी अन्य टिबयुनल अथवा किसी अन्य टिबयुनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही इसके लिए वकालतनामा, अर्जी, दावी, सवाल जवाब एवं रिज्वान्डर देने को अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेगें।

(ख) भूखण्ड विकास कार्य के पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा के शर्तो नियमो या नियमावली के आधार पर अथवा भूस्वमी की सहमति से उनके द्वारा मनोनित सदस्यों अथवा कानूनी वारिसों या प्राधिकृत एजेन्ट या उन सभी सदस्यों के निर्मित क्षेत्र के जो खरीदार होगें उनके पक्ष में स्थानान्तरण वशिका का निष्पादन करेगें।

(ग) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण याथाशीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के तहत भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक यथा-विकासकर्त्ता तथा भू-स्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने (हस्तांतरित करने इजारा/गिरवी) दान करने का/विक्रय पत्र करने का अधिकार प्राप्त होगा। यह विकास एकरारनामा बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के तहत ही तैयार किया गया है।

यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि वह इस विलेख में वर्णित भूमि के अतिरिक्त आस-पास के भूमि पर भी अपार्टमेन्ट बनाने के लिए उसके भू-स्वामी से बात करेंगे तथा उन्नयन मनोबंधन करेंगे तथा आवश्यकता पड़ने पर उस अपार्टमेन्ट का रास्ता इस विलेख में वर्णित भूमि पर बन रहे अपार्टमेन्ट से होगा जिसपर इस विलेख के भू-स्वामी को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा।

यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायालयों से की जायगी।

अनुसूची संख्या-1

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरण :-

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- जलालपुर अभिमन्यु नगर, मौज़ा- जलालपुर, थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं.- 22, थाना कोड-**126**, तौजी नं.- 5524, खाता नं. 151, सर्वे प्लौट नं. 360 एवं 361, एराजी 6 कट्ठा 6 धुर 10 धुरकी (छह कट्ठा छह धुर दस धुरकी) जो 19.76 डिसमिल के बराबर होता है। लेख्य संपति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 2 रुपये अलावे शेष अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबन्दी संख्या-3887 पर भुगतान किया जाता है जिसकी एराजीवार चौहद्दी निम्नवत है :-

एराजी 3 कट्ठा 7 धुर 12 धुरकी की चौहद्दी

उत्तर :- मुख्य सड़क
दक्षिण :- श्रीमती माधुरी सिंह
पूरब :- कृपा सिंह
पश्चिम :- हाल खरीदार दिगर

एराजी 2 कट्ठा 18 धुर 18 धुरकी की चौहद्दी

उत्तर :- मुख्य सड़क
दक्षिण :- श्रीमती माधुरी सिंह
पूरब :- हाल खरीदार दिगर
पश्चिम :- सहायक सड़क

लेख्य संपत्ति का सरकारी मूल्य मो. ***1,28,50,000/-*** (एक करोड़ अठ्ठाईस लाख पचास हजार) रुपये होता है।

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

1. फाउन्डेशन	:-	आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चरल	:-	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क	:-	प्रथम श्रेणी का ब्रीक वर्क 1:6 सिमेन्ट मोर्टर के साथ।
4. छत	:-	आर.सी.सी.
5. फर्श	:-	मार्बल
6. प्लास्टर	:-	सीमेन्ट मोर्टर दिवाल 1:6 एवं सिलिंग 1:4
7. दरवाजा	:-	लकड़ी का चौखट 32 मी.मी. मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर पैनल प्राइमर सहित
8. खिड़की	:-	लकड़ी का फ्रेम शीशा लगाकर
9. रसोइघर	:-	ग्रेनाईट मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में 2 फीट कलर ग्लेज्ड टाइल्स (डाइनिंग रूम में वाश बेसिन)
10. बाथरूम	:-	दिवार में छत लेवल तक ग्लेज्ड टाइल्स तथा साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स, नल फिटिंग्स, चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग, सभी बाथरूम में गर्म पानी का कनेक्शन की व्यवस्था।
11. विद्युत वायरिंग	:-	कॉन्सील्ड पी.वी.सी. कॉन्ड्यूट वायरिंग (हैवेल्स मेक)सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स, स्वीच के साथ, डिजाईन के अनुसार
12. दिवार	:-	अन्दर के सभी दिवार तथा सिलिंग वॉल पुट्टी बिड़ला या जे.के. तथा बाहर के दिवार पर वेदर कोट
13. टी.वी. प्वाईन्ट	:-	ड्राईग तथा मास्टर बेडरूम
14. टेलिफोन प्वाईन्ट	:-	सभी फ्लैटों में एक प्वाईन्ट
15. सीवरेज	:-	सीवरेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ

16. सीमेन्ट :- ए.सी.सी या लफार्ज
17. सरिया :- सेल/बालमुकुन्द टी.एम.टी.
18. जेनरेटर :- एक कॉमन जेनरेटर।

नोट :-

1. प्लम्बिंग कार्य में टाटा पाइप एवं फिटींग्स में सन या 555 या आर्शीवाद/स्ट्रेल का पी.वी.सी. फिटिंग्स लगेगा।
2. बिजली कार्यो में तार फायर रेसिसटेन्ट स्टैन्डर्ड कम्पनी का लगेगा।
3. सभी फ्लैटों में इन्टरकॉम की व्यवस्था।
4. लिफ्ट standard कम्पनी का।
5. उपरोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नही होगा।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोंच-समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समझ लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण :-

1. Umesh Kr. Singh
20/06/2012
UMESH KUMAR SINGH
PLOT NO→E-68
P.C. COLONY
KANKARBAGH
PATNA-20

सबीना देवी
20/6/2012

2. कुन्ती देवी
20/6/2012

पथम पक्ष जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2. Sudhir Kumar Singh
20/6/2012
P/489, Vidyapuri
Lohiya Nagar
Kankarbag
Patna-20

20/6/2012

द्वितीय पक्ष विकासक का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:-
(जावेद अहमद)

प्रारुप तैयार किया।

20-06-12

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. 257100/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 5000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 253079/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Mb	25
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. - 979

LLR + Proc Fee	
LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Registering Officer
Patna

Date: 20/06/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 20th June 2012 by Sushila Devi of W/O-Shri Kameshwar Pd. Singh by profession House Wife. Status - Executant

सुशीला देवी
20.6.12

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/06/2012**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sunil Kr. Sinha' age '48' Sex 'M', 'S/O-Late Vishwa Mohan Sinha', resident of 'A/130, P. C. Colony, Kankarbagh, Patna-20'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 20/06/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 339 on pages on 576 -595 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-53 year 2012. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 20/06/2012

Token No. : 22583 **Year : 2012** **S.No. : 21956** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 18414**

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

JDK1597095



Elector's Name	: Suneel Kumar Sinha
निर्वाचक का नाम	: सुनील कुमार सिन्हा
Father's Name	: Vishwa Mohan Sinha
पिता का नाम	: विश्व मोहन सिन्हा
Sex / लिंग	: Male /पुरुष
Age	: 38 Years as on 1.1.2002
आयु	: ३८ वर्ष १.१.२००२ को

Address : A/130,P.C. Colony, Kankar Bagh,
Town/Vill - Patna,
Anchal - Patna Sadar,
Distt - Patna - 800 020

पता : क/१३०,पी०सी० कॉलोनी, कंकड़ बाग,
शहर/गाँव - पटना,
अंचल - पटना सदर,
जिला - पटना - ८०० ०२०

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
189,PATNA (CENTRAL) Constituency
१८९, पटना (केन्द्रीय) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

JDK1597095

Place : Patna Sadar Date : 13/12/2002
स्थान : पटना सदर दिनांक : १३/१२/२००२

This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes.
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

Sunil Kumar Sinha.
S/o Late Vishwa Mohan Sinha.
A/130 P.C. colony
Kankarbagh
Patna-20

अन्दर मो० ..... शब्दों में (रू० .....) मात्र

चतुर्थ प्रति **बिहार सरकार**

(जमाकर्त्ता कार्यालय हेतु) **निबंधन विभाग** गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता Shiv Parvati Buildcon Pvt. Ltd.
   (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) Rly. Vanchaspati Nagar.
2. दस्तावेज का प्रकार Kumhrar, Patna.
3. निबंधन कार्यालय .....
4. बैंक का नाम एवं शाखा .....
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण .....

क्र०सं०	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	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-7549 सकल प्राप्तियाँ **विपत्र कोड-R00300210300010**	2,52,100-00
(ख)	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-7549 सकल प्राप्तियाँ **विपत्र कोड-R00300310400010**	54,200 250-00 175-00 479-00
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029 'भू राजस्व लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष-0006 अन्य मदें-प्राथमिक इकाई-7549 भूमि निबंधन शुल्क से आय **विपत्र कोड-R00290080000006**	
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल राशि शब्दों में ..... कुल योग	2,52,579-00

स्थान ..... जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

तारीख .....

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

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

FOR USE OF THE BANK

स्क्रौल नं० ..... तारीख ..... उपर्युक्त संख्या 05 में दिए गये विवरण के अनुसार रु० ..... शब्दों में ..... प्राप्त किया।

19 JUL 2017

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

CASH RECEIVED / CASH PAID

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण

राशि रू० ..... शब्दों में ..... एस्को लेखा सं० :

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रौल सं०

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

चालान/Pay-in-slip नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

शाखा/Branch .....

दिनांक/Date 19.6.2017

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्त्ती जमा/कैश क्रेडिट खाता/सावधि ऋण खाता सं०/Type of Account : SB / CA / RD / CC / DL / TL A/C. No.

0	1	1	0	4	9	7	5	1	4	2	

के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of .....

नकद/चेकों के विवरण/Details of Cash/Cheques/Of Leaf)	राशि/Amount रु०/Rs.	पै०/P.
खाते में नकद जमा/Cash Deposit in the account	2,52,100	00
नकद उठाने के प्रभार/Cash Handling charges		
कुल जमा/Total Deposit		
रुपये (शब्दों में)/Rupees (in words)		

(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)

एस.डब्ल्यू.ओ./SWO ..... नकदी अधिकारी / पासकर्त्ता अधिकारी Cash Officer/Passing Officer

Code 596 / 2005964 ORIENTAL