Serial No. 3248 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 3196

Serial No. 3248 Deed No. 3196

Govt. of Bihar

Sub Registry Office , Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 30/03/2015 by Ram Sanehi Singh
A stamp duty of Rs. 340600/- and other fees of Rs. 21500/- 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. 3196 in Book No. 1, Volume No. 64 on pages from 508 to 525 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 10 / Year 2015

बिहार सरकार

SCORE 3.0

30/3/2015

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

Date: 30/03/2015 Token No: 3266 / 2015

3266/15

9/30/3

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

20.03.2015

विकास कार्य एकरारनामा
डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

एकरारनामा (एग्रीमेन्ट) दिनांक 30.03.2015 को निम्नांकित पक्षो के बीच निष्पादित किया जाता है ।

श्री राम स्नेही सिंह पिता का नाम स्व. नेमु सिंह, निवासी ग्राम– बतरौली, पोस्ट– गंगहारा, थाना– दानापुर, जिला– पटना, वर्तमान निवासी महल्ला– चित्रकुट नगर, रोड नं.– 4ए, पोस्ट– दीघा, थाना– दानापुर, जिला– पटना, जिन्हे भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष कहा गया है) भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलत किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी से विधिक प्रतिनिधि /कानूनी वारिसान सदस्य/प्राधिकृत एजेन्ट/उतराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है

दो - 30 - 3 - 2015

उप निबंधक कार्यालय दानापुर (पटना)

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 3266 | Reg. Year 2015 | Serial Number 3248 | Deed Number 3196

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Laxmi Prasad						
Presented By	Ram Sanehi Singh						
Executant	Ram Sanehi Singh	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Uma Shankar						

Sig. Laxmi Prasad 30.03.2015

Sig. राम सनेही सिंह 30-3-2015

Sig. राम सनेही सिंह 30-3-2015

Sig. Uma Shankar 30/3/2015

30/3/15



उप निबंधक कार्यालय दानापुर (पटना)

राम सनेही सिंह 30-3-2015

एवं

मेसर्स श्री मातेश्वरी कन्सट्रक्शनस, जो पार्टनरशीप अधिनियम 1932 के अंतर्गत है जिसका कार्यालय 108 हरिओम कॉमर्शियल कॉम्पलेक्श न्यु डाक बंगला रोड पटना –1 इसके मैनेजिंग पार्टनर **श्री लक्ष्मी प्रसाद,** पिता का नाम स्व. घुरा प्रसाद निवासी– 402/ए "लक्ष्मी अपार्टमेंट" न्यू चित्रगुप्त नगर कंकड़बाग पटना 20 , वर्तमान पता–201, दीप अपार्टमेन्ट, आज प्रेस गली, फ्रेजर रोड, पटना, भारतीय नागरिक है ।

जिन्हे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कहा गया है यहाँ विकासकर्त्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से है, सम्मिलित किया जाता है ।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष भुखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा लगभग 46 डिसमील है के मालिक मुस्तकिल निर्विवाद रूप से है। यह उनकी खरीदगी सम्पति है जिसे उन्होंने एक निबंधित बसीका द्वारा श्री विद्यानन्द सिंह वल्द बाबु मुंशी सिंह, निवासी ग्राम– मठियापुर, प्रगना–फुलवारी, थाना– दानापुर, पोस्ट– जमसौत, जिला– पटना से क्रय की है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या–1, जिल्द संख्या– 26, पृष्ठ संख्या– 380 से 383 तक पर अंकित कर वसीका संख्या– 2357/1981 द्वारा दिनांक 25.05.1981 को हुआ है और क्रय की तिथि से जमीन मालिक अपनी क्रय की गई जमीन पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी संख्या– 4533 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है और दानापुर नगर परिषद के अन्तर्गत है, जिसका अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय और जिला पटना है, जिसका विवरण निम्न प्रकार है –

मौजा	– जमसौत
प्रगना	– मनेर
थाना	– दानापुर
अंचल	– दानापुर
रकवा	– 46 डिसमील
खाता नं0	– 496

For Sri Mateshwari Construction
Managing Partner
30.03.2022

तौजी नं0 – 3084
खेसरा न0 – 2107
थाना न0 – 30
जिला – पटना।

–चौहदी –

उत्तर – नेतराम सिंह
दक्षिण – श्री भगवान सिंह वगैरह
पूरब – सहायक सड़क
पशिचम– हरिनारायण सिंह वगैरह

