Serial No. 2878 Book No. :- 1 Deed No. 2724

Serial No. 2878 Deed No. 2724

1

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 07/02/2013 by Manoj Kumar
A stamp duty of Rs. 153440/- and other fees of Rs. 804/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. 2724 in Book No. 1, Volume No. 58 on pages from 513 to 524 and has been preserved in total 12 pages in C.D. No. 9 / Year 2013

Date: 07/02/2013 **Token No: 2942 /2013**

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

2942/13

SCANNED

Scanned by Abhilesh

(डेवलपमेंट एग्रीमेंट)

यह इकरारनामा (एग्रीमेंट) आज दिनांक– ईस्वी को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1.श्री मनोज कुमार, पिता का नाम श्री राम रंगीला राय,
2.श्री ओम प्रकाश राय, पिता का नाम श्री राम रंगीला राय,
दोनो निवासी ग्राम– जगनपुरा, थाना– रामकृष्णानगर, जिला– पटना, भारतीय नागरिक भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)।

(प्रथम पक्ष)

For, Mangalam Construction

7/2/13

Proprietor

District Registry Office,Patna

Token Number 2942 | Reg. Year 2013 | Serial Number 2878 | Deed Number 2724

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Sunil Kumar						
Sig.	7-2-2013						
Presented By	Manoj Kumar						
Sig.	7/2/13						
Executant	Manoj Kumar	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Executant	Om Prakash Ray						
Sig.	9-2-93						
Claimant	Mukesh Kumar Sinha						
Sig.	7-2-13						

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2800sop010

("भूखण्ड स्वामी" प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भू–खण्ड स्वामी से/भू–खण्ड स्वामी के भू–खण्ड से विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारिगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

एवम्

मेसर्स मंगलम कन्सट्रक्सन प्रोप्राईटरसीप फर्म द्वारा प्रोप्राईटर श्री मुकेश कुमार सिन्हा, पिता का नाम श्री अखिलेश्वर प्रसाद सिन्हा, निवासी– बी–88, हाउसिंग कॉलोनी, कंकड़बाग, पटना–20, जिला– पटना, भारतीय नागरिक "बिल्डर" या "डेवेलपर्स"

(द्वितीय पक्ष)

(यहाँ "द्वितीय पक्ष" से अभिप्राय यह हैं कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं चयनित उत्तराधिकारी से हैं, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से हैं सम्मिलित किया जाता है)

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष नीचे वर्णित भूखंड के भूखंड स्वामी हैं जो प्रथम पक्ष को यादास्त पारिवारिक बंटवारा के द्वारा दिनांक– 27.12.1987 ई0 को अपने भाईयों से बंटकर खास हक वो हिस्सा में मिला है जिसपर भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष काविज दखिल मालिक मुस्तकिल रहते हुये अपना नाम अंचल कार्यालय– फुलवारी में दर्ज करवाकर भू–राजस्व रसीद कटवाते चले आ रहे है जिसका जमाबंदी नं0–52 एवं 56 है। इसतरह नीचे वर्णित भूखण्ड पर प्रथम पक्ष का पूर्ण स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त जमीन पर भूकम्प अपरोधि बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहते हैं और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष बिल्डर को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया है:–

For, Mangalam Construction

Proprietor

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त हैं तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं हैं। इस जमीन से सम्बंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है और यह भूखंड बिहार सरकार के जमीन को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक हैं तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त हैं, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचे हैं, न दान किये है, न ही रेहन रखे है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सहायता प्रदान करेंगे जिसका व्यय द्वितीय पक्ष करेंगे जैसे उक्त भूखंड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य बिकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बौण्ड्रीवाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष इस एग्रीमेन्ट पर हस्ताक्षर बनाने के उपरान्त नीचे वर्णित भुखंड को द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौंप देंगे साथ ही द्वितीय पक्ष के विकास के क्रिया–कलापों में किसी तरह का हस्तक्षेप नहीं करेंगे।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से

For, Mangalam Construction

Proprietor

जल्द निपटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगे।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भुखंड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं हैं, अगर ऐसा पाया जाता हैं तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उस भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो में खर्च, किये गए राशि लेने के हकदार होंगे। यह भी घोषणा करते हैं कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेंगे।

6. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष का हिस्सा 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) तथा 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा।

7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि ऊपर वर्णित भूखंड स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं हैं, अगर ऐसा होता भी हैं तो वह शर्त संख्या–6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदारी होगा न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

8. द्वितीय पक्ष पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी से बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु अपने हस्ताक्षर से जमा कर संबंधित विभाग से नक्शा स्वीकृत करायेंगे तथा स्वीकृत नक्शा के अनुरूप ही निर्माण कार्य करेंगे।

9. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत हैं कि समय–समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे।

For, Mangalam Construction

Proprietor

10. प्रथम पक्ष पुनः सहमत हैं कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य कारणवश जैसे कि भूखंड से संबंधित किसी तरह का विवाद या न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी परिस्थिति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

11. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते सलटना होगा तो दोनो पक्षों के रजामंदी से होगा।

12. प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण में कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या बैