APMIDI

भारतीय गैर-न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR 1095 E 307303

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

दिनांक 22/07/2011 को श्री/श्रीमती दिनेश कुमार गुप्ता द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमें रु० 250100/- मुद्रांक शुल्क एवं रु० 1469/- निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इ निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकि है। इसे दस्तावेज सं० 16653 के रूप में पुस्तक सं० 1 की जिल्द सं० 258 के पृष्ठ सं० 314 से 335 तक CD 62 में आज निबंधित एवं कुल 22 पृष्ठों में संधारित किया गया।

ह०

अशोक कुमार ठाकुर

दिनांक 22/07/2011

निबंधन पदाधिकारी

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 22.7.2011.... को (1) श्री दिनेश कुमार गुप्ता,

(2) श्री उमेश कुमार गुप्ता,

(3) श्री सुरेश कुमार गुप्ता एवं

(4) श्री नरेश कुमार गुप्ता

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Director

सभी के पिता का नाम स्व. विशुन प्रसाद गुप्ता, सभी निवासी- द्वारा डी.के.मेडिसीन, मांडीपुर चौक, मुजफ्फरपुर, जिला-मुजफ्फरपुर, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (इसमें इनके उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

मेसर्स आदित्य इन्फ्राकॉन, आदित्य आर्केड, एक्जीविशन रोड, पटना द्वारा पार्टनर ***श्री दीपक अग्रवाल*** पिता का नाम स्व. द्वारका प्रसाद अग्रवाल, निवासी- द्वारका कुंज, रोड नं.-12, राजेन्द्र नगर, पटना एवं श्री संजय कुमार , पिता का नाम-श्री सज्जन कुमार, निवासी-बी0-302, बंसल टावर, आर0के0भट्टाचार्या रोड, पटना-800001 नागरिकता-भारतीय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/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 रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- पैगम्बरपुर कोल्हुआ, थाना- अहियापुर, अंचल-कांटी, जिला-मुजफ्फरपुर के थाना नं.- 482, खाता नं. 553, 1305 एवं 1309, प्लौट नं. 3154, 3155 (पी), 2842 (पी) एवं 3168 (पी) एराजी 82 डिसमिल पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Director

Executed Deed of Agreement
Full Knowledge of the
Deepak Agarwal
22/07/2011

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला आवासीय सह व्यवसायिक इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर संबंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि प्रथम पक्ष जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए तथा द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 42.5 प्रतिशत (परम निर्मित क्षेत्र (Super Built up Area) (उक्त 42.5 प्रतिशत बनने वाले भवन में समानुपातिक रुप से हर मंजिल पर प्राप्त करने के हकदार होंगे) एवं भवन निर्माता का 57.5 प्रतिशत हिस्सा, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट दुकान, ऑफिस इत्यादि में होगा।
5. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
6. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।
7. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को उक्त जमीन उन्नत करने के अधिकार को स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-II में वर्णित है।

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Director

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने, उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों का विवरण जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे।

9. इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और उसे भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर निगम एवं संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान मुजफ्फरपुर नगर निगम और कोई अन्य विहित प्राधिकारों को अगर हो, जमीन मालिक की ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा संबंधित प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे अर्थाभाव सामिल नही है, जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **तीन वर्ष पाँच माह** की होगी और अगर अपरिहार्य कारणों से उक्त सीमा के अन्दर कार्य पूर्ण नही हो तो, उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **एक वर्ष** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित इस उन्नयन मनोबंद्ध के निस्पादन की तिथि से गिनी जाएगी। अगर इस अवधि के बाद अतिरिक्त विलम्ब होता है तो विकासकर्ता और भू स्वामी की आपसी सहमति से ही विकासक आगे का कार्य करेंगें ।

