भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

No. 14273/18.

बिहार BIHAR AC 323098

क्रमांक 18087 तिथि 1.12.2018 सीट सं. 1 Deed No. 12430

क्रेता का नाम व पता

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

The document was presented for registration on **04/12/2018** by **Babita Devi**
A Stamp Duty of Rs. **103201**/- and other Fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **12430** in Book No. **1**, Volume No. **323** on pages from **291** to **307** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **49** / Year **2018**

04/12/18

Date: 04/12/2018 Token No. 14273/2018

Signature with Date
(**Satya Narayan Choudhary**)
Registering Officer, **Patna**

दस्तावेज की जाँच किया एवं
दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।
04/12/18
जाँच लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

SCANNED BY

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरानामा आज दिनांक 4.12.18

सन् 2018 ई० को निम्नांकित पक्षकारों के बीच निष्पादित हुआ:-

श्रीमती बबिता देवी, धर्मपत्नी स्व0 कंचन सिंह एवं पुत्री श्री केवल शरण सिंह, निवासी - ब्रहम्पुर, पुलिस थाना - फुलवारी शरीफ, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक (जिन्हें यहाँ पर **जमीन मालिकिनी** कहा गया) जिनके उत्तराधिकारीगण, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो प्रथम पक्षकार हैं। मो- 6202029758

और

जगत होम्स एण्ड रिसोर्टस प्रा0 लि0, पटना, जो भारतीय कम्पनीज एक्ट 1956 के अंतर्गत निगमित है जिसका रजिस्ट्रेशन नं0- U45200BR2005PTC011448 है जिसका कार्यालय 3, पहला तल्ला, जुगल स्मृति कम्पलेक्स, बेली रोड, खाजपुरा, पटना - 800014, द्वारा निदेशक (Director) **श्री प्राण नाथ सिंह,** पुत्र श्री जगत नारायण सिन्हा, निवास स्थान मुरलीचक भाया जगदेव पथ, थाना - हवाई अड्डा, पत्रालय - वी.भी.कॉलेज, पटना - 800014, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें यहाँ पर विकासकर्त्ता/बनावटकर्त्ता कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधिगण, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है। मो. 9334317294

(क) यह कि इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति, जिसका विकास एकरारनामा होना है, सर्वे खेसरा सं0 - 402 में रकवा 2782 वर्गफीट (दो हजार सात सौ बेरासी वर्गफीट) यानि कि 6.38 डिसमिल जमीन, अन्दर खाता नं. - 60, तौजी बिहार सरकार और थाना नं0 - 33, मौजा - बेउर, परगना फुलवारी, सर्वे थाना फुलवारी, पुलिस थाना - बेउर, जिला - पटना, बिहार में अवस्थित है के पूर्ण जमीन मालिकिनी, स्वामी, स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकार जमीन मालिकिनी हैं।

अतएव, उपर्युक्त भूखण्ड जमीन मालिकिनी के खानदानी खतियानी सम्पत्ति है। जिसे जमीन मालिकिनी ने अपने पट्टीदार से आपसी खानगी बंटवारा के द्वारा बांट कर खास दाज और हिस्से में प्राप्त किया है । जिसपर जमीन मालिकिनी काबिज दाखिल और मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते है और हैं, परन्तु, परिवार में आपसी सामंजस्य रहने के कारण राजस्व रसीद जमाबंदी सं0 - 228/1 पर समिलात कटता चला आ रहा है एवं भूमि हर प्रकार के नुक्श, हकियत, स्वत्वदोष, ऋणभार एवं अन्य तरह विवादों तथा झंझटो से बिल्कुल पाक वो साफ है। इसतरह जमीन मालिकिनी को निम्नांकित भूमि पर पूर्ण अधिकार एवं सम्प्रभुता स्थापित है।

अतएव, जमीन मालिकिनी बताये कि उपरोक्त सम्पत्ति जो इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्व एवं अधिकार में हैं और जो सब तरह के नुक्स हकियत, स्वत्वदोष,

बबिता देवी 4/12/18

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD. DIRECTOR

अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिकिनी को अपना पूर्ण हक, अधिकार और स्वामित्व में है और अनुसूची - 1 में वर्णित जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकसित करवाने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिकिनी की इच्छा हुई कि वे इस विकास एकरारनामा के अनुसूची - 1 में वर्णित अपने जमीन पर एक आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण और विकास किसी भी विकासकर्त्ता/कम्पनी द्वारा किया जाय।

विकासकर्त्ता आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करने का काम करते हैं एवं विकासकर्त्ता को जमीन मालिकिनी उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआ तब, विकासकर्त्ता ने जमीन मालिकिनी के पास आवसीय बहुमंजिला भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किया और सम्पर्क किया और ऑफर दिया कि विकास एकरारनामा के आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकसरनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित है, को विकसित कर एक आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें एवं जमीन मालिकिनी का तय हिस्सा जमीन मालिकिनी को सुपूर्द कर देंगें। तत्पश्चात जमीन मालिकिनी और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के बाद इस विकास एकरारनामा को दोनों पक्षों ने किया।

इस विकास एकरारनामा को दोनो पक्षों ने निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर एकरार को स्वीकार किया, जो इस प्रकार है:-

(1) यह कि उपर्युक्त सम्पत्ति जमीन मालिकिनी के दखल कब्जे में है साथ हीं वे उसके निर्विवाद, स्वामी, हकदार और दिलचस्पीकार हैं जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त है और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारी और निर्विवाद अधिकारी एवं हकदार उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को विकास एकरारनामा के आधार पर जमीन को भवन निर्माण के लिए देने में सक्षम हैं।

(2) यह कि जमीन मालिकिनी अपने उपुर्यक्त भूमि या इसके अंश को बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, कर निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दिया है।

(3) यह कि जमीन मालिकिनी ने उपर्युक्त भूमि को अर्जन/अर्जन की मांग सम्बन्ध किसी प्रकार की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्त्तमान में प्राप्त नहीं किया है और न उससे संबंधित पटना नगर निगम से हीं पूर्व में किसी प्रकार नोटिस/सूचना प्राप्त

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिकिनी को अपना पूर्ण हक, अधिकार और स्वामित्व में है और अनुसूची - 1 में वर्णित जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकसित करवाने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिकिनी की इच्छा हुई कि वे इस विकास एकरारनामा के अनुसूची - 1 में वर्णित अपने जमीन पर एक आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण और विकास किसी भी विकासकर्त्ता/कम्पनी द्वारा किया जाय।

विकासकर्त्ता आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करने का काम करते हैं एवं विकासकर्त्ता को जमीन मालिकिनी उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआ तब, विकासकर्त्ता ने जमीन मालिकिनी के पास आवसीय बहुमंजिला भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किया और सम्पर्क किया और ऑफर दिया कि विकास एकरारनामा के आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित है, को विकसित कर एक आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें एवं जमीन मालिकिनी का तय हिस्सा जमीन मालिकिनी को सुपूर्द कर देंगें। तत्पश्चात जमीन मालिकिनी और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के बाद इस विकास एकरारनामा को दोनों पक्षों ने किया।

इस विकास एकरारनामा को दोनो पक्षों ने निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर एकरार को स्वीकार किया, जो इस प्रकार है:-

(1) यह कि उपर्युक्त सम्पत्ति जमीन मालिकिनी के दखल कब्जे में है साथ हीं वे उसके निर्विवाद, स्वामी, हकदार और दिलचस्पीकार हैं जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त है और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारी और निर्विवाद अधिकारी एवं हकदार उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को विकास एकरारनामा के आधार पर जमीन को भवन निर्माण के लिए देने में सक्षम हैं।

(2) यह कि जमीन मालिकिनी अपने उपुर्यक्त भूमि या इसके अंश को बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, कर निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दिया है।

(3) यह कि जमीन मालिकिनी ने उपर्युक्त भूमि को अर्जन/अर्जन की मांग सम्बन्ध किसी प्रकार की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्त्तमान में प्राप्त नहीं किया है और न उससे संबंधित पटना नगर निगम से हीं पूर्व में किसी प्रकार नोटिस/सूचना प्राप्त

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

किया है और न उपर्युक्त भूमि या इसके अंश को आयकर विभाग या कोई अन्य सरकार या इसके प्राधिकार या अर्जन सें संबंधित सूचना, अधिसूचना या किसी प्रकार का नोटिस प्राप्त किया है।

(4) यह कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि सम्बंधित इस विकास एकरारनामा के पूर्व में अटैचमेंट या उपर्युक्त भूमि के विरूद्ध कोई फैसला, वाद, डिक्री, रोक, आदेश, सूचना, नोटिस, पेटिशन या निर्णायक आदेश, नहीं हुआ है।

(5) यह कि जमीन मालिकिनी के अलावे कोई अन्य व्यक्ति अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी या दिलचस्पीकार नहीं है।

(6) यह कि जमीन मालिकिनी अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य एकरारनामा बिक्रय या विकास हेतु किन्हीं के साथ अभीतक नहीं बनाये हैं।

(7) यह कि विकासकर्त्ता के प्रबंध निदेशक अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में बनावट एवं विकास करने हेतु अच्छे वास्तुकार से नक्शा बनवायेगें एवं वास्तुकार से बनाये गए नक्शे को पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् के सम्बंधित सक्षम पदाधिकारी के समक्ष स्वीकृति हेतु विकासकर्त्ता और जमीन मालिकिनी अपने हस्ताक्षर से बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप एक्ट, 2006 के अंतर्गत दाखिल करेगें और नक्शे के स्वीकृत होने के पश्चात उसके अनुरूप आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें।

(8) यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकिनी को विश्वास दिलाया है कि उनका कम्पनी/विकासकर्त्ता किसी भी सरकारी या गैर सरकारी तरह से काली सुची में दर्ज नहीं है।

<u>अब दोनों पक्ष इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते हैं:-</u>

1 . जमीन मालिकिनी ने उपरोक्त विकासकर्त्ता को जमीन का विकास करने के लिए इस एकरारनामा के तहत इजाजत दिया है, जिसपर विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन का विकास आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में करेगें और उससे संबंधित सभी कार्यो और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिकिनी विकासकर्त्ता को निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा इस विकास एकरारनामा के माध्यम से सुपूर्द किया, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा, उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें। विकासकर्त्ता अपने खर्च से आवसीय बहुमंजिला भवन में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ जितने तरह

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

का फिटींग्स, फिक्चर, विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्कशन, जनरेटर, इंटरकॉम फायर फाईटर सिस्टम वैगरह की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित आवसीय बहुमंजिला भवन का निमार्ण स्वीकृत नक्शा के अनुसार निम्नांकित अनुसूची- 1 में वर्णित जमीन पर जमीन मालिकिनी और खुद विकासकर्त्ता अपने लिए उपलब्ध करायेंगें एवं सहुलियत देगें।

2 जमीन मालिकिनी और विकासकर्त्ता ने सामिलात तौर पर निश्चिय किया है कि एफ0 ए0 आर0 प्रतिशत पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् के आवसीय बहुमंजिला भवन से संबंधित उप नियमों के अनुसार लागू होगा।

3 इस विकास एकरारनामा के हस्ताक्षर एवं निबंधन के तारीख से तुरंत बाद विकासकर्त्ता शीघ्रातिशीघ्र उल्लेखित प्रांगण पर आवसीय बहुमंजिला भवन का नक्शा तैयार करने का काम एक अच्छे और जानकार आर्चिटेक्क और इंजीनियर से आरंभ कर देगें।

4 विकासकर्त्ता आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण का नक्शा पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् में उसके आदेश के पहले जमीन मालिकिनी से लिखित स्वीकृति लेकर दाखिल करेगें।

5 विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर आवसीय बहुमंजिला भवन बनाने हेतू निर्मित पूरे हिस्से में से 50 प्रतिशत विकसित हिस्से खुद के प्राप्ति और 50 प्रतिशत जमीन मालिकिनी को प्राप्ति के शर्त पर जमीन मालिकिनी को हर तरह से कर्ज मुक्ति के साथ एकरारनामा अनुसार समय पर देगें।

6 विकासकर्त्ता जमीन मालिकिनी के निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के अलावे अन्य जमीन मालिकिनी से आवश्यकता अनुसार जमीन लेकर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण एक या अधिक ब्लॉकों में कर सकते हैं। अगर विकासकर्त्ता को अन्य जमीन मालिकिनी से जमीन उपलब्ध हुआ या होगा तो विकासकर्त्ता अन्य जमीन मालिकिनी के जमीन को मिलाकर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें। जिसके लिए जमीन मालिकिनी अपनी ओर से सहमति देते हैं जिसके लिए दोनों पक्ष आपस में सहमत हैं।

7. जमीन मालिकिनी के निम्नाकित अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन पर जो भी आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण होगा उसमें कुल परम निर्मित आवसीय बहुमंजिला भवन के बनावट में जमीन मालिकिनी का हिस्सा 50 प्रतिशत और विकासकर्त्ता का भी 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

8 विकासकर्त्ता के द्वारा जो रकम आवसीय बहुमंजिला भवन के विकास एवं निर्माण में वहन करेगें, तो जमीन मालिकिनी द्वारा विकासकर्त्ता को सिर्फ जमीन इस विकास एकरारनामा के माध्यम से देने के बदले विकासकर्त्ता जमीन मालिकिनी को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत)

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

हिस्सा पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में बिना कोई कीमत लिए दे देगें। जिसके जमीन मालिकिनी निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और जब जमीन मालिकिनी अपने हिस्से को बिक्रय करना चाहेंगें तो अपने स्वेच्छानुसार एवं दिलचस्प व्यवसायिक व्यक्तियों के नाम से बिक्रय, पट्टा एवं हस्ताणातरित करेगें और बकिये 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) पूर्ण रुप से बना हुआ क्षेत्र विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिक, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहें बिक्रय एवं हस्ताणातरित या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

9 यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा 7 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्त्ता और जमीन मालिकिनी के बीच विभाजित किया जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

10. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है की पटना नगर निगम के अन्तर्गत आवसीय बहुमंजिला भवन नियमावली तथा उपब्धियों के अनुरूप आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण में बदलाव या परिवर्त्तन होगा उसका पूर्ण जिम्मेवारी और खर्चों से विकासकर्त्ता करेगें। तब जिसे दोनों पक्ष उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेंगें।

11. यह कि जमीन मालिकिनी विकासकर्त्ता से अपने मिले हुए 50 प्रतिशत सुपर विल्टअप एरिया हिस्से के संबंध में जिस प्रकार से चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, स्थानीय अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों के अभिलेखों में अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नाम को नामांकित करा लेगें या बनावट के संबंध में स्थानीय निकायों में कर निर्धारण करा लेगें और जमीन मालिकिनी आवसीय बहुमंजिला भवन के कुल बनावट में जो 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया प्राप्त करेगें उसके संबंध में जो भी भारत सरकार एवं बिहार सरकार के जो भी कर होगा उन सभी करों का भुगतान जमीन मालिकिनी अपने स्तर से करेगे एवं 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया विकासकर्त्ता का होगा और विकासकर्त्ता अपने हिस्से के सभी प्रकार का कर का भुगतान खुद करेगे।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

12 यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिकिन के जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिकिन को बिना हर्जा-खर्चा के 50 प्रतिशत बनावट विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिकिन के हिस्से को सुपूर्द करेगें। तत्पश्चात् विकासकर्त्ता विकास एकरारनामा निबंधन होने के तिथि से करीब **दो वर्ष छः माह** और ~~नौ माह रियायत समय में~~ आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण का काम पूरा कर देगें । यह कि इस विकास एकरारनामा में तय समय अवधि तक विकासकर्त्ता आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य पूरा नहीं करेगें तो विकासकर्त्ता जमीन मालिकिन के हिस्से के फ्लैटों का जो वर्तमान बाजार के अनुसार किराया होगा उसे विकासकर्त्ता जमीन मालिकिन को भुगतान करेगें।

13 यह कि इस विकास एकरारनामा में उपर्युक्त वर्णित शर्त्तों के अनुरूप जमीन मालिकिनी विकासकर्त्ता को आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकास एवं निर्माण हेतु कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा (सुपर बिल्ट अप एरिया) बिक्रय करने हेतु अनुसूचि -1 में वर्णित भू-सम्पत्ति पर दखल कब्जा दिया और इसलिए विकासकर्त्ता का जमीन पर 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। इसी तरह से जमीन मालिकिनी को भी अपने मिले हुए 50 प्रतिशत हिस्सा (सुपर बिल्ट अप एरिया) एवं जमीन को बिक्रय करने का पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा।

14 यह कि विकासकर्त्ता विकास एकरारनामा के अनुसार भवन निर्माण के लिए बिल्कुल स्वतंत्र रहेगें और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास कार्य नहीं करेगा।

15 यह कि जमीन मालिकिनी अपने लिए विकासकर्त्ता को इस शर्तनामा में दिये गये दूसरे प्रविधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण अधिकार दे रहे हैं जो निम्नलिखित है:-

(क) यह कि विकासकर्त्ता सिर्फ शिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगें।

(ख) यह कि विकासकर्त्ता सम्बन्धित अधिकारियों के पास विधुत लाईन लेने अथवा सिमेंन्ट लोहा और दूसरे नियंत्रित वस्तुओं का कोटा लेने के लिए या अनुज्ञा पत्र लेने के लिए आवेदन देगें।

(ग) यह कि विकासकर्त्ता कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक डिव्यूमल अथवा दूसरे कार्यालयों में जमीन मालिकिनी का प्रतितिधित्व करगें। वे अनुसूची -1 में वर्णित भू-सम्पत्ति से सम्बंधित विकास

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

के लिए मुकदमा दायर करेगें और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगें और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय या किसी पब्लिक आवसीय बहुमंजिला भवन जन पदाधिकारी, सार्वजनिक पदाधिकारी या ट्रिव्यूनल जो निम्नांकित अनुसूची- 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति या इसके विकास एवं निर्माण करने के संबंध में तथा उसके किसी हिस्से के विकास सम्बंधी होगा, करने के अधिकारी होंगें और उसके लिए कोई भी कागजात, वकालतनामा, दावा पत्र, वाद पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें। किसी भी कानूनी कार्यवाही की हालत में किसी भी न्यायालय में जो जमीन मालिकिनी के अभिरूची के विरूद्ध होगा विकासकर्त्ता अपने खर्च से जमीन मालिकिनी का हकियत और अभिरूची बचाने के लिए सभी कदम अपनावेगें। इसमें जमीन मालिकिनी एवं विकासकर्त्ता एक दूसरे को सहयोग करेगें साथ में सभी अधिकार एकरारनामा में दिया गया समय तक हीं होगा।

(घ) यह कि विकासकर्त्ता उपरोक्त सम्पत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम दस्तावेज या दूसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करगें।

(ड़) यह कि विकासकतर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र में आवसीय बहुमंजिला भवन का एरिया या कोई क्षेत्र को किसी को आवंटित करगें या बेचेगें और उसके पैसा प्राप्त करेगें उसको निर्माण और विकास में खर्च करेगें।

16. यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय विकासकर्त्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार से कम समय के लिए या किसी भी निर्मित यूनिट एवं यूनिटों के व्यक्तिगत आवंटनकर्त्ता तथा व्यवयानाकर्त्ता के खरीदार एवं खरीदारों के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा अपने हिस्से का 50 प्रतिशत क्षेत्र को कर सकते हैं या बंधक रख सकतें हैं।

17. यह कि अगर यह पाया जाये कि विकासकर्त्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी व्यक्ति से उपरोक्त जमीन पर कर्ज लेकर दूसरे मद में खर्च किये हुए हैं या समय पर निर्माण कार्य पुरा नहीं किया तब उसका जमीन मालिकिन या पुरे जमीन का बंधक नहीं होगा साथ ही साथ किसी प्रकार का कर्ज विकासकर्त्ता के द्वारा हीं दिया जाएगा।