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो भूखण्ड स्वामी है तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शांतिपूर्ण ढंग निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ– साथ उक्त भूखण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादित किया जाता है ।

यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामें का निष्पादन आपुसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर किया जाता है ।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड प्रथम पक्ष की जमीन है उनके विरासत में उत्तराधिकारी एवं पट्टीदार के तहत दखल कब्जे में आई है एवं सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है। अगर कोई ऋण या भार प्रमाणित होता है तो उसकी जिम्मेवारी भुखण्ड मालिक की होगी।

अतः भूखण्ड सभी तरह के वाद से पाक व साफ है ।

यह कि आवासीय बहुमंजिला निर्मित कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर होगा । अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को 50% (पचास प्रतिशत) को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र से आबंटन द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर किया जायेगा जिसका पूर्ण विवरण एनेक्चर–1 में वर्णित है तथा उक्त आबंटित क्षेत्र 50% (पचास प्रतिशत) होगी जिसे की यहाँ भूखण्ड स्वामी का प्रतिशत हिस्सा से अभिप्रेत होगा ।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
30.03.2015

10-30-3-2014

अंत मे दूसरी और द्वितीय पक्ष डेवलपर को अपने पूरा खर्च से निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) का आबंटन उसके पक्ष मे जायेगा । जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी /प्रतिनिधि / उत्तराधिकारीगण भी उक्त 50% (पचास प्रतिशत) आबंटित उक्त भूखण्ड पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होंगे। इस पर प्रथम पक्ष को किसी तरह की आपति न है और न होगा।

यह कि दानापुर नगर परिषद/ सक्षम पदाधिकारी क्षेत्र के कार्यालय को उभय पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिये आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की भी सहमति बनी है ।

यह कि प्रस्तावित योजना के तहत पूरे भूखण्ड को एक मानते हुए उस पर भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई गई है। भवन का निर्माण दानापुर नगर परिषद/पी0 एम0 सी0/सक्षम पदाधिकारी से स्वीकृत नक्शे के अनुसार होगा। नक्शा एक्सटेंशन कराने मे जो भी खर्च होगा वह विल्डर द्वारा किया जायेगा । पर हिस्सा दोनों पक्षों को अपने अनुपात में मिलेगा।

उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ नगर परिषद दानापुर/पटना नगर निगम /सक्षम पदाधिकारी के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति प्राप्त कर लिया जायेगा जिसके लिए नक्शा पर हस्ताक्षर प्रथम पक्ष/द्वितीय पक्ष के द्वारा की जायेगी। और स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से किया जायेगा।

डेवलपर्स द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के बीच इस एग्रीमेंट के तहत निम्नांकित शर्त होगीं :–

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने उक्त भूखण्ड को, द्वितीय पक्ष डेवलपर्स की नियुक्ति, उपर वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर निर्धारित शर्तो के अनुसार करेंगें ।
2. यह कि भूखंड का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष को दे दिया गया है और प्रस्तावित योजना का प्रारूप की स्वीकृति सक्षम प्राधिकार/दानापुर नगर परिषद से लेंगे। द्वितीय पक्ष विकास व निर्माण कार्य की शुरूआत नक्शा पास होने की तिथि उपरान्त

For Sri Mateshwari Construction
Managing Partner

करने के लिए स्वतंत्र होंगे और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष के हिस्से का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र प्रथम पक्ष को सुपूर्द करेंगे। भूखंड स्वामी का आवंटित क्षेत्र का पूर्ण विवरण एकरारनामा के शर्तो के तहत एनेक्सचर–2 में सन्निहित होगा।

साथ ही 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा द्वितीय पक्ष के डेवलपर्स उत्तराधिकारीगण अथवा को – ऑपरेटिव सोसाइटी को मिलेगा । जो कि इस एग्रीमेंट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों द्वारा निर्मित फ्लैट / फ्लैटों एवं पार्किंग स्थलों की बुकिंग विक्रय करेंगें। साथ ही द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने निर्माण कार्य पूर्ण होने की सुचना 3 सप्ताह के अन्दर देंगें। तत्पश्चात भूखण्ड स्वामी के द्वारा द्वितीय पक्ष के कार्यालय जाकर अपने 50% (पचास प्रतिशत) के सुपर निर्मित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले फलैटो पार्किंग स्पेश एवं सभी सुविधायें जो कि प्रदान की जायेगी का दखल कब्जा दाखिल कब्जा पत्र के साथ चाभियों के दखल कब्जा देवेंगें ।