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

D. Agarwal

Director

Deepak Agarwal
22/07/2011

22/07/2011

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरंकुश स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण अथवा स्वयं उपयोग करने के हकदार होंगे और उसका अन्तरण नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में विहित रुप से निस्पादन कर निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा । विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें उक्त निर्मित परिसर में जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र एवं निर्माण सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर सम्पूर्ण निर्मित इमारत का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 42.5 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों/दुकानों/ऑफिसों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के अंग होंगे ,डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 57 .5 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 42.5 प्रतिशत का अधिकार होगा तथा फ्लैट एवं पार्किंग का निर्धारण नक्शा स्वीकृत होने के बाद दोनों पक्ष कर लेंगे। तत्पश्चात दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से की संपति को बिक्री करने इत्यादि के स्वतंत्र होंगे। सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर, खुला वाहन क्षेत्र,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा संयुक्त रुप से उपयोग की जाएंगी।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो मुज0 नगर निगम और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Director

Exchange Agreement
22/07/2011

नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

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

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर,इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

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

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया में निर्गत सूचना प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य पदाधिकारियों के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal उच्च न्यायालय, उच्चतम न्यायालय के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। यह कि इस विकास इकरारनामा के निबंधन के पश्चात विकासक उक्त जमीन से संबंधित सभी प्रकार के वाद-विवाद, केस-मुकदमों को स्वयं ही देंखेंगे तथा उससे संबंधित कार्य को अंजाम देंगे।

E. उपर्युक्त उपबंद्धों के अन्तर्गत प्राप्त अधिकार एवं स्वामित्व का पूर्ण रुप से हस्तानान्तरण डेवलॉपर तब तक नही करेंगे, जब तक की उपबंधों के अधिन स्वीकृत भू स्वामी का अंश उन्हें सुपुर्द नही किया जाता है ।

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.
Director

हिस्सा बंधक रखना।

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 57.5 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

I. यह कि रास्ते में या जमीन में किसी भी प्रकार का कोई विवाद होने की दशा में मध्यस्थता कराकर सुलह करने, सुलहनामा करने हेतु डेवलपर पुरी तरह से अधिकृत होंगे तथा उनके द्वारा किया गया कृत्य जमीन मालिक का किया हुआ माना जायेगा । बसर्ते वह जमीन मालिक के विरुद्ध में नही हो ।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा शर्तो के उलंघन के कारण आवंटन निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements तथा सम्बद्ध पार्किंग स्थान जिसमें खुला पार्किंग स्थल सामिल नही है, का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वास स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को मुजफ्फरपुर नगर निगम अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Director

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा,मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है ।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे एवं निस्तार करायेंगे जिसमें डेवलपर भी जहाँ-जहाँ जरुरत होगा सहयोग करेंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii).कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 57.5 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर या उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से

सही पहचान के आधार पर 22.7.2011

सही पहचान आधार/पैन 22.7.2011

सही हस्ताक्षरकर्ता 22.7.2011

सही संजय कुमार अग्रवाल

Deepak Agarwal
22/07/2011

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.
D Agarwal
Director

हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **''आदित्या आर्केड''** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **''विष्णु विहार, पारस वाटिका''** होगा और पार्किंग स्थान एवं खुला पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, मुजफ्फरपुर नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो केवल अपने हिस्से की संरचना अर्थात् डेवेलपर का शेयर 53 प्रतिशत के बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, अलग-अलग वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा । जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नही होंगे।

सही लिखा कुमार गुप्ता 22.7.2011
सही अथवा कुमार गुप्ता 22.7.11
सही सुरेश कुमार गुप्ता 22.07.2011
सही संजय कुमार गुप्ता 22.7.11

Deepak Aggarwal 22/07/2011

सही संजय कुमार 22/07/11

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.
Director

24. डेवेलपर मुजफ्फरपुर नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को मुक्त रखेंगे ।

25. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), Fire Fighting System, बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे मुजफ्फरपुर नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा,क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर ही उतरदायी होंगे ।

27. प्रस्तावित इमारत मुजफ्फरपुर नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची-I

मवाजी 82 डिसमल भूमि जो ग्राम- पैगम्बरपुर कोल्हुआ, थाना-अहियापुर, सब रजि0-मोतीपुर, मु0 वो जिला-मुजफ्फरपुर में अवस्थित है जिसका पट्टी बिहार सरकार अंचल-कांटी, जिला-मुजफ्फरपुर थाना नं.- 482 है ।और अन्य विवरण निम्नलिखित है :-

खाता नं0	खेसरा नं0	भूमि का माप	किस्म वो मूल्य	चौहदी
553	3154 3155(पी)	52 डी0	आवासीय 6500000/-	उ0 नीज व्यावसायिक द0 बी0एन0 सिंह वगैरह पु0- सहायक सड़क प0 किशुन साह, बलराम साह वगैरह
553 1305 1309	3155(पी) 2842(पी) 3168(पी)	30 डी0	व्यावसायिक 6000000/-	उ0 सड़क द0 नीज आवासीय पु0 सहायक सड़क प0 किशुन साह, बलराम साह वगैरह

कुल मवाजी 82 डिसमल भूमि

कुल-मूल्य-12500000/- (एक करोड़ पचीस लाख रुपया मात्र)

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची II

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :-मुजफ्फरपुर नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर. सी.सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :-प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :-जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होंगी और उसके बाद वेदरकोट पेन्ट होगा।

दरवाजे :-दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32एम.एम वाटर प्रुफ प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- लकड़ी या अल्युमिनियम फ्रेम सीसा के साथ।

फर्श :-मार्बल अथवा विट्रीफाईड टाईल्स।

शौचालय :-शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर/टाईल्स का होगा।

भंडार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो ।

रसोई घर :- हरे संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाईल्स। बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring शयन कक्ष में A.C. वाइंट Semi modular switch or & Showket. Havels/ Phinolex wire, Electric Panel on ground floor with adequate M.C.V., Automatic change over for generator line to each Flat.Power Backup Kirlosker/Mahendra or branded silent generator.

Deepak Agarwal
22/07/2011

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.
Director

Power Backup for Lift, Water motor and Common area alongwith five hundred watts backup in each Flat.
Lift 6 (Six) Passangers lift in each block.
Intercom. One set.

उपयुक्त specifications में promoters/ architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है ।

यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे ।

प्रमाणित किया जाता है कि दस्तावेज में वर्णित भूमि खास महाल, गैरमजरुआ आम या खास, पर्चाधारी, भूदान, धार्मिक न्यास, वक्त बोर्ड की या अन्य सरकारी भूमि नही है । यह प्रथम पक्ष की व्यक्तिगत स्वामित्व वाली भूमि है ।

साक्षी

1. ग. राज कुमार अग्रवाल
   पि. कृष्ण कुमार अग्रवाल
   साः फैमीली सिक्या, सर्वेयर्स
   मुजफ्फरपुर
   दि. 22/7/2011

witness-
2. Ankit Kabriwal
   2D 2nd Floor
   Anand Tower
   Exhibition Rd
   Patna-1
   Dt. 22/07/11

प्रथम पक्ष जमीन मालिक
का हस्ताक्षर

1. दिनेश कुमार गुप्ता 22.7.11
2. उमेश कुमार गुप्ता 22.7.11
3. सुरेश कुमार गुप्ता 22.07.11
4. नरेश कुमार गुप्ता 22.7.11

द्वितीय पक्ष विकासक
का हस्ताक्षर
Deepak Agarwal
22/07/2011
संजय कुमार 22/7/11

Certified that the executants have executed this deed & agreement in my presence.
Vijay Kumar Advocate.
22/7/2011

Certified that this deed has been prepared as per instruction and guidance.
Vijay Kumar Advocate
22/7/2011
Enrol. No. 1980/2010