18. यह कि विकासकर्त्ता यह भी स्वीकार करते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पूरा कर्ज विकासकर्त्ता या इनके खरीदारों के हिस्से से वसुल किया जायेगा और जमीन मालिकिनी को उससे कोई सम्बंध नही होगा एवं भवन निर्माण समय पर पुरा नहीं करने पर जमीन पर लिया गया कर्ज विकासकर्त्ता को देना होगा एवं पुरे जमीन एवं जमीन मालिकिनी कर्ज मुक्त होगा।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

19. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता अपने 50 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ अनुसूचि - 1 में वर्णित कुल भूमि से 50 प्रतिशत भू-भाग के निर्विवाद स्वामी पूर्ण रूपेन होंगे। विकासकर्त्ता के कुल निर्मित क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत हिस्से पर जमीन मालिकिनी और इनके उत्तराधिकारीगण को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिकिनी विकासकर्त्ता को स्थाई पॉवर ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप एक्ट 2006 के अंतर्गत नहीं है।

20. यह कि जमीन मालिकिनी विकासकर्त्ता को पूर्ण विश्वास दिलाते हैं कि पूर्ण भू-सम्पति, जिसका विकास करना है, पर किसी तरह का नोटिस या घोषणा जमीन मालिकिनी के जमीन पर भू-अर्जन के लिए हो या किसी भी कानून के अन्तर्गत भू-अर्जन हेतु नोटिस इस विकास एकरारनामा निबंधन के पूर्व का पाया गया, उसकी पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिकिनी की होगी। अतएव जमीन मालिकिनी विकासकर्त्ता को यह भी इस विकास एकरारनामा के माध्यम से पूर्ण विश्वास देते है कि आज तक अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि के पूर्ण भाग या किसी अंश के एवज में भू-अर्जन हेतु घोषणा या नोटिस या किसी तरह का कानूनी कार्रवाई किसी प्रकार की नहीं हुआ है और इस तरह निम्नांकित पूर्ण भू-सम्पति बिल्कुल पाक साफ है।

21. यह कि जमीन मालिकिनी यह भी कहते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पटना नगर निगम अथवा किसी भी अधिकार क्षेत्र द्वारा लेने या भू-अर्जन हेतु इस सम्पति में या उसके किसी हिस्से पर कोई नोटिस या आदेश पारित नहीं हुआ हैं। और किसी भी तरह का निगम या किसी दूसरे अधिकारी द्वारा कोई अनुरोध नहीं हुआ है जिससे उपरोक्त सम्पति या उसका कोई हिस्सा प्रभावित होगा।

22. यह कि जमीन मालिकिनी यह घोषणा करते है कि इस एकरारनामा में वर्णित भू-सम्पत्ति हर तरह की कानूनी दावा, जप्ति, निशेषधात्मक आदेश, मुकदमा, डिग्री, निषेधाज्ञा, दिवालियापन का नोटिश तथा इसके विरूद्ध आदेश, बेनामीदारी या न्यासी गोतिया या हिस्सेदार के दावा, नुक्स हकियत, स्वत्वक्षेप, झंझट और अर्जन से विल्कुल मुक्त है तथा जमीन मालिकिनी निम्नांकित भू-सम्पति या उसके किसी हिस्से को विकास एकरारनामा के समय के अन्दर न बेचेगें, न किसी को देगें, न हस्तान्तरित करेंगें और किसी के पक्ष में कोई कागज लिखेगें और वे आगे कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगें और न कोई दस्तावेज लिखेगें जो इस शर्तनामा के नियमों के या घोषणा के विरुद्ध हो। अगर निम्नांकित सम्पत्ति पर

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

उपरोक्त किसी तरह का विकास एकरारनाम के पूर्व का दोष पायी जाये तो जमीन मालिकिनी विकासकर्त्ता के कथानुसार या उनके प्रतिनिधि के कथनानुसार दूर करेगें।

23 यह कि घोषणा-पत्र के सत्यापित करने हेतु जो उपर किया गया है उपरोक्त जमीन मालिकिनी और खास करके अपने स्थाई स्वामित्व के संबंध में और अपने हकियत के सम्बन्ध में घोषणा करते हैं कि यह सम्पति हर तरह के वारदैन से मुक्त हैं और पुनः वादा करते हैं कि उक्त सम्पति पर या उसके किसी हिस्से पर किसी प्रकार का कर्ज नहीं लेगें और न उसको किसी दूसरे के हाथ बेचेगें और न उसको कोई ऐसा काम करेगें केवल जो इसमें लिखा हुआ है उसी के अनुसार करेगें और जमीन मालिकिनी यह भी वादा करते हैं कि सक्षम अधिकारी के यहां सम्पति से संबंधित सत्यापन हेतु सारे कागजात उपस्थित करेगें।

24 यह कि जमीन मालिकिनी निर्माण में एकरारनामा के विरूद्ध किसी तरह का वाधा उपस्थित नहीं करेगे। लेकिन आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण उसमें समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण कर सकते।

25. यह कि विकासकर्त्ता भवन निम्रण कार्य व भवन निर्माण विभाग के माप ढण्ड के अनुसार या बढ़िया तरीके से करेगें जिसमें जमीन मालिकिनी को भी विश्वास हो।

26 यह कि विकासकर्त्ता किसी भी तरह से सीधे या चक्करदार कोई गलती नहीं करेगें जिससे जमीन मालिकिनी के स्वामित्व अधिकार या अभिरुची में वाधा पहुंचे। जबतक कि जमीन मालिकिनी के क्षेत्र का कब्जा विकासकर्त्ता जमीन मालिकिनी को न दे दें।

27 यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकिनी को कर्ज मुक्त रखेगें और हमेशा रखेगें। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्त्ता शिल्पी या निमंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेगें। चाहें वह नौकरी विकास कर्त्ता के द्वारा दी जाय अथवा आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय हो

28 विकासकर्त्ता गुणवक्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुंणवक्ता पर पूर्ण ध्याण देगें।

29 यह कि जमीन मालिकिनी पूर्ण बने हुए आवसीय बहुमंजिला भवन में अपने हिस्से को विकासकर्त्ता को या किसी अन्य को बेचने के बाद उसकी कीमत प्रांप्त करेगें और भविष्य में किसी तरह का विकासकर्त्ता के हिस्से पर कोई भी मांग या प्रिमियम लेने का उनको अधिकार नहीं होगा।

30 यह कि विकासकर्त्ता और जमीन मालिकिनी इस बिकास एकरारनामा में वर्णित उपरोक्त सभी शर्तो एवं नियमों के आधार पर सौहार्द पूर्ण वातावरण में अपने अपने हिस्से को प्राप्त करेगें और दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से स्वामी होगें तथा आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के उपरांत जमीन मालिकिनी को 50 प्रतिशत के रूप

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

में निर्मित आवसीय बहुमंजिला भवन पर दखल कब्जा मिल जायेगा तो जमीन मालिकिनी या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्त्ता इसके खरीदागण आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव तथा सफाई एवं सफाई-पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ऑनर एसोशियसन होगा जिसे आवसीय बहुमंजिला भवन में रहने वाले जमीन मालिकिनी तथा इनके खरीदारगण और विकासकर्त्ता तथा इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावली बनायेगें या कानूनी जानकार से बनायेगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव एवं सफाई-सुथरा रखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक एरिया वालों का होगा उसका भुगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑर्नस एसोशियसन को चलाने हेतु नियमावली के आधार पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचान अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेगें।

31 यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन में जो पार्किंग का निर्माण होगा उसमें जमीन मालिकिनी और विकासकर्त्ता का हिस्सा होगा और आवासीय क्षेत्रों, जो फ्लैटों के रूप में निर्माण होगा उन सभी का देखभाल जमीन मालिकिनी एवं विकासकर्त्ता द्वारा बनाये गये ऑनर एसोसिएशन द्वारा मेन्टेनेनश एवं सफाई सफाई पोताई करेगें।

32 यहाँ स्पष्ट कर देना उचित है कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकिनी पूर्ण विकसित कर जो उनका 50 प्रतिशत हिस्सा देगें और विकासकर्त्ता प्रति तल्ला के निर्माण को पूर्ण करते हुए उपरी तल्ला तक जाएगें।

33. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह तय हुआ है कि विकासकर्त्ता अपने सुविधानुसार अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन से सटे हुए जमीन को बिकास पर लेकर वहुमंजिला आवसीय बहुमंजिला भवन का निमार्ण करेगें उसमें प्रथम पक्ष जमीन मालिकिनी या इनके उत्तराधिकारीगण किसी प्रकार का विरोध एवं आपत्ति नहीं करेगें

34. यह कि विकासकर्त्ता द्वारा निम्नलिखित वर्णित भूमि पर वहुमंजिला आवसीय बहुमंजिला भवन बनाने के उपरान्त विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिकिनी अपने अपने हिस्से का बंटवारा रेरा अधिनियम के अनतर्गत विकास एकरारनामा के अनुसार करेगें।

अनुसूचि - 1

सम्पति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित है

क्षेत्रफल 2782 वर्गफीट यानि कि 6.38 डिसमिल परती आवासीय भूमि, हकियत कास्त रैयती नगदी कायमी मौजा - बेउर, (मूल्यांकन वही सं0 - 191), परगना फुलवारी, सर्वे थाना फुलवारी एवं पुलिस थाना - बेउर, जिला - पटना, बिहार, अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, जिला अवर निबंधन कार्यालय और जिला - पटना में अवस्थित है, जिसका थाना

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

नं0 - 33, तौजी बिहार सरकार, अन्दर खाता नं. - 60 (साठ), खेसरा सं0 - 402 (चार सौ दो) है जो पटना नगर निगम के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:-

चौहद्दी

उत्तर :- पईन वर्तमान सहायक रास्ता

दक्षिण :- श्री इन्द्रदेव सिंह वगैरह

पूरब :- हाल खरीदार

पश्चिम :- श्री भगवान सिंह वगैरह

मूल्यांकन -51,11,000/-

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रीयों एवं निर्माणों का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित है:-

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चर डिजाइनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वक्र : प्रथम श्रेणी का ईट वर्क प्रिज्म/जे.पी. सतना या लफार्ज सीमेन्ट
4. छत : आर.सी.सी.
5. फर्श : मार्वल टाईल्स (Common Area) Parking छोड़ कर
6. प्लास्टर : सीमेन्ट मोर्टार (1:6), सीलिंग (1:4)
7. दरवाजा : सखुआ लकड़ी का चौखट 32 एम.एम. मोटा फैक्ट्री से निर्मित पलस डोर। (अल्प्रो फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ।
8. खिड़की : सखुआ लकड़ी का चौखट खिड़की शीशा लगाकर और पेन्ट।
9. रसोईघर : माबैल का बर्किंग फ्लैट फार्म, जोजाइक सिंकए तथा दिवाल में 14" सफेद ग्लैज्ड टाईल्स ओर डायनिंग रूम में भी एक वास बेसिन रहेगा।
10. बाथरूम : दीवाल में 6' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में एंटी ग्लेज्ड टाईल्स साथ हीं जल आपूर्त्ति फिटींग (ब्रोडेड) नल फिटींग, चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग (पेरीवेयर)
11. विद्युत बायरिंग : कॉन्सिल्ड, पी.बी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित एसेटेन्डरआईएसआई माक्र का क्वालिटी का फिटिंग स्वीच
12. दीवाल फिनिशिंग : अन्दर पी.ओ.पी. या पुट्टी।
13. टी.वी. प्वाईंट - सभी फ्लैटों में एक प्वाईंट और मास्टर बेड रूम में।
14. टेलीफोन प्वाईंट - सभी फ्लैटों में एक प्वाईंट और मास्टर बेड रूम में।
15. सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
16. जनरेटर : किलोस्कर कम्पनी का जलापूर्त्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ-साथ पूरे

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

17. इन्टरकॉम : फ्लैटों के लिए 300 वाट अतिरिक्त खर्च पर। सभी फ्लैटों में एक प्वांइट होगा आई0एस0आई0 मार्क एवं सी.सी.टीवी कैमरा के साथ
18. समरसेवुल पम्प - एक करम्टन कम्पनी
19 लिफ्ट - एक (OTIS) / जरूरत अनुसार दो ।

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ....५।१२।१८.....को जमीन मालिकिनी/प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष के पक्ष में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. Manoj Kumar
Sk Leela Rajeshwar Singh
Mwalichak Patna-14
4/12/18

जमीन मालिकिनी का हस्ताक्षर

बबिता देवी
५।१२।१८

विकास कर्त्ता का हस्ताक्षर

2. पंकज कुमार
JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR
५।१२।१८

प्रारूपकर्त्ता

५।१२।१८

(पंकज कुमार), विलेख लेखक
लाइसेन्स नं0 -175/02
जिला अवर निबंधन कार्यालय,पटना

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया
जाँच लिपिक ५/१२/१८



बिहार BIHAR AC-323096

क्रमांक 18085 तिथि 12 नवम्बर 2018 1000 सीट सं. 1/54/11 Deed No. 12433

केता का नाम व पता भगवान सिंह एस/ओ स्व० चाजु सिंह

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna मुद्रांक विक्रेता

Summary of Endorsement समाहरणालय पटना

This document was presented for registration on **04/12/2018** by **Bhagwan Singh**
A Stamp Duty of Rs. **84481**/- and other Fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **12433** in Book No. **1**, Volume No. **323** on pages from **336** to **352** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **49** / Year **2018**

बिहार सरकार

Date: 04/12/2018 Token No: 14279 /2018

Signature with Date
(**Satya Narayan Choudhary**)
Registering Officer, **Patna**

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी से मिलान किया गया।
4/12/18
जाँच लिपिक (प्रवीण कुमार)

SCANNED BY

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 4/12/18

सन् 2018 ई० को निम्नांकित पक्षकारों के बीच निष्पादित हुआः-

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

1. **श्री भगवान सिंह,** वल्द स्व0 देव नारायण सिंह,
2. **श्रीमती संगीता देवी,** धर्मपत्नी स्व0 रामबचन सिंह एवं पुत्रवधु स्व0 देव नारायण सिंह,
3. **श्री बिरेन्द्र सिंह,** पुत्र स्व0 देव नारायण सिंह,

सभी निवासी - ब्रहम्पुर, पुलिस थाना - फुलवारी शरीफ, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक (जिन्हें यहाँ पर **जमीन मालिकगण कहा गया**) जिनके उत्तराधिकारीगण, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो प्रथम पक्षकार हैं। M+ 6202029759

और

जगत होम्स एण्ड रिसोर्टस प्रा0 लि0, पटना, जो भारतीय कम्पनीज एक्ट 1956 के अंतर्गत निगमित है जिसका रजिस्ट्रेशन नं0- U45200BR2005PTC011448 है जिसका कार्यालय 3, पहला तल्ला, जुगल स्मृति कम्पलेक्स, बेली रोड, खाजपुरा, पटना - 800014, द्वारा निदेशक (Director) **श्री प्राण नाथ सिंह,** पुत्र श्री जगत नारायण सिन्हा, निवास स्थान मुरलीचक भाया जगदेव पथ, थाना - हवाई अड्डा, पत्रालय - वी.भी.कॉलेज, पटना - 800014, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें यहाँ पर विकासकर्त्ता/बनावटकर्त्ता कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधिगण, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है। M+ 9334317294

(क) यह कि इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति, जिसका विकास एकरारनामा होना है, सर्वे खेसरा सं0 - 402 में रकवा 2272 वर्गफीट (दो हजार दो सौ बहत्तर वर्गफीट) यानि कि 5.21 डिसमिल जमीन, अन्दर खाता नं. - 60, तौजी बिहार सरकार और थाना नं0 - 33, मौजा - बेउर, परगना फुलवारी, सर्वे थाना फुलवारी, पुलिस थाना - बेउर, जिला - पटना, बिहार में अवस्थित है के पूर्ण जमीन मालिकगण, स्वामी, स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकार जमीन मालिकगण हैं।

अतएव, उपर्युक्त भूखण्ड जमीन मालिकगण के खानदानी खतियानी सम्पत्ति है। जिसे जमीन मालिकगण ने अपने पट्टीदार से आपसी खानगी बंटवारा के द्वारा बांट कर खास दाग और हिस्से में प्राप्त किया है । जिसपर जमीन मालिकगण काबिज दाखिल और मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते है और हैं, परन्तु, परिवार में आपसी सामंजस्य रहने के कारण राजस्व रसीद जमाबंदी सं0 - 2287 पर सम्मिलात कटता चला आ रहा है एवं भूमि हर प्रकार के नुक्श, हकियत, त्रुटिदोष, ऋणभार एवं अन्य तरह विवादों तथा झंझटो से बिल्कुल पाक वो साफ है। इसतरह जमीन मालिकगण को निम्नांकित भूमि पर पूर्ण अधिकार एवं सम्प्रभुता स्थापित है।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

अतएव, जमीन मालिकगण बताये कि उपरोक्त सम्पत्ति जो इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्व एवं अधिकार में हैं और जो सब तरह के नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिकगण को अपना पूर्ण हक, अधिकार और स्वामित्व में है और अनुसूची - 1 में वर्णित जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकसित करवाने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिकगण की इच्छा हुई कि वे इस विकास एकरारनामा के अनुसूची - 1 में वर्णित अपने जमीन पर एक आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण और विकास किसी भी विकासकर्त्ता/कम्पनी द्वारा किया जाय।

विकासकर्त्ता आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करने का काम करते हैं एवं विकासकर्त्ता को जमीन मालिकगण उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआ तब, विकासकर्त्ता ने जमीन मालिकगण के पास आवसीय बहुमंजिला भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किया और सम्पर्क किया और ऑफर दिया कि विकास एकरारनामा के आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित है, को विकसित कर एक आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें एवं जमीन मालिकगण का तय हिस्सा जमीन मालिकगण को सुपूर्द कर देंगें। तत्पश्चात जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के बाद इस विकास एकरारनामा को दोनों पक्षों ने किया।

इस विकास एकरारनामा को दोनो पक्षों ने निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर एकरार को स्वीकार किया, जो इस प्रकार है:-

(1) यह कि उपर्युक्त सम्पत्ति जमीन मालिकगण के दखल कब्जे में है साथ हीं वे उसके निर्विवाद, स्वामी, हकदार और दिलचस्पीकार हैं जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त है और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारी और निर्विवाद अधिकारी एवं हकदार उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को विकास एकरारनामा के आधार पर जमीन को भवन निर्माण के लिए देने में सक्षम हैं।

(2) यह कि जमीन मालिकगण अपने उपर्युक्त भूमि या इसके अंश को बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास का निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दिया है।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

(3) यह कि जमीन मालिकगण ने उपर्युक्त भूमि को अर्जन/अर्जन की मांग सम्बन्ध किसी प्रकार की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्त्तमान में प्राप्त नहीं किया है और न उससे संबंधित पटना नगर निगम से हीं पूर्व में किसी प्रकार नोटिस/सूचना प्राप्त किया है और न उपर्युक्त भूमि या इसके अंश को आयकर विभाग या कोई अन्य सरकार या इसके प्राधिकार या अर्जन से संबंधित सूचना, अधिसूचना या किसी प्रकार का नोटिस प्राप्त किया है।

(4) यह कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि सम्बंधित इस विकास एकरारनामा के पूर्व में अटैचमेंट या उपर्युक्त भूमि के विरूद्ध कोई फैसला, वाद, डिक्री, रोक, आदेश, सूचना, नोटिस, पेटिशन या निर्णायक आदेश, नहीं हुआ है।

(5) यह कि जमीन मालिकगण के अलावे कोई अन्य व्यक्ति अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी या दिलचस्पीकार नहीं है।

(6) यह कि जमीन मालिकगण अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य एकरारनामा बिक्रय या विकास हेतु किन्हीं के साथ अभीतक नहीं बनाये हैं।

(7) यह कि विकासकर्त्ता के प्रबंध निदेशक अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में बनावट एवं विकास करने हेतु अच्छे वास्तुकार से नक्शा बनवायेगें एवं वास्तुकार से बनाये गए नक्शे को पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् के सम्बंधित सक्षम पदाधिकारी के समक्ष स्वीकृति हेतु विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण अपने हस्ताक्षर से बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप एक्ट, 2006 के अंतर्गत दाखिल करेगें और नक्शे के स्वीकृत होने के पश्चात उसके अनुरूप आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें।

(8) यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को विश्वास दिलाया है कि उनका कम्पनी/विकासकर्त्ता किसी भी सरकारी या गैर सरकारी तरह से काली सुची में दर्ज नहीं है।

अब दोनों पक्ष इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते हैं:-

1 जमीन मालिकगण ने उपरोक्त विकासकर्त्ता को जमीन का विकास करने के लिए इस एकरारनामा के तहत इजाजत दिया है जिसपर विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन का विकास आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में करेगें और उससे संबंधित सभी कार्यो और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा इस विकास एकरारनामा के माध्यम से सुपूर्द किया, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा, उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें। विकासकर्त्ता अपने खर्च से आवसीय बहुमंजिला भवन में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ जितने तरह का फिटींग्स, फिक्चर, विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्कशन, जनरेटर, इंटरकॉम फायर फाईटर सिस्टम वैगरह की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित आवसीय बहुमंजिला भवन का निमार्ण स्वीकृत नक्शा के अनुसार निम्नांकित अनुसूची- 1 में वर्णित जमीन पर जमीन मालिकगण और खुद विकासकर्त्ता अपने लिए उपलब्ध करायेंगें एवं सहुलियत देगें।

2 जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता ने सामिलात तौर पर निश्चिय किया है कि एफ0 ए0 आर0 प्रतिशत पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् के आवसीय बहुमंजिला भवन से संबंधित उप नियमों के अनुसार लागू होगा।

3 इस विकास एकरारनामा के हस्ताक्षर एवं निबंधन के तारीख से तुरंत बाद विकासकर्त्ता शीघ्रातिशीघ्र उल्लेखित प्रांगण पर आवसीय बहुमंजिला भवन का नक्शा तैयार करने का काम एक अच्छे और जानकार आर्चिटेक्क और इंजीनियर से आरंभ कर देगें।

4 विकासकर्त्ता आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण का नक्शा पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् में उसके आदेश के पहले जमीन मालिकगण से लिखित स्वीकृति लेकर दाखिल करेगें।

5 विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर आवसीय बहुमंजिला भवन बनाने हेतू निर्मित पूरे हिस्से में से 50 प्रतिशत विकसित हिस्से खुद के प्राप्ति और 50 प्रतिशत जमीन मालिकगण को प्राप्ति के शर्त पर जमीन मालिकगण को हर तरह से कर्ज मुक्ति के साथ एकरारनामा अनुसार समय पर देगें।

6 विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण के निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के अलावे अन्य जमीन मालिकगण से आवश्यकता अनुसार जमीन लेकर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण एक या अधिक ब्लॉकों में कर सकते हैं। अगर विकासकर्त्ता को अन्य जमीन मालिकगण से जमीन उपलब्ध हुआ या होगा तो विकासकर्त्ता अन्य जमीन मालिकगण के जमीन को मिलाकर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें। जिसके लिए जमीन मालिकगण अपनी ओर से सहमति देते हैं जिसके लिए दोनों पक्ष आपस में सहमत हैं।

7. जमीन मालिकगण के निम्नाकित अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन पर जो भी आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण होगा उसमें कुल परम निर्मित आवसीय बहुमंजिला भवन के बनावट में जमीन मालिकगण का हिस्सा 50 प्रतिशत और विकासकर्त्ता का भी 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

8 विकासकर्त्ता के द्वारा जो रकम आवसीय बहुमंजिला भवन के विकास एवं निर्माण में वहन करेगें, तो जमीन मालिकगण द्वारा विकासकर्त्ता को सिर्फ जमीन इस विकास एकरारनामा के माध्यम से देने के बदले विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में बिना कोई कीमत लिए दे देगें। जिसके जमीन मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और जब जमीन मालिकगण अपने हिस्से को बिक्रय करना चाहेंगें तो अपने स्वेच्छानुसार एवं दिलचस्प व्यवसायिक व्यक्तियों के नाम से बिक्रय, पट्टा एवं हस्ताणातरित करेगें और बकिये 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) पूर्ण रुप से बना हुआ क्षेत्र विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिक, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहें बिक्रय एवं हस्ताणातरित या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

9 यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा 7 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण के बीच विभाजित किया जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

10. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है की पटना नगर निगम के अन्तर्गत आवसीय बहुमंजिला भवन नियमावली तथा उपब्धियों के अनुरूप आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण में बदलाव या परिवर्त्तन होगा उसका पूर्ण जिम्मेवारी और खर्चों से विकासकर्त्ता करेगें। तब जिसे दोनों पक्ष उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेंगें।

11. यह कि जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता से अपने मिले हुए 50 प्रतिशत सुपर विल्टअप एरिया हिस्से के संबंध में जिस प्रकार से चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, स्थानीय अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों के अभिलेखों में अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नाम को नामांकित करा लेगें या बनावट के संबंध में स्थानीय निकायों में कर निर्धारण करा लेगें और जमीन मालिकगण आवसीय बहुमंजिला भवन के कुल बनावट में जो 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया प्राप्त करेगें उसके संबंध में जो भी भारत सरकार एवं बिहार सरकार के जो भी कर होगा उन सभी करों का भुगतान जमीन मालिकगण अपने

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

8 विकासकर्त्ता के द्वारा जो रकम आवसीय बहुमंजिला भवन के विकास एवं निर्माण में वहन करेगें, तो जमीन मालिकगण द्वारा विकासकर्त्ता को सिर्फ जमीन इस विकास एकरारनामा के माध्यम से देने के बदले विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में बिना कोई कीमत लिए दे देगें। जिसके जमीन मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और जब जमीन मालिकगण अपने हिस्से को बिक्रय करना चाहेंगें तो अपने स्वेच्छानुसार एवं दिलचस्प व्यवसायिक व्यक्तियों के नाम से बिक्रय, पट्टा एवं हस्ताणातरित करेगें और बकिये 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) पूर्ण रुप से बना हुआ क्षेत्र विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिक, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहें बिक्रय एवं हस्ताणातरित या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

9 यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा 7 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण के बीच विभाजित किया जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

10. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है की पटना नगर निगम के अन्तर्गत आवसीय बहुमंजिला भवन नियमावली तथा उपबिधियों के अनुरूप आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण में बदलाव या परिवर्त्तन होगा उसका पूर्ण जिम्मेवारी और खर्चों से विकासकर्त्ता करेगें। तब जिसे दोनों पक्ष उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेंगें।

11. यह कि जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता से अपने मिले हुए 50 प्रतिशत सुपर विल्टअप एरिया हिस्से के संबंध में जिस प्रकार से चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, स्थानीय अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों के अभिलेखों में अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नाम को नामांकित करा लेगें या बनावट के संबंध में स्थानीय निकायों में कर निर्धारण करा लेगें और जमीन मालिकगण आवसीय बहुमंजिला भवन के कुल बनावट में जो 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया प्राप्त करेगें उसके संबंध में जो भी भारत सरकार एवं बिहार सरकार के जो भी कर होगा उन सभी करों का भुगतान जमीन मालिकगण अपने

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

स्तर से करेगे एवं 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया विकासकर्त्ता का होगा और विकासकर्त्ता अपने हिस्से के सभी प्रकार का कर का भुगतान खुद करेगें।

12 यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिकगण के जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिकगण को बिना हर्जा-खर्चा के 50 प्रतिशत बनावट विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिकगण के हिस्से को सुपूर्द करेगें। तत्पश्चात् विकासकर्त्ता विकास एकरारनामा निबंधन होने के तिथि से करीब **दो वर्ष छः माह** और **नौ माह** रियायत समय में आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण का काम पूरा कर देगें । यह कि इस विकास एकरारनामा में तय समय अवधि तक विकासकर्त्ता आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य पूरा नहीं करेगें तो विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण के हिस्से के फ्लैटों का जो वर्तमान बाजार के अनुसार किराया होगा उसे विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को भुगतान करेगें।

13 यह कि इस विकास एकरारनामा में उपर्युक्त वर्णित शर्त्तों के अनुरूप जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकास एवं निर्माण हेतु कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा (सुपर बिल्ट अप एरिया) बिक्रय करने हेतु अनुसूचि -1 में वर्णित भू-सम्पत्ति पर दखल कब्जा दिया और इसलिए विकासकर्त्ता का जमीन पर 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। इसी तरह से जमीन मालिकगण को भी अपने मिले हुए 50 प्रतिशत हिस्सा (सुपर बिल्ट अप एरिया) एवं जमीन को बिक्रय करने का पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा।

14 यह कि विकासकर्त्ता विकास एकरारनामा के अनुसार भवन निर्माण के लिए बिल्कुल स्वतंत्र रहेगें और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास कार्य नहीं करेगा।

15 यह कि जमीन मालिकगण अपने लिए विकासकर्त्ता को इस शर्तनामा में दिये गये दूसरे प्रविधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण अधिकार दे रहे हैं जो निम्नलिखित है:-

(क) यह कि विकासकर्त्ता सिर्फ शिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगें।

(ख) यह कि विकासकर्त्ता सम्बन्धित अधिकारियों के पास विधुत लाईन लेने अथवा सिमेंन्ट लोहा और दूसरे नियंत्रित वस्तुओं का कोटा लेने के लिए या अनुज्ञा पत्र लेने के लिए आवेदन देगें।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

(ग) यह कि विकासकर्त्ता कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक ट्रिव्यूनल अथवा दूसरे कार्यालयों में जमीन मालिकगण का प्रतितिधित्व करेंगे। वे अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति से सम्बंधित विकास के लिए मुकदमा दायर करेगें और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगें और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय या किसी पब्लिक आवसीय बहुमंजिला भवन जन पदाधिकारी, सार्वजनिक पदाधिकारी या ट्रिव्यूनल जो निम्नांकित अनुसूची- 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति या इसके विकास एवं निर्माण करने के संबंध में तथा उसके किसी हिस्से के विकास सम्बंधी होगा, करने के अधिकारी होंगें और उसके लिए कोई भी कागजात, वकालतनामा, दावा पत्र, वाद पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें। किसी भी कानूनी कार्यवाही की हालत में किसी भी न्यायालय में जो जमीन मालिकगण के अभिरूची के विरूद्ध होगा विकासकर्त्ता अपने खर्च से जमीन मालिकगण का हकियत और अभिरूची बचाने के लिए सभी कदम अपनावेगें। इसमें जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता एक दूसरे को सहयोग करेगें साथ में सभी अधिकार एकरारनामा में दिया गया समय तक हीं होगा।

(घ) यह कि विकासकर्त्ता उपरोक्त सम्पत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम दस्तावेज या दूसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करगें।

(ड़) यह कि विकासकतर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र में आवसीय बहुमंजिला भवन का एरिया या कोई क्षेत्र को किसी को आवंटित करगें या बेचेगें और उसके पैसा प्राप्त करेगें उसको निर्माण और विकास में खर्च करेगें।

16. यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय विकासकर्त्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार से कम समय के लिए या किसी भी निर्मित यूनिट एवं यूनिटों के व्यक्तिगत आवंटनकर्त्ता तथा व्यवयानाकर्त्ता के खरीदार एवं खरीदारों के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा अपने हिस्से का 50 प्रतिशत क्षेत्र को कर सकते हैं या बंधक रख सकतें हैं।

17. यह कि अगर यह पाया जाये कि विकासकर्त्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी व्यक्ति से उपरोक्त जमीन पर कर्ज लेकर दूसरे मद में खर्च किये हुए हैं या समय पर निर्माण कार्य पुरा नहीं किया तब उसका जमीन मालिकगण या पुरे जमीन का बंधक नहीं होगा साथ ही साथ किसी प्रकार का कर्ज विकासकर्त्ता के द्वारा हीं दिया जाएगा।

18. यह कि विकासकर्त्ता यह भी स्वीकार करते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पूरा कर्ज विकासकर्त्ता या इनके खरीदारों के हिस्से से वसूल किया जायेगा और जमीन मालिकगण को

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

उससे कोई सम्बंध नही होगा एवं भवन निर्माण समय पर पुरा नहीं करने पर जमीन पर लिया गया कर्ज विकासकर्त्ता को देना होगा एवं पुरे जमीन एवं जमीन मालिकगण कर्ज मुक्त होगा।

19. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता अपने 50 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ अनुसूचि - 1 में वर्णित कुल भूमि से 50 प्रतिशत भू-भाग के निर्विवाद स्वामी पूर्ण रूपेन होंगे। विकासकर्त्ता के कुल निर्मित क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत हिस्से पर जमीन मालिकगण और इनके उत्तराधिकारीगण को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को स्थाई पावर ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप एक्ट 2006 के अंतर्गत नहीं है।

20. यह कि जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को पूर्ण विश्वास दिलाते हैं कि पूर्ण भू-सम्पति, जिसका विकास करना है, पर किसी तरह का नोटिस या घोषणा जमीन मालिकगण के जमीन पर भू-अर्जन के लिए हो या किसी भी कानून के अन्तर्गत भू-अर्जन हेतु नोटिस इस विकास एकरारनामा निबंधन के पूर्व का पाया गया, उसकी पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिकगण की होगी। अतएव जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को यह भी इस विकास एकरारनामा के माध्यम से पूर्ण विश्वास देते है कि आज तक अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि के पूर्ण भाग या किसी अंश के एवज में भू-अर्जन हेतु घोषणा या नोटिस या किसी तरह का कानूनी कार्रवाई किसी प्रकार की नहीं हुआ है और इस तरह निम्नांकित पूर्ण भू-सम्पति बिल्कुल पाक साफ है।

21. यह कि जमीन मालिकगण यह भी कहते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पटना नगर निगम अथवा किसी भी अधिकार क्षेत्र द्वारा लेने या भू-अर्जन हेतु इस सम्पति में या उसके किसी हिस्से पर कोई नोटिस या आदेश पारित नहीं हुआ हैं। और किसी भी तरह का निगम या किसी दूसरे अधिकारी द्वारा कोई अनुरोध नहीं हुआ है जिससे उपरोक्त सम्पति या उसका कोई हिस्सा प्रभावित होगा।

22. यह कि जमीन मालिकगण यह घोषणा करते है कि इस एकरारनामा में वर्णित भू-सम्पत्ति हर तरह के कानूनी दावा, जप्ति, निशेषधात्मक आदेश, मुकदमा, डिग्री, निषेधाज्ञा, दिवालियापन का नोटिश तथा इसके खिलाफ आदेश, बेनामीदारी या न्यासी गोतिया या हिस्सेदार के दावा, नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, झंझेट और अर्जन से विल्कुल मुक्त है तथा जमीन मालिकगण निम्नांकित भू-सम्पति या उसके किसी हिस्से को विकास एकरारनामा के समय के अन्दर न बेचेगें, न किसी को [illegible] हस्तान्तरित करेंगें और किसी के पक्ष में कोई

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

कागज लिखेगें और वे आगे कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगें और न कोई दस्तावेज लिखेगें जो इस शर्तनामा के नियमों के या घोषणा के विरुद्ध हो। अगर निम्नांकित सम्पत्ति पर उपरोक्त किसी तरह का विकास एकरारनाम के पूर्व का दोंष पायी जाये तो जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता के कथानुसार या उनके प्रतिनिधि के कथनानुसार दूर करेगें।

23 यह कि घोषणा-पत्र के सत्यापित करने हेतु जो उपर किया गया है उपरोक्त जमीन मालिकगण और खास करके अपने स्थाई स्वामित्व के संबंध में और अपने हकियत के सम्बन्ध में घोषणा करते हैं कि यह सम्पति हर तरह के वारदैन से मुक्त हैं और पुनः वादा करते हैं कि उक्त सम्पति पर या उसके किसी हिस्से पर किसी प्रकार का कर्ज नहीं लेगें और न उसको किसी दूसरे के हाथ बेचेगें और न उसको कोई ऐसा काम करेगें केवल जो इसमें लिखा हुआ है उसी के अनुसार करेगें और जमीन मालिकगण यह भी वादा करते हैं कि सक्षम अधिकारी के यहां सम्पति से संबंधित सत्यापन हेतु सारे कागजात उपस्थित करेगें।

24 यह कि जमीन मालिकगण निर्माण में एकरारनामा के विरूद्ध किसी तरह का वाधा उपस्थित नहीं करेगे। लेकिन आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण उसमें समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण कर सकते।

25. यह कि विकासकर्त्ता भवन निम्मण कार्य व भवन निर्माण विभाग के माप ढण्ड के अनुसार या बढ़िया तरीके से करेगें जिसमें जमीन मालिकगण को भी विश्वास हो।

26 यह कि विकासकर्त्ता किसी भी तरह से सीधे या चक्करदार कोई गलती नहीं करेगें जिससे जमीन मालिकगण के स्वामित्व अधिकार या अभिरुची में वाधा पहुंचे। जबतक कि जमीन मालिकगण के क्षेत्र का कब्जा विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को न दे दें।

27 यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को कर्ज मुक्त रखेगें और हमेशा रखेगें। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्त्ता शिल्पी या निमंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेगें। चाहें वह नौकरी विकास कर्त्ता के द्वारा दी जाय अथवा आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय हो

28 विकासकर्त्ता गुणवक्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुंणवक्ता पर पूर्ण ध्याण देगें।

29 यह कि जमीन मालिकगण पूर्ण बने हुए आवसीय बहुमंजिला भवन में अपने हिस्से को विकासकर्त्ता को या किसी अन्य को बेचने के बाद उसकी कीमत प्राप्त करेगें और भविष्य में किसी तरह का विकासकर्त्ता के हिस्से पर कोई भी मांग या प्रिमियम लेने का उनको अधिकार नहीं होगा।

30 यह कि विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण इस बिकास एकरारनामा में वर्णित उपरोक्त सभी शर्तो एवं नियमों के आधार पर सौहार्द पूर्ण वातावरण में अपने अपने हिस्से

JAGAT HOMES & REALTORS PVT. LTD.
DIRECTOR

कागज लिखेगें और वे आगे कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगें और न कोई दस्तावेज लिखेगें जो इस शर्तनामा के नियमों के या घोषणा के विरुद्ध हो। अगर निम्नांकित सम्पति पर उपरोक्त किसी तरह का विकास एकरारनाम के पूर्व का दौष पायी जाये तो जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता के कथानुसार या उनके प्रतिनिधि के कथनानुसार दूर करेगें।

23 यह कि घोषणा-पत्र के सत्यापित करने हेतु जो उपर किया गया है उपरोक्त जमीन मालिकगण और खास करके अपने स्थाई स्वामित्व के संबंध में और अपने हकियत के सम्बन्ध में घोषणा करते हैं कि यह सम्पति हर तरह के वारदैन से मुक्त हैं और पुनः वादा करते हैं कि उक्त सम्पति पर या उसके किसी हिस्से पर किसी प्रकार का कर्ज नहीं लेगें और न उसको किसी दूसरे के हाथ बेचेगें और न उसको कोई ऐसा काम करेगें केवल जो इसमें लिखा हुआ है उसी के अनुसार करेगें और जमीन मालिकगण यह भी वादा करते हैं कि सक्षम अधिकारी के यहां सम्पति से संबंधित सत्यापन हेतु सारे कागजात उपस्थित करेगें।