3. भूखण्ड स्वामी के द्वारा एनेक्चर–2 जो कि इस वसीका के साथ संल्गन है, में वर्णित फ्लैटों एवं पार्किंग तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण करने के अधिकारी होंगें । हर हालत में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ उनको आवंटित 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर्स के 50% (पचास प्रतिशत) में कोई अन्य दावा नहीं करेंगे ।

4. यह कि इस एग्रीमेन्ट के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत बरामदा, एमनिटिज, फलैटों को उपयोग व उपभोग आवंटित हिस्सों पर स्वंय अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होगें ।

5. यह कि द्वितीय पक्ष विल्डर प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना डी0एन0पी0 / पी0 एम0 सी0 / सक्षम पदाधिकारी से स्वीकृति की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य तीन वर्ष छह माह एवं छः माह अतिरिक्त समय तक पूरा कर देंगे। वक्त पर पूरा नहीं करने पर 25000/– (पच्चीस हजार) रूपये के हिसाब से प्रति माह हर्जाना के रूप में भुखंड स्वामी को दिया जायेगा।

For Sri Mateshwari Constructions
Authorised Partner

30.03.2015

30-3-2015

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

6. यह कि निर्माण के मार्ग मे द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यानुवयन हो सके। निर्माण कार्य मे लागत पूँजी का समावेश द्वितीय पक्ष अपने अनुसार करेंगें । पूँजी मुहैया हेतु डेवलपर्स द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक अथवा वितीय संस्थान से आर्थिक अपने फर्म या सोसाइटी पर प्रस्तावित हिस्से के एवज में लोन ले सकते है अथवा प्रास्तावित योजना के तहत फलैटों के एवज में बुकिंग कर पूँजी मुहैया करने के लिए स्वतंत्र होगें । बुकिंग कार्य /आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50% (पचास प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगें । किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड डेवलपर्स बंधक नहीं रखेंगें और न भूखण्ड स्वामी के हिस्से पर ऋण लेगें ।

7. यह कि जमीन 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 नियमो का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से बचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा । विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे । जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

8. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर्स स्वतंत्र विल्डर की हैसियत से उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेंगें और सभी तृतीय पक्ष दावों/विरोधी /अथवा कानूनी बाधा/गैर कानूनी बाधा पहुचाने वाले व्यक्तियों/दावेदारों के लिए द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष का साथ देंगें अथवा प्रथम पक्ष का भी द्वितीय पक्ष के साथ देने की जबाब देही होंगीं ।

For Sri Mateshwari Constructions
Partner

30-3-2015

9. यह कि भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स द्वारा निर्मित किये गये, सुपर निर्मित किये गये क्षेत्रों के उनके हिस्से के आवंटन का अनुपात कमशः 50% (पचास प्रतिशत) एवं 50% (पचास प्रतिशत) होगा। जिसका विवरण एनेक्चर–2 में है । भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृत डी0एन0पी / पी0 एम0 सी0 / सक्षम पदाधिकारी के अनुसार ही होगी। इस एग्रीमेंट में दिए गये प्रावधानो के अतिरिक्त भू स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो, किया कलापों, वसिका निस्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार :–

क0 प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नयी योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करेंगें उसका सुधार करेंगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिए तथा हर तरह के वसिकाओं का निस्पादन भी न्याय विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक किया – कलापों की स्वीकृति संबंधित विभागों से करवायेंगें ।

ख0 सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकर अभियंता / सर्वेयर / ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते है ।

ग0 बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेंट, औजार, विद्युत कनेक्शन अथवा अन्य संबंधित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकते है ।

1. अपने हिस्से के 50% (पचास प्रतिशत) किसी भी तरह के एग्रीमेंट टू सेल निर्विवादे विकय पत्र अथवा फलैट को आवंटित करने किरायेनामा, पट्टा अभिलेखन देने हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे ।

2. डेवलपर्स को आवंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिए समय – समय पर एक या एक से अधिक प्रास्तावित को – ऑपरेटिव अथवा किसी भी को– ऑपरेटिव अथवा संस्था के द्वारा किसी व्यक्ति विशेष प्राधिकृत करते हुए केता खरीदार अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्ता के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों का निस्पादन करेंगे ।

घ0 उन सभी कार्यो के लिए डेवलपर्स अपने हिस्से के लिए स्वतंत्र होंगे जिनके द्वारा आवंटन और विकय हेतु डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में विकय संबंधित प्रकियाओं के लिए कागजातों का / वसिकाओं का निष्पादन करेंगें ।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
20.03.2015

ड़0 जब कभी डेवलपर्स को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निस्पादन में पड़ेगी उनको साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोक्त के लिए स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु कागजातों के लिए स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु काग़जातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेंगें जिसमें द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर का जरूरी नहीं होगा ।

च0 जब भुखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो उस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर्स एवं भूखण्ड स्वामी के द्वारा मनोनीत अथवा को–ऑपरेटिव अथवा किसी व्यक्ति विशेष के नाम पर अथवा क्रेताओं के विकास कार्य एकरारनामा से संबंधित कागजातों का निस्पादन में सहयोग बांछनीय होगें ।

छ0 भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित हिस्सा सुपर निर्मित क्षेत्र पर हक और दावा सुरक्षित होगा एवं रहेगा । यह प्रावधन उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगा ।

ज0 भूखण्ड स्वामी के द्वारा कि गई घोषणा :–

1. यह कि उपर वर्णित भूखण्ड का मूल रकवा 46 डिसमील लगभग है ।

2. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भूस्वामी की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शांतिपूर्ण तरीके से है तथा वे निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है तथा सभी तरह के वारदानों से पाक व साफ है साथ ही टाईटिल संबंधित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है एवं किसी तरह के दीवानी अथवा फौजदारी मामलों में अथवा भूमि हदबंदी कानून के अंतर्गत अधिग्रहण नही किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिए रखा गया है । यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा किराया लीज अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है अगर किसी तरह का वारदान या नुक्श पाया जायेगा तो यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसमें सभी लागत भी प्रथम पक्ष को देना होगा ।

3. भूस्वामी ने यह भी घोषणा है कि उनके भूखण्डों के विरूद्ध दानापुर नगर परिषद/ पटना नगर निगम / सक्षम पदाधिकारी भूमि हदबंदी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner
30.03.2015

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर

सरकारी संस्थाओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिए किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गई है।

4. भूस्वामी ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जे वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत, दावा, सम्पति अधिग्रहण, अटैचमेंट संबंधित अध्यादेश/सूचना व किसी तरह का निषेध नहीं किया गया है अथवा टैक्स संबंधित आयकर या विक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारियों एवं अधिकारियों द्वारा सम्पति को पूर्ण /अंश भाग के लिए किसी भी तरह की अधिसुचना जारी नही की गई है ।

5. किसी भी दीवानी या फौजदारी न्यायलय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिए या किसी दावों या दावा विशेष के लिए न्यायलय का फैसला अथवा डिक्री यथावत् स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नही किया गया है ।

6. भूखण्ड स्वामी की यह घोषणा है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति हिस्सा, दावा टाइटिल उक्त भूखण्ड के दावा पूर्णरूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दु अविभाजित परिवार सम्पति ही है न ही बिना साझेदार सम्पति है।

7. यह कि भूस्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिए वैय वयाना एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसियत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरिकैनों का हिस्सा है ।

झ0 यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामी के द्वारा यह भी घोषित किया जाता है कि विकास कार्यो में किसी भी भूमि संबंधी बाधायें या नुक्श नहीं पहुँचाता है तथा भूमि संबंधित बाधायें पायी जायेगी तो उन सभी बाधाओं को दूर करने के लिए अपने खर्च से पूरा किया जायेगा । साथ ही डेवलपर्स के साथ या डेवलपर्स के द्वारा निष्पादि हर तरह के वसिकाओं के लिए अपनी प्रतिबद्धता एवं जबावदेह होंगे ।

ट0 भूस्वामी सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जें में रखेंगे या किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner
20.03.2015

ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते है ।

ठ0 भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के लिए भूस्वामी के सम्पत्ति दावेदारों अथवा किसी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथाकथित भूस्वामी के लिए उनके अधिकारों के लिए निर्मित क्षेत्र का किसी तरह का दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामी को आवंटित हिस्से पर आवंटित हिस्से से करेंगे डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने खर्चो पर जबावदेह होगें तथा निर्मित कम्पलैक्स का नाम "शान्ति स्नेह" होगा ।

ड0 यह कि सभी तरह के खर्चो का निष्पादन एग्रीमेंट की तिथि से द्वितीय पक्ष डेवलपर्स के द्वारा उठाया जायेगा जबकि डेवलपर्स इस बात के लिए जबावदेह नहीं होंगे कि इस एग्रीमेंट के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूस्वामी की होगी।

यह कि डेवलपर्स भूस्वामी को प्रति कट्ठा 2,50,000/– (दो लाख पचास हजार) रूपये जमीन नापी के अनुसार देंगे। यह राशि नन रिफंडेवल होगा। जिसमें से मो0 10,00,000/– दस लाख रूपया विकासक द्वारा भूस्वामी को चेक संख्या– 300499 30 मार्च 2015 जो एक्सिस बैंक पटना द्वारा भुगतान किया गया जिसकी प्राप्ति भूस्वामी ने स्वीकार किया। शेष मो0 2,50,000/– रूपया मई 2015 में, 2,50,000/– रूपया जुन 2015 में, मो0 2,50,000/– रूपया जुलाई 2015 में , मो0 2,50,000/– रूपया अगस्त 2015 में, मो0 2,50,000/– रूपया सितम्बर 2015 में एवं शेष नक्शा स्वीकृति होने के बाद दिया जायेगा।

ढ0 यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति डी0एन0पी0/ पी0 एम0 सी0 / सक्षम पदाधिकारी के द्वारा होने के बाद डी0एन0पी0/ पी0 एम0 सी0/सक्षम पदाधिकारी के नियमो से निर्माण किया जाएगा।

त0 यह कि इस वसीका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अथवा संगठित सोसाइटी संघ अथवा एसोसियेशन को वो भी अधिकार मिल पावेंगे जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकास योजना के लिए आवश्यक होगा । साथ ही अपना साईन बोर्ड उक्त भूखण्ड पर होगें तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेंगें ।

थ0 यह कि उभय पक्ष के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई

For Sri Mateshwari Contructions
Managing Partner
20.03.2015

दानापुर (पटना)

है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च, स्टाम्प डियुटि एवं कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदारगण करेंगें ।

द0 यह कि भूस्वामी के द्वारा निर्विवाद बिक्रय पत्र का निष्पादन अथवा सेल डीड का निष्पादन स्थानान्तरण डीड वगैरह का विवरण उपर वर्णित है करने के लिए बाध्य होंगे। साथ ही एनेक्सचर–2 में उल्लेखित विकास द्वारा निर्मित चाहे भूस्वामियों का हिस्सा होगा या डेवलपर्स को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी को आवंटित हिस्सा नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी संबंधित हिस्सों के खरीद फरोक्त के लिए न्यायालय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिए उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से पर न तो कोई आपत्ति ही किया जायेगा न ही रजिस्ट्री कार्य पर बाधा पहूँचाया जायेगा।

यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए भूस्वामी एवं डेवलपर्स के बीच में निष्पादित हुआ है तो उसके लिए निस्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन ऐक्ट 1996 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा ।

डेवलपर्स बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूँजी लगाते हुए अपनी जबाबदेही का निर्वाहन करते हुए इस एग्रीमेंट के प्रावधानों के अनुसार निम्नलिखत कार्य करेंगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दे दी है ।

किसी भी तरह नोटिस सम्मन वगैरह अथवा कोई कानुनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सुचना को किसी न्यायलय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार कर स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायलय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिबुनल अथवा किसी अन्य ट्रिबुनल अथवा किसी अन्य के सम्बंध में अपना पक्ष रखेंगे और किसी सवाल, जबाब एवं रिज्वायंडर देने के अधिकारी होगे और अपना दावा हकीयत संबंधित भी पेस करेंगे । उसके लिए आवेदन पत्र शपथ पत्र कागजातों पर अपना हस्ताक्षर करेंगें जब कि यह प्रावधान तभी लागू होगा जबकि उनके भूखण्ड निर्माण कार्य में बाधा पहुँचाया जायेगा तथा संबंधित न्यायलय के सभी सवालों का हलफनामा देंगें ।

For Sri Mateshwari Construction
30.03.2015
Managing Partner

30-3-2015

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

भूखण्ड विकास कार्य को पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा एवं शर्तो नियमों नियमावलियों के आधार पर अथवा भूस्वामी की सहमति से उनके द्वारा मनोनीत सदस्यों अथवा कानुनी वारिसों के या प्राधिकृत एजेन्ट या उन सभी सदस्यों के जो कि निर्मित क्षेत्र का खरीदार होगें स्थानान्तरण बसिका निस्पादन करेंगे । हर हालत में संबंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्सों का प्रयोग करेंगे । अगर किसी तरह की त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा अगर पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथा शीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिए डेवलपर्स कानूनी रूप से सक्षम होगा ।

यह कि उक्त भूखण्ड सम्पति पर प्रास्तावित बहुमंजिला कॉम्पलेक्स के निर्माण कार्य की अवधि बाधित समय की गणना करते हुए स्वतः मूल रूप से निर्धारित समय बढ़ जायेगी जैसा कि इस एग्रीमेंट में इगित किया गया है ।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने अपना – हस्ताक्षर इस एकरारनामा में उपरोक्त लिखि हुई बातों शर्तो नियमों एवं नियमावली का पढ़कर एवं पढ़वाकर सुन समझते हुए सोच विचार कर बिना किसी जोड़ दबाव एवं अपने–अपने कानूनी सलाहकारों से राय मशविरा लेकर अपने मानसिक स्वस्थावस्था मे बना दिया ताकि समय पर आवे और प्रमाण रहे।

यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायलयों से किया जायेगा ।

एनेक्चर – 1

उपर वर्णित भूस्वामिणी / प्रथम पक्ष के भूखण्ड का विवरण :–

मौजा	– जमसौत
प्रगना	– मनेर
थाना	– दानापुर
अंचल	– दानापुर
रकवा	– 46 डिसमील
खाता नं0	– 496
तौजी नं0	– 3084
खेसरा न0	– 2107
थाना न0	– 30
जिला	– पटना।

For Sri Mateshwari Construction

Authorising Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

–चौहदी –

उत्तर – नेतराम सिंह

दक्षिण – श्री भगवान सिंह वगैरह

पूरब – सहायक सड़क

पशिचम– हरिनारायण सिंह वगैरह

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2014 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.– 151 एवं जोन– 2** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,32,48,000/– (एक करोड़ बत्तीस लाख अड़तालीस हजार) रूपया है।

एनेक्चर –2

भूस्वामी के हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) सुपर निर्मित एराजी का विवरण :–

भूस्वामी के हिस्से का संक्षिप्त आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल का विवरण

1.	फाउंडेशन –	आर0 सी0 सी0 पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाइनिंग के अनुसार ।
2.	स्ट्रक्चर	आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चरल ।
3.	सिविल वर्क	प्रथम श्रेणी का ईट वर्क सिमेन्ट मोर्टर के साथ ।
4.	छत	आर0 सी0 सी0 ।
5.	फर्श	भिट्री फाईट (2x2 साईज का)
6.	प्लास्टर	सिमेंट मोर्टार 1 : 5 सिलिंग 1:6 दिवार एवं दिवाल और सिलिंग पर P.O.P.
7.	दरवाजा	लकडी का चौखट 30 मी0मी0 मोटा वाटर टरनाईट प्रुफफैक्ट्री से निर्मित फ्लस डोर/सभी फ्लैटों का मुख्य दरवाजा गम्हार लकड़ी का होगा।
8.	खिड़की	एल्युमिनियम फ्रेम/लकड़ी का चौखट में शिशा लगा खिड़की।
9.	रसोई घर	ग्रेनाईट का कुकिंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवार में दो फीट रंगीन ग्लेज टाईल्स डायनिंग रूप में वाश बेसिन।

For Sri Mateshwari Constructions
Partner

30.03.2015

30-3-2015

10. वाथरूम — ढंझा गर्म कनेक्शन, संपूर्ण दिवाल मे 7 फीट उचॉ ग्लेज टाईल्स।

11. जेनेरेटर — Kiloskar silent gen-set. होगा।

आज दिनांक 30-3-2015 दोनो पक्षों के द्वारा निम्नांकित गवाहों के समक्ष यह विकास कार्य एकरारनामा निष्पादित किया जाता है

गवाहगण:–

1. Uma Shankar.
Ram Sanehi Singh.
Moh- Chitrakut Nagar
P.O - Digha, Patna-12
30/3/2015

राम सनेही सिंह
दि॰-30-3-2015

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Sunil Kumar
S/o- Ram Sanehi Singh
Chitra Kut Nagar
Rd No- 4
P.O- Digha, Danapur
Patna.
30.03.2015

For Sri Mahesh... Construction
30.03.2015
Managing Partner

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक के सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

(संजीव कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

(डा.अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

30/3/15

अवर निबंधक कार्यालय दानापुर (पटना)

Online Bank challan checked

Signature

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. 340600/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 362100/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		21000

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Registering Officer
Danapur

Date: 30/03/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 30th March 2015 by Ram Sanehi Singh S/O Late Nemu Singh by profession Others. Status - Executant

राम सनेही सिंह
30-3-2015

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:30/03/2015**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Uma Shankar' age '26' Sex 'M', 'S/Oram Sanehi Singh', resident of 'Road No.-04-A Main Marg Chitrakut Nagar,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 30/03/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 64 on pages on 508 -525 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-10 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 30/03/2015

Token No. : 3266 Year : 2015 S.No. : 3248 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 3196

Scanned by: Checked by

9304055821

अन्दर मो. ..... शब्दों में (रु. .....) मात्र।

(1)

मूल प्रति
(महालेखाकार 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 पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)	SRI MATESHWARI CONSTRUCTIONS, OFFICE AT- 108, HARI OM COMMERCIAL COMPLEX, NEW DAK BUNGALOW ROAD, PATNA
2.दस्तावेज का प्रकार	Development Agreement
3.निबंधन कार्यालय	अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर
4.बैंक का नाम एवं शाखा	भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
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 प्रक्रिया प्रारंभिक इकाई 75 49 सकल प्रक्रिया विपत्र कोड - **R0030021030001, A/c NO. 10963226587**	340600	340600
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों पर पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्रारंभिक इकाई 75 49 सकल प्रक्रिया विपत्र कोड - **R0030031040001, A/c NO. 10963226576**	20000 1000	21000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्रक्रिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मदें-प्रारंभिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006, A/c NO. 10963226598**		0
	कुल योग	361600

भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट*

कुल राशि शब्दों में

स्थान दानापुर

तारीख 30.3.15

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

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

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर	361600
	500
	362100

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल्मं. ----------तारीख ---------उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार

रु0 ----------/ शब्दों में ----------रुपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु अधिक चालान जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0: : **A/c No. - 30978446198**

जमा करने की तिथि:

बैंक स्क्रॉल्मं. ----------

(दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) × रु0 25/-

बैंक की प्राधिकृत मुहर

CASH RECEIVED
CASH PAID
CHECKED
DANAPUR BR-01254

निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

भारत सरकार

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India

Government of India

नामांकन क्रम Enrolment No.: 1046/30059/01988

To,

Uma Shanker

उमा शंकर

S/O Ram Sanehi Singh

Road No-04 A Main Marg Chitrkut nagar

Danapur Patna

Bihar 800012

Mobile:9304055821

01/11/2011

UC 09597704 5 IN

Ref No.:4I2B3E9X-9597704

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

30-3-2015

7260

उमा शंकर

Uma Shanker

आधार – आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India

Government of India

नामांकन क्रम Enrolment No.: 1046/30059/01988

To,
Uma Shanker
उमा शंकर
S/O Ram Sanehi Singh
Road No-04 A Main Marg Chitrkut nagar
Danapur Patna
Bihar 800012
Mobile:9304055821

01/11/2011

UC 09597704 5 IN

Ref No.:4I2B3E9X-9597704

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

6559 4191 6127

आधार – आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार



उमा शंकर
Uma Shanker
:
:
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1989
पुरुष / Male
6559 4191 6127

आधार – आम आदमी का अधिकार

Uma Shanker
30-3-2015

7261/15

दानापुर (पटना)

Government of India

AADHAAR

सूचना

- आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।
- पहचान का प्रमाण ऑनलाईन ऑथन्टीकेशन द्वारा प्राप्त करें।

INFORMATION

- **Aadhaar** is proof of identity, not of citizenship.
- To establish identity, authenticate online.

- आधार देश भर में मान्य है।
- आधार भविष्य में सरकारी और गैर-सरकारी सेवाओं का लाभ उठाने में उपयोगी होगा।
- **Aadhaar** is valid throughout the country
- **Aadhaar** will be helpful in availing Government and Non-Government services in future.

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता : S/O राम स्नेही सिंह, रोड न-04 A मैन मार्ग, चित्रकूट नगर, दानापुर, पटना, बिहार, 800012

Address:S/O Ram Sanehi Singh, Road No-04 A Main Marg, Chitrkut nagar, Danapur, Patna, Bihar, 800012

1947
1800 180 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No. 1947, Bengaluru-560 001