

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Wednesday, the 28th of December 2011 by Om Prakash Gupta.

A stamp duty of Rs. 113900/- and other fees of Rs. 754/- 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. 30559 in Book No. 1, Volume No. 528 on pages from 109 to 126 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 81 Year 2011.

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

Date : 28/12/2011 Token No. : 37902 / 2011

SCANNED

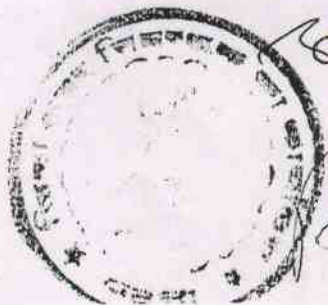
T.P. No. - 37309/11/28/11

Om Prakash Gupta

विकास कार्य एकरारनामा डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

एकरारनामा (एग्रीमेन्ट) दिनांक 28.12.2011 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

- लेख्यकारीगण (भूस्वामी) का नाम एवं पता :-
- श्री ओम प्रकाश गुप्ता पिता का नाम स्व. सोती लाल साव
- श्रीमती लीलावती देवी पति का नाम श्री ओम प्रकाश गुप्ता
- श्री संजीव कुमार गुप्ता
- श्री राजीव कुमार गुप्ता
- श्री सज्जू कुमार तीनों के पिता का नाम स्व. विजय कुमार गुप्ता, सभी निवासी- रामजीचक, बाटागंज, दीघा, थाना- दीघा, पत्रालय- बाटागंज, जिला-पटना। जिन्हे भूखण्ड स्वामीगण (प्रथम पक्ष कहा गया है) भूखण्ड स्वामीगण से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड



हमिले व स्वामिनको
28/12
शकले प्रगत
28/12/11

Om Prakash Gupta
(LAXMI PRASAD)
28/12/11
राजीव कुमार गुप्ता
28/12/11
सोती लाल साव
28/12/11
श्रीम प्रकाश गुप्ता
28/12/11
लीलावती देवी
28/12/11

Serial No : 37309
Token No : 37902
Type & Status
of Party

Deed No : 30559
of 2011

Name of Party

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Little

In Favour of

Lakshmi Prasad



[Handwritten Signature]
28/12/2011

Signature of Party

Presented by
Self

Om Prakash Gupta



[Handwritten Signature]
28/12/11

Signature of Party

Executed by

Raju Kumar



[Handwritten Signature]
28/12/11

Signature of Party

Executed by

Lilawati Devi



[Handwritten Signature]
28/12/11

Signature of Party

Executed by

Om Prakash Gupta

Signature of Party

Executed by

Sanjeev Kumar Gupta



[Handwritten Signature]
28/12/11

Signature of Party

Executed by

Rajeev Kumar Gupta



[Handwritten Signature]
28/12/2011

Signature of Party

Identifier

Mukesh Kumar



[Handwritten Signature]
28/12/2011

Signature of Party

(2)

स्वामीगण से विधिक प्रतिनिधि / कानूनी वारिसान सदस्य / प्राधिकृत एजेन्ट / उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है

2. लेख्यधारी (विकासकर्ता) का नाम एवं पता :-

मेसर्स श्री मातेश्वरी कन्सल्टेशनस जो पार्टनरशिप अधिनियम 1932 के अंतर्गत है, जिसका निबंधन संख्या- 12/2009 है। जिसका कार्यालय 108 हरिओम कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, न्यू डाक बंगला रोड, पटना-1 इसके मैनेजिंग पार्टनर श्री लक्ष्मी प्रसाद, पिता का नाम श्री घुरा प्रसाद निवासी- 402/ए "लक्ष्मी अपार्टमेंट", न्यू चित्रगुप्त नगर, कंकड़बाग पटना-20 भारतीय नागरिक है।

जिन्हे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष कहा गया है यहाँ विकासकर्ता 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।

3. लेख्य प्रकार :-

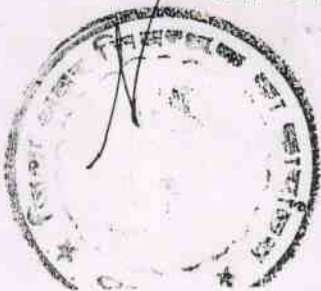
डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

4. लेख्य मूल्यांकन :-

50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र (फ्लैट) वो 50% (पचास प्रतिशत) कार पार्किंग स्थल भूस्वामियों प्रथम पक्ष को वो 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र (फ्लैट) वो 50% (पचास प्रतिशत) कार पार्किंग स्थल डेवलपर द्वितीय पक्ष का।

5. लेख्य सम्पति :-

मवाजी- 4 कट्टा 10 धुर (चार कट्टा दस धुर) एराजी लेख्यकारी संख्या-1 एवं 2 प्रथम पक्ष का है तथा 2 कट्टा 15 धुर (दो कट्टा पन्द्रह धुर) एराजी संयुक्त रूप से लेख्यकारी संख्या- 3, 4 तथा 5 प्रथम पक्ष का है, वाके मौजा- दीघा, महल्ला- रामजीचक दीघा, थाना- दीघा, जिसका खाता संख्या- 1234 (एक हजार दो सौ चौतीस), खेसरा नं.- 728 (सात सौ अठाईस), थाना नं.- 1 (एक), जिला-पटना, कुल क्षेत्रफल- 22.66 डिसमील अर्थात् 9869 वर्गफीट लगभग है, एराजी हकियत लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष मालिक- मुस्तकिल निर्विवाद रूप से हैं तथा उपरोक्त सम्पति खानदानी है, जो आपसी बंटवारा से