24 यह कि जमीन मालिकगण निर्माण में एकरारनामा के विरूद्ध किसी तरह का वाधा उपस्थित नहीं करेगे। लेकिन आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण उसमें समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण कर सकते।

25. यह कि विकासकर्त्ता भवन निम्मण कार्य व भवन निर्माण विभाग के माप ढण्ड के अनुसार या बढ़िया तरीके से करेगें जिसमें जमीन मालिकगण को भी विश्वास हो।

26 यह कि विकासकर्त्ता किसी भी तरह से सीधे या चक्करदार कोई गलती नहीं करेगें जिससे जमीन मालिकगण के स्वामित्व अधिकार या अभिरुची में वाधा पहुंचे। जबतक कि जमीन मालिकगण के क्षेत्र का कब्जा विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को न दे दें।

27 यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को कर्ज मुक्त रखेगें और हमेशा रखेगें। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्त्ता शिल्पी या निमंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेगें। चाहें वह नौकरी विकास कर्त्ता के द्वारा दी जाय अथवा आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय हो

28 विकासकर्त्ता गुणवक्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुंणवक्ता पर पूर्ण ध्याण देगें।

29 यह कि जमीन मालिकगण पूर्ण बने हुए आवसीय बहुमंजिला भवन में अपने हिस्से को विकासकर्त्ता को या किसी अन्य को बेचने के बाद उसकी कीमत प्राप्त करेगें और भविष्य में किसी तरह का विकासकर्त्ता के हिस्से पर कोई भी मांग या प्रिमियम लेने का उनको अधिकार नहीं होगा।

30 यह कि विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण इस विकास एकरारनामा में वर्णित उपरोक्त सभी शर्तो एवं नियमों के आधार पर सौहार्द पूर्ण वातावरण में अपने अपने हिस्से

JAGAT HOMES & REALTORS PVT. LTD.
DIRECTOR

को प्राप्त करेगें और दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से स्वामी होगें तथा आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के उपरांत जब जमीन मालिकगण को 50 प्रतिशत के रूप में निर्मित आवसीय बहुमंजिला भवन पर दखल कब्जा मिल जायेगा तो जमीन मालिकगण या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्त्ता इसके खरीदागण आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव तथा सफाई एवं रंगाई-पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ऑनर एसोशियसन होगा जिसे आवसीय बहुमंजिला भवन में रहने वाले जमीन मालिकगण तथा इनके खरीदारगण और विकासकर्त्ता तथा इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावली बनायेगें या कानूनी जानकार से बनायेगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव एवं सफाई-सुथरा रखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक एरिया वालों का होगा उसका भुगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑर्नस एसोशियसन को चलाने हेतु नियमावली के आधार पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचान अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेगें।

31 यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन में जो पार्किंग का निर्माण होगा उसमें जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता का हिस्सा होगा और आवासीय क्षेत्रों, जो फ्लैटों के रूप में निर्माण होगा उन सभी का देखभाल जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता द्वारा बनाये गये ऑनर एसोसिएशन द्वारा मेन्टेनेनश एवं सफाई रंगाई पोताई करेगें।

32 यहॉ स्पष्ट कर देना उचित है कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण पूर्ण विकसित कर जो उनका 50 प्रतिशत हिस्सा देगें और विकासकर्त्ता प्रति तल्ला के निर्माण को पूर्ण करते हुए उपरी तल्ला तक जाएगें।

33. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह तय हुआ है कि विकासकर्त्ता अपने सुविधानुसार अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन से सटे हुए जमीन को बिकास पर लेकर वहुमंजिला आवसीय बहुमंजिला भवन का निमार्ण करेगें उसमें प्रथम पक्ष जमीन मालिकगण या इनके उत्तराधिकारीगण किसी प्रकार का विरोध एवं आपत्ति नहीं करेगें

34. यह कि विकासकर्त्ता द्वारा निम्नलिखित वर्णित भूमि पर वहुमंजिला आवसीय बहुमंजिला भवन बनाने के उपरान्त विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिकगण अपने अपने हिस्से का बंटवारा रेरा अधिनियम के अनतर्गत विकास एकरारनामा के अनुसार करेगें।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

अनुसूचि - 1

सम्पति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित है

क्षेत्रफल 2272 वर्गफीट यानि कि 5.21 डिसमिल परती आवासीय भूमि, हकियत कास्त रैयती नगदी कायमी मौजा - बेउर, (मूल्यांकन वही सं0 - 191), परगना फुलवारी, सर्वे थाना फुलवारी एवं पुलिस थाना - बेउर, जिला - पटना, बिहार, अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, जिला अवर निबंधन कार्यालय और जिला - पटना में अवस्थित है, जिसका थाना नं0 - 33, तौजी बिहार सरकार, अन्दर खाता नं. - 60 (साठ), खेसरा सं0 - 402 (चार सौ दो) है जो पटना नगर निगम के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:-

चौहद्दी

उत्तर :- पईन वर्तमान सहायक रास्ता

दक्षिण :- श्री उमेश प्रसाद वगैरह

पूरब :- श्रीमती बबीता देवी

पश्चिम :- श्रीमती रेणु देवी वगैरह

मूल्यांकन - 41,74,000/-

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रीयों एवं निर्माणों का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित है:-

1.	फाउन्डेशन	: आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चर डिजाइनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	: आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3.	सिविल वक्र	: प्रथम श्रेणी का ईट वर्क प्रिज्म/जे.पी. संतना या लफार्ज सीमेन्ट
4.	छत	: आर.सी.सी.
5.	फर्श	: मार्वल टाईल्स (Common Area) Parking छोड़ कर
6.	प्लास्टर	: सीमेन्ट मोर्टार (1:6), सीलिंग (1:4)
7.	दरवाजा	: सखुआ लकड़ी का चौखट 32 एम.एम. मोटा फैक्ट्री से निर्मित पलस डोर। (अल्प्रो फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ।
8.	खिड़की	: सखुआ लकड़ी का चौखट खिड़की शीशा लगाकर और पेन्ट।
9.	रसोईघर	: माबैल का बर्किंग फ्लैट फार्म, जोजाइक सिंकए तथा दिवाल में 14" सफेद ग्लैज्ड टाईल्स ओर डायनिंग रूम में भी एक वास बेसिन रहेगा।
10.	बाथरूम	: दीवाल में 6' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में एंटी ग्लेज्ड टाईल्स साथ-हीं जल आपूर्ति फिटींग (ब्रोडेड) नल फिटींग, चीनी सिटटी का पैन फिटिंग (पेरीवेयर)

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

11. विद्युत बायरिंग : कॉन्सिल्ड, पी.बी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित
- एसेटेन्डरआईएसआई माक्र का क्वालिटी का फिटिंग स्वीच
12. दीवाल फिनिशिंग : अन्दर पी.ओ.पी. या पुट्टी।
13. टी.वी. प्वाईंट - सभी फ्लैटों में एक प्वाईंट और मास्टर बेड रूम में।
14. टेलीफोन प्वाईंट - सभी फ्लैटों में एक प्वाईंट और मास्टर बेड़ रूम में।
15. सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
16. जनरेटर : किलोस्कर कम्पनी का जलापूर्त्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ-साथ पूरे फ्लैटों के लिए 300 वाट अतिरिक्त खर्च पर।
17. इन्टरकॉम : सभी फ्लैटों में एक प्वांइट होगा आई0एस0आई0 मार्क एवं सी.सी.टीवी कैमरा के साथ
18. समरसेवुल पम्प - एक करम्टन कम्पनी
19 लिफ्ट - एक (OTIS) / जरूरत अनुसार दो ।

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 4/12/18.....को जमीन मालिकगण/प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष के पक्ष में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. Manoj Kumar
S/O Late. Rajeshwar Singh
Mwalicha Patna-14
4/12/18

जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर

संगीता देवी 4/12/18
विरेन्द्र सिंह 4/12/18

विकास कर्त्ता का हस्ताक्षर

2. पंकज कुमार

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.

DIRECTOR
4/12/18

प्रारूपकर्त्ता

पटना-1
4/12/18

(पंकज कुमार), विलेख लेखक
लाइसेन्स नं0 -175/02
जिला अवर निबंधन कार्यालय,पटना

Serial No. 14030 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 12429

1



बिहार BIHAR

Serial No. 14030 क्रमांक 18088 तिथि 12 मई 1988 स्टाम्प सं. AC 323099 Deed No. 12429

क्रेता का नाम व पता

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement जिला निबंधक कार्यालय पटना

This document was presented for registration on **04/12/2018** by **Umesh Prasad**.
Stamp Duty of Rs. **84480**/- and other Fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **12429** in Book No. **1**, Volume No. **323** on pages from **274** to **290** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **49** / Year **2018**

पटना कोषागार 30 NOV 2018 पटना

04/12/18

Date: 04/12/2018 Token No: 14275 /2018

Signature with Date
(**Satya Narayan Choudhary**)
Registering Officer, **Patna**

JAGAT HOMES RECORDS PVT. LTD.

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

जाँच लिपिक 4/12/18 (प्रवीण कुमार)

SCANNED BY

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 4/12/18 सन् 2018 ई0 को निम्नांकित पक्षकारों के बीच निष्पादित हुआ:-

ADDITIONAL DIRECTOR

1. **श्री उमेश प्रसाद,** पुत्र- स्व0 देव शरण सिंह,

2. **श्री धनेश कुमार,** पुत्र स्व0 देव शरण सिंह,

दोनो निवासी - ब्रहम्पुर, पुलिस थाना - फुलवारी शरीफ, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक (जिन्हें यहाँ पर **जमीन मालिकगण** कहा गया) जिनके उत्तराधिकारीगण, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो प्रथम पक्षकार हैं। M- 6202029758

और

जगत होम्स एण्ड रिसोर्टस प्रा0 लि0, पटना, जो भारतीय कम्पनीज एक्ट 1956 के अंतर्गत निगमित है जिसका रजिस्ट्रेशन नं0- U45200BR2005PTC011448 है जिसका कार्यालय 3, पहला तल्ला, जुगल स्मृति कम्पलेक्स, बेली रोड, खाजपुरा, पटना - 800014, द्वारा निदेशक (Director) **श्री प्राण नाथ सिंह,** पुत्र श्री जगत नारायण सिन्हा, निवास स्थान मुरलीचक भाया जगदेव पथ, थाना - हवाई अड्डा, पत्रालय - वी.भी.कॉलेज, पटना - 800014, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें यहाँ पर विकासकर्त्ता/बनावटकर्त्ता कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधिगण, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है। M- 9334317294

(क) यह कि इस विकास एकरारनामा के **अनुसूचि - 1** में वर्णित भू-सम्पत्ति, जिसका विकास एकरारनामा होना है, सर्वे खेसरा सं0 - 402 में रकवा 2272 वर्गफीट (दो हजार दो सौ बहत्तर वर्गफीट) यानि कि 5.21 डिसमिल जमीन, अन्दर खाता नं. - 60, तौजी बिहार सरकार और थाना नं0 - 33, मौजा - बेउर, परगना फुलवारी, सर्वे थाना फुलवारी, पुलिस थाना - बेउर, जिला - पटना, बिहार में अवस्थित है के पूर्ण जमीन मालिकगण, स्वामी, स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकार जमीन मालिकगण हैं।

अतएव, उपर्युक्त भूखण्ड जमीन मालिकगण के खानदानी खतियानी सम्पत्ति है। जिसे जमीन मालिकगण ने अपने पट्टीदार से आपसी खानगी बंटवारा के द्वारा बांट कर खास दाज और हिस्से में प्राप्त किया है । जिसपर जमीन मालिकगण काबिज दाखिल और मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते है और हैं, परन्तु, परिवार में आपसी सामंजस्य रहने के कारण राजस्व रसीद जमाबंदी सं0 - 228/1 पर समिलात कटता चला आ रहा है एवं भूमि हर प्रकार के नुक्श, हकियत, स्वत्वदोष, ऋणभार एवं अन्य तरह विवादों तथा झंझटो से बिल्कुल पाक वो साफ है। इसतरह जमीन मालिकगण को निम्नांकित भूमि पर पूर्ण अधिकार एवं सम्प्रभुता स्थापित है।

JAGAT HOMES &RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

अतएव, जमीन मालिकगण बताये कि उपरोक्त सम्पत्ति जो इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्व एवं अधिकार में हैं और जो सब तरह के नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिकगण को अपना पूर्ण हक, अधिकार और स्वामित्व में है और अनुसूची - 1 में वर्णित जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकसित करवाने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिकगण की इच्छा हुई कि वे इस विकास एकरारनामा के अनुसूची - 1 में वर्णित अपने जमीन पर एक आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण और विकास किसी भी विकासकर्त्ता/कम्पनी द्वारा किया जाय।

विकासकर्त्ता आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करने का काम करते हैं एवं विकासकर्त्ता को जमीन मालिकगण उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआ तब, विकासकर्त्ता ने जमीन मालिकगण के पास आवसीय बहुमंजिला भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किया और सम्पर्क किया और ऑफर दिया कि विकास एकरारनामा के आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित है, को विकसित कर एक आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें एवं जमीन मालिकगण का तय हिस्सा जमीन मालिकगण को सुपूर्द कर देंगें। तत्पश्चात जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के बाद इस विकास एकरारनामा को दोनों पक्षों ने किया।

इस विकास एकरारनामा को दोनो पक्षों ने निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर एकरार को स्वीकार किया, जो इस प्रकार है:-

(1) यह कि उपर्युक्त सम्पत्ति जमीन मालिकगण के दखल कब्जे में है साथ हीं वे उसके निर्विवाद, स्वामी, हकदार और दिलचस्पीकार हैं जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त है और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारी और निर्विवाद अधिकारी एवं हकदार उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को विकास एकरारनामा के आधार पर जमीन को भवन निर्माण के लिए देने में सक्षम हैं।

(2) यह कि जमीन मालिकगण अपने उपर्युक्त भूमि या इसके अंश को बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, का निर्धारण, रेहन, की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दिया है।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

(3) यह कि जमीन मालिकगण ने उपर्युक्त भूमि को अर्जन/अर्जन की मांग सम्बन्ध किसी प्रकार की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्त्तमान में प्राप्त नहीं किया है और न उससे संबंधित पटना नगर निगम से हीं पूर्व में किसी प्रकार नोटिस/सूचना प्राप्त किया है और न उपर्युक्त भूमि या इसके अंश को आयकर विभाग या कोई अन्य सरकार या इसके प्राधिकार या अर्जन से संबंधित सूचना, अधिसूचना या किसी प्रकार का नोटिस प्राप्त किया है।

(4) यह कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि सम्बंधित इस विकास एकरारनामा के पूर्व में अटैचमेंट या उपर्युक्त भूमि के विरूद्ध कोई फैसला, वाद, डिक्री, रोक, आदेश, सूचना, नोटिस, पेटिशन या निर्णायक आदेश, नहीं हुआ है।

(5) यह कि जमीन मालिकगण के अलावे कोई अन्य व्यक्ति अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी या दिलचस्पीकार नहीं है।

(6) यह कि जमीन मालिकगण अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य एकरारनामा बिक्रय या विकास हेतु किन्हीं के साथ अभीतक नहीं बनाये हैं।

(7) यह कि विकासकर्त्ता के प्रबंध निदेशक अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में बनावट एवं विकास करने हेतु अच्छे वास्तुकार से नक्शा बनवायेगें एवं वास्तुकार से बनाये गए नक्शे को पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् के सम्बंधित सक्षम पदाधिकारी के समक्ष स्वीकृति हेतु विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण अपने हस्ताक्षर से बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप एक्ट, 2006 के अंतर्गत दाखिल करेगें और नक्शे के स्वीकृत होने के पश्चात उसके अनुरूप आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें।

(8) यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को विश्वास दिलाया है कि उनका कम्पनी/विकासकर्त्ता किसी भी सरकारी या गैर सरकारी तरह से काली सुची में दर्ज नहीं है।

अब दोनों पक्ष इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते हैं:-

1 जमीन मालिकगण ने उपरोक्त विकासकर्त्ता को जमीन का विकास करने के लिए इस एकरारनामा के तहत इजाजत दिया है, जिसपर विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन का विकास आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में करेगें और उससे संबंधित सभी कार्यो और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा इस विकास एकरारनामा के माध्यम से सुपूर्द किया, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा, उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें। विकासकर्त्ता अपने खर्च से आवसीय बहुमंजिला भवन में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ जितनें तरह का फिटींग्स, फिक्चर, विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्कशन, जनरेटर, इंटरकॉम फायर फाईटर सिस्टम वैगरह की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित आवसीय बहुमंजिला भवन का निमार्ण स्वीकृत नक्शा के अनुसार निम्नांकित अनुसूची- 1 में वर्णित जमीन पर जमीन मालिकगण और खुद विकासकर्त्ता अपने लिए उपलब्ध करायेंगें एवं सहुलियत देगें।

2 जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता ने सामिलात तौर पर निश्चिय किया है कि एफ0 ए0 आर0 प्रतिशत पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् के आवसीय बहुमंजिला भवन से संबंधित उप नियमों के अनुसार लागू होगा।

3 इस विकास एकरारनामा के हस्ताक्षर एवं निबंधन के तारीख से तुरंत बाद विकासकर्त्ता शीघ्रातिशीघ्र उल्लेखित प्रांगण पर आवसीय बहुमंजिला भवन का नक्शा तैयार करने का काम एक अच्छे और जानकार आर्चिटेक्क और इंजीनियर से आरंभ कर देगें।

4 विकासकर्त्ता आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण का नक्शा पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् में उसके आदेश के पहले जमीन मालिकगण से लिखित स्वीकृति लेकर दाखिल करेगें।

5 विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर आवसीय बहुमंजिला भवन बनाने हेतू निर्मित पूरे हिस्से में से 50 प्रतिशत विकसित हिस्से खुद के प्राप्ति और 50 प्रतिशत जमीन मालिकगण को प्राप्ति के शर्त पर जमीन मालिकगण को हर तरह से कर्ज मुक्ति के साथ एकरारनामा अनुसार समय पर देगें।

6 विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण के निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के अलावे अन्य जमीन मालिकगण से आवश्यकता अनुसार जमीन लेकर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण एक या अधिक ब्लॉकों में कर सकते हैं। अगर विकासकर्त्ता को अन्य जमीन मालिकगण से जमीन उपलब्ध हुआ या होगा तो विकासकर्त्ता अन्य जमीन मालिकगण के जमीन को मिलाकर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें। जिसके लिए जमीन मालिकगण अपनी ओर से सहमति देते हैं जिसके लिए दोनों पक्ष आपस में सहमत हैं।

7. जमीन मालिकगण के निम्नाकित अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन पर जो भी आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण होगा उसमें कुल परम निर्मित आवसीय बहुमंजिला भवन के बनावट में जमीन मालिकगण का हिस्सा 50 प्रतिशत और विकासकर्त्ता का भी 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR
4/12/18

8 विकासकर्त्ता के द्वारा जो रकम आवसीय बहुमंजिला भवन के विकास एवं निर्माण में वहन करेगें, ती जमीन मालिकगण द्वारा विकासकर्त्ता को सिर्फ जमीन इस विकास एकरारनामा के माध्यम से देने के बदले विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में बिना कोई कीमत लिए दे देगें। जिसके जमीन मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और जब जमीन मालिकगण अपने हिस्से को बिक्रय करना चाहेंगें तो अपने स्वेच्छानुसार एवं दिलचस्प व्यवसायिक व्यक्तियों के नाम से बिक्रय, पट्टा एवं हस्ताणातरित करेगें और बकिये 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) पूर्ण रुप से बना हुआ क्षेत्र विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिक, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहें बिक्रय एवं हस्ताणातरित या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

