अनुसूची १–फारम सं० ६६ ।
सर्वेक्षण एवं बन्दोबस्त पद्धति १९२७, फारम सं० ७३ (आधा)

# क्रमिक खतियान

बिहार गवर्नमेंट प्रेस, गया
(दा०पी०हे०टे०)

गाँव पकरी महाल श्रीकांत परगना फुलवारी तौजी सं० श्रीकांत

थाना फुलवारी पट्टी थाना सं० 37

स्वत्वधारी का नाम और उसकी खेवट संख्या
मध्यवर्त्ती भू-स्वामी का नाम और उसकी खेवट संख्या, यदि हो ।

| खतियान की क्रम संख्या । | अभिधारी का नाम, पिता का नाम, जाति और निवास । | खेत | | रकबा एक | | | | | | की ईसियत अवधि । कार स्थित दि आदेशों । विशिष्टियाँ । और आनु- हों । |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | खसरा संख्या । | | ए० | | | | | | |
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ | ९ | | १० |
| 9-2 | सम्राट नवोदय | 3v03 | 1521 | चापर | 0 | 24 | | | | |
| | मे० सचधारी कौम | अविभक्त | ½ देखे लगातार | | | | | | | |
| | ग्रोआला शाहीन | | पु० लालचीकोय | | | | | | | |
| | मुतावच्छ | | पु० बुधुगोप | | | | | | | |

Certified to be a true copy of the finally framed and Published under Section 10 (1) of the Bihar & Orissa Municipal Survey Act (1) of 1928 7 Dec 1910

A. Upadhyay
Superintendent of Survey

21883
24/11/16

प्रतिलिपि
(1) प्रतिलिपि हेतु आवेदन
(2) न्यायालय शुल्क
(3) डाक / रजिस्ट्री
(4) अन्य
(5) लेखा
(6) विविध
कुल योग रुपये में

छप सहायक प्रभारी
राजस्व अभिलेखागार, पटना

23/11/16

23/11/16

प्रमाणित सच्ची प्रतिलिपि

अधिनियम चाल-सह प्रभारी सहायक
धारा-76-उपनिबंधन अधिनियम, 1908
के अन्तर्गत अधिकृत ।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

23/11/16
पक गया

23/11/16
तुलना किया

अनुसूची १–फारम सं० ६६ ।
सर्वेक्षण एवं बन्दोबस्त पद्धति १९२७, फारम सं० ७३ (आधा)

# क्रमिक खतियान

बिहार गवर्नमेंट प्रेस, गया
(दो०पी०हे०टे०)

गाँव पकड़ी महाल शाहिलाल परगना कुलवारी तौजी सं० शाहिलाल

स्वत्वधारी का नाम और उसकी खेवट संख्या
मध्यवर्त्ती भू-स्वामी का नाम और उसकी खेवट संख्या, यदि हो ।

थाना कुलवारी पट्टी थाना सं० ३१ कालधारी शीघ्र कुलवारे सिवटनम्बर २

| खतियान की क्रम संख्या । | अभिधारी का नाम, पिता का नाम, जाति और निवास । | खेत खसरा संख्या । | चौहद्दी । | रकबा एकड़ ए० | डि० | गैर नगदी लगान वाले हरेक प्लाट के सामने लगान । रु । स० । | लगान । रु । स० । | गी हैसियत प्रबंधि । गर नियत ९ आरोही वेशिष्टियाँ । और आनुषांगिक बात याद हों । |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ | ९ | १० |
| 928 | वसोधारी सिंह जगा | उत्तर मौजे : महावलगोप<br>दक्षिण वाद्य<br>पूरब कल्याणपत गोप | पश्चिम × | गज 29 | वखले कालधारी शीघ्र<br>बोडशरी श्रीधर गोसाईवे<br>श्रीधर बो केशधर शीघ्र | | | |

COLLECTOR BIHAR
REVENUE AND EXCISE & PROHIBITION DEPT.
PATNA SOURCE PATNA
COURT FEE
Authorisation No. 5571
INDIA
00000
0000001
375285
BIHAR
JUDICIAL

Certified to be a true copy of record finally framed and published under Section 10 (1) of the Bihar & Orissa Municipal Survey and [illegible]
N. K. Ghosh
Superintendent of Survey

21890
22.11.16

(1) प्रतिलिपि शुल्क अदा
(2) न्यायालय शुल्क
(3) डाक/रजि
(4)
(5)
(6)
(7) विविध शुल्क
कुल योग शुल्क

उप समाहर्ता, पश्चिमी
राजस्व परिक्षेत्रीय कार्यालय, पटना

प्रतिलिपिक

पढ़ा गया

तुलना किया

प्रमाणित सच्ची प्रतिलिपि
अभिलेख अनुभाग/प्रभारी पदाधिकारी
धारा-७६ आवेदिम अधिनियम
के अधीन अधिकृत ।

For Sri Mateshwari Constructions
Authorised Signatory

गोपनीय प्रतिवेदन

# अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

1400
3/12/16

( भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र )