रामजी
28/12/11

राजू कुमार
28/12/11

संजीव कुमार गुप्ता
28/12/11

राजीव कुमार गुप्ता
28/12/11

संजीव कुमार गुप्ता
28/12/11
तीरमावती इन्वी
28/12/11

(3)

लेख्यकारीगण को प्राप्त हुआ है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है:-

चौहद्दी

उत्तर :- बुधीया देवी
दक्षिण :- अनन्त पासवान
पूरब :- सहायक सड़क
पश्चिम :- अयोध्या सिंह हाल खरीदार

-: संदर्भ :-

हकियत है कि इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के खाना संख्या-5 में वर्णित सम्पति लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का खानदानी सम्पति है, जो उन्हें आपसी बंटवारा से प्राप्त किया है तथा लेख्यकारी के खास हिस्सा में मिला वो लेख्यकारीगण के स्वामित्व अधिकार एवं दखल कब्जा है तथा दाखिल खारिज हो चुका है एवं मालगुजारी रसीद भी लगातार कटती चली आ रही है।

लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष जरूरत वास्ते अपना निवास स्थान वो आर्थिक लाभ वास्ते खाना संख्या-5 में वर्णित सम्पति पर एक बहुमंजिला आवासीय भवन बनवाना चाहते हैं, जिसके लिए लेख्यकारीगण (भूस्वामीयों) ने कई व्यक्तियों एवं कम्पनीयों से बातचीत किये किन्तु वो किसी ऐसे डेवलपर कम्पनी की खोज में थे, जो अपने खर्च से उपरोक्त जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय भवन प्रथम पक्ष के पूर्वर्ज के नाम पर निर्माण कर सके और भूस्वामियों (लेख्यकारीगण) को उक्त सम्पति के मूल्य के बराबर कीमत के रूप में उसी आवासीय भवन का निर्मित भाग (फ्लैट) वो कार पार्किंग स्थल के रूप में दे सकें।

उपरोक्त लेख्यधारी (डेवलपर) को जब इस बात का पता चला तो उन्होंने लेख्यकारीगण (भूस्वामियों) को इसका एक प्रस्ताव दिया, जिसे लेख्यकारीगण ने हर तरह से उपर्युक्त समझकर अपनी स्वीकृति दे दी और इस प्रकार दोनों पक्षों के बीच सहमती हुई वो इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट को निम्नांकित शर्तों पर अनुबंधित किया जो इस प्रकार है :-

1. यह कि उपरोक्त लेख्यकारीगण (भूस्वामियों) उपरोक्त लेख्यधारी (डेवलपर) को अपने इस वसीका के खाने संख्या-5 में वर्णित सम्पति का डेवलपर नियुक्त करते है, जिसे लेख्यधारी



Handwritten signature and date: 28/12/11

Handwritten signature and date: 28/12/11

Handwritten signature and date: 28/12/11

Handwritten signature and date: 28/12/11

Handwritten signature and date: 28/12/11

(4)

द्वितीय पक्ष ने भी स्वीकृत किया वो उक्त सम्पत्ति जिसका सम्पूर्ण विवरण इस वसीका के खाना नं.-5 में वर्णित है, को विकसित कर निम्न शर्तों के आधार पर एक आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेंगे।

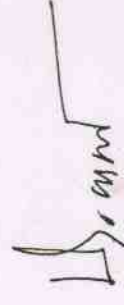
2. यह कि लेख्यधारी (डेवलपर) एवं लेख्यकारीगण (भूस्वामियों) आपस में सहमत हुए की उक्त भवन का निर्माण पटना नगर निगम/निजामत नगरपालिक दानापुर के द्वारा स्वीकृत नक्शे के आधार पर किया जायेगा।

3. यह कि इस डेवलपमेन्ट एग्रीमन्ट को हस्ताक्षरित करने के तुरन्त बाद से ही डेवलपर द्वितीय पक्ष प्रस्तावित भवन का नक्शा इत्यादि बनाना शुरू कर देंगे।

4. यह कि भूस्वामियों (प्रथम पक्ष) को किसी भी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा यदि प्रस्तावित भवन का नक्शा भूस्वामियों के नाम से पटना नगर निगम / निजामत नगरपालिक दानापुर में अथवा किसी अन्य स्थानीय प्राधिकार में स्वीकृति हेतु जमा किया जाता है अथवा किसी प्रकार का अनुमति या स्वीकृति भूस्वामियों के नाम से प्राप्त किया जाय बशर्ते कि सभी शुल्क एवं खर्च डेवलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा वहन किया जाय।

5. यह कि भूस्वामियों (प्रथम पक्ष) इस बात से सहमत है कि प्रस्तावित भवन के नक्शे में मामुली फेरबदल पटना नगर निगम / निजामत नगरपालिका दानापुर के उपबंधों या नियमावली के अन्तर्गत आवश्यक हो तो इसके लिए भूस्वामियों की अनुमति व स्वीकृति आवश्यक होगी तथा डेवलपर को यह अधिकार होगा कि आवश्यकतानुसार नक्शे में पटना नगर निगम/निजामत नगरपालिका दानापुर के नियमावली के अनुसार परिवर्तन कर सकते हैं जो भूस्वामियों को मान्य होगा।