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.
D. Agarwal
Director

Date. 22.7.2011

Endorsement of Certificate of Admissibility

(112)

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. 250100 Amt. paid by N.J. Stamp Paper - Rs. 500

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. Amt. paid through Bank Challan - Rs. 251069

FEE PAID

Registration Fee							LLR + Process Fee		Service Charge
A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	.0 Lii	0	LLR	500	
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0 Liii	0	Proc. Fee	50	440
A9	0	DD	0	I	150	K1c	0 Mb	25	Total-	550	
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. 1469

Date : 22/07/2011

Registering Officer
Muzaffarpur Sadar

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur Sadar on Friday, 22nd July 2011 by Shri/Smt. Dinesh Kumar Gupta s/w of Vishun Pd. Gupta by profession Business. Status - Executant

Signature / L.T.I. of Presentant Date : 22/07/2011

Registering Officer
Muzaffarpur Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Raj Kumar Agrawal age ... Sex M son/daughter of Krishn Kumar Agrawal resident of Saraiyaganj,Ps-Nagar,Muz.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date :

Registering Officer
Muzaffarpur Sadar

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered in Book 1 of DSRO/ SRO Muzaffarpur having 22 pages, in the volume no. 0, at no. document no. of which is printed on the First Page of the document.

Date : 22/07/2011
Date :

Registering Officer
Registering Officer
Muzaffarpur Sadar
Muzaffarpur Sadar

Token No. 19180 Year 2011 Sl.No. 19051 SCORE Ver. 2.0 Deed No. 16653 NIC Bihar

Adiva Infracomp Pvt. Ltd.

Director



बिहार BIHAR

L 453324

शफी अहमद
स्टाम्प वेन्डर
लाo नं०-8/62
सदर निबंधन कार्यालय परिसर, मुजफ्फरपुर

सहमति-पत्र
(Memorandum of Understanding)

यह सहमति पत्र आज दिनांक 22.03.2014 को
(1) श्री दिनेश कुमार गुप्ता
(2) श्री उमेश कुमार गुप्ता
(3) श्री सुरेश कुमार गुप्ता
(4) श्री नरेश कुमार गुप्ता

सभी के पिता नाम स्व0 विशुन प्रसाद गुप्ता, सभी निवासी द्वारा डी0 एन0 मेडिसीन, माड़ीपुर चौक, मुजफ्फरपुर जिन्हें आगे जमीन मालिक प्रथम पक्ष के नाम से संबोधित किया गया है।

M/s Aditya Infracomp Pvt. Ltd.
Director

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.
Director



Deed 14/3/014 का. 96 ₹ 500

L 452687

द्वारा राजकुमार अग्रवाल पिता
कृष्णा कुमार अग्रवाल सा. महल्ला
मुजफ्फरपुर टेर थाना मुजफ्फर जिला

शफी अहमद
स्टाम्प वेन्डर
ला० नं०-8/62
सदर निबंधन कार्यालय परिसर, मुजफ्फरपुर

एवं

आदित्या इन्फाकाम्प प्रा० लि० (पूर्व में आदित्या इन्फाकान) आदित्या आर्केड, एक्जीविशन रोड, पटना द्वारा निर्देशक श्री संजय कुमार, पिता-श्री सज्जन कुमार, निवासी-बी० 302, बंसल टावर, आर० के० भट्टाचार्या रोड, पटना-1 के माध्यम से निष्पादित किया जाता है जिन्हें आगे विकासक एवं द्वितीय पक्ष के नाम से संबोधित किया गया है के बीच सम्पादित हुआ है।

Manish Kumar Gupta

Manish Kumar Gupta

M/s Aditya Infracomp Pvt. Ltd.
Director

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.
Director

कि जमीन मालिक द्वारा दिनांक 22.01.2011 को एक उल्लेखनीय मनोबंध जिसका वसीका सं0-16653 के द्वारा विकासक के पक्ष में जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर में निष्पादित किया गया था। उसी क्रम में भूखण्ड पर निर्मित होने वाले पहले ब्लॉक के नक्शा स्वीकृति के उपरान्त दिनांक 31.12.2011 को एक सहमति पत्र के माध्यम से जमीन मालिक एवं विकासक के बीच अपने-अपने हिस्से का निर्धारण किया गया था। अब चूंकि उसी भूखण्ड में निर्मित होने वाले व्यवसायिक ब्लॉक सहित नक्शा स्वीकृति होकर आ चूका है इसलिए दिनांक 31.12.2011 को निष्पादित हुए सहमति पत्र के निरंतरता में यह(Final Share Distribution Between Land Owner & Builder) सहमति-पत्र निष्पादित किया जा रहा है जिसमें कि Schedule A-1 & A-2 जमीन मालिक के हिस्से में एवं Schedule B-1 & B-2 विकासक के हिस्से रहेंगे। दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से में आये Flat/दूकान/ऑफिस इत्यादि को बेचने बंधक रखने एग्रीमेण्ट करने, किराया लगाने सहित तमाम मालिकाना हक रखेंगे। यहाँ पर यह स्पष्ट किया जाता है कि Lower Ground Floor पर एक हौल है जो 2033 वर्गफीट परम निर्मित क्षेत्र का है उसका Share Division नहीं किया गया है। वह जमीन मालिक एवं विकासक के संयुक्त स्वामित्व में है। उस क्षेत्र का मालिकाना आधिकार 42.5% जमीन मालिक का एवं 57.5% विकासक का रहेगा उसके संदर्भ में किसी भी तरह का निर्णय दोनों पक्ष मिल-जूल कर करेंगे।

Dinesh Kumar Gupta

Suresh kumar Gupta

Naresh Kumar Gupta

M/s Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Sanjay Kumar
Director

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Director

SCHEDULE - A (I) - (Land Owoner)

VISHNU VIHAR RESIDENTIAL COMPLEX

T-101	T-102	T-103	T-104	T-105	T-106	T-107			
1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1529 sft.			FIRST FLOOR
T-601	T-602	T-603	T-604	T-605	T-606	T-607			9189 sft.
1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1529 sft.			SIXTH FLOOR
T-701	T-702	T-703	T-704	T-705	T-706	T-707			9189 sft.
1467 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1529 sft.			SEVENTH FLOOR
TOTAL SUPER BUILT UP AREA									9189 sft.
									27567 SFT.

SCHEDULE - A (II) - (Land Owoner)

ADITYA PARAS MOLL

AP-001	AP-002	AP-003	AP-004	AP-005	AP-006	AP-008			
454 sft.	346 sft.	332 sft.	379 sft.	379 sft.	523 sft.	532 sft.			GROUND FLOOR
AP-108	AP-109	AP-110	AP-111	AP-112	AP-113				2945 SFT.
121 sft.	426 sft.	335 sft.	382 sft.	545 sft.	1572 sft.				FIRST FLOOR
AP-201	AP-202	AP-203	AP-204	AP-205	AP-206	AP-207	AP-208		3681 SFT.
454 sft.	346 sft.	332 sft.	379 sft.	523 sft.	865 sft.	935 sft.	421 sft.		SECOND FLOOR
AP-209	AP-210	AP-211	AP-212	AP-213	AP-214				
426 sft.	335 sft.	382 sft.	545 sft.	1572 sft.					8406 SFT.
AP-501	AP-502	AP-503	AP-504	AP-505					FIFTH FLOOR
1694 sft.	2297 sft.	2008 sft.	1544 sft.	1510 sft.					9053 SFT.
AP-601									SIXTH FLOOR
1694 sft.									1694 SFT.
TOTAL SUPER BUILT UP AREA									25779 SFT.

Dinesh Kumar Gupta

Suresh Kumar Gupta

Naresh Kumar Gupta.

