Serial No. 6032 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 5914

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR Deed No. 5914

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **07/05/2018** by **Rajendra Prasad Yadav**
A Stamp Duty of Rs. **404100**/- and other Fees of Rs. **20500**/- 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. **5914** in Book No. **1**, Volume No. **110** on pages from **44** to **59** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **17** / Year **2018**

Signature with Date
(Vinay Kumar Prasad)
Registering Officer, **Danapur**

Token No: 6395 /2018



विकास कार्य एकरारनाम

(Development Agreement)

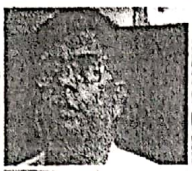
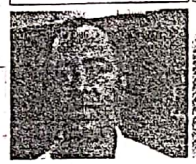
यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 07.05.2018 को निम्नलिखित अग्रलिखित पक्षकरों के बीच निष्पादित किया जाता है।

5/7/2018

Scanned with CamScanner

Sub District Registry Office, Danapur

Number 6395 | Reg. Year 2018 | Serial Number 6032 | Deed Number 5914

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
ıant	Brahamanand Kumar 07.05.18						
ıant	Satish Kumar 07.05.18						
utant	Dilip Kumar Yadav 07/5/18						
ented By	Rajendra Prasad Yadav 7-5-18						
utant	Rajendra Prasad Yadav 7-5-18	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
tified By	Kamlesh Prasad Sah 7-5-18						

9615

पक्षकार लेखकारी हाथ [illegible]
बाया आदि बलगाह दें सोनपोखर पानी
पहचान हस्ताक्षर से स्थापित पाया।
अतेन्द्र
4/7/18

Scanned with CamScanner

1. **श्री राजेन्द्र प्रसाद यादव**

2. **श्री दिलीप कुमार यादव,**

दोनों के पिता का नाम स्वर्गीय राम वृक्ष यादव, साकिन – खाजपुरा, थाना – हवाई अड्डा, जिला – पटना, बिहार, जिन्हें आगे जमीन मालिकगण के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एव

लक्ष्मी श्री इन्फ्रा एण्ड सर्विसेज प्रा० लिमिटेड, पटना, जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 ई॰ के अन्तर्गत पंजीकृत है, यह कम्पनी रजिस्टार बिहार एवं झारखण्ड के अनुसार है, जिसका पंजीयन संख्या–U45200BR2011PTC017522, कम्पनी रजिस्ट्रार पटना निबंधित कार्यालय अम्बिका बिहार/चाणक्या बिहार कॉलोनी, अम्बेदकर पथ, बेली रोड, पटना – 14, है, द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री ब्रह्मानन्द कुमार**, पिता का नाम श्री रामेश्वर प्रसाद सिंह, निवासी महल्ला देव भवन, अम्बिका बिहार कॉलोनी, अम्बेदकर पथ बेली रोड, पटना तथा निदेशक **श्री संतीश कुमार**, पिता का नाम श्री काशी नाथ वर्मा, निवासी महल्ला – शान्ति कुँज अपार्टमेंट, आवास सं0 – 301, नन्दनपुरी, कॉलोनी, मोर्या पथ बेली रोड, पटना – 14, जिन्हे यहाँ पर "विकासकर्त्ता/ कम्पनी/बिक्रेता" कहा गया है जिनकें प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी, प्रशासक और समुदेशनी भी जिम्मेवार रहेगें, जो प्रथम पक्षकार है। पैन–AACCL1059P, मो0 – 9835886728

संदर्भ

विदित यह कि भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष मौजा – सादिकपुर, महल्ला – सिद्धार्थनगर, नाला पर, परगना वो सर्वे थाना – फुलवारी, हाल थाना – रूपसपुर, जिला – पटना के थाना सं0 – 19 (उन्नीस), तौजी नं0 – 5291, खाता सं0 – 74, सर्वे खेसरा सं0 – 102 में क्षेत्रफल 20.66 डिसमिल यानि 8997.843 वर्गफीट भूमि पर भूस्वामी स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची – 1 में वर्णित है।

यह कि अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि भूखण्ड स्वामी के पिता वजरिये वसिका केवाला वैयला कलामी दिनांक 04.02.1948 ई0, जिसका वसीका नं0 – 416, बुक सं0 – 1, नविस्ते श्री नारायण राय, वल्द गम्हीर राय, 2. राम किशुन

Scanned with CamScanner

राय, 3. बाल किशुन राय, 4. श्री विजय किशुन राय, 5. हरि किशुन राय, सभी के पिता नारायण राय, साकिनान – खाजपुरा, परगना – फुलवारी, थाना – कोतवाली, पोस्ट – वी.भी.कॉलेज, जिला – पटना, से वेय खरीद किये थे। निसपर जमीन मालिकगण के पिता ताजिन्दगी काबिज दखिल मालिक मुस्तकील हुए वो रहते चले आये। बाद स्वर्गवाास पिता के जमीन मालिकगण अपने पिता के द्वारा छोड़े गये सारे सम्पत्तियों का बंटवारा अपने गोतिया पट्टीदारा से दिनांक 24.12.2017 को लिखित रूप से कर लिये। जिसमें जमीन मालिकगण को अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि के साथ–साथ अन्य सम्पत्तियॉ खास हक वो हिस्से में मिला हुआ वो करार पाया और बंटवारा के रोज से जमीन मालिकगण अपने मिले हुए खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शांतिपूर्ण काबिज दखिल मालिक मुस्तकील हुए वो रहते चले आते हैं और हैं। वो स्सीद मालगुजारी जमीन मालिकगण के नाम से अलग–अलग कटता चला आता है। जिसमें जमीन मालिक सं0 – 1 राजेन्द्र प्रसाद यादव का जमाबंदी सं0 – 1472 वो जमीन मालिक सं0–2 दिलीप कुमार यादव का जमाबंदी सं0 – 1474 है। इस प्रकार भूखण्ड स्वामी अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि संबंधि व्यवस्था करके वो कराकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं। इस प्रकार अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तातरणकर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामि प्रथम पक्ष का प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष को अनुसूची – 1 में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामि बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं वो हैं।

इस तहर भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि **लक्ष्मी श्री इन्फ्रा एण्ड सर्विसेज प्रा0 लिमिटेड**, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी, बसाना, व्यावसायिक /आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामि/प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और

Scanned with CamScanner

अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें।

यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड स्वामि ने अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि के सबंधि में यह विश्वास दिलाया कि भूमि हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी भूखण्ड स्वामि पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भूखण्ड स्वामि का रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर एक भूकम्प अवरोधि बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तो एवं बंधणों पर किया जायेगाः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम

Scanned with CamScanner

निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची– III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– 1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी. /दानापुर नगर परिषद** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

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

Scanned with CamScanner

सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **3 (तीन) वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

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

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 (पचास) प्रतिशत का अधिकार होगा जो कि इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद उन्हे सुपूर्द कर दिया जायेगा। इसका निर्धारिण एवं स्पष्टीकरण आपसी सहमति से अनुसूची – IV में स्पष्ट कर दिया गया है। तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर,

Scanned with CamScanner

सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

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

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

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

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के

Scanned with CamScanner

साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 (पचास) प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग–अलग नक्शा बनाकर और अगल–बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित ईमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा

Scanned with CamScanner

statutory कागजातों को **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

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

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

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

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

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

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

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

Scanned with CamScanner

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद ज़मीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 (पचास) प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"गंगाजली इन्कलेव (GANGAJALI ENCLAVE)"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी. /सक्षम प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलेता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के नियमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

24. **पी.एम.सी. (पटना नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से 3 (तीन) वर्ष छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के

Scanned with CamScanner

निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा,क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

Scanned with CamScanner

अनुसूची–1

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा–सादिकपुर, वर्त्तमान महल्ला – सिद्धार्थ नगर, नालापर, आरा गार्डेन, परगना वो सर्वे थाना – फुलवारी, हाल थाना– रूपसपुर जिला–पटना के थाना नं.– 19 तौजी नं.– 5291 खाता नं. 74 (चौहत्तर), सर्वे प्लौट नं. 102 (एक सौ दो) एराजी 20.66 डिसमिल यानि 8997.843 वर्गफीट है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर क्षेत्रान्तर्गत जिला – पटना में अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

उत्तर :– बालकिशुन राय

दक्षिण :– पार्ट प्लॉट बिजेन्द्र प्रसाद

पूरब :– 20 फीट चौड़ा रास्ता।

पश्चिम :– नन्हू महतो वगैरह

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.– 062 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 2,01,51,000/– (दो करोड़ एक लाख एकावन हजार) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :–पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद् द्वारा स्वीकृत आर.सी. सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :– पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद् द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :–जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में वॉल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे :–दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट सखुआ का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :–इमारत कि खिड़कियाँ Steel Grill युक्त अल्यूमिनियम को पूर्णतः Glazed होगी।

फर्श :–Vitrified Tiles 2 x 2 का होगा

Scanned with CamScanner

शौचालय :–मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन Antiskid tiles का होगा।

रसोई घर :–हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स एवं जमीन Vetrified Tiles का होगा।

बिजली व्यवस्था:–मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :–जी + 3 की स्थिति में भी लिफ्ट का प्रोविजन होगा।

सीढ़ी :– सिढ़ी घर पी.ओ.पी. का होगा।

जेनरेटर :– सामान्य जेनरेटर आवश्यकतानुसार क्षमता वांला

बोरिंग :– पानी के लिए 4" ईच का बोरिंग पूरब तरफ कराया जाएगा।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :–

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवैल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
4. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

अनुसूची IV

जमीन मालिक एवं डेभलपर/विकासकर्त्ता ने आपसी सहमति बनाकर अपने–अपने हिस्से का फ्लैटों का बंटवारा 50–50 प्रतिशत के अनुसार इस प्रकार किए :–

<u>जमीन मालिक के हिस्से का शेयर:–</u>

1. प्रथम फ्लोर – सम्पूर्ण फ्लैट
2. तीसरा प्लोर – 50 प्रतिशत फ्लैट जो कि उत्तर–पूर्व दिशा की ओर होगा।
3. पार्किंग – 50 प्रतिशत बेसमेंट या ग्राउण्ड फ्लॉर पर।

Scanned with CamScanner

विकासकर्त्ता के हिस्से का शेयरः–

1. द्वितीय फ्लोर – सम्पूर्ण फ्लैट
2. तीसरा प्लोर – 50 प्रतिशत फ्लैट जो कि दक्षिण–पूर्व दिशा की ओर होगा।
3. पार्किंग – 50 प्रतिशत बेसमेंट या ग्राउण्ड फ्लॉर पर।

बेसमेंट बनने की स्थिति में या इसके अलावा और फ्लोर का नक्शा पास होता है और निर्माण होता है तो वैसी स्थिति में आपसी सहमति बनाकर अपने –अपने हिस्से का पचास प्रतिशत शेयर का बंटवारा कर लेगें।

नोट – अगर फ्लैट का बंटवारा के क्रम में कोई फ्लैट आधा–आधा दोनों के हिस्से का होता है तो वैसी स्थिति में आपसी सहमति बनाकर उसका निपटारा कर लेगें।

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

गवाहगणः–

1. [illegible]
[illegible]

2. Rakesh Shaw
S/o Sri B.N Thakur
Khajpura Daily
Road Patna-14
07.05.18

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

[illegible]
07.05.18

[illegible]
07.05.18

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

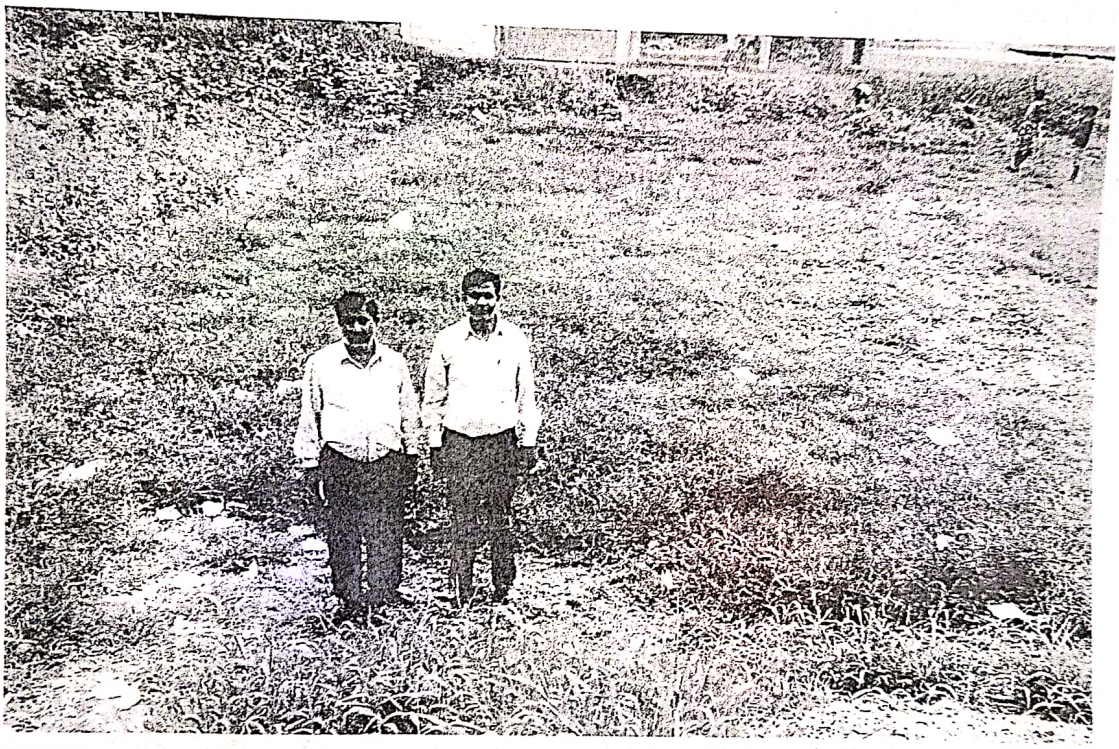
LAXMI SHREE INFRA & SERVICES PVT LTD
07.05.18 C.M.D
LAXMI SHREE INFRA & SERVICES PVT. LTD.

प्रारूपकर्त्ता 07.05.18 Director

07.05.18

मो0 नजर फिरदौस
ला0 नं0 – 317/02
अवर निबंधन कार्यालय, बिक्रम
जिला – पटना

Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

E-CHALLAN

Government of Bihar

BTC-4

Valid Upto	:	21/05/2018	Date	:	06/05/2018 05:22:02 PM
GRN	:	BHR201805022664M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur			
Financial Year	:	2018-2019			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	52300.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Fifty Two Thousand Three Hundred Only	52300.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	BRAHAMANAND KUMAR
Address	:	DEO BHAVAN AMBIKA VIHAR COLONY ,BAILEY ROAD PATNA

PAYMENT DETAIL

BANK Name	:	SBI
Branch	:	

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CPG9706185
Date & Time	06/05/2018 05:24:28 PM		
Scroll No & Date	:		

STATE BANK OF INDIA DANAPUR BAZAR BRANCH 05 MAY 2018 CASH RECEIVED/PAID

Cut Here

DEPOSIT / PAY IN SLIP

State Bank of India

Date : 7 / 5 /20

Branch :

SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No.

3 0 9 7 8 4 9 6 1 9 8

Name

Tel. No. P.

Amount ₹

Rupees in words Five Thousand Three Hundred Only

Cash/Cheque No./Date & Name of Bank & Branch	₹	P.
	5300	
Total	5300	

SWO / Passing Officer

SBI toll free, 24 Hours Call Centre No. 18004253800, 1800112211

Scanned with CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	20/05/2018	Date	:	05/05/2018 02:21:06 PM
GRN	:	BHR201805021446M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Danapur	To	:	
Financial Year	:	2018-2019			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	351300.0
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.0
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.0
Total Amount : Rupees Three Lac Seventy One Thousand Three Hundred Only	371300.0

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	BRAHAMANAND KUMAR
Address	:	DEO BHAVAN, AMBIKA VIHAR COLONY, BAILEY ROAD, PATNA

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	null	REF No	CPG9522686
Branch	:		Date & Time	05/05/2018 02:22:03 PM		
			Scroll No & Date	:		

Scanned with CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 404100/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 500/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 424100/-

Registration Fee

FEE PAID

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

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Danapur

Date: 07/05/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 07th May 2018 by Rajendra Prasad Yadav Late Ram Briksh Yadav by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:07/05/2018**

7-5-18

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kamlesh Prasad Sah' age '50' Sex 'M', 'Mohan Sah', resident of 'Varmadih, Karakat, Rohtas'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 07/05/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 110 on pages on 44 -59, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-17 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 07/05/2018

oken No. : 6395 Year : 2018 S.No. : 6032 SCORE Ver. 4.1 **Deed No . :d No . : 5914**

5/7/2018

Scanned with CamScanner