6. यह कि भूस्वामियों (प्रथम पक्ष) के द्वारा डेवलपर (द्वितीय पक्ष) को उनके द्वारा नामित व्यक्तियों, फर्म, कम्पनियों अथवा कॉर्पोरेटिव सोसोईटी को व्यक्तियों के समूह को हर तरह से पाक वो साफ वो हर तरह के बारदैन से मुक्त उक्त निर्मित भवन का 50% (पचास प्रतिशत) अविभाजित भाग जमीन होता है का विक्रय-पत्र वो वसीका केवाला वयलाकलामी भी लिख देंगे वो निबंधित कर देंगे।


28/12/11

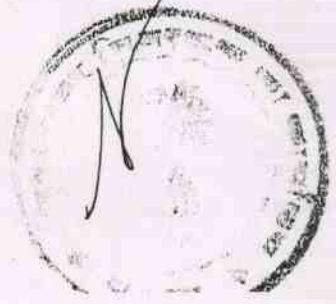
राजू कुमार
28/12/11

संभा व अंश (यु.ए. 117) अंश/10/9/11
28/12/11

राजीव कुमार गुप्ता
28/12/11

अनिल कुमार गुप्ता

तीजावती देवी
28/12/11



(5)

7. यह कि उपरोक्त सम्पत्ति (भूमि) के 50% (पचास प्रतिशत) अविभाजित भाग जमीन डेवलपर (द्वितीय पक्ष) वो उनके नामांकित व्यक्तियों के पक्ष में हस्तांतरित करने के एवज में डेवलपर द्वारा भूस्वामियों को बतौर कीमत, उक्त प्रस्तावित भवन के कुल निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित भाग फ्लैटों वो 50% (पचास प्रतिशत) कार पार्किंग स्थलों के रूप में दिया जायेगा, जो आगे "भूस्वामियों का भाग" के नाम से उल्लेखित होगा तथा भूस्वामियों (प्रथम पक्ष) अपने-अपने हिस्से का निर्मित भाग का विभाजन आपस में अपने हिस्से के अनुसार अनुपातिक तरीके से कर लेंगे।

8. यह कि उक्त प्रस्तावित भवन का बाकी भाग भूस्वामियों (प्रथम पक्ष) के अलावे होगा अर्थात् 50% (पचास प्रतिशत) भाग "डेवलपर का भाग" के रूप में उल्लेखित होगा, जिसके उपर डेवलपर (द्वितीय पक्ष) का सम्पूर्ण अधिकार होगा। परन्तु कॉमन स्पेस (Common Space) एवं खुला जगह (Open Space) संयुक्त रूप से दोनों पक्षों का होगा।

9. यह कि भूस्वामियों (प्रथम पक्ष) अपने वारिसानों वो उत्तराधिकारीगण वो उनके द्वारा नामांकित व्यक्ति वो व्यक्तियों द्वारा व्यक्तिगत अथवा सामूहिक रूप से यह पूरा अख्तियार वो अधिकार होगा कि भूस्वामियों के भाग पर काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहेंगे और वे जिस प्रकार से चाहें भूस्वामियों के भाग वो उसके अंश भाग का उपयोग वो उपभोग करें, अपने उपभोग में लावें अथवा बिक्रय वो हस्तांतरण, लीज वो पट्टा वो जिस प्रकार से चाहें वो उचित समझें अपने शर्त पर व्यक्तिगत वो सामूहिक रूप से निर्णय ले सके वो व्यवस्था कर सकेंगे।

10. यह कि इसी प्रकार डेवलपर (द्वितीय पक्ष) को व्यक्तिगत वो सामूहिक रूप से यह पूरा अख्तियार वो अधिकार होगा कि अपने भाग "डेवलपर का भाग" पर निर्विवाद हक वो अधिकार के साथ अपने वारिसान, उत्तराधिकारीगण वो नामित व्यक्ति, फर्म वो संस्था के साथ उक्त भाग पर काबिज-दाखिल वो मालिक-मुस्तकिल रहेंगे और वो जिस प्रकार चाहें डेवलपरस भाग वो उसके किसी भी अंश भाग का उपभोग करें वे अपने उपयोग में लावें अथवा बिक्रय हस्तांतरण, लीज वो पट्टा वो जिस प्रकार

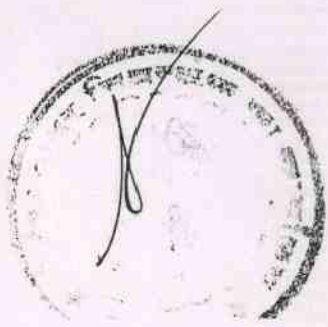
श.जी.क.ए.सी.
28/12/11

श.जी.क.ए.सी.
28/12/11

श.जी.क.ए.सी.
28/12/11

श.जी.क.ए.सी.
28/12/11

श.जी.क.ए.सी.
28/12/11



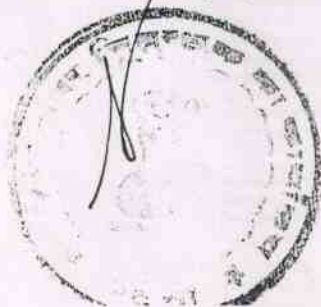
(6)

से चाहें वो उचित समझें अपने शर्त पर व्यक्तिगत वो सामूहिक रूप से बिक्री कर सकें वो निर्णय ले सकें वो व्यवस्था कर सकें। इसमें भूस्वामियों को किसी प्रकार का कोई एतराज वो उजूर नहीं होगा।