नाम हरिकेश्वर सिंह ग्राम खेरुतालाब, दिघीलाग पटना

थाना दिघीलाग जिला पटना

| ग्राम का नाम एवं थाना संख्या | तौजी संख्या | खाता संख्या | खसरा संख्या | रकवा एकड़ | रकवा डि० | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| मौजा - पकड़ी थाना नं० - 31 सर्वे थाना - फुलवाड़ी | 5343 | 184 | 391 | | | 4.5 कट्ठा |

3.30

आवेदक के नाम से मौजा पकड़ी थाना नं 31 में आवेदित रकबा की जमाबन्दी सीमलात रकबा का खेसरा रकबा 3.42 डि० के साथ कटती है शेष रैयती है तथा गैर मजरुआ मालिक की स्वयं से मुक्त है भूमि धुर-धाघ के अनुसार कोठा में है जाति रसीद वर्ष 2016-17 तक का लगते है नाम की रकवा से सम्बन्धित काजात संलग्न नहीं है

हरिकेश्वर सिंह
आवेदक का हस्ताक्षर

कर्मचारी का प्रतिवेदन

कार्यालय का मुहर

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

3/12/16
अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

गोपनीय प्रतिवेदन

# अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

( भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र )

1293
03/12/16

नाम अमित कुमार, बबलू कुमार ग्राम सरेन्ता।2

थाना शहीनीला(1) जिला पटना

| ग्राम का नाम एवं थाना संख्या | तौजी संख्या | खाता संख्या | खसरा संख्या | रकवा | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | एकड़ | डि० |
| मौजा - पकड़ी थाना नं० - 31 सर्वे थाना - फुलवाड़ी | 2329 | 182 | 390 | | 25 डि |
| | | | 3।0390 | | |

आवेदकों के नाम से मौजा पकड़ी थाना नं० 31 में आवेदित खाता सं० रकबा की लगान रसीद सोमपाल खाता सं० रकबा के साथ सोमपाल रकबा .25 डि० के साथ कुल्ही है भूमि बंधती है तथा गैर आम सं० मालिक की सूची से मुक्त है पूर्व-वाद के अनुसार भूमि क्र०से में है लगान रसीद वर्ष 2016-17 तक का संगत है रकबा 25 डि० से सवाधिक कागजात संलग्न नहीं है

अमित कुमार
बबलू कुमार
आवेदक का हस्ताक्षर

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner

कार्यालय का मुहर

कर्मचारी का प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

...XIV—F. No. 180V. बिo गo प्रेस, गया।

रसीद मालगुजारी। फरद मालकी/फरद रैयती।

नाम सर्कल / नाम मौजा मय थाना वो थाना नम्बर / नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी वो सकूनत। नम्बर।

V

1444

276030

X | 3

182

354

390

358

अराजी नम्बरी / अराजी भावली / तफसील हिसाब लगान भावली।

0.74 | 80

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

| मांग बाबत | सालाना | बकाया | | | | हाल |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | तीन वर्ष से ज्यादा। | ३रा वर्ष। | २रा वर्ष। | १ला वर्ष। | |
| माल (नगदी) / गुजारी (भावली) | 5 | | | | | 5 |
| सेस ... | 5 | | | | | 5 |
| *सूद ... | 5 | | | | | 5 |
| मुतफरकात ... | 5 | | | | | 5 |
| मीजान | 25 | | | | | 25 |

तफसील अदायकारी।

| अदायकारी बाबत। | बकाया | | | | मौजाबला हाल। | फाजिल |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | तीन वर्ष से ज्यादा। | ३रा वर्ष। | २रा वर्ष। | १ला वर्ष। | | |
| माल (नकदी) / गुजारी (भावली) | | | | | 5 | |
| सेस ... | | | | | 5 | |
| *सूद ... | | | | | 5 | |
| मुतफरकात ... | | | | | | |
| मीजान अदायकारी | | | | | 25 | |

(१) मीजान कुल (लफ्जों में) –

(२) नाम देहिन्दा –

(३) कुल बकाया

दस्तखत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा।

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (जबाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

10/7/18

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

FORM XIV—... No. 180V. लि० प० प्रेस, गया।

रसीद मालगुजारी। जरूरी खानगी/फ़ारद रैयती।

नाम सर्कल ) नाम मौजा मय नाम ईमारे मय वल्लियत जमाबन्दी
थाना वो थाना नम्बर। की सकूनत। नम्बर।

अराजी नगदी अराजी भावली तफ़सील हिसाब लगान भावली।

जोत का सालाना मांग मय तफ़सील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

| मांग बाबत | सालाना | बकाया | | | | हाल |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | तीन वर्ष से ज्यादा। | ३रा वर्ष। | २रा वर्ष। | १ला वर्ष। | |
| माल (नगदी) | | | | | | |
| गुजारी (भावली) | | | | | | |
| सेस ... | | | | | | |
| *सूद ... | | | | | | |
| मुतफ़रकात ... | | | | | | |
| मीजान | | | | | | |

तफ़सील अदायकारी।

| अदायकारी बाबत। | बकाया | | | | मोताबला हाल। | फाजिल |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | तीन वर्ष से ज्यादा। | ३रा वर्ष। | २रा वर्ष। | १ला वर्ष। | | |
| माल (नकदी) | | | | | | |
| गुजारी (भावली) | | | | | | |
| सेस ... | | | | | | |
| *सूद ... | | | | | | |
| मुतफ़रकात ... | | | | | | |
| मीजान अदायकारी | | | | | | |

(१) मीजान कुल (लफ्जों में) —
(२) नाम देहिन्दा —
(३) कुल बकाया

दस्तखत वो तारीख अमला तहसील मुनिन्दा।

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (बेबाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

Serial No. - 35895

Book No.- 1 / Deed No. - 29408

## Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Tuesday, the 13th of December 2011 by Nasiblal Rai.

A stamp duty of Rs. 125600/- and other fees of Rs. 704/- 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. 29408 in Book No. 1, Volume No. 508 on pages from 324 to 339 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 78 / Year 2011.

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

Date :13/12/2011

Token No. : 36501 / 2011

## विकास कार्य एकरारनामा
## डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

एकरारनामा (एग्रीमेन्ट) दिनांक 13-12-2011 को निम्नांकित पक्षो के बीच निष्पादित किया जाता है ।

1. श्री नसीबलाल राय पिता का नाम स्व. देवनारायण राय
2. श्री अमीत कुमार
3. श्री बब्लू कुमार दोनों के पिता का नाम श्री नसीवलाल राय, सभी निवासी ग्राम– सरिस्ताबाद (पश्चिम टोला), पोस्ट– अनिसाबाद, थाना– गर्दनीबाग, जिला–पटना। जिन्हे भूखण्ड स्वामीगण (प्रथम पक्ष कहा गया है) भूखण्ड स्वामीगण से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलत किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामीगण से विधिक प्रतिनिधि / कानूनी वारिसान

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

Serial No : 35895
Token No : 36501

Deed No : 29408
of 2011

| Type & Status of Party | Name of Party | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| In Favour of | Laxmi Prasad(Dir) |  |  | | | | |
| | 13.12.2011 Signature of Party | | | | | | |
| Presented by Self | Nasiblal Rai |  |  | | | | |
| | 13-12-2011 Signature of Party | | | | | | |
| Executed by | Amit Kumar |  |  | | | | |
| | 13-12-11 Signature of Party | | | | | | |
| Executed by | Nasiblal Rai | | | | | | |
| | Signature of Party | | | | | | |
| Executed by | Bablu Kumar |  |  | | | | |
| | 13.12.11 Signature of Party | | | | | | |
| Identifier | Mukesh Kumar |  |  | | | | |
| | 13/12/2011 Signature of Party | | | | | | |

For Sri Mateshwari Constructions
13/12/2011
Managing Partner

सदस्य / प्राधिकृत एजेन्ट / उतराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है

*एवं*

**मेसर्स श्री मातेश्वरी कन्सट्रक्शनस** जो पार्टनरशिप 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 श्री घुरा प्रसाद निवासी– 402 / ए "लक्ष्मी अपार्टमेंट" न्यू चित्रगुप्त नगर कंकड़बाग पटना 20 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 स्वामीगण है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा लगभग 25 डिसमील है के मालिक मुस्तकिल निर्विवाद रूप से है । यह उनकी खानदानी सम्पति है, जिसे जमीन मालिक ने अपने पट्टीदारों से आपसी खानगी बंटवारा द्वारा हासिल किया है, जिसका यादास्त दिनांक 27.07.1992 को तैयार किया गया है, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति जमीन मालिकगण के हिस्से में मिली है। यह लेख्य सम्प्रति पटना नगर निगम के बाहर है, एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर और जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना है जिसका विवरण निम्न प्रकार है –

| | |
|---|---|
| मौजा | – पकड़ी, |
| सर्वे थाना | – फुलवारी |
| सम्प्रति थाना | – बेउर |
| अंचल | – फुलवारी |
| रकवा | – 25 डिसमील लगभग |
| खाता नं0 | – 182 |
| तौजी नं0 | – 2329 |
| खेसरा न0 | – 390 |
| थाना न0 | – 31 |
| जिला | – पटना। |

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

–चौहदी –

उत्तर – सहायक सड़क
दक्षिण – सर्वे प्लौट नं.– 387 पतिलाल राय
पूरब – सर्वे प्लौट नं.– 391 श्री जितेन्द्र सिंह एवं तारकेश्वर सिंह
पशिचम– सर्वे प्लौट नं.– 389

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो भूखण्ड स्वामीगण है तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड स्वामीगण का दखल कब्जा शांतिपूर्ण ढंग निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामीगण 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 आपसी 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 मालिकगण की होगी।