M/s Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Sanjay Kumar
Director

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Director

SCHEDULE - B (I) - (DEVELOPER)

VISHNU VIHAR RESIDENTIAL COMPLEX

T-201	T-202	T-203	T-204	T-205	T-206	T-207			SECOND FLOOR
1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1529 sft.			9189 SFT.
T-301	T-302	T-303	T-304	T-305	T-306	T-307			THIRD FLOOR
1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1529 sft.			9189 SFT.
T-401	T-402	T-403	T-404	T-405	T-406	T-407			FOURTH FLOOR
1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1529 sft.			9189 SFT.
T-501	T-502	T-503	T-504	T-505	T-506	T-507			FIFTH FLOOR
1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1407 sft.	1331 sft.	1092 sft.	1529 sft.			9189 SFT.
TOTAL SUPER BUILT UP AREA									36756 SFT.

SCHEDULE - B (II) - (DEVELOPER)

ADITYA PARAS MALL

APLG - 1	APLG - 2	APLG - 3	APLG - 4	APLG - 5					LOWER GROUND FLOOR
1[illegible] sft.	447 sft.	335 sft.	273 sft.	304 sft.					1806 SFT.
AP-007	AP-009	AP-010	AP-011	AP-012	AP-013	AP-014	AP-015	AP-016	GROUND FLOOR
292 sft.	593 sft.	382 sft.	387 sft.	304 sft.	347 sft.	496 sft.	1231 sft.	300 sft.	4332 SFT.
AP-101	AP-102	AP-103	AP-104	AP-105	AP-106	AP-107	AP-114		FIRST FLOOR
454 sft.	346 sft.	332 sft.	379 sft.	523 sft.	765 sft.	852 sft.	891 sft.		4542 SFT.
AP-301	AP-302	AP-303	AP-304	AP-305	AP-306	AP-307	AP-307	AP-309	THIRD FLOOR
454 sft.	346 sft.	332 sft.	379 sft.	523 sft.	754 sft.	820 sft.	421 sft.	426 sft.	
AP-310	AP-311	AP-312	AP-313	AP-314					
335 sft.	382 sft.	545 sft.	1572 sft.	891 sft.					8180 SFT.
AP-401	AP-402	AP-403	AP-404	AP-405					FOURTH FLOOR
1691 sft.	2297 sft.	2008 sft.	1544 sft.	1510 sft.					9053 SFT.
AP-601	AP-603	AP-604	AP-605						SIXTH FLOOR
229[illegible] sft.	2008 sft.	1544 sft.	1510 sft.						7359 SFT.
TOTAL SUPER BUILT UP AREA									35272 SFT.

Manish Kumar Gupta

Suresh Kumar Gupta

Naresh Kumar Gupta.

M/s Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Sanjay Kumar

Director

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Director

यह कि उपर वर्णित Schedules से यह स्पष्ट है कि जमीन मालिक के भूखण्ड पर प्रसातावित निर्माण Super Built Up Area दोनों को मिलाकर (64323 वर्गफीट आवासीय + 61051 वर्गफीट) 125374 वर्गफीट है। जिसमें कि जमीन मालिक का हिस्सा 42.5% के हिसाब से 53284 वर्गफीट होता है जिसके एवज में उन्हें जो शेयर दिया गया है वह कुल (27567 वर्गफीट आवासीय एवं 25779 वर्गफीट व्यवसायिक) 53346 वर्गफीट है जो कि इनके हिस्से से 62 वर्गफीट अधिक है इसी तरह से विकासक को मिला हिस्सा 62 वर्गफीट कम है। दोनों पक्षों में सहमति से तय किया कि 62 वर्गफीट का भुगतान जमीन मालिक द्वारा विकासक को अलग से दिया जायेगा।

जमीन मालिक/प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

(1) Dinesh Kumar Gupta

(2)

(3) Suresh Kumar Gupta

(4) Adarsh Kumar Gupta

विकासक/द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

M/s Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

(1) Sanjay Kumar
Director

Aditya Infracomp Pvt. Ltd.

Director