9 यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा 7 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण के बीच विभाजित किया जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

10. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है की पटना नगर निगम के अन्तर्गत आवसीय बहुमंजिला भवन नियमावली तथा उपब्धियों के अनुरूप आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण में बदलाव या परिवर्त्तन होगा उसका पूर्ण जिम्मेवारी और खर्चों से विकासकर्त्ता करेगें। तब जिसे दोनों पक्ष उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेंगें।

11. यह कि जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता से अपने मिले हुए 50 प्रतिशत सुपर विल्टअप एरिया हिस्से के संबंध में जिस प्रकार से चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, स्थानीय अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों के अभिलेखों में अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नाम को नामांकित करा लेगें या बनावट के संबंध में स्थानीय निकायों में कर निर्धारण करा लेगें और जमीन मालिकगण आवसीय बहुमंजिला भवन के कुल बनावट में जो 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया प्राप्त करेगें उसके संबंध में जो भी भारत सरकार एवं बिहार सरकार के जो भी कर होगा उन सभी करों का भुगतान जमीन मालिकगण अपने

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

स्तर से करेगे एवं 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया विकासकर्त्ता का होगा और विकासकर्त्ता अपने हिस्से के संभी प्रकार का कर का भुगतान खुद करेगें।

12 यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिकगण के जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिकगण को बिना हर्जा-खर्चा के 50 प्रतिशत बनावट विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिकगण के हिस्से को सुपूर्द करेगें। तत्पश्चात् विकासकर्त्ता विकास एकरारनामा निबंधन होने के तिथि से करीब **दो वर्ष छः माह** और **नौ माह** रियायत समय में आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण का काम पूरा कर देगें । यह कि इस विकास एकरारनामा में तय समय अवधि तक विकासकर्त्ता आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य पूरा नहीं करेगें तो विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण के हिस्से के फ्लैटों का जो वर्तमान बाजार के अनुसार किराया होगा उसे विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को भुगतान करेगें।

13 यह कि इस विकास एकरारनामा में उपर्युक्त वर्णित शर्त्तों के अनुरूप जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकास एवं निर्माण हेतु कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा (सुपर बिल्ट अप एरिया) बिक्रय करने हेतु अनुसूचि -1 में वर्णित भू-सम्पत्ति पर दखल कब्जा दिया और इसलिए विकासकर्त्ता का जमीन पर 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। इसी तरह से जमीन मालिकगण को भी अपने मिले हुए 50 प्रतिशत हिस्सा (सुपर बिल्ट अप एरिया) एवं जमीन को बिक्रय करने का पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा।

14 यह कि विकासकर्त्ता विकास एकरारनामा के अनुसार भवन निर्माण के लिए बिल्कुल स्वतंत्र रहेगें और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास कार्य नहीं करेगा।

15 यह कि जमीन मालिकगण अपने लिए विकासकर्त्ता को इस शर्तनामा में दिये गये दूसरे प्रविधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण अधिकार दे रहे हैं जो निम्नलिखित है:-

(क) यह कि विकासकर्त्ता सिर्फ शिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगें।

(ख) यह कि विकासकर्त्ता सम्बन्धित अधिकारियों के पास विधुत लाईन लेने अथवा सिमेंन्ट लोहा और दूसरे नियंत्रित वस्तुओं का कोटा लेने के लिए या अनुज्ञा पत्र लेने के लिए आवेदन देगें।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

(ग) यह कि विकासकर्त्ता कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक ट्रिव्यूनल अथवा दूसरे कार्यालयों में जमीन मालिकगण का प्रतितिधित्व करगें। वे अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति से सम्बंधित विकास के लिए मुकदमा दायर करेगें और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगें और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय या किसी पब्लिक आवसीय बहुमंजिला भवन जन पदाधिकारी, सार्वजनिक पदार्धिकारी या ट्रिव्यूनल जो निम्नांकित अनुसूची- 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति या इसके विकास एवं निर्माण करने के संबंध में तथा उसके किसी हिस्से के विकास सम्बंधी होगा, करने के अधिकारी होंगें और उसके लिए कोई भी कागजात, वकालतनामा, दावा पत्र, वाद पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें। किसी भी कानूनी कार्यवाही की हालत में किसी भी न्यायालय में जो जमीन मालिकगण के अभिरूची के विरूद्ध होगा विकासकर्त्ता अपने खर्च से जमीन मालिकगण का हकियत और अभिरूची बचाने के लिए सभी कदम अपनावेगें। इसमें जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता एक दूसरे को सहयोग करेगें साथ में सभी अधिकार एकरारनामा में दिया गया समय तक हीं होगा।

(घ) यह कि विकासकर्त्ता उपरोक्त सम्पत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम दस्तावेज या दूसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करगें।

(ड़) यह कि विकासकतर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र में आवसीय बहुमंजिला भवन का एरिया या कोई क्षेत्र को किसी को आवंटित करगें या बेचेगें और उसके पैसा प्राप्त करेगें उसको निर्माण और विकास में खर्च करेगें।

16. यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय विकासकर्त्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार से कम समय के लिए या किसी भी निर्मित यूनिट एवं यूनिटों के व्यक्तिगत आवंटनकर्त्ता तथा व्यवयानाकर्त्ता के खरीदार एवं खरीदारों के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा अपने हिस्से का 50 प्रतिशत क्षेत्र को कर सकते हैं या बंधक रख सकतें हैं।

17. यह कि अगर यह पाया जाये कि विकासकर्त्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी व्यक्ति से उपरोक्त जमीन पर कर्ज लेकर दूसरे मद में खर्च किये हुए हैं या समय पर निर्माण कार्य पुरा नहीं किया तब उसका जमीन मालिकगण या पुरे जमीन का बंधक नहीं होगा साथ ही साथ किसी प्रकार का कर्ज विकासकर्त्ता के द्वारा ही दिया जाएगा।

18. यह कि विकासकर्त्ता यह भी स्वीकार करते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पूरा कर्ज विकासकर्त्ता या इनके खरीदारों के हिस्से से वसुल किया जायेगा और जमीन मालिकगण को

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR
4/12/18

उससे कोई सम्बंध नही होगा एवं भवन निर्माण समय पर पुरा नहीं करने पर जमीन पर लिया गया कर्ज विकासकर्त्ता को देना होगा एवं पुरे जमीन एवं जमीन मालिकगण कर्ज मुक्त होगा।

19. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता अपने 50 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ अनुसूचि - 1 में वर्णित कुल भूमि से 50 प्रतिशत भू-भाग के निर्विवाद स्वामी पूर्ण रूपेन होंगे। विकासकर्त्ता के कुल निर्मित क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत हिस्से पर जमीन मालिकगण और इनके उत्तराधिकारीगण को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को स्थाई पावर ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप एक्ट 2006 के अंतर्गत नहीं है।

20. यह कि जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को पूर्ण विश्वास दिलाते हैं कि पूर्ण भू-सम्पति, जिसका विकास करना है, पर किसी तरह का नोटिस या घोषणा जमीन मालिकगण के जमीन पर भू-अर्जन के लिए हो या किसी भी कानून के अन्तर्गत भू-अर्जन हेतु नोटिस इस विकास एकरारनामा निबंधन के पूर्व का पाया गया, उसकी पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिकगण की होगी। अतएव जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को यह भी इस विकास एकरारनामा के माध्यम से पूर्ण विश्वास देते है कि आज तक अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि के पूर्ण भाग या किसी अंश के एवज में भू-अर्जन हेतु घोषणा या नोटिस या किसी तरह का कानूनी कार्रवाई किसी प्रकार की नहीं हुआ है और इस तरह निम्नांकित पूर्ण भू-सम्पति बिल्कुल पाक साफ है।

21. यह कि जमीन मालिकगण यह भी कहते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पटना नगर निगम अथवा किसी भी अधिकार क्षेत्र द्वारा लेने या भू-अर्जन हेतु इस सम्पति में या उसके किसी हिस्से पर कोई नोटिस या आदेश पारित नहीं हुआ हैं। और किसी भी तरह का निगम या किसी दूसरे अधिकारी द्वारा कोई अनुरोध नहीं हुआ है जिससे उपरोक्त सम्पति या उसका कोई हिस्सा प्रभावित होगा।

22. यह कि जमीन मालिकगण यह घोषणा करते है कि इस एकरारनामा में वर्णित भू-सम्पत्ति हर तरह के कानूनी दावा, जप्ति, निशेषधात्मक आदेश, मुकदमा, डिग्री, निषेधाज्ञा, दिवालियापन का नोटिश तथा इसके विरूद्ध आदेश, बेनामीदारी या न्यासी गोतिया या हिस्सेदार के दावा, नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, झंझट और अर्जन से विल्कुल मुक्त है तथा जमीन मालिकगण निम्नांकित भू-सम्पति या उसके किसी हिस्से को विकास एकरारनामा के समय के अन्दर न बेचेगें, न किसी को देगें, न हस्तान्तरित करेंगे और किसी के पक्ष में कोई

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

कागज लिखेगें और वे आगे कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगें और न कोई दस्तावेज लिखेगें जो इस शर्तनामा के नियमों के या घोषणा के विरुद्ध हो। अगर निम्नांकित सम्पत्ति पर उपरोक्त किसी तरह का विकास एकरारनाम के पूर्व का दोष पायी जाये तो जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता के कथानुसार या उनके प्रतिनिधि के कथनानुसार दूर करेगें।

23 यह कि घोषणा-पत्र के सत्यापित करने हेतु जो उपर किया गया है उपरोक्त जमीन मालिकगण और खास करके अपने स्थाई स्वामित्व के संबंध में और अपने हकियत के सम्बन्ध में घोषणा करते हैं कि यह सम्पति हर तरह के वारदैन से मुक्त हैं और पुनः वादा करते हैं कि उक्त सम्पति पर या उसके किसी हिस्से पर किसी प्रकार का कर्ज नहीं लेगें और न उसको किसी दूसरे के हाथ बेचेगें और न उसको कोई ऐसा काम करेगें केवल जो इसमें लिखा हुआ है उसी के अनुसार करेगें और जमीन मालिकगण यह भी वादा करते हैं कि सक्षम अधिकारी के यहां सम्पति से संबंधित सत्यापन हेतु सारे कागजात उपस्थित करेगें।

24 यह कि जमीन मालिकगण निर्माण में एकरारनामा के विरूद्ध किसी तरह का वाधा उपस्थित नहीं करेगे। लेकिन आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण उसमें समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण कर सकते।

25. यह कि विकासकर्त्ता भवन निम्राण कार्य व भवन निर्माण विभाग के माप ढण्ड के अनुसार या बढ़िया तरीके से करेगें जिसमें जमीन मालिकगण को भी विश्वास हो।

26 यह कि विकासकर्त्ता किसी भी तरह से सीधे या चक्करदार कोई गलती नहीं करेगें जिससे जमीन मालिकगण के स्वामित्व अधिकार या अभिरुची में वाधा पहुंचे। जबतक कि जमीन मालिकगण के क्षेत्र का कब्जा विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को न दे दें।

27 यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को कर्ज मुक्त रखेगें और हमेशा रखेगें। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्त्ता शिल्पी या निमंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेगें। चाहें वह नौकरी विकास कर्त्ता के द्वारा दी जाय अथवा आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय हो

28 विकासकर्त्ता गुणवक्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुंणवक्ता पर पूर्ण ध्याण देगें।

29 यह कि जमीन मालिकगण पूर्ण बने हुए आवसीय बहुमंजिला भवन में अपने हिस्से को विकासकर्त्ता को या किसी अन्य को बेचने के बाद उसकी कीमत प्राप्त करेगें और भविष्य में किसी तरह का विकासकर्त्ता के हिस्से पर कोई भी मांग या प्रिमियम लेने का उनको अधिकार नहीं होगा।

30 यह कि विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण इस बिकास एकरारनामा में वर्णित उपरोक्त सभी शर्तो एवं नियमों के आधार पर सौहार्द पूर्ण वातावरण में अपने अपने हिस्से

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.

को प्राप्त करेगें और दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से स्वामी होगें तथा आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के उपरांत जब जमीन मालिकगण को 50 प्रतिशत के रूप में निर्मित आवसीय बहुमंजिला भवन पर दखल कब्जा मिल जायेगा तो जमीन मालिकगण या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्त्ता इसके खरीदागण आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव तथा सफाई एवं रंगाई-पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ऑनर एसोशियसन होगा जिसे आवसीय बहुमंजिला भवन में रहने वाले जमीन मालिकगण तथा इनके खरीदारगण और विकासकर्त्ता तथा इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावली बनायेगें या कानूनी जानकार से बनायेगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव एवं सफाई-सुथरा रखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक एरिया वालों का होगा उसका भुगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑर्नस एसोशियसन को चलाने हेतु नियमावली के आधार पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचान अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेगें।

31 यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन में जो पार्किंग का निर्माण होगा उसमें जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता का हिस्सा होगा और आवासीय क्षेत्रों, जो फ्लैटों के रूप में निर्माण होगा उन सभी का देखभाल जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता द्वारा बनाये गये ऑनर एसोसिएशन द्वारा मेन्टेनेनश एवं सफाई रंगाई पोताई करेगें।

32 यहॉ स्पष्ट कर देना उचित है कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण पूर्ण विकसित कर जो उनका 50 प्रतिशत हिस्सा देगें और विकासकर्त्ता प्रति तल्ला के निर्माण को पूर्ण करते हुए उपरी तल्ला तक जाएगें।

33. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह तय हुआ है कि विकासकर्त्ता अपने सुविधानुसार अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन से सटे हुए जमीन को बिकास पर लेकर वहुमंजिला आवसीय बहुमंजिला भवन का निमार्ण करेगें उसमें प्रथम पक्ष जमीन मालिकगण या इनके उत्तराधिकारीगण किसी प्रकार का विरोध एवं आपत्ति नहीं करेगें

34. यह कि विकासकर्त्ता द्वारा निम्नलिखित वर्णित भूमि पर वहुमंजिला आवसीय बहुमंजिला भवन बनाने के उपरान्त विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिकगण अपने अपने हिस्से का बंटवारा रेरा अधिनियम के अनतर्गत विकास एकरारनामा के अनुसार करेगें।

अनुसूचि - 1

सम्पति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित है

क्षेत्रफल 2272 वर्गफीट यानि कि 5.21 डिसमिल परती आवासीय भूमि, हकियत कास्त रैयती नगदी कायमी मौजा - बेउर, (मूल्यांकन वही सं0 - 191), परगना फुलवारी, सर्वे थाना फुलवारी एवं पुलिस थाना - बेउर, जिला - पटना, बिहार, अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, जिला अवर निबंधन कार्यालय और जिला - पटना में अवस्थित है, जिसका थाना

नं0 - 33, तौजी बिहार सरकार, अन्दर खाता नं. - 60 (साठ), खेसरा सं0 - 402 (चार सौ दो) है जो पटना नगर निगम के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:-

चौहद्दी

उत्तर :- श्री भगवान सिंह एवं श्री बिरेन्द्र प्रसाद वगैरह

दक्षिण :- श्री जितेन्द्र कुमार

पूरब :- बबीता देवी

पश्चिम :- रेणु देवी वगैरह

मूल्यांकन - 41,74,000/-

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रीयों एवं निर्माणों का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित है:-

1.	फाउन्डेशन	: आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चर डिजाइनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	: आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3.	सिविल वक्र	: प्रथम श्रेणी का ईट वर्क प्रिज्म/जे.पी. सतना या लफार्ज सीमेन्ट
4.	छत	: आर.सी.सी.
5.	फर्श	: मार्वल टाईल्स (Common Area) Parking छोड़ कर
6.	प्लास्टर	: सीमेन्ट मोर्टार (1:6), सीलिंग (1:4)
7.	दरवाजा	: सखुआ लकड़ी का चौखट 32 एम.एम. मोटा फैक्ट्री से निर्मित पलस डोर। (अल्प्रो फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ।
8.	खिड़की	: सखुआ लकड़ी का चौखट खिड़की शीशा लगाकर और पेन्ट।
9.	रसोईघर	: माबैल का बर्किंग फ्लैट फार्म, जोजाइक सिंकए तथा दिवाल में 14" सफेद ग्लैज्ड टाईल्स ओर डायनिंग रूम में भी एक वास बेसिन रहेगा।
10.	बाथरूम	: दीवाल में 6' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में एंटी ग्लेज्ड टाईल्स साथ हीं जल आपूर्त्ति फिटींग (ब्रोडेड) नल फिटींग, चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग (पेरीवेयर)
11.	विद्युत बायरिंग	: कॉन्सिल्ड, पी.बी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित एसेटेन्डरआईएसआई माक्र का क्वालिटी का फिटिंग स्वीच
12.	दीवाल फिनिशिंग	: अन्दर पी.ओ.पी. या पुट्टी।
13.	टी.वी. प्वाईंट	- सभी फ्लैटों में एक प्वाईंट और मास्टर बेड रूम में।
14.	टेलीफोन प्वाईंट	- सभी फ्लैटों में एक प्वाईंट और मास्टर बेड रूम में।
15.	सीवेज	: सीवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

16. जनरेटर : किलोस्कर कम्पनी का जलापूर्त्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ-साथ पूरे

फ्लैटों के लिए 300 वाट अतिरिक्त खर्च पर।

17. इन्टरकॉम : सभी फ्लैटों में एक प्वांइट होगा आई0एस0आई0 मार्क एवं सी.सी.टीवी कैमरा के साथ

18. समरसेवुल पम्प - एक करम्टन कम्पनी

19 लिफ्ट - एक (OTIS) / जरूरत अनुसार दो ।

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 4/12/18.....को जमीन मालिकगण/प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष के पक्ष में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. Manoj Kumar
S/o Late Rajeshwar Singh
Murlichak Patharia
4/12/18

जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर

उमेश प्रसाद 4/12/18
उमेश कुमार
4/12/18

विकास कर्त्ता का हस्ताक्षर

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR
4/12/18

2. पंकज कुमार
S/o श्री रामानन्द प्रसाद
राजेन्द्र पथ
पटना
4/12/18

प्राख्पकर्त्ता

(पंकज कुमार), विलेख लेखक
लाइसेन्स नं0 -175/02
जिला अवर निबंधन कार्यालय,पटना

4/12/18

जांच लिया के योग्य है प्रमाण पत्र
4/12/18



बिहार BIHAR AC 327097

Deed No. 12432

क्रमांक 18086 तिथि 1.12.2018 स्टाम्प सेट सं 1/2018

क्रेता का नाम व पता

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **04/12/2018** by **Renu Devi**

A Stamp Duty of Rs. **103200**/- and other Fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse pages.

The document has been registered as Deed No. **12432** in Book No. **1**, Volume No. **323** on pages from **319** to **335** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **49** / Year **2018**

Signature with Date

(**Satya Narayan Choudhary**)

Registering Officer, Patna

Date: 04/12/2018

Token No: 14270/2018

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

04/12/18

जाँच लिपिक

(प्रवीण कुमार)

SCANNED BY

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.

DIRECTOR

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरानामा आज दिनांक 4.12.18

सन् 2018 ई० को निम्नांकित हस्ताक्षरों के बीच सम्पादित हुआ:-

1. **श्रीमती रेणु देवी,** धर्मपत्नी स्व0 कृष्णा प्रसाद, पुत्रवधु - स्व0 राम नारायण सिंह
2. **श्री योगेन्द्र सिंह,** पुत्र स्व0 राम नारायण सिंह,
3. **श्री अशोक कुमार,** पुत्र स्व0 राम नारायण सिंह,

सभी निवासी - ब्रहम्पुर, पुलिस थाना - फुलवारी शरीफ, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक (जिन्हें यहाँ पर **जमीन मालिकगण** कहा गया) जिनके उत्तराधिकारीगण, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो प्रथम पक्षकार हैं। मो- 6202029758

और

जगत होम्स एण्ड रिसोर्टस प्रा0 लि0, पटना, जो भारतीय कम्पनीज एक्ट 1956 के अंतर्गत निगमित है जिसका रजिस्ट्रेशन नं0- U45200BR2005PTC011448 है जिसका कार्यालय 3, पहला तल्ला, जुगल स्मृति कम्पलेक्स, बेली रोड, खाजपुरा, पटना - 800014, द्वारा निदेशक (Director) **श्री प्राण नाथ सिंह,** पुत्र श्री जगत नारायण सिन्हा, निवास स्थान मुरलीचक भाया जगदेव पथ, थाना - हवाई अड्डा, पत्रालय - वी.भी.कॉलेज, पटना - 800014, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें यहाँ पर विकासकर्त्ता/बनावटकर्त्ता कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधिगण, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है। मो -9334317294

(क) यह कि इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति, जिसका विकास एकरारनामा होना है, सर्वे खेसरा सं0 - 402 में रकवा 2782फीट (दो हजार सात सौ बेरासी वर्गफीट) यानि कि 6.38 डिसमिल जमीन, अन्दर खाता नं. - 60, तौजी बिहार सरकार और थाना नं0 - 33, मौजा - बेउर, परगना फुलवारी, सर्वे थाना फुलवारी, पुलिस थाना - बेउर, जिला - पटना, बिहार में अवस्थित है के पूर्ण जमीन मालिकगण, स्वामी, स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकार जमीन मालिकगण हैं।

अतएव, उपर्युक्त भूखेण्ड जमीन मालिकगण के खानदानी खतियानी सम्पत्ति है। जिसे जमीन मालिकगण ने अपने पट्टीदार से आपसी खानगी बंटवारा के द्वारा बांट कर खास दाज और हिस्से में प्राप्त किया है। जिसपर जमीन मालिकगण काबिज दाखिल और मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते है और हैं, परन्तु, परिवार में आपसी सामंजस्य रहने के कारण राजस्व रसीद जमाबंदी सं0 - 228/1 पर समिलात कटता चला आ रहा है एवं भूमि हर प्रकार के नुक्श, हकियत, स्वत्वदोष, भाभार एवं अन्य तरह विवादों तथा झंझटो से बिल्कुल पाक वो साफ है। इसतरह जमीन मालिकगण को निम्नांकित भूमि पर पूर्ण अधिकार एवं सम्प्रभुता स्थापित है।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
4/11/18
DIRECTOR

अतएव, जमीन मालिकगण बताये कि उपरोक्त सम्पत्ति जो इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्व एवं अधिकार में हैं और जो सब तरह के नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिकगण को अपना पूर्ण हक, अधिकार और स्वामित्व में है और अनुसूची - 1 में वर्णित जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकसित करवाने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिकगण की इच्छा हुई कि वे इस विकास एकरारनामा के अनुसूची - 1 में वर्णित अपने जमीन पर एक आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण और विकास किसी भी विकासकर्त्ता/कम्पनी द्वारा किया जाय।

विकासकर्त्ता आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करने का काम करते हैं एवं विकासकर्त्ता को जमीन मालिकगण उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआ तब, विकासकर्त्ता ने जमीन मालिकगण के पास आवसीय बहुमंजिला भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किया और सम्पर्क किया और ऑफर दिया कि विकास एकरारनामा के आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित है, को विकसित कर एक आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें एवं जमीन मालिकगण का तय हिस्सा जमीन मालिकगण को सुपूर्द कर देंगें। तत्पश्चात जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के बाद इस विकास एकरारनामा को दोनों पक्षों ने किया।

इस विकास एकरारनामा को दोनो पक्षों ने निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर एकरार को स्वीकार किया, जो इस प्रकार है:-

(1) यह कि उपर्युक्त सम्पत्ति जमीन मालिकगण के दखल कब्जे में है साथ हीं वे उसके निर्विवाद, स्वामी, हकदार और दिलचस्पीकार हैं जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त है और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारी और निर्विवाद अधिकारी एवं हकदार उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को विकास एकरारनामा के आधार पर जमीन को भवन निर्माण के लिए देने में सक्षम हैं।

(2) यह कि जमीन मालिकगण अपने उपुर्यक्त भूमि या इसके अंश को बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, कर निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दिया है।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

(3) यह कि जमीन मालिकगण ने उपर्युक्त भूमि को अर्जन/अर्जन की मांग सम्बन्ध किसी प्रकार की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्त्तमान में प्राप्त नहीं किया है और न उससे संबंधित पटना नगर निगम से हीं पूर्व में किसी प्रकार नोटिस/सूचना प्राप्त किया है और न उपर्युक्त भूमि या इसके अंश को आयकर विभाग या कोई अन्य सरकार या इसके प्राधिकार या अर्जन से संबंधित सूचना, अधिसूचना या किसी प्रकार का नोटिस प्राप्त किया है।

(4) यह कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि सम्बंधित इस विकास एकरारनामा के पूर्व में अटैचमेंट या उपर्युक्त भूमि के विरूद्व कोई फैसला, वाद, डिक्री, रोक, आदेश, सूचना, नोटिस, पेटिशन या निर्णायक आदेश, नहीं हुआ है।

(5) यह कि जमीन मालिकगण के अलावे कोई अन्य व्यक्ति अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी या दिलचस्पीकार नहीं है।

(6) यह कि जमीन मालिकगण अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य एकरारनामा बिक्रय या विकास हेतु किन्हीं के साथ अभीतक नहीं बनाये हैं।

(7) यह कि विकासकर्त्ता के प्रबंध निदेशक अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में बनावट एवं विकास करने हेतु अच्छे वास्तुकार से नक्शा बनवायेगें एवं वास्तुकार से बनाये गए नक्शे को पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् के सम्बंधित सक्षम पदाधिकारी के समक्ष स्वीकृति हेतु विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण अपने हस्ताक्षर से बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप एक्ट, 2006 के अंतर्गत दाखिल करेगें और नक्शे के स्वीकृत होने के पश्चात उसके अनुरूप आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें।

(8) यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को विश्वास दिलाया है कि उनका कम्पनी/विकासकर्त्ता किसी भी सरकारी या गैर सरकारी तरह से काली सुची में दर्ज नहीं है।

अब दोनों पक्ष इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते हैं:-

1 जमीन मालिकगण ने उपरोक्त विकासकर्त्ता को जमीन का विकास करने के लिए इस एकरारनामा के तहत इजाजत दिया है, जिसपर विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन का विकास आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में करेगें और उससे संबंधित सभी कार्यो और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा इस विकास एकरारनामा के माध्यम से सुपूर्द किया, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा, उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें। विकासकर्त्ता अपने खर्च से आवसीय बहुमंजिला भवन में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ जितने तरह का फिटींग्स, फिक्चर, विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्कशन, जनरेटर, इंटरकॉम फायर फाईटर सिस्टम वैगरह की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित आवसीय बहुमंजिला भवन का निमार्ण स्वीकृत नक्शा के अनुसार निम्नांकित अनुसूची- 1 में वर्णित जमीन पर जमीन मालिकगण और खुद विकासकर्त्ता अपने लिए उपलब्ध करायेंगें एवं सहुलियत देगें।

2 जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता ने सामिलात तौर पर निश्चिय किया है कि एफ0 ए0 आर0 प्रतिशत पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् के आवसीय बहुमंजिला भवन से संबंधित उप नियमों के अनुसार लागू होगा।

3 इस विकास एकरारनामा के हस्ताक्षर एवं निबंधन के तारीख से तुरंत बाद विकासकर्त्ता शीघ्रातिशीघ्र उल्लेखित प्रांगण पर आवसीय बहुमंजिला भवन का नक्शा तैयार करने का काम एक अच्छे और जानकार आर्चिटेक्क और इंजीनियर से आरंभ कर देगें।

4 विकासकर्त्ता आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण का नक्शा पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् में उसके आदेश के पहले जमीन मालिकगण से लिखित स्वीकृति लेकर दाखिल करेगें।

5 विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर आवसीय बहुमंजिला भवन बनाने हेतू निर्मित पूरे हिस्से में से 50 प्रतिशत विकसित हिस्से खुद के प्राप्ति और 50 प्रतिशत जमीन मालिकगण को प्राप्ति के शर्त पर जमीन मालिकगण को हर तरह से कर्ज मुक्ति के साथ एकरारनामा अनुसार समय पर देगें।

6 विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण के निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के अलावे अन्य जमीन मालिकगण से आवश्यकता अनुसार जमीन लेकर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण एक या अधिक ब्लॉकों में कर सकते हैं। अगर विकासकर्त्ता को अन्य जमीन मालिकगण से जमीन उपलब्ध हुआ या होगा तो विकासकर्त्ता अन्य जमीन मालिकगण के जमीन को मिलाकर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें। जिसके लिए जमीन मालिकगण अपनी ओर से सहमति देते हैं जिसके लिए दोनों पक्ष आपस में सहमत हैं।

7. जमीन मालिकगण के निम्नाकित अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन पर जो भी आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण होगा उसमें कुल परम निर्मित आवसीय बहुमंजिला भवन के बनावट में जमीन मालिकगण का हिस्सा 50 प्रतिशत और विकासकर्त्ता का भी 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

8 विकासकर्त्ता के द्वारा जो रकम आवसीय बहुमंजिला भवन के विकास एवं निर्माण में वहन करेगें, तो जमीन मालिकगण द्वारा विकासकर्त्ता को सिर्फ जमीन इस विकास एकरारनामा के माध्यम से देने के बदले विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में बिना कोई कीमत लिए दे देगें। जिसके जमीन मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और जब जमीन मालिकगण अपने हिस्से को बिक्रय करना चाहेंगें तो अपने स्वेच्छानुसार एवं दिलचस्प व्यवसायिक व्यक्तियों के नाम से बिक्रय, पट्टा एवं हस्ताणातरित करेगें और बकिये 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) पूर्ण रुप से बना हुआ क्षेत्र विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिक, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहें बिक्रय एवं हस्ताणातरित या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

9 यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा 7 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण के बीच विभाजित किया जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

10. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है की पटना नगर निगम के अन्तर्गत आवसीय बहुमंजिला भवन नियमावली तथा उपब्धियों के अनुरूप आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण में बदलाव या परिवर्त्तन होगा उसका पूर्ण जिम्मेवारी और खर्चों से विकासकर्त्ता करेगें। तब जिसे दोनों पक्ष उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेंगें।

11. यह कि जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता से अपने मिले हुए 50 प्रतिशत सुपर विल्टअप एरिया हिस्से के संबंध में जिस प्रकार से चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, स्थानीय अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों के अभिलेखों में अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नाम को नामांकित करा लेगें या बनावट के संबंध में स्थानीय निकायों में कर निर्धारण करा लेगें और जमीन मालिकगण आवसीय बहुमंजिला भवन के कुल बनावट में जो 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया प्राप्त करेगें उसके संबंध में जो भी भारत सरकार एवं बिहार सरकार के जो भी कर होगा उन सभी करों का भुगतान जमीन मालिकगण अपने

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

स्तर से करेगे एवं 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया विकासकर्त्ता का होगा और विकासकर्त्ता अपने हिस्से कें सभी प्रकार का कर का भुगतान खुद करेगें।

12 यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिकगण के जमीनं पर आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिकगण को बिना हर्जा-खर्चा के 50 प्रतिशत बनावट विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिकगण के हिस्से को सुपूर्द करेगें। तत्पश्चात् विकासकर्त्ता विकास एकरारनामा निबंधन होने के तिथि से करीब **दो वर्ष छः माह** और **नौ माह** रियायत समय में आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण का काम पूरा कर देगें । यह कि इस विकास एकरारनामा में तय समय अवधि तक विकासकर्त्ता आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य पूरा नहीं करेगें तो विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण के हिस्से के फ्लैटों का जो वर्तमान बाजार के अनुसार किराया होगा उसे विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को भुगतान करेगें।

13 यह कि इस विकास एकरारनामा में उपर्युक्त वर्णित शर्त्तों के अनुरूप जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकास एवं निर्माण हेतु कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा (सुपर बिल्ट अप एरिया) बिक्रय करने हेतु अनुसूचि -1 में वर्णित भू-सम्पत्ति पर दखल कब्जा दिया और इसलिए विकासकर्त्ता का जमीन पर 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। इसी तरह से जमीन मालिकगण को भी अपने मिले हुए 50 प्रतिशत हिस्सा (सुपर बिल्ट अप एरिया) एवं जमीन को बिक्रय करने का पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा।

14 यह कि विकासकर्त्ता विकास एकरारनामा के अनुसार भवन निर्माण के लिए बिल्कुल स्वतंत्र रहेगें और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास कार्य नहीं करेगा।

15 यह कि जमीन मालिकगण अपने लिए विकासकर्त्ता को इस शर्तनामा में दिये गये दूसरे प्रविधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण अधिकार दे रहे हैं जो निम्नलिखित है:-

(क) यह कि विकासकर्त्ता सिर्फ शिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगें।

(ख) यह कि विकासकर्त्ता सम्बन्धित अधिकारियों के पास विधुत लाईन लेने अथवा सिमेंन्ट लोहा और दूसरे नियंत्रित वस्तुओं का कोटा लेने के लिए या अनुज्ञा पत्र लेने के लिए आवेदन देगें।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

(ग) यह कि विकासकर्त्ता कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक ट्रिब्यूनल अथवा दूसरे कार्यालयों में जमीन मालिकगण का प्रतितिधित्व करगें। वे अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति से सम्बंधित विकास के लिए मुकदमा दायर करेगें और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगें और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय या किसी पब्लिक आवसीय बहुमंजिला भवन जन पदाधिकारी, सार्वजनिक पदाधिकारी या ट्रिब्यूनल जो निम्नांकित अनुसूची- 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति या इसके विकास एवं निर्माण करने के संबंध में तथा उसके किसी हिस्से के विकास सम्बंधी होगा, करने के अधिकारी होंगें और उसके लिए कोई भी कागजात, वकालतनामा, दावा पत्र, वाद पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें। किसी भी कानूनी कार्यवाही की हालत में किसी भी न्यायालय में जो जमीन मालिकगण के अभिरूची के विरूद्ध होगा विकासकर्त्ता अपने खर्च से जमीन मालिकगण का हकियत और अभिरूची बचाने के लिए सभी कदम अपनावेगें। इसमें जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता एक दूसरे को सहयोग करेगें साथ में सभी अधिकार एकरारनामा में दिया गया समय तक हीं होगा।

(घ) यह कि विकासकर्त्ता उपरोक्त सम्पत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम दस्तावेज या दूसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करगें।

(ड़) यह कि विकासकतर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र में आवसीय बहुमंजिला भवन का एरिया या कोई क्षेत्र को किसी को आवंटित करगें या बेचेगें और उसके पैसा प्राप्त करेगें उसको निर्माण और विकास में खर्च करेगें।

16. यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय विकासकर्त्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार से कम समय के लिए या किसी भी निर्मित यूनिट एवं यूनिटों के व्यक्तिगत आवंटनकर्त्ता तथा व्यवयानाकर्त्ता के खरीदार एवं खरीदारों के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा अपने हिस्से का 50 प्रतिशत क्षेत्र को कर सकते हैं या बंधक रख सकतें हैं।

17. यह कि अगर यह पाया जाये कि विकासकर्त्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी व्यक्ति से उपरोक्त जमीन पर कर्ज लेकर दूसरे मद में खर्च किये हुए हैं या समय पर निर्माण कार्य पुरा नहीं किया तब उसका जमीन मालिकगण या पुरे जमीन का बंधक नहीं होगा साथ ही साथ किसी प्रकार का कर्ज विकासकर्त्ता के द्वारा हीं दिया जाएगा।

18. यह कि विकासकर्त्ता यह भी स्वीकार करते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पूरा कर्ज विकासकर्त्ता या इनके खरीदारों के हिस्से से वसुल किया जायेगा और जमीन मालिकगण को

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.

उससे कोई सम्बंध नही होगा एवं भवन निर्माण समय पर पुरा नहीं करने पर जमीन पर लिया गया कर्ज विकासकर्त्ता को देना होगा एवं पुरे जमीन एवं जमीन मालिकगण कर्ज मुक्त होगा।

19. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता अपने 50 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ अनुसूचि - 1 में वर्णित कुल भूमि से 50 प्रतिशत भू-भाग के निर्विवाद स्वामी पूर्ण रूपेन होंगे। विकासकर्त्ता के कुल निर्मित क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत हिस्से पर जमीन मालिकगण और इनके उत्तराधिकारीगण को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को स्थाई पावर ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप एक्ट 2006 के अंतर्गत नहीं है।

20. यह कि जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को पूर्ण विश्वास दिलाते हैं कि पूर्ण भू-सम्पति, जिसका विकास करना है, पर किसी तरह का नोटिस या घोषणा जमीन मालिकगण के जमीन पर भू-अर्जन के लिए हो या किसी भी कानून के अन्तर्गत भू-अर्जन हेतु नोटिस इस विकास एकरारनामा निबंधन के पूर्व का पाया गया, उसकी पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिकगण की होगी। अतएव जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को यह भी इस विकास एकरारनामा के माध्यम से पूर्ण विश्वास देते है कि आज तक अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि के पूर्ण भाग या किसी अंश के एवज में भू-अर्जन हेतु घोषणा या नोटिस या किसी तरह का कानूनी कार्रवाई किसी प्रकार की नहीं हुआ है और इस तरह निम्नांकित पूर्ण भू-सम्पति बिल्कुल पाक साफ है।

21. यह कि जमीन मालिकगण यह भी कहते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पटना नगर निगम अथवा किसी भी अधिकार क्षेत्र द्वारा लेने या भू-अर्जन हेतु इस सम्पति में या उसके किसी हिस्से पर कोई नोटिस या आदेश पारित नहीं हुआ हैं। और किसी भी तरह का निगम या किसी दूसरे अधिकारी द्वारा कोई अनुरोध नहीं हुआ है जिससे उपरोक्त सम्पति या उसका कोई हिस्सा प्रभावित होगा।

22. यह कि जमीन मालिकगण यह घोषणा करते है कि इस एकरारनामा में वर्णित भू-सम्पत्ति हर तरह के कानूनी दावा, जप्ति, निशेषधात्मक आदेश, मुकदमा, डिग्री, निषेधाज्ञा, दिवालियापन का नोटिश तथा इसके विरूद्ध आदेश, बेनामीदारी या न्यासी गोतिया या हिस्सेदार के दावा, नुक्स हकियत, स्वत्वबोध, झंझट और अर्जन से विल्कुल मुक्त है तथा जमीन मालिकगण निम्नांकित भू-सम्पति या उसके किसी हिस्से को विकास एकरारनामा के समय के अन्दर न बेचेगें, न किसी को देगें, न हस्तान्तरित करेगें और किसी के पक्ष में कोई

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

कागज लिखेगें और वे आगे कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगें और न कोई दस्तावेज लिखेगें जो इस शर्तनामा के नियमों के या घोषणा के विरुद्ध हो। अगर निम्नांकित सम्पत्ति पर उपरोक्त किसी तरह का विकास एकरारनाम के पूर्व का दोष पायी जाये तो जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता के कथानुसार या उनके प्रतिनिधि के कथनानुसार दूर करेगें।

23 यह कि घोषणा-पत्र के सत्यापित करने हेतु जो उपर किया गया है उपरोक्त जमीन मालिकगण और खास करके अपने स्थाई स्वामित्व के संबंध में और अपने हकियत के सम्बन्ध में घोषणा करते हैं कि यह सम्पति हर तरह के वारदैन से मुक्त हैं और पुनः वादा करते हैं कि उक्त सम्पति पर या उसके किसी हिस्से पर किसी प्रकार का कर्ज नहीं लेगें और न उसको किसी दूसरे के हाथ बेचेगें और न उसको कोई ऐसा काम करेगें केवल जो इसमें लिखा हुआ है उसी के अनुसार करेगें और जमीन मालिकगण यह भी वादा करते हैं कि सक्षम अधिकारी के यहां सम्पति से संबंधित सत्यापन हेतु सारे कागजात उपस्थित करेगें।

24 यह कि जमीन मालिकगण निर्माण में एकरारनामा के विरूद्ध किसी तरह का वाधा उपस्थित नहीं करेगे। लेकिन आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण उसमें समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण कर सकते।

25. यह कि विकासकर्त्ता भवन निम्रण कार्य व भवन निर्माण विभाग के माप ढण्ड के अनुसार या बढ़िया तरीके से करेगें जिसमें जमीन मालिकगण को भी विश्वास हो।

26 यह कि विकासकर्त्ता किसी भी तरह से सीधे या चक्करदार कोई गलती नहीं करेगें जिससे जमीन मालिकगण के स्वामित्व अधिकार या अभिरुची में वाधा पहुंचे। जबतक कि जमीन मालिकगण के क्षेत्र का कब्जा विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को न दे दें।

27 यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण को कर्ज मुक्त रखेगें और हमेशा रखेगें। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्त्ता शिल्पी या निमंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेगें। चाहें वह नौकरी विकास कर्त्ता के द्वारा दी जाय अथवा आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय हो

28 विकासकर्त्ता गुणवक्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुंणवक्ता पर पूर्ण ध्याण देगें।

29 यह कि जमीन मालिकगण पूर्ण बने हुए आवसीय बहुमंजिला भवन में अपने हिस्से को विकासकर्त्ता को या किसी अन्य को बेचने के बाद उसकी कीमत प्राप्त करेगें और भविष्य में किसी तरह का विकासकर्त्ता के हिस्से पर कोई भी मांग या प्रिमियम लेने का उनको अधिकार नहीं होगा।

30 यह कि विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण इस बिकास एकरारनामा में वर्णित उपरोक्त सभी शर्तो एवं नियमों के आधार पर सौहार्द पूर्ण वातावरण में अपने अपने हिस्से

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

को प्राप्त करेगें और दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से स्वामी होगें तथा आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के उपरांत जब जमीन मालिकगण को 50 प्रतिशत के रूप में निर्मित आवसीय बहुमंजिला भवन पर दखल कब्जा मिल जायेगा तो जमीन मालिकगण या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्त्ता इसके खरीदागण आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव तथा सफाई एवं रंगाई-पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ऑनर एसोशियसन होगा जिसे आवसीय बहुमंजिला भवन में रहने वाले जमीन मालिकगण तथा इनके खरीदारगण और विकासकर्त्ता तथा इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावली बनायेगें या कानूनी जानकार से बनायेगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव एवं सफाई-सुथरा रखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक एरिया वालों का होगा उसका भुगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑर्नस एसोशियसन को चलाने हेतु नियमावली के आधार पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचान अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेगें।

31 यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन में जो पार्किंग का निर्माण होगा उसमें जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता का हिस्सा होगा और आवासीय क्षेत्रों, जो फ्लैटों के रूप में निर्माण होगा उन सभी का देखभाल जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता द्वारा बनाये गये ऑनर एसोसिएशन द्वारा मेन्टेनेनश एवं सफाई रंगाई पोताई करेगें।

32 यहाँ स्पष्ट कर देना उचित है कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण पूर्ण विकसित कर जो उनका 50 प्रतिशत हिस्सा देगें और विकासकर्त्ता प्रति तल्ला के निर्माण को पूर्ण करते हुए उपरी तल्ला तक जाएगें।

33. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह तय हुआ है कि विकासकर्त्ता अपने सुविधानुसार अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन से सटे हुए जमीन को बिकास पर लेकर वहुमंजिला आवसीय बहुमंजिला भवन का निमार्ण करेगें उसमें प्रथम पक्ष जमीन मालिकगण या इनके उत्तराधिकारीगण किसी प्रकार का विरोध एवं आपत्ति नहीं करेगें

34. यह कि विकासकर्त्ता द्वारा निम्नलिखित वर्णित भूमि पर वहुमंजिला आवसीय बहुमंजिला भवन बनाने के उपरान्त विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिकगण अपने अपने हिस्से का बंटवारा रेरा अधिनियम के अनतर्गत विकास एकरारनामा के अनुसार करेगें।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

अनुसूचि - 1

सम्पति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित है

क्षेत्रफल 2782 वर्गफीट यानि कि 6.38 डिसमिल परती आवासीय भूमि, हकियत कास्त रैयती नगदी कायमी मौजा - बेउर, (मूल्यांकन वही सं0 - 191), परगना फुलवारी, सर्वे थाना फुलवारी एवं पुलिस थाना - बेउर, जिला - पटना, बिहार, अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी

शरीफ, जिला अवर निबंधन कार्यालय और जिला - पटना में अवस्थित है, जिसका थाना नं0 - 33, तौजी बिहार सरकार, अन्दर खाता नं. - 60 (साठ), खेसरा सं0 - 402 (चार सौ दो) है जो पटना नगर निगम के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:-

चौहद्दी

उत्तर :- पईन वर्तमान सहायक रास्ता

दक्षिण :- श्री इन्द्रदेव सिंह वगैरह

पूरब :- जितेन्द्र कुमार, उमेश प्रसाद एवं श्री भगवान सिंह वगैरह

पश्चिम :- श्री रामचन्द्र राय

मूल्यांकन -51,11,000/-

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रीयों एवं निर्माणों का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित है:-

1.	फाउन्डेशन	: आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चर डिजाइनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	: आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3.	सिविल वक्र	: प्रथम श्रेणी का ईट वर्क प्रिज्म/जे.पी. सतना या लफार्ज सीमेन्ट
4.	छत	: आर.सी.सी.
5.	फर्श	: मार्वल टाईल्स (Common Area) Parking छोड़ कर
6.	प्लास्टर	: सीमेन्ट मोर्टार (1:6), सीलिंग (1:4)
7.	दरवाजा	: सखुआ लकड़ी का चौखट 32 एम.एम. मोटा फैक्ट्री से निर्मित पलस डोर। (अल्प्रो फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ।
8.	खिड़की	: सखुआ लकड़ी का चौखट खिड़की शीशा लगाकर और पेन्ट।
9.	रसोईघर	: माबैल का बर्किंग फ्लैट फार्म, जोजाइक सिंकए तथा दिवाल में 14" सफेद ग्लैज्ड टाईल्स ओर डायनिंग रूम में भी एक वास बेसिन रहेगा।
10.	बाथरूम	: दीवाल में 6' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में एंटी ग्लेज्ड टाईल्स साथ हीं जल आपूर्त्ति फिटींग (ब्रोडेड) नल फिटींग, चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग (पेरीवेयर)
11.	विद्युत बायरिंग	: कॉन्सिल्ड, पी.बी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित एसेटेन्डरआईएसआई माक्र का क्वालिटी का फिटिंग स्वीच
12.	दीवाल फिनिशिंग	: अन्दर पी.ओ.पी. या पुट्टी।
13.	टी.वी. प्वाईंट	- सभी फ्लैटों में एक प्वाईंट और मास्टर बेड रूम में।
14.	टेलीफोन प्वाईंट	- सभी फ्लैटों में एक प्वाईंट और मास्टर बेड रूम में।
15.	सीवेज	: सीवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR
4/12/18

Serial No. 14027 Circle:-:Phulwari Sharif

Book No. :- 1 Deed No. 12428



T.V. 14269/18.

बिहार BIHAR

Serial No. 14027 क्रमांक 18189 तिथि 3.12.18 AC 323154

Deed No. 12428

केता का नाम व पता

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

The document was presented for registration on **04/12/2018** by **Jitendra Kumar**

A Stamp Duty of Rs. **140680**/- and other Fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. **12428** in Book No. **1**, Volume No. **323** on pages from **259** to **273** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **49** / Year **2018**

04/12/2018 Token No:-14269-/2018

Signature with Date

(**Satya Narayan Choudhary**)

Registering Officer, **Patna**

दस्तावेज की जाँच किया एवं स्कैनिंग में अंकित कण्डिका विवरणी के अनुरूप सही पाया।

जाँच लिपिक

(अरुण कुमार महतो)

SCANNED BY

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.

DIRECTOR

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 4.12.2018

सन् 2018 ई० को निम्नांकित पक्षकारों के बीच निष्पादित हुआ:-

डा. जितेन्द्र कुमार, पुत्र स्व0 राम प्रसाद सिंह, निवासी - ब्रहम्पुर, पुलिस थाना - फुलवारी शरीफ, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक (जिन्हें यहाँ पर **जमीन मालिक** कहा गया) जिनके उत्तराधिकारीगण, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो प्रथम पक्षकार हैं। - 620202978

और

जगत होम्स एण्ड रिसोर्टस प्रा0 लि0, पटना, जो भारतीय कम्पनीज एक्ट 1956 के अंतर्गत निगमित है जिसका रजिस्ट्रेशन नं0- U45200BR2005PTC011448 है जिसका कार्यालय 3, पहला तल्ला, जुगल स्मृति कम्पलेक्स, बेली रोड, खाजपुरा, पटना - 800014, द्वारा निदेशक (Director) **श्री प्राण नाथ सिंह,** पुत्र श्री जगत नारायण सिन्हा, निवास स्थान मुरलीचक भाया जगदेव पथ, थाना - हवाई अड्डा, पत्रालय - वी.भी.कॉलेज, पटना - 800014, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें यहाँ पर विकासकर्त्ता/बनावटकर्त्ता कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधिगण, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है। - 9334317294

(क) यह कि इस विकास एकरारनामा के **अनुसूचि - 1** में वर्णित भू-सम्पत्ति, जिसका विकास एकरारनामा होना है, सर्वे खेसरा सं0 - 402 में रकवा 3802 वर्गफीट (तीन हजार आठ सौ दो वर्गफीट) यानि कि 8.72 डिसमिल जमीन, अन्दर खाता नं. - 60, तौजी बिहार सरकार और थाना नं0 - 33, मौजा - बेउर, परगना फुलवारी, सर्वे थाना फुलवारी, पुलिस थाना - बेउर, जिला - पटना, बिहार में अवस्थित है के पूर्ण जमीन मालिक, स्वामी, स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकार जमीन मालिक हैं।

अतएव, उपर्युक्त भूखण्ड जमीन मालिक के खानदानी खतियानी सम्पत्ति है। जिसे जमीन मालिक ने अपने पट्टीदार से आपसी खानगी बंटवारा के द्वारा बांट कर खास दाज और हिस्से में प्राप्त किया है । जिसपर जमीन मालिक काबिज दाखिल और मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते है और हैं, परन्तु, परिवार में आपसी सामंजस्य रहने के कारण राजस्व रसीद जमाबंदी सं0 - 228/1 पर समिलात कटता चला आ रहा है एवं भूमि हर प्रकार के नुक्श, हकियत, स्वत्वदोष, ऋणभार एवं अन्य तरह विवादों तथा झंझटो से बिल्कुल पाक वो साफ है। इसतरह जमीन मालिक को निम्नांकित भूमि पर पूर्ण अधिकार एवं सम्प्रभुता स्थापित है।

अतएव, जमीन मालिक बताये कि उपरोक्त सम्पत्ति जो इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्व एवं अधिकार में हैं और जो सब तरह के मुक्स हकियत, स्वत्वदोष, अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिक को अपना पूर्ण

Jitendra Kumar
4/1/18

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

हक, अधिकार और स्वामित्व में है और अनुसूची - 1 में वर्णित जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकसित करवाने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिक की इच्छा हुई कि वे इस विकास एकरारनामा के अनुसूची - 1 में वर्णित अपने जमीन पर एक आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण और विकास किसी भी विकासकर्त्ता/कंम्पनी द्वारा किया जाय।

विकासकर्त्ता आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करने का काम करते हैं एवं विकासकर्त्ता को जमीन मालिक उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआ तब, विकासकर्त्ता ने जमीन मालिक के पास आवसीय बहुमंजिला भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किया और सम्पर्क किया और ऑफर दिया कि विकास एकरारनामा के आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित है, को विकसित कर एक आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें एवं जमीन मालिक का तय हिस्सा जमीन मालिक को सुपूर्द कर देंगें। तत्पश्चात जमीन मालिक और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के बाद इस विकास एकरारनामा को दोनों पक्षों ने किया।

<u>इस विकास एकरारनामा को दोनो पक्षों ने निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर एकरार को स्वीकार किया, जो इस प्रकार है:-</u>

(1) यह कि उपर्युक्त सम्पत्ति जमीन मालिक के दखल कब्जे में है साथ हीं वे उसके निर्विवाद, स्वामी, हकदार और दिलचस्पीकार हैं जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त है और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारी और निर्विवाद अधिकारी एवं हकदार उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को विकास एकरारनामा के आधार पर जमीन को भवन निर्माण के लिए देने में सक्षम हैं।

(2) यह कि जमीन मालिक अपने उपुर्यक्त भूमि या इसके अंश को बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, कर निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दिया है।

(3) यह कि जमीन मालिक ने उपर्युक्त भूमि को अर्जन/अर्जन की मांग सम्बन्ध किसी प्रकार की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्त्तमान में प्राप्त नहीं किया है और न उससे संबंधित पटना नगर निगम से हीं पूर्व में किसी प्रकार नोटिस/सूचना प्राप्त किया है और न उपर्युक्त भूमि या इसके अंश को आयकर विभाग या कोई अन्य सरकार या

Jitendra Kumar
4/12/18

JAGATNOMES CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
DIRECTOR

इसके प्राधिकार या अर्जन से संबंधित सूचना, अधिसूचना या किसी प्रकार का नोटिस प्राप्त किया है।

(4) यह कि अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि सम्बंधित इस विकास एकरारनामा के पूर्व में अटैचमेंट या उपर्युक्त भूमि के विरूद्ध कोई फैसला, वाद, डिक्री, रोक, आदेश, सूचना, नोटिस, पेटिशन या निर्णायक आदेश, नहीं हुआ है।

(5) यह कि जमीन मालिक के अलावे कोई अन्य व्यक्ति अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी या दिलचस्पीकार नहीं है।

(6) यह कि जमीन मालिक अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य एकरारनामा बिक्रय या विकास हेतु किन्हीं के साथ अभीतक नहीं बनाये हैं।

(7) यह कि विकासकर्त्ता के प्रबंध निदेशक अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में बनावट एवं विकास करने हेतु अच्छे वास्तुकार से नक्शा बनवायेगें एवं वास्तुकार से बनाये गए नक्शे को पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् के सम्बंधित सक्षम पदाधिकारी के समक्ष स्वीकृति हेतु विकासकर्त्ता और जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप एक्ट, 2006 के अंतर्गत दाखिल करेगें और नक्शे के स्वीकृत होने के पश्चात उसके अनुरूप आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें।

(8) यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिक को विश्वास दिलाया है कि उनका कम्पनी/विकासकर्त्ता किसी भी सरकारी या गैर सरकारी तरह से काली सुची में दर्ज नहीं है।

<u>अब दोनों पक्ष इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते हैं:-</u>

1 जमीन मालिक ने उपरोक्त विकासकर्त्ता को जमीन का विकास करने के लिए इस एकरारनामा के तहत इजाजत दिया है, जिसपर विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन का विकास आवसीय बहुमंजिला भवन के रूप में करेगें और उससे संबंधित सभी कार्यो और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा इस विकास एकरारनामा के माध्यम से सुपूर्द किया, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा, उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें। विकासकर्त्ता अपने खर्च से आवसीय बहुमंजिला भवन में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ जितने तरह का फिटींग्स, फिक्चर, विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्कशन, जनरेटर, इंटरकॉम फायर फाईटर सिस्टम वैगरह की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित आवसीय बहुमंजिला भवन का

Jitendra Kumar 4/12/18

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD. DIRECTOR 4/12/18

निमार्ण स्वीकृत नक्शा के अनुसार निम्नांकित अनुसूची- 1 में वर्णित जमीन पर जमीन मालिक और खुद विकासकर्त्ता अपने लिए उपलब्ध करायेंगें एवं सहुलियत देंगें।

2 जमीन मालिक और विकासकर्त्ता ने सामिलात तौर पर निश्चिय किया है कि एफ0 ए0 आर0 प्रतिशत पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् के आवसीय बहुमंजिला भवन से संबंधित उप नियमों के अनुसार लागू होगा।

3 इस विकास एकरारनामा के हस्ताक्षर एवं निबंधन के तारीख से तुरंत बाद विकासकर्त्ता शीघ्रातिशीघ्र उल्लेखित प्रांगण पर आवसीय बहुमंजिला भवन का नक्शा तैयार करने का काम एक अच्छे और जानकार आर्चिटेक्क और इंजीनियर से आरंभ कर देगें।

4 विकासकर्त्ता आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण का नक्शा पटना नगर निगम/ निजामत नगर परिषद् में उसके आदेश के पहले जमीन मालिक से लिखित स्वीकृति लेकर दाखिल करेगें साथ हीं जमीन मालिक के अनुसार नक्शा बनवाकर निर्माण कार्य शुरू कर सकतें हैं।

5 विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर आवसीय बहुमंजिला भवन बनाने हेतू निर्मित पूरे हिस्से में से 50 प्रतिशत विकसित हिस्से खुद के प्राप्ति और 50 प्रतिशत जमीन मालिक को प्राप्ति के शर्त पर जमीन मालिक को हर तरह से कर्ज मुक्ति के साथ एकरारनामा अनुसार समय पर देगें।

6 विकासकर्त्ता जमीन मालिक के निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति के अलावे अन्य जमीन मालिक से आवश्यकता अनुसार जमीन लेकर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण एक या अधिक ब्लॉकों में कर सकते हैं। अगर विकासकर्त्ता को अन्य जमीन मालिक से जमीन उपलब्ध हुआ या होगा तो विकासकर्त्ता अन्य जमीन मालिक के जमीन को मिलाकर आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करेगें। जिसके लिए जमीन मालिक अपनी ओर से सहमति देते हैं जिसके लिए दोनों पक्ष आपस में सहमत हैं।

7. जमीन मालिक के निम्नाकित अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन पर जो भी आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण होगा उसमें कुल परम निर्मित आवसीय बहुमंजिला भवन के बनावट में जमीन मालिक का हिस्सा 50 प्रतिशत और विकासकर्त्ता का भी 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

8 विकासकर्त्ता के द्वारा जो रकम आवसीय बहुमंजिला भवन के विकास एवं निर्माण में वहन करेगें, तो जमीन मालिक द्वारा विकासकर्त्ता को सिर्फ जमीन इस विकास एकरारनामा के माध्यम से देने के बदले विकासकर्त्ता जमीन मालिक को 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में बिना कोई कीमत लिए दे देगें। जिसके जमीन मालिक निर्विवाद

Jitendra Kumar
4/12/18

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

रूप में पूर्ण स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और जब जमीन मालिक अपने हिँस्से को बिक्रय करना चाहेंगें तो अपने स्वेच्छानुसार एवं दिलचस्प व्यवसायिक व्यक्तियों के नाम से बिक्रय, पट्टा एवं हस्ताणातरित करेगें और बकिये 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) पूर्ण रुप से बना हुआ क्षेत्र विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगां। जिसके विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिक, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहें बिक्रय एवं हस्ताणातरित या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

9 यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा 7 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्त्ता और जमीन मालिक के बीच विभाजित किया जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

10. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है की पटना नगर निगम के अन्तर्गत आवसीय बहुमंजिला भवन नियमावली तथा उपब्धियों के अनुरूप आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण में बदलाव या परिवर्त्तन होगा उसका पूर्ण जिम्मेवारी और खर्चों से विकासकर्त्ता करेगें। तब जिसे दोनों पक्ष उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेंगें।

11. यह कि जमीन मालिक विकासकर्त्ता से अपने मिले हुए 50 प्रतिशत सुपर विल्टअप एरिया हिस्से के संबंध में जिस प्रकार से चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, स्थानीय अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों के अभिलेखों में अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नाम को नामांकित करा लेगें या बनावट के संबंध में स्थानीय निकायों में कर निर्धारण करा लेगें और जमीन मालिक आवसीय बहुमंजिला भवन के कुल बनावट में जो 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया प्राप्त करेगें उसके संबंध में जो भी भारत सरकार एवं बिहार सरकार के जो भी कर होगा उन सभी करों का भुगतान जमीन मालिक अपने स्तर से करेगे एवं 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया विकासकर्त्ता का होगा और विकासकर्त्ता अपने हिस्से के सभी प्रकार का कर का भुगतान खुद करेगें।

12 यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिक के जमीन पर आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिक को बिना हर्जा-खर्चा

Jitendra Kumar
4/4/18

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

के 50 प्रतिशत बनावट विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिक के हिस्से को सुपूर्द करेगें। तत्पश्चात् विकासकर्त्ता विकास एकरारनामा निबंधन होने के तिथि से करीब **दो वर्ष छः माह और नौ माह** रियायत समय में आवसीय बहुमंजिला भवन का निर्माण का काम पूरा कर देगें । यह कि इस विकास एकरारनामा में तय समय अवधि तक विकासकर्त्ता आवासीय बहुमंज़िला भवन का निर्माण कार्य पूरा नहीं करेगें तो विकासकर्त्ता जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैटों का जो वर्तमान बाजार के अनुसार किराया होगा उसे विकासकर्त्ता जमीन मालिक को भुगतान करेगें।

13 यह कि इस विकास एकरारनामा में उपर्युक्त वर्णित शर्त्तों के अनुरूप जमीन मालिक विकासकर्त्ता को आवासीय बहुमंजिला भवन के रूप में विकास एवं निर्माण हेतु कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा (सुपर बिल्ट अप एरिया) बिक्रय करने हेतु अनुसूचि -1 में वर्णित भू-सम्पत्ति पर दखल कब्जा दिया और इसलिए विकासकर्त्ता का जमीन पर 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। इसी तरह से जमीन मालिक को भी अपने मिले हुए 50 प्रतिशत हिस्सा (सुपर बिल्ट अप एरिया) एवं जमीन को बिक्रय करने का पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा।

14 यह कि विकासकर्त्ता विकास एकरारनामा के अनुसार भवन निर्माण के लिए बिल्कुल स्वतंत्र रहेगें और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास कार्य नहीं करेगा।

15 यह कि जमीन मालिक अपने लिए विकासकर्त्ता को इस शर्तनामा में दिये गये दूसरे प्रविधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण अधिकार दे रहे हैं जो निम्नलिखित है:-

(क) यह कि विकासकर्त्ता सिर्फ शिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगें।

(ख) यह कि विकासकर्त्ता सम्बन्धित अधिकारियों के पास विधुत लाईन लेने अथवा सिमेंन्ट लोहा और दूसरे नियंत्रित वस्तुओं का कोटा लेने के लिए या अनुज्ञा पत्र लेने के लिए आवेदन देगें।

(ग) यह कि विकासकर्त्ता कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक ट्रिव्यूनल अथवा दूसरे कार्यालयों में जमीन मालिक का प्रतितिधित्व करगें। वे अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति से सम्बंधित विकास के लिए मुकदमा दायर करेगें और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगें और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय या किसी पब्लिक आवसीय बहुमंजिला भवन जन पदाधिकारी, सार्वजनिक

Jitendra Kumar
4/10/18

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

पदाधिकारी या ट्रिव्यूनल जो निम्नांकित अनुसूची- 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति या इसके विकास एवं निर्माण करने के संबंध में तथा उसके किसी हिस्से के विकास सम्बंधी होगा, करने के अधिकारी होंगें और उसके लिए कोई भी कागजात, वकालतनामा, दावा पत्र, वाद पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें। किसी भी कानूनी कार्यवाही की हालत में किसी भी न्यायालय में जो जमीन मालिक के अभिरूची के विरूद्ध होगा विकासकर्त्ता अपने खर्च से जमीन मालिक का हकियत और अभिरूची बचाने के लिए सभी कदम अपनावेगें। इसमें जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता एक दूसरे को सहयोग करेगें साथ में सभी अधिकार एकरारनामा में दिया गया समय तक हीं होगा।

(घ) यह कि विकासकर्त्ता उपरोक्त सम्पत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम दस्तावेज या दूसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करगें।

(ड़) यह कि विकासकर्तर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र में आवसीय बहुमंजिला भवन का एरिया को किसी को आवंटित करगें या बेचेगें और उसके पैसा प्राप्त करेगें उसको निर्माण और विकास में खर्च करेगें।

16. यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय विकासकर्त्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार से कम समय के लिए या किसी भी निर्मित यूनिट एवं यूनिटों के व्यक्तिगत आवंटनकर्त्ता तथा व्यवयानाकर्त्ता के खरीदार एवं खरीदारों के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा अपने हिस्से का 50 प्रतिशत क्षेत्र को कर सकते हैं या बंधक रख सकतें हैं।

17. यह कि अगर यह पाया जाये कि विकासकर्त्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी व्यक्ति से उपरोक्त जमीन पर कर्ज लेकर दूसरे मद में खर्च किये हुए हैं या समय पर निर्माण कार्य पुरा नहीं किया तब उसका जमीन मालिक या पुरे जमीन का बंधक नहीं होगा साथ ही साथ किसी प्रकार का कर्ज विकासकर्त्ता के द्वारा हीं दिया जाएगा।

18. यह कि विकासकर्त्ता यह भी स्वीकार करते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पूरा कर्ज विकासकर्त्ता या इनके खरीदारों के हिस्से से वसुल किया जायेगा और जमीन मालिक को उससे कोई सम्बंध नही होगा एवं भवन निर्माण समय पर पुरा नहीं करने पर जमीन पर लिया गया कर्ज विकासकर्त्ता को देना होगा एवं पुरे जमीन एवं जमीन मालिक कर्ज मुक्त होगा।

19. यह कि अपार्टमेंट ओनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता अपने 50 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ अनुसूचि - 1 में वर्णित कुल भूमि से 50 प्रतिशत भू-भाग के

Jitendra Kumar
8/2/18

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

निर्विवाद स्वामी पूर्ण रूपेण होंगे। विकासकर्त्ता के पूर्ण निर्णय लेने के बाद, विकास किये पर जमीन मालिक और इनके उत्तराधिकारियों को उक्त अधिनियम के आधार पर किराया, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगी। इसके लिए जमीन मालिक विकासकर्त्ता को स्थाई पावर ऑफ एटर्नी निष्पादित करने की कोई आवश्यकता बिहार अपार्टमेंट ओनरशिप एक्ट 2006 के अंतर्गत नहीं है।

20. यह कि जमीन मालिक विकासकर्त्ता को पूर्ण विश्वास दिलाते हैं कि पूर्ण भू-सम्पत्ति, जिसका विकास करना है, पर किसी तरह का नोटिस या घोषणा जमीन मालिक के नाम पर भू-अर्जन के लिए हो या किसी भी कानून के अन्तर्गत भू-अर्जन हेतु नोटिस इस विकास एकरारनामा निबंधन के पूर्व का पाया गया, उसकी पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिक की होगी। अतएव जमीन मालिक विकासकर्त्ता को यह भी इस विकास एकरारनामा के माध्यम से पूर्ण विश्वास देते है कि आज तक अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि के पूर्ण भाग या किसी अंश के एवज में भू-अर्जन हेतु घोषणा या नोटिस या किसी तरह का कानूनी कार्रवाई किसी प्रकार की नहीं हुआ है और इस तरह निम्नांकित पूर्ण भू-सम्पत्ति बिल्कुल पाक साफ है।

21. यह कि जमीन मालिक यह भी कहते है और विश्वास दिलाते हैं कि पटना नगर निगम अथवा किसी भी अधिकार क्षेत्र द्वारा लेने या भू-अर्जन हेतु इस सम्पत्ति में या उसके किसी हिस्से पर कोई नोटिस या आदेश पारित नहीं हुआ है। और किसी भी तरह का निगम या किसी दूसरे अधिकारी द्वारा कोई अनुरोध नहीं हुआ है जिससे उपरोक्त सम्पत्ति या उसका कोई हिस्सा प्रभावित होगा।

22. यह कि जमीन मालिक यह घोषणा करते है कि इस एकरारनामा में वर्णित भू-सम्पत्ति हर तरह के कानूनी दावा, जप्ति, निशेधात्मक आदेश, मुकदमा, डिक्री, निषेधाज्ञा, दिवालियापन का नोटिश तथा इसके विरूद्ध आदेश, बेनामीदारी या न्यासी गीतिया या हिस्सेदार के दावा, नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, झंझट और अर्जन से बिल्कुल मुक्त है तथा जमीन मालिक निम्नांकित भू-सम्पति या उसके किसी हिस्से को विकास एकरारनामा के समय के अन्दर न बेचेगें, न किसी को देगें, न हस्तान्तरित करेगें और किसी के पक्ष में कोई कागज लिखेगें और वे आगे कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगें और न कोई दस्तावेज लिखेगें जो इस शर्तनामा के नियमों के या घोषणा के विरुद्ध हो। अगर निम्नांकित सम्पत्ति पर उपरोक्त किसी तरह का विकास एकरारनाम के पूर्व का दोष पायी जाये तो जमीन मालिक विकासकर्त्ता के कथानुसार या उनके प्रतिनिधि के कथनानुसार दूर करेगें।

23 यह कि घोषणा-पत्र के सत्यापित करने हेतु, जो ऊपर किया गया है उपरोक्त जमीन मालिक और खास करके अपने स्थाई स्वामित्व के संबंध में और अपने हकियत के सम्बन्ध

JAGAT HOMES RESORTS PVT. LTD.

में घोषणा करते हैं कि यह सम्पति हर तरह के वारदैन से मुक्त हैं और पुनः वादा करते हैं कि उक्त सम्पति पर या उसके किसी हिस्से पर किसी प्रकार का कर्ज नहीं लेगें और न उसको किसी दूसरे के हाथ बेचेंगें और न उसको कोई ऐसा काम करेगें केवल जो इसमें लिखा हुआ है उसी के अनुसार करेगें और जमीन मालिक यह भी वादा करते हैं कि सक्षम अधिकारी के यहां सम्पति से संबंधित सत्यापन हेतु सारे कागजात उपस्थित करेगें।

24 यह कि जमीन मालिक निर्माण में एकरारनामा के विरूद्ध किसी तरह का वाधा उपस्थित नहीं करेगे। लेकिन आवसीय बहुमंजिला भवन के निर्माण उसमें समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण कर सकते एवं कमियों को दुर करा सकतें है।

25. यह कि विकासकर्त्ता भवन निम्मण कार्य व भवन निर्माण विभाग के माप ढण्ड के अनुसार या बढ़िया तरीके से करेगें जिसमें जमीन मालिक को भी विश्वास हो।

26 यह कि विकासकर्त्ता किसी भी तरह से सीधे या चक्करदार कोई गलती नहीं करेगें जिससे जमीन मालिक के स्वामित्व अधिकार या अभिरुची में वाधा पहुंचे। जबतक कि जमीन मालिक के क्षेत्र का कब्जा विकासकर्त्ता जमीन मालिक को न दे दें।

27 यह कि विकासकर्त्ता जमीन मालिक को कर्ज मुक्त रखेगें और हमेशा रखेगें। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ति या खर्च जो कि कार्यकर्त्ता शिल्पी या निमंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाये उससे भी कर्ज मुक्त रखेगें। चाहें वह नौकरी विकास कर्त्ता के द्वारा दी जाय अथवा आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के समय हो

28 विकासकर्त्ता गुणवक्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुंणवक्ता पर पूर्ण ध्याण देगें।

29 यह कि जमीन मालिक पूर्ण बने हुए आवसीय बहुमंजिला भवन में अपने हिस्से को विकासकर्त्ता को या किसी अन्य को बेचने के बाद उसकी कीमत प्राप्त करेगें और भविष्य में किसी तरह का विकासकर्त्ता के हिस्से पर कोई भी मांग या प्रिमियम लेने का उनको अधिकार नहीं होगा।

30 यह कि विकासकर्त्ता और जमीन मालिक इस बिकास एकरारनामा में वर्णित उपरोक्त सभी शर्तो एवं नियमों के आधार पर सौहार्द पूर्ण वातावरण में अपने अपने हिस्से को प्राप्त करेगें और दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से स्वामी होगें तथा आवसीय बहुमंजिला भवन निर्माण के उपरांत जब जमीन मालिक को 50 प्रतिशत के रूप में निर्मित आवसीय बहुमंजिला भवन पर दखल कब्जा मिल जायेगा तो जमीन मालिक या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्त्ता इसके खरीदारगण आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव तथा सफाई एवं रंगाई-पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ओनर एसोशियसन होगा जिसे आवसीय बहुमंजिला भवन में रहने वाले जमीन मालिक तथा इनके खरीदारगण और विकासकर्त्ता तथा

Jitendra Kumar 4/12/18

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावली बनायेगें या कानूनी जानकार से बनायेगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव एवं सफाई-सुथरा रखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक एरिया वालों का होगा उसका भुगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑर्नस एसोशियसन को चलाने हेतु नियमावली के आधार पर आवसीय बहुमंजिला भवन के रख-रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचान अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेगें।

31 यह कि आवसीय बहुमंजिला भवन में जो पार्किंग का निर्माण होगा उसमें जमीन मालिक और विकासकर्त्ता का हिस्सा होगा और आवासीय क्षेत्रों, जो फ्लैटों के रूप में निर्माण होगा उन सभी का देखभाल जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता द्वारा बनाये गये ऑनर एसोसिएशन द्वारा मेन्टेनेनश एवं सफाई रंगाई पोताई करेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय तल्ला से तृतीय तल्ला के बीच सुपर डुप्लेक्स फ्लैट जमीन मालिक के लिए निर्माण करेगें और शेष बचा हिस्सा भी द्वितीय तल्ला पर हीं देगें।

32 यहॉं स्पष्ट कर देना उचित है कि विकासकर्त्ता जमीन मालिक पूर्ण विकसित कर जो उनका 50 प्रतिशत हिस्सा देगें और विकासकर्त्ता प्रति तल्ला के निर्माण को पूर्ण करते हुए उपरी तल्ला तक जाएगें।

33. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह तय हुआ है कि विकासकर्त्ता अपने सुविधानुसार अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन से सटे हुए जमीन को बिकास पर लेकर वहुमंजिला आवसीय बहुमंजिला भवन का निमार्ण करेगें उसमें प्रथम पक्ष जमीन मालिक या इनके उत्तराधिकारीगण किसी प्रकार का विरोध एवं आपत्ति नहीं करेगें दोनो पक्षों के सहमति से दो एकरारनामा बन सकता है जो हर परिस्थिति में मान्य होगा।

34. यह कि विकासकर्त्ता द्वारा निम्नलिखित वर्णित भूमि पर वहुमंजिला आवसीय बहुमंजिला भवन बनाने के उपरान्त विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का बंटवारा रेरा अधिनियम के अनतर्गत विकास एकरारनामा के अनुसार करेगें।

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

अनुसूचि - 1

सम्पति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित है

क्षेत्रफल 3802 वर्गफीट यानि कि 8.72 डिसमिल परती आवासीय भूमि, हकियत कास्त रैयती नगदी कायमी मौजा - बेउर (मूल्यांकन वही सं0 - 191), परगना फुलवारी, सर्वे थाना फुलवारी एवं पुलिस थाना - बेउरे, जिला - पटना, बिहार, अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, जिला अवर निबंधन कार्यालय और जिला - पटना में अवस्थित है, जिसका थाना

नं0 - 33, तौजी बिहार सरकार, अन्दर खाता नं. - 60 (साठ), खेसरा सं0 - 402 (चार सौ दो) है जो पटना नगर निगम के अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:-

चौहद्दी

उत्तर :- श्री उमेश प्रसाद वगैरह

दक्षिण :- हाल खरीदर

पूरब :- बबिता देवी

पश्चिम :- रेणु देवी, अशोक कुमार, योगेन्द्र कुमार

मूल्यांकन -69,84,000/-

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रीयों एवं निर्माणों का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित है:-

1.	फाउन्डेशन	: आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चर डिजाइनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	: आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3.	सिविल वक्र	: प्रथम श्रेणी का ईट वर्क प्रिज्म/जे.पी. सतना या ~~लफार्ज सीमेन्ट~~
4.	छत	: आर.सी.सी.
5.	फर्श	: मार्वल टाईल्स (Common Area) Parking छोड़ कर
6.	प्लास्टर	: सीमेन्ट मोर्टार (1:6), सीलिंग (1:4)
7.	दरवाजा	: सखुआ लकड़ी का चौखट 32 एम.एम. मोटा फैक्ट्री से निर्मित ~~प्लस डोर।~~ (अल्प्रो फलस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ।
8.	खिड़की	: सखुआ लकड़ी का चौखट खिड़की शीशा लगाकर और पेन्ट।
9.	रसोईघर	: माबैल का बर्किंग फ्लैट फार्म, जोजाइक सिंकए तथा दिवाल में 14" सफेद ग्लैज्ड टाईल्स ओर डायनिंग रूम में भी एक वास बेसिन रहेगा।
10.	बाथरूम	: दीवाल में 6' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में एंटी ग्लेज्ड टाईल्स साथ हीं जल आपूर्त्ति फिटींग (ब्रोडेड) नल फिटींग, चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग (पेरीवेयर)
11.	विद्युत बायरिंग	: कॉन्सिल्ड, पी.वी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित एसेटेन्डरआईएसआई माक्र का क्वालिटी का फिटिंग स्वीच
12.	दीवाल फिनिशिंग	: अन्दर पी.ओ.पी. या पुट्टी।
13.	टी.वी. प्वाईंट	- सभी फ्लैटों में एक प्वाईंट और मास्टर बेड रूम में।
14.	टेलीफोन प्वाईंट	- सभी फ्लैटों में एक प्वाईंट और मास्टर बेड रूम में।
15.	सीवेज	: सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
16.	जनरेटर	: किलोस्कर कम्पनी का जलापूर्त्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ-साथ पूरे

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
DIRECTOR

फ्लैटों के लिए 300 वाट अतिरिक्त खर्च पर।

17. इन्टरकॉम : सभी फ्लैटों में एक प्वांइट होगा आई0एस0आई0 मार्क एवं सी.सी.टीवी कैमरा के साथ

18. समरसेवुल पम्प - एक करम्टन कम्पनी

19 लिफ्ट - एक (OTIS) / जरूरत अनुसार दो ।

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक ...4.1.2018....को जमीन मालिक/प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष के पक्ष में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. Manoj Kumar
S/o late Rajeshwar Singh
Mohalla Patna-14
4/1/18

2. 4/1/18

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

Jitendra Kumar
4/1/18

विकास कर्त्ता का हस्ताक्षर

JAGAT HOMES & RESORTS PVT. LTD.
4/1/18
DIRECTOR
प्राख्पकर्त्ता

4/1/18

(पंकज कुमार), विलेख लेखक
लाइसेन्स नं0 -175/02
जिला अवर निबंधन कार्यालय,पटना

सभी प्रकार के शोल्क से मुक्त पाया
जाँचकर्ता