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

यह कि आवासीय बहुमंजिला निर्मित कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामीगण के जमीन पर होगा । अतः भूखण्ड स्वामीगण 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 स्वामीगण का प्रतिशत हिस्सा से अभिप्रेत होगा ।

अंत में दूसरी और द्वितीय पक्ष डेवलपर को अपने पूरा खर्च से निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) का आबंटन उसके पक्ष

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

13-12-2011

13-12-11
अमित कुमार

13-12-11
बबलू कुमार

मे जायेगा। जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामीगण 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 पटना पटना नगर निगम/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 पी0 आर0 डी0 ए0/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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/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 स्वामीगण प्रथम पक्ष के बीच इस एग्रीमेंट के तहत निम्नांकित शर्त होगीं :–**

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामीगण 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. 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

बबलू कुमार 13-12-11

अमीत कुमार 13-12-11

13.12.2011

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

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 स्वामीगण 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 स्वामीगण के द्वारा एनेक्चर–2 जो कि इस वसीका के साथ संलग्न है, में वर्णित फ्लैटों एवं पार्किंग तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण करने के अधिकारी होंगें । हर हालत में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामीगण 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 पी0 आर0 डी0 ए0 / पी0 एम0 सी0 / सक्षम पदाधिकारी से स्वीकृति की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य चार साल एवं छः माह ग्रेस का समय तक करेंगें ।

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 कार्यानवयन 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

जगदीश नारायण दास 13-12-11

अमरीत कुमार 13-12-11

13.12.2011

बबलू कुमार 13-12-11

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

हालत में प्रश्नगत भूखण्ड डेवलपर्स बंधक नहीं रखेंगें और न भूखण्ड स्वामीगण 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–स्वामीगण 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 बिल्डर 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 ।

9. यह कि भूखण्ड स्वामीगण एवं डेवलपर्स द्वारा निर्मित किये गये, सुपर निर्मित किये गये क्षेत्रों के उनके हिस्से के आवटन का अनुपात क्रमशः 50% (पचास प्रतिशत) एवं 50% (पचास प्रतिशत) होगा। जिसका विवरण एनेक्चर–2 में है । भूखण्ड स्वामीगण एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृत पी0 आर0 डी0 ए0 / पी0 एम0 सी0 / सक्षम पदाधिकारी के अनुसार ही होगी। इस एग्रीमेंट में दिए गये प्रावधानो के अतिरिक्त भू स्वामीगण के द्वारा प्राधिकृत कार्यो, क्रिया कलापों, वसिका निस्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार :–

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

जाम = जारीज नाथ 2 नि
13-12-11

अमित कुमार
13-12-11

खबदू कुमार
13-12-11

12.12.2011

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 विभगों 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 निर्विवाद विकय पत्र अथवा फ्लैट 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 ।

ड़0 जब कभी डेवलपर्स को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामीगण की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निस्पाद 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 कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेंगें जिसमें द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर का जरूरी नहीं होगा ।

13/12/2011

बबलू कुमार
13-12-11

13-12-11

13-12-11

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

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

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

ज0 भूखण्ड स्वामीगण के द्वारा कि गई घोषणा :–

1. यह कि उपर वर्णित भूखण्ड का मूल रकवा 25 डिसमील लगभग है ।

2. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भूस्वामीगण 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. भूस्वामीगण ने यह भी घोषणा है कि उनके भूखण्डों के विरूद्ध पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम/ सक्षम पदाधिकारी भूमि हदबंदी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिए किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गई है।

4. भूस्वामीगण 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

13.12.2011

बबलू कुमार
13-12-11

अमीत कुमार
13-12-11

= 13-12-2011

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

का निषेध नहीं किया गया है अथवा टैक्स संबंधित आयकर या विकय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारियों एवं अधिकारियों द्वारा सम्पति को पूर्ण /अंश भाग के लिए किसी भी तरह की अधिसूचना 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 डिकी यथावत् स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्ययोचित आदेश को पारित नही किया गया है ।

6. भूखण्ड स्वामीगण 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 भूस्वामीगण 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 परिकैनों का हिस्सा है ।

झ0 यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामीगण के द्वारा यह भी घोषित किया जाता है कि विकास कार्यो में किसी भी भूमि संबंधी बाधायं 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 प्रतिबद्यता एवं जबावदेह होंगे ।

ट0 भूस्वामीगण सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जें में रखेंगे या किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये ऋण आवेदन की सम्पुष्टि में उन सभी संबंधित कागजातों को प्रस्तुत करने का वादा करते है ।

ठ0 भूस्वामीगण के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के लिए भूस्वामीगण के सम्पति दावेदारों अथवा किसी

13.12.2011

लेखक कुमार 13-12-11

अमीत कुमार 13-12-11

गवाह 1 जगदीश राय 13-12-11

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner

व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथाकथित भूस्वामीगण के लिए उनके अधिकारों के लिए निर्मित क्षेत्र का किसी तरह का दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामीगण 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 "श्री राम इन्कलेव" होगा ।

ड0 यह कि इस एकरारनामा के अनुसार साझेदारी मे या पार्टनरशीप अथवा किसी अन्य पक्ष से साझेदारी नहीं करेंगें ।

ढ़0 यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पी0 आर0 डी0 ए0 / पी0 एम0 सी0 / सक्षम पदाधिकारी के द्वारा होने के बाद पी0 आर0 डी0 ए0 / पी0 एम0 सी0 / सक्षम पदाधिकारी के नियमो से निर्माण किया जाएगा एवं प्रस्तावित योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण यदि किया जायेगा तो उसके विरूद्ध दण्ड राशि डेवलपर्स को वहन करना पड़ेगा ।

ण0 यह कि इस वसिका 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 ।

त0 यह कि उभय पक्ष के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण केता को सरकारी खर्च, स्टाम्प डियुटि एवं कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदारगण करेंगें ।

थ0 यह कि डेवलपर्स को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामीगण को आवंटित हिस्सा नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी संबंधित हिस्सों के खरीद फरोक्त के लिए न्यायलय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी । इसके लिए उभय प्रक्षों को एक दूसरे के हिस्से आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति ही किया जायेगा न हीं रजिस्ट्री कार्य पर बाधा पहुँचाया जायेगा ।

द. फ्लैट का बंटवारा फ्लोर बाईज या आपसी सहमती के अनुसार ही होगा।

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner

13-12-11

13-12-11

13-12-11

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

डेवलपर्स को यह अधिकार प्राप्त है कि जो भी निर्धारित स्वीकृति प्रस्तावित योजना से यदि थोड़ा कम या ज्यादा से कर सकते है जो की योजना के विवरण या खण्ड भाग के लिए कम या अधिक तभी निर्माण कार्य कर सकते है जिससे कि कानून का उल्लंघन किसी भी हालत में नहीं होना चाहिए ।

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 भूस्वामीगण ने दे दी है ।

किसी भी तरह नोटिस सम्मन वगैरह अथवा कोई कानुनी प्रकियाओं के अन्तर्गत सुचना को किसी न्यायलय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार कर स्वयं को बतौर भूस्वामीगण का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायलय, मजिस्ट्रेट, जुडिसियल एवं ट्रिबुचल 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 ।

भूखण्ड विकास कार्य को पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा एवं शर्तो नियमों नियमावलियों के आधार पर अथवा भूस्वामीगण 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 वसिका निस्पादन करेंगे । हर हालत में संबंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्सों का

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner

13.12.2011

अमीत कुमार
13-12-11

अमीत कुमार
13-12-11

प्रयोग करेंगे । अगर किसी तरह की त्रुटियॉ भूस्वामीगण 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 इगिंत 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 | – पकड़ी, |
| सर्वे थाना | – फुलवारी |
| सम्प्रति थाना | – बेउर |
| अंचल | – फुलवारी |
| रकवा | – 25 डिसमील लगभग |
| खाता नं0 | – 182 |
| तौजी नं0 | – 2329 |
| खेसरा न0 | – 390 |
| थाना न0 | – 31 |
| जिला | – पटना। |

–चौहदी –

| | |
|---|---|
| उत्तर – | सहायक सड़क |
| दक्षिण – | सर्वे प्लौट नं.– 387 पतिलाल राय |
| पूरब – | सर्वे प्लौट नं.– 391 श्री जितेन्द्र सिंह एवं तारकेश्वर सिंह |
| पशिचम– | सर्वे प्लौट नं.– 389 |

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2011–12 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.– 565 एवं जोन– 2 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 62,50,000/– (बासठ लाख पचास हजार) रूपया है।

एनेक्चर –2

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

भूस्वामीगण 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 |
| 6. | प्लास्टर | सिमेंट मोर्टार 1 : 4 सिलिंग 1:6 दिवार एवं दिवाल और सिलिंग पर P.O.P. (कार्निष मोल्डिंग) |
| 7. | दरवाजा | सखुआ की लकडी का चौखट वाटर प्रुफफैक्ट्री से निर्मित फ्लस डोर |
| 8. | खिड़की | सखुआ की लकड़ी का चौखट लकडी के खिड़की आधा पल्ला शिशा के साथ । |
| 9. | रसोई घर | काला मार्बल का कुकिंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवार मे दो फीट ग्लेज टाइल्स । |
| 10. | वाथरूम | ठंडा गर्म कनेक्शन, संपूर्ण दिवाल मे 7 फीट उचॉ ग्लेज टाईल्स। |
| 11. | लिफ्ट | Suitable Capacity. |
| 12. | जेनेरेटर | Suitable Capacity. |
| 13. | डायनिंग रूम | स्टैंडर क्वालिटी का वास बेसिन। |
| 14. | बायरिंग मीटर कनेक्सन (एंकर/हेवेल्स) | |

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

वक्षित कुमार 13-12-11

अमीत कुमार 13-12-11

13.12.2011

वक्षित कुमार 13-12-2011

आज दिनांक 13.12.2011 दोनो पक्षों के द्वारा निम्नांकित गवाहों के समक्ष यह विकास कार्य एकरारनामा निष्पादित किया जाता है

गवाहगणः—

1. Mukesh Kumar.
S/o NAWALAL Roy
K. Bagh. Ashok
Nagar. Chanjan.
Patna-20
13/12/11

2. Anil Kumar.
S/o. Sri Bhuneshwar Rai
Vill- Nathupur
Narayanchak.
P.o - Aniabad.
Patna. 2

नसीबलाल राय
13-12-11
1. (नसीबलाल राय)

अमीत कुमार
13-12-11
2. (अमीत कुमार)

बब्लू कुमार
13-12-11
3. (बब्लू कुमार)

**प्रथम पक्ष** (जमीन मालिकगण) *का हस्ताक्षर*

13.12.2011
**द्वितीय पक्ष** (विकासकर्त्ता) *का हस्ताक्षर*

*जमीन मालिकगण के निदेश एवं विकासकर्त्ता की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।*

13.12.2011 Advocate
chamber of

मुद्रित किया:-
(मनोजे कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

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

For Sri Mateshwari Constructions

## 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. 125600 *Amt. paid by N.J. Stamp Paper -* Rs. 0

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. *Amt. paid through Bank Challan -* Rs. 126304

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 | 0 400 |
| | 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 | | |

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 704

*Date : 13/12/2011*

*Registering Officer*
*Patna*

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 13th December 2011 by Nasiblal Rai S/O Late Devnarayan Rai by profession Others. Status - Executant

नसीब लाल राय
13-12-2011

*Signature / L.T.I. of Presentant* *Date : 13/12/2011*

*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 Nasib Lal Rai resident of Changer,Ashok Nagar,Patna. ) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

*Registering Officer*
*Patna*

*Date : 13/12/2011*

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 508 on page no. 324 - 339 for the year 2011 and stored in CD Volume No.CD-78 year 2011. The document no. is printed on the front Page of the document.

*Registering Officer*
*Patna*

*Date : 13/12/2011*

Token No.36501 Year - 2011 Sl.No. 85895 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 29408 NIC-Bihar

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

Serial No. - 35616 Book No.- 1 / Deed No. - 29192

## Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Saturday, the 10th of December 2011 by Tarkeshwar Singh.

A stamp duty of Rs. 71000/- and other fees of Rs. 704/- 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. 29192 in Book No. 1 , Volume No. 504 on pages from 504 to 519 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 78 / Year 2011 .

SCANNED विनायक SCORE ver. 2.1 राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केन्द्र, बिहार

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

Date :10/12/2011 Token No. : 36186 / 2011

TH-36186/11

विकास कार्य एकरारनामा
डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

एकरारनामा (एग्रीमेन्ट) दिनांक 10.12.2011 को निम्नांकित पक्षो के बीच निष्पादित किया जाता है ।

1. श्री तारकेश्वर सिंह पिता का नाम स्व. रामेश्वर सिंह, निवासी ग्राम– सरिस्ताबाद, राजपुताना, आजाद पथ, थाना– गर्दनीबाग, पोस्ट– जी.पी.ओ., 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

(LAXMI PRASAD) 10.12.2011

तारकेश्वर सिंह 10-12-11

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

Serial No : 35616
Token No : 36186

Deed No : 29192
of 2011

| Type & Status of Party | Name of Party | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| In Favour of | Laxmi Prasad(Part) |  |  |  |  |  |  |
| Presented by Self | Tarkeshwar Singh |  |  |  |  |  |  |
| Executed by | Tarkeshwar Singh | | | | | | |
| Identifier | Manish Kumar |  |  | | | | |

Signature of Party

Signature of Party

Signature of Party

Signature of Party

10/12

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

*एवं*

**मेसर्स श्री मातेश्वरी कन्सट्रक्शनस** जो पार्टनरशिप 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 श्री घुरा प्रसाद निवासी– 402/ए "लक्ष्मी अपार्टमेंट" न्यू चित्रगुप्त नगर कंकड़बाग पटना 20 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 4.5 कट्ठा है के मालिक मुस्तकिल निर्विवाद रूप से है । यह उनकी खानदानी जमीन है । और पटना नगर निगम के अन्तर्गत है, जिसका अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर और जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना है जिसका विवरण निम्न प्रकार है –

| | |
|---|---|
| मौजा | – पकड़ी, |
| सर्वे थाना | – फुलवारी |
| सम्प्रति थाना | – बेउर |
| अंचल | – फुलवारी |
| रकवा | – 4.5 कट्ठा लगभग (14.0625 डिसमील) |
| खाता नं0 | – 184 |
| तौजी नं0 | – 5343 |
| खेसरा न0 | – 391 |
| थाना न0 | – 31 |
| जिला | – पटना। |

–चौहदी –

| | |
|---|---|
| उत्तर – | जितेन्द्र सिंह |
| दक्षिण – | धर्मदेव सय |
| पूरब – | सहायक रास्ता |
| पशिचम– | राम चरण गोप |

10.12.2011

तारकेश्वर सिंह
10.12.11

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

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 आपसी 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 42% (बेयालीस 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 42% (बेयालीस प्रतिशत) होगी जिसे की यहाँ भूखण्ड स्वामी का प्रतिशत हिस्सा से अभिप्रेत होगा ।

अंत मे दूसरी और द्वितीय पक्ष डेवलपर को अपने पूरा खर्च से निर्मित क्षेत्र का 58% (अंठावन 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 58% (अंठावन 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 पटना पटना नगर निगम/ सक्षम पदाधिकारी क्षेत्र के कार्यालय को उभय पक्षों के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड मानकर

10.12.2011

तारकेश्वर सिंह
10.12.99

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

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 पी0 आर0 डी0 ए0 / 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / 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. साथ ही 58% (अंठावन 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 विकय 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 42% (बेयालीस 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 ।

10.12.2011

तारकेश्वर सिंह
10.12.11

For Sri Mateshwari Constructions
Partner

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 42% (बेयालीस प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर्स के 58% (अंठावन 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 बिल्डर प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना पी0 आर0 डी0 ए0 / पी0 एम0 सी0 / सक्षम पदाधिकारी से स्वीकृति की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य चार साल एवं छः माह ग्रेस का समय तक करेंगें ।

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 कार्यान्वयन 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 उग्राही सिर्फ 58% (अंठावन 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

10.12.2011

तारकेश्वर सिंह
10.12.11

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner

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 ।

9. यह कि भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स द्वारा निर्मित किये गये, सुपर निर्मित किये गये क्षेत्रों के उनके हिस्से के आवंटन का अनुपात कमशः 42% (बेयालीस प्रतिशत) एवं 58% (अंठावन प्रतिशत) होगा। जिसका विवरण एनेक्चर–2 में है । भूखण्ड स्वामी एवं डेवलपर्स के हिस्से का आकलन प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृत पी0 आर0 डी0 ए0/ 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 विभगों से करवायेंगें ।

10.12.2011

तारीख 20.12.11

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

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 58% (अंठावन प्रतिशत) किसी भी तरह के एग्रीमेंट टू सेल निर्विवाद विक्रय 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 क्रेता 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 विक्रय हेतु डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में विक्रय संबंधित प्रक्रियाओं के लिए कागजातों का / वसिकाओं का निष्पादन करेंगें ।

ड़0 जब कभी डेवलपर्स को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निस्पाद 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 कागजातों 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 ।

10.12.2011

10.12.11

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

छ0 भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित 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 4.5 कट्ठा 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/ पटना नगर निगम / सक्षम पदाधिकारी भूमि हदबंदी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के 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 दावा या दावा

हस्ताक्षर सिंह
10.12.11

10.12.11

For Sri Maheshwari Constructions
Managing Partner

विशेष के लिए न्यायलय का फैसला अथवा डिक्री यथावत् स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया संबंधित सूचना अथवा न्ययोचित 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 परिकैनों 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 प्रतिबद्यता एवं जबावदेह होंगे ।

ट0 भूस्वामी सभी मूल कागजातों को अपने दखल कब्जें में रखेंगे या किसी भी वित्तीय संस्थान को डेवलपर्स द्वारा दिये गये 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 सम्पति दावेंदारों 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 श्री राम इन्कलेव होगा ।

10.12.2011

तारीख 20.12.11

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

ड0 यह कि इस एकरारनामा के अनुसार साझेदारी मे या पार्टनरशीप अथवा किसी अन्य पक्ष से साझेदारी नहीं करेंगें ।

ढ़0 यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पी0 आर0 डी0 ए0 / पी0 एम0 सी0 / सक्षम पदाधिकारी के द्वारा होने के बाद पी0 आर0 डी0 ए0 / पी0 एम0 सी0 / सक्षम पदाधिकारी के नियमो से निर्माण किया जाएगा एवं प्रस्तावित योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण यदि किया जायेगा तो उसके विरूद्ध दण्ड राशि डेवलपर्स को वहन करना पड़ेगा ।

ण0 यह कि इस वसिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अथवा संगठित सोसाइटी संघ अथवा एसोसियेशन को वो भी अधिकार मिल पावेंगें 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 ।

त0 यह कि उभय पक्ष के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण केता को सरकारी खर्च, स्टाम्प डियुटि एवं कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदारगण करेंगें ।

थ0 यह कि डेवलपर्स को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामीं को आवंटित हिस्सा नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी संबंधित हिस्सों के खरीद फरोक्त के लिएँ न्यायलय के नियमानुसार रजिस्ट्री की जायेगी । इसके लिए उभय पक्षों को एक दूसरे के हिस्से आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति ही किया जायेगा न हीं रजिस्ट्री कार्य पर बाधा पहुँचाया जायेगा ।

द. फ्लैट का बंटवारा फ्लोर बाईज या आपसी सहमती के अनुसार ही होगा ।

For Sri Mateshwari Constructions

Partner

10.12.2011

तारीख 10.12.11

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 आर्बिटेशन ऐक्ट 1996 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा ।

डेवलपर्स को यह अधिकार प्राप्त है कि जो भी निर्धारित स्वीकृति प्रस्तावित योजना से यदि थोड़ा कम या ज्यादा से कर सकते है जो की योजना के विवरण या खण्ड भाग के लिए कम या अधिक तभी निर्माण कार्य कर सकते है जिससे कि कानून का उल्लंघन किसी भी हालत में नहीं होना चाहिए ।

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 प्रकियाओं 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 ।

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 वसिका निस्पादन करेंगे । हर हालत में संबंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्सों का प्रयोग करेंगे । अगर किसी तरह की त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा अगर

10.12.2011

10.12.2011

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

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 इगिंत 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 दंबाव 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 | – पकड़ी, |
| सर्वे थाना | – फुलवारी |
| सम्प्रति थाना | – बेउर |
| अंचल | – फुलवारी |
| रकवा | – 4.5 कट्ठा लगभग (14.0625 डिसमील) |
| खाता नं0 | – 184 |
| तौजी नं0 | – 5343 |
| खेसरा न0 | – 391, |
| थाना न0 | – 31 |
| जिला | – पटना। |

–चौहदी –

| | |
|---|---|
| उत्तर – | जितेन्द्र सिंह |
| दक्षिण – | धर्मदेव राय |
| पूरब – | सहायक रास्ता |
| पशिचम– | राम चरण गोप |

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2011–12 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.– 565 एवं जोन– 2 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

बाजार मूल्य मो. 35,16,000/– (पैंतीस लाख सोलह हजार) रूपया है।

**एनेक्चर –2**

भूस्वामी के हिस्सा 42% (बेयालीस 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/मार्वल । |
| 6. | प्लास्टर | सिमेंट मोर्टार 1 : 5 सिलिंग 1:6 दिवार एवं दिवाल और सिलिंग पर P.O.P. |
| 7. | दरवाजा | सखुआ की लकडी का चौखट वाटर प्रुफफैक्ट्री से निर्मित फ्लस डोर |
| 8. | खिड़की | सखुआ की लकड़ी का चौखट लकेडी के खिड़की आधा पल्ला शिशा के साथ । |
| 9. | रसोई घर | ग्रीन मार्बल का कुकिंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवार मे दो फीट ग्लेज टाइल्स । |
| 10. | वाथरूम | ठंडा गर्म कनेक्शन, संपूर्ण दिवाल मे 7 फीट उचॉ ग्लेज टाईल्स। |
| 11. | लिफ्ट | Suitable Capacity. |
| 12. | जेनेरेटर | Suitable Capacity. |
| 13. | डायनिंग रूम | स्टैंडर क्वालिटी का वास बेसिन। |

10.12.2011

10.12.11

For Sri Mateshwari Constructions

Managing Partner

आज दिनांक 10.12.2011 दोनो पक्षों के द्वारा निम्नांकित गवाहों के समक्ष यह विकास कार्य एकरारनामा निष्पादित किया जाता है

गवाहगण:-

1.
मनीष कुमार
पिता - स्व० रामदेव सिंह
पता - सरिस्ताबाद, रानपुताना
थाना - अदनीबाग
जिला - पटना
दि० - 10.12.11

2.
कुणाल किशोर
Kunal Kishore
पिता - तारकेश्वर सिंह
पता - लेन-C, अशोक पथ
सरिस्ताबाद
थाना - अदनीबाग
जिला - पटना
दि० - 10.12.11

मुद्रित किया:-

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

तारकेश्वर सिंह
10.12.11
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

10/12/2011
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

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

For Sri Mateshwari Constructions
Managing Partner

## 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. 71000 Amt. paid by N.J. Stamp Paper - Rs. 0

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. Amt. paid through Bank Challan - Rs. 71704

Registration Fee LLR + Process Fee Service Charge

FEE PAID

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 0 | C | 0 | H1b | 0 | Ka1 | 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 | 250 | J1 | 0 | K2 | 0 | Na | 54 |
| B | 0 | H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | |
| | | | | | | | TOTAL- | | 304 |

| | | |
|---|---|---|
| LLR | 0 | 400 |
| Proc. Fee | 0 | |
| Total- | 0 | |

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 704

Date : 10/12/2011

Registering Officer
Patna

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 10th December 2011 by Tarkeshwar Singh S/O Late Rameshwar Singh by profession Others. Status - Executant

तारकेश्वर सिंह

10/12/11

Signature / L.T.I. of Presentant Date : 10/12/2011

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

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

Registering Officer
Patna

Date : 10/12/2011

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 504 on page no. 504 - 519 for the year 2011 and stored in CD Volume No. CD-78 year 2011. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 10/12/2011

Token No. 36186 Year - 2011 Sl.No. 35616 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 29192 NIC-Bihar

For Sri Nateshwari Constructions

Managing Partner