11. यह कि डेवलपर (द्वितीय पक्ष) इस बात से सहमत हुए कि भूस्वामियों (प्रथम पक्ष) के भाग का निर्माण वो उसका दखल कब्जा, प्रस्तावित भवन का नक्शा पटना नगर निगम/निजामत नगरपालिका दानापुर द्वारा स्वीकृत होने के तिथि से 3 (तीन) वर्ष के अन्दर पुरा करेंगे। तथा छह माह अनुग्रह अवधि (ग्रेस पिरियड) दिया जायेगा। परन्तु उस अवधि में कोई अड़चन प्रथम पक्ष के गलती के कारण हुआ, तभी अनुग्रह अवधि दिया जायेगा, अन्यथा डेवलपर (द्वितीय पक्ष) के गलती के कारण निर्माण कार्य में विलम्ब होगा तो उसमें समय नहीं दिया जायेगा। यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) भवन निर्माण कार्य उपरोक्त समय सीमा के अन्दर वो समय पर नहीं करते हैं तो वैसी परस्थिति में विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) को समय के लिए दण्ड स्वरूप भूस्वामियों (प्रथम पक्ष) लेख्यकारी संख्या-1 ओम प्रकाश गुप्ता को मो. 17,500/- (सत्रह हजार पाँच सौ) रुपये प्रतिमाह की दर से तथा संजीव कुमार लेख्यकारी संख्या-3 को मो. 10,500/- (दस हजार पाँच सौ) रुपये प्रतिमाह हर्जाना देना होगा, साथ ही छह माह का कृपा काल दिया जायेगा।

12. यह कि भूस्वामियों द्वारा यह सहमती और घोषणा किया गया कि डेवलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा उपर वर्णित कंडिका-7 के अनुसार उक्त प्रस्तावित भवन में दिया गया भूस्वामियों का भाग उक्त सम्पत्ति के 50% (पचास प्रतिशत) अविभाजित जमीन का हक वो स्वत्व के बिक्रय वो हस्तांतरित करने के लिए पूर्ण वो उचित मूल्य समझा जायेगा, जिसे भूस्वामियों ने उक्त मूल्य वो कीमत पर डेवलपर वो उनके द्वारा नामित व्यक्ति, फर्म वो संस्था को बिक्रय वो हस्तांतरित करने की सहमती दी है।

13. यह कि भूस्वामियों (प्रथम पक्ष) द्वारा भविष्य में कभी भी किसी प्रकार का कोई भी माँग नहीं किया जायेगा और डेवलपर (द्वितीय पक्ष) के भाग को बेचने से संबंधित जब भी किसी प्रकार का कोई भी कागज वो वसीका बनाना वो हस्तांतरित करना आवश्यक होगा वो समझा जायेगा उसे भूस्वामियों द्वारा बिना किसी शर्त वो टाल-मटोल के करना होगा वो करने के लिए बाध्य समझे जायेगे। इसमें भूस्वामियों (लेख्यकारीगण) को किसी प्रकार का कोई एतराज वो उजूर नहीं है और न होगा। ठीक



राजू कुमार
28/12/11

राजू कुमार
28/12/11

से मा. उ. प्र. 24 शि. उ. प्र.

राजीव कुमार गुप्ता
28/12/11

ओम प्रकाश गुप्ता
28/12/11
नीलावती देवी
28/12/11

(7)

उसी प्रकार भूस्वामियों को बेचने संबंधि किसी कागजात के निष्पादन में डेवलपर (द्वितीय पक्ष) व्यवधान नहीं करेंगे।

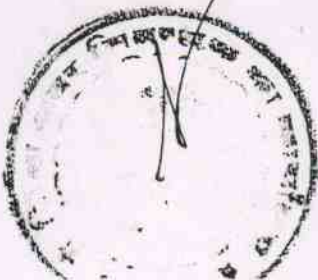
14. यह कि यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट किसी भी हालत में दोनों पक्षों के बीच साझेदारी नहीं समझी जायेगी।

15. यह कि भूस्वामियों के भाग का दखल कब्जा हो जाने के बाद भूस्वामियों को उनके द्वारा नामित व्यक्ति को उनके वारिसानों को कानूनी प्रतिनिधियों एवं डेवलपर (लेख्यधारी) को उनके द्वारा नामित व्यक्ति, फर्म को संस्था उक्त जमीन के सम्पूर्ण भाग पर संयुक्त रूप से अपने-अपने हिस्से के अनुपात में अविभाजित हक, अधिकार को स्वत्व में समझे जायेंगे वो रहेंगे।

16. यह कि भूस्वामियों ने अज वसीका के निष्पादन के उपरान्त डेवलपर को उक्त जमीन जिसका वर्णन खाना नं.-5 में किया गया है, का दखल कब्जा को खास अनुमति मंजूर किया वो दिया ताकि उक्त सम्पत्ति पर विकास को भवन निर्माण से संबंधित कार्यों को प्रारम्भ कर सकें और उक्त प्रस्तावित भवन निर्माण कार्य यथा शिघ्र सम्पन्न कर सकें।

17. यह कि भूस्वामियों / लेख्यकारीगण इस बात से सहमत एवं वचनबद्ध हैं कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा-5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त डेवलपर/लेख्यधारी एवं भूस्वामियों / लेख्यकारीगण अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / हस्तांतरित करने का हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधित कार्यालय में निबंधित करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। डेवलपर/द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकते हैं और अपने हिस्से के फ्लैटों का बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें भूस्वामियों के हिस्से का सुपर बिल्टअप एरिया सम्मिलित नहीं रहेंगा।

18. यह कि भवन निर्माण का नक्शा सक्षम पदाधिकारी को कार्यालय से स्वीकृति के एक माह के अन्दर डेवलपर एवं भूस्वामियों / लेख्यकारीगण अपने-अपने हिस्से का निर्धारण कर लेंगे एवं अपने हिस्से से संबंधित 100/- (एक सौ) रूपये के स्टाम्प पेपर पर सहमति पत्र को निष्पादन करेंगे।



28/12/11

28/12/11

28/12/11

28/12/11

28/12/11

(8)

19. यह कि भूस्वामियों ने यह सहमती दी और घोषणा किया कि आज से पहले वो बाद, इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अलावे किसी प्रकार का कोई भी एग्रीमेंट वो व्यवस्था किया पाया जाय वो इस एग्रीमेंट के शर्तों के विरुद्ध हो तो उसे रद्द वो वातिल समझा जायेगा।

20. यह कि डेवलपर्स/द्वितीय पक्ष ने यह सहमति दी और घोषणा किया कि डेवलपर्स का भाग एवं भूस्वामियों का भाग के निर्माण कार्य में समानता रहेगी किसी प्रकार कि अनियमितता नहीं बरती जायेगी।

21. भूस्वामियों ने डेवलपर/लेख्यधारी के समक्ष निम्नांकित घोषणा किया :-

(क) यह कि खाना नं.- 5 वसीका सम्पति निर्विवाद हक, स्वत्व वो अधिकार के साथ खास उनके कब्जा में है वो सभी प्रकार के बारदैन वो ऋण भार से मुक्त है, उक्त सम्पति के सम्पूर्ण भाग वो किसी अंश को किसी व्यक्ति वो संस्था को बिक्रय वो हस्तांतरित किया जा सकता है।

(ख) यह कि भवन निर्माण कार्य के लिए योजनाएँ तैयार करेंगे, उसका सुधार करेंगे तथा प्रारूपों की तैयार विधिसंगत एवं योजनाबद्ध होनी चाहिए तथा किसी भी प्रकार के वसीकाओं (Deed), पत्र, आवेदन का निष्पादन भी न्याया एवम् विधि संगत करने का अधिकार वो सभी आवश्यक क्रिया कलापों की स्वीकृति संबंधित विभागों वो कार्यालयों से करायेंगे।

(ग) यह कि उक्त सम्पति पर किसी प्रकार का भू-अर्जन से संबंधित न तो भूत में न ही वर्तमान में कोई नोटिस वो सूचना किसी विभाग से चोहें पटना नगर निगम / निजामत नगरपालिका दानापुर वो आयकर विभाग वो अन्य सरकारी विभाग से प्राप्त हुआ है और न ही ज्ञात है।

(घ) यह कि उक्त सम्पति पर किसी प्रकार को कोई परिवाद वो दावा वो मांग वो आदेश की सूचना नहीं है।

(ङ) यह कि उक्त सम्पति पर लेख्यकारीगण के अलावे और किसी व्यक्ति का अधिकार, हक वो स्वत्व नहीं है।

(च) यह कि डेवलपर को आवंटीत निर्मित क्षेत्र "डेवलपर का भाग" के स्थानान्तरण के लिए समय-समय पर किसी भी संस्था या कॉपरेटीव द्वारा किसी व्यक्ति विशेष को प्राधिकृत करते हुए

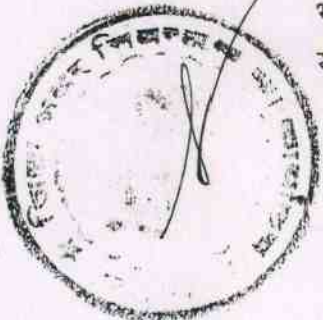
राम
28/12/11

श. ज. कुमार
28/12/11

श. ज. कुमार
28/12/11

श. ज. कुमार
28/12/11

श. ज. कुमार
28/12/11



(9)

क्रेता-खरीदार, अथवा किरायेदार अथवा पट्टाकर्ता के नाम पर विधि संगत अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

(छ) यह कि जब भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य प्रगति हो जायेगी तो एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर/लेख्यधारी एवं भूस्वामियों/लेख्यकारीगण के द्वारा मनोनित कॉर्पोरेटिव अथवा किसी व्यक्ति विशेष का नाम अथवा क्रेताओं के विकास कार्य एकरारनामा से संबंधित कागजातों के निष्पादन में सहयोग वांछनीय होगा।

(ज) यह कि भूखण्ड स्वामियों के नाम पर आवंटित हिस्सा सुपर निर्मित क्षेत्र पर हक वो दावा सुरक्षित होगा वो रहेगा। तथा लेख्यकारीगण अपने-अपने हिस्से के निर्मित भाग का विभाजन आपस में अपने हिस्से के अनुसार अनुपातिक तरिके से कर लेंगे तथा उपरोक्त प्रावधान उनके उत्तराधिकारी पर भी लागू होगा।

(झ) यह कि भूस्वामियों के अलावे उक्त सम्पत्ति का कोई अन्य दावेदार नहीं है। यदि भविष्य में किसी तिसरे व्यक्ति, संस्था या अन्य द्वारा किसी प्रकार की कोई दावेदारी की जाती है तो उसकी भरपाई भूस्वामियों के 50% (पचास प्रतिशत) हिस्से (फ्लैटों) एवं कार पार्किंग स्थल (निर्मित क्षेत्र) से की जायेगी एवं डेवलपर/लेख्यधारी को ऐसे किसी भी दावेदार से मुक्त वो हानि रहित रखा जायेगा।

22. यह कि भूस्वामियों द्वारा निम्नांकित कार्यों के लिए डेवलपर /द्वितीय पक्ष को आश्वासन दिया गया वो अधिकृत किया गया है :-

यह कि अज वसीका के खाना नं.-5 में वर्णित जमीन का कुल रकवा 7 कट्टा 5 धुर लगभग है जिसका पूर्ण वर्णन एवं परिसमिक अनुसूची-1 में दिया गया है।

क) यह कि डेवलपर उक्त समपत्ति को अपने खर्च पर विकसीत करेंगे वो डेवलपर/द्वितीय पक्ष डेवलपमेन्ट से संबंधित सभी कार्यों के लिए स्वयं उत्तरदायी वो जिम्मेवार होंगे न तो भूस्वामीगण और न ही उनके द्वारा अन्य किसी भी व्यक्ति को यह अधिकार वो अख्तियार होगा कि उक्त प्रस्तावित भवन निर्माण में किसी प्रकार का दखल अंदाजी करें सिवाये भूस्वामियों के।

ख) यह कि डेवलपर द्वारा प्रस्तावित भवन का निर्माण स्वामियों द्वारा अनुमोदित पटना नगर निगम/निजामत नगरपालिका दानापुर

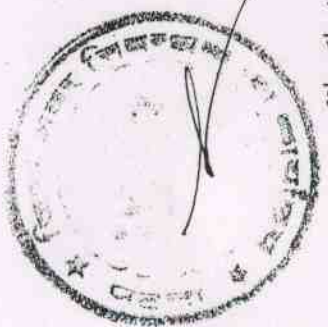
राम म
28/12/11

राजू कुमार
28/12/11

राजू कुमार
28/12/11

राजू कुमार
28/12/11

ओर प्रकाश
28/12/11
लीला वती देवी



के द्वारा होने के बाद पटना नगर निगम / निजामत नगरपालिका दानापुर के नियमों के अनुरूप निर्माण कार्य किया जायेगा यदि प्रस्तावित योजना से ज्यादा क्षेत्रफल में निर्माण किया जायेगा तो उसके विरुद्ध दण्ड राशि डेवपर्स / द्वितीय पक्ष को भुगतान करना होगा।

23. डेवलपर/लेख्यधारी के द्वारा भूस्वामियों/लेख्यकारीगण को निम्नांकित आश्वासन दिया गया।

(क) यह कि पूर्ण निर्माण डेवलपर के खर्च से किया जायेगा भू-स्वामियों को निर्माण कार्य में कोई खर्च नहीं देना है।

(ख) यह कि भू-स्वामियों के भू-खंड पर निर्मित बहुमंजिला कम्पलेक्स का नाम 'हलखोरी कम्पलेक्स' होगा।

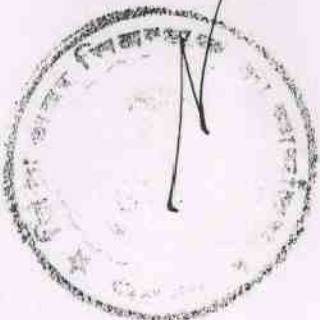
(ग) यह कि डेवलपर कभी भी कोई ऐसा कार्य नहीं करेंगे जिससे भूस्वामियों के अधिकार हक वो स्वत्व को किसी प्रकार का नुकसान हो वो हानि पहुँचे खास कर, तब तक जब तक कि भू-स्वामियों के भाग का दखल-कब्जा उनको नहीं दी जाती है।

(घ) यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष, भूस्वामियों की हमेशा हर प्रकार के हानियों से बचाकर रखेगा।

(ङ) यह कि सम्पूर्ण निर्माण समयानुसार वो समय के अन्दर किये जायेंगे।

24. यह कि उक्त प्रस्तावित भवन के निर्माण के बीच डेवलपर वो उनके द्वारा नामित व्यक्ति, फर्म वो संस्था को उक्त निर्माण अथवा प्लैटों के विरुद्ध कभी भी ऋण लेने की आवश्यकता पड़ सकती है, जिसके लिए उक्त सम्पत्ति का 50% प्रतिशत (पचास प्रतिशत) निर्माण क्षेत्र प्लैट वो कार पार्किंग स्थल को जो डेवलपर का भाग है, को बंधक के तौर पर किसी बैंक वो वित्तीय संस्था में रखा जा सकता है जिसमें भू-स्वामियों को सिकी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी और आवश्यकता पड़ने पर सहमति पत्र प्रदान करेंगे।

25. यह कि भूस्वामियों के द्वारा निर्विवाद बिक्री विलेख का निष्पादन वो स्थानान्तरण विलेख वगैरह, जिसका विवरण उपर वर्णित है अनुसूची-2 में उल्लेखित विकास का पूर्ण विवरण है, उल्लेखित डेवलपर द्वारा निर्मित चाहें भू-स्वामियों का हिस्सा है।



राजकुमार
28/12/11

राजकुमार
28/12/11

सि.प.न. उपर 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1
28/12/11

राजीव कुमार गुप्ता
28/12/11

उत्सवकार गुप्ता
28/12/11

लीलावती देवी
28/12/11

वो डेवलपर द्वितीय पक्ष का जिसे नक्शा में दर्शाया गया है सभी सम्बंधित हिस्सों के खरीद फरोख्त/ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के नियमानुसार की जायेगी, इसके लिए उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से आने वाले अनुपात पर न कोई आपत्ति ही किया जायेगा और न ही रजिस्ट्री कार्य में बाधा पहुँचाया जायेगा बल्कि उभय पक्ष एक दूसरे के उक्त कार्य में सहयोग करेंगे।

26. यह कि फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्थल का बंटवारा फ्लोरवाइज अथवा आपसी समझौता से जैसा उचित हो के अनुसार होगा।

27. यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य में व्यवहार किये जाने वाले मेटेरियल (सामानों) का निरीक्षण समय-समय पर भूस्वामियों/प्रथम पक्ष द्वारा किये जाने का अधिकार होगा, उनके देख-रेख में निर्माण कार्य होगा साथ ही उन्हें अपना सही मंतव्य देने का भी अधिकार होगा, इसमें द्वितीय पक्ष को कोई एतराज वो उजूर नहीं है और न होगा।

28. यह कि डेवलपर द्वितीय पक्ष जैसा उचित समझे खुद या अपने तहत एक कॉ-परेटिव सोसाईटी/ऑनर्स एसोसियेशन का गठन करेगा जिसमें फ्लैट धारीगण वो भूस्वामी, इसके सदस्य होंगे तथा डेवलपर वो भूस्वामीगण इसके नामित व्यक्ति वो अन्य सभी चाहें किरायेदार हो या कोई एजेंट या किसी का नौकर इस संस्था के नियम वो उपबंधों को मानने के लिए बाध्य होंगे और इस संस्था के गठन से संबंधित सभी खर्च, अपने-अपने निर्मित भाग के अनुपात में वहन करेंगे।

29. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि बिहार एपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम-2006 का पूर्णतः वो अंशतः पालन करेंगे तथा प्रावधान के तहत दोनों पक्ष स्वतंत्र रूप से अपने-अपने हिस्से के निर्मित भाग का आवंटन, एकरानामा वो बिक्रय करेंगे वो कर सकेंगे वो दस्तावेज का निबंधन वो निष्पादन इत्यादि कर सकेंगे। इसमें किसी भी पक्ष को किसी भी प्रकार का एतराज वो उजूर न है और न भविष्य में भी होगा।

30. यह कि इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट से संबंधित किसी प्रकार का विवाद होने पर उसका निपटारा दोनों पक्षों द्वारा चुने गये पंच वो निर्णायक द्वारा भारतीय आरविट्रेशन एक्ट के तहत किया जायेगा, जो दोनों पक्षों को मान्य होगा तथा विवादों का निपटारा

Ujwal
28/12/11

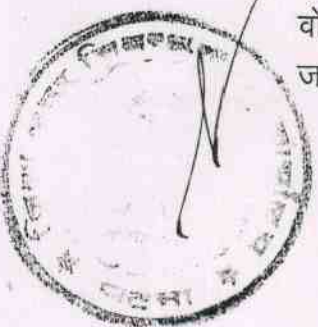
राज कुमार
28/12/11

शे.पा. 28/12/11

श्री जीव कुमार गुप्ता
28/12/11

ओ.ए.ए.ए.ए.ए.
28/12/11

लीला वती देवी
28/12/11



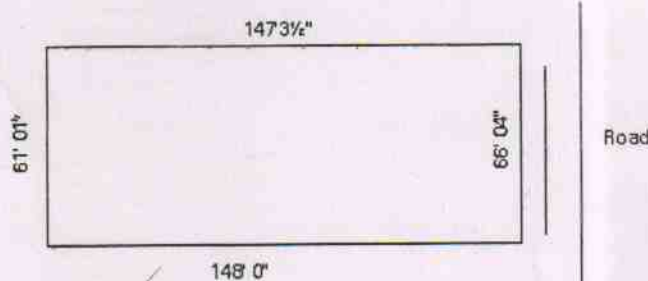
(13)

पटना क्षेत्राधिकार में होगा। इस वास्ते यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट तसदीक कर दिया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

अनुसूची-1

उपर वर्णित भू-स्वामियों/प्रथम पक्ष के भूखंड का विवरण :-
मवाजी- रकवा- 7 कटठा 5 धुर (सात कटठा पाँच धुर) लगभग है, जो 22.66 डिसमील अर्थात् 9869 वर्गफीट के समतुल्य हैं जो वर्तमान मुहल्ला- रामजीचक, मौजा- दीघा, थाना वो शहर- पटना, जिला- पटना के खाता नं.- 1234 (एक हजार दो सौ चौतीस), सर्वे प्लॉट नं.- 728 (सात सौ अठाईस), थाना नं.- 1, जिला- पटना, यह लेख्य सम्पति निजामत नगरपालिका दानापुर एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी मापी एवं चौहद्दी निम्नवत है:-

lu



मापी

उत्तर :- 147'-3.5"
दक्षिण :- 148'-00"
पूरब :- 66'-04"
पश्चिम :- 61'-01"

चौहद्दी

उत्तर :- बुधीया देवी
दक्षिण :- अनन्त पासवान
पूरब :- सहायक सड़क
पश्चिम :- अयोध्या सिंह हाल खरीदार

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2011-12 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 001 एवं जोन-3 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो. 56,66,000/- (छप्पन लाख छियासठ हजार) रूपया है।

28/12/11

28/12/11

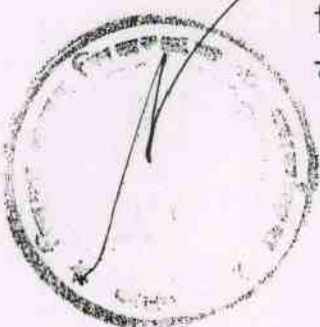
N ↑

28/12/11

28/12/11

28/12/11

28/12/11



(14)

अनुसूची -2

भूस्वामी के हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) सुपर निर्मित एराजी का के भवन निर्माण संक्षिप्त आर्किटेक्चर एवं स्ट्रक्चरल का विवरण:-

1. फाउंडेशन आर0 सी0 सी0 पाईलिंग 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 भिट्टी फाईट टाइल्स
6. प्लास्टर सिमेन्ट मोर्टार 1 : 4 सिलिंग 1:6 दिवार और सिलिंग पर P.O.P Cornish Moulding and fan ring ।
7. विद्युत वायरिंग कॉन्सिड पी.वी.सी. वायरिंग सहित स्टैंडर्ड क्वालिटी का फिटिंग स्वीच के साथ ।
8. दरवाजा सखुआ लकड़ी का चौखट वाटर प्रुफफैक्ट्री से निर्मित फलस डोर प्राईमर पेन्ट सहित ।
9. खिड़की सखुआ लकड़ी का चौखट लकड़ी का पल्ला शिशा ।
10. रसोई घर ग्रेनाइट का कुकिंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवार में दो फीट ग्लेज टाइल्स, कुकिंग प्लेटफार्म के उपर ।
11. वाथरूम ठंडा गर्म कनेक्शन, संपूर्ण दिवाल मे 7 फीट उर्चों ग्लेज टाइल्स । ESSCO/Hindware make C.P.Fitting (PVC Supreem/Prince etc.
12. जल जल आपूर्ति की व्यवस्था बोरिंग के द्वारा
13. डायनिंग रूम स्टैंडर क्वालिटी का वास बेसिन । (Paryware/hindware/NICY/Cera)
14. लिफ्ट Suitable Capacity 6/8 person.
15. जेनरेटर Suitable Capacity 20KV Silent (Kriloskar Company)

राजू कुमार
28/12/11

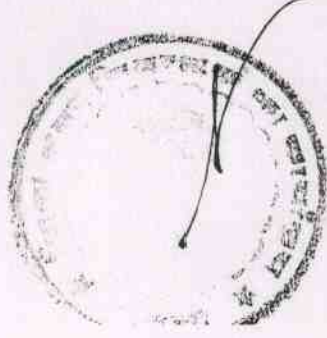
राजू कुमार
28/12/11

सोहन
28/12/11

राजीव कुमार गुप्ता
28/12/11

सोहन
28/12/11

लीलावती देवी
28/12/11



यह कि अज डेवलपमेंट एग्रीमेंट को उभय पक्षों ने खुद पढ़कर वो पढ़वाकर सुन समझ कर, सोच विचार कर, बिना किसी डर-दबाव, लोभ लालच के अपने-अपने कानूनी सलाहकारों से राय मशविरा लेकर, अपने स्वस्थ मानसिक अवस्था में गवाहन के समक्ष आज दिनांक माह वर्ष 2011 को हस्ताक्षरित वो निष्पादित किया गया।

1. मुकेश 21/11
पिता - 21/11/21/11

शुभचै चक्र दावापुर.
जिन्ता - 4/11/11

1. उमेश चन्द्र गुप्त
28/12/11

2. लीला वती देवी
28/12/11

3. सौ. पी. सुनन्द देवी, 28/12/11

2. राज कुमार लाल
पिता - हरि लाल लाल
मुठ - बीरपुर विहनागा
जमकपुरा पटना - 1

4. राजीव कुमार गुप्ता
28/12/11

5. राजू कुमार
28/12/11

प्रथम पक्ष (जमीन मालिकगण)
का हस्ताक्षर

[Signature]
28/12/11

द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता)
का हस्ताक्षर

जमीन मालिकगण के निदेश एवं विकासकर्ता की सहमती पर प्रारूप तैयार किया।

Jay Anand
28/12/11

chamber of (डा. अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
Advocate

अधिवक्ता,

"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

मुद्रित किया:-

[Signature]
(मनीज कुमार)

उद्योगीजी का चैम्बर

समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।



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.	113900		Amt. paid by N.J. Stamp Paper -		Rs. 0
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act		Rs.			Amt. paid through Bank Challan -		Rs. 114654
Registration Fee				LLR + Process Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	0 C	0 H1b	0 Ka1	0 Lii	0 LLR	0
	A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0 Proc. Fee	0
	A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0 Total-	0
	A10	0 E	250 J1	0 K2	0 Na		54
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0		
				TOTAL-			
					304		
					754		
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. .							
Date : 28/12/2011							

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 28th December 2011 by Om Prakash Gupta S/O-Late Soti Lal Sao by profession Others. Status - Executant

ओम प्रकाश गुप्ता

28/12/11

Signature / L.T.I. of Presentant Date: 28/12/2011

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Mukesh Kumar age Sex M son/daughter of S/O-Rajendra Rai resident of 7, Ramjichak, Danapur, Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 28/12/2011

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 528 on page no. 109 - 126 for the year 2011 and stored in CD Volume No.CD-81 year 2011. The document no. is printed on the front Page of the document.

Date : 28/12/2011

Token No.37902 Year - 2011 Sl.No. 37309



SCORE Ver. 2.1

Deed No. 30559 NIC-Bihar

Registering Officer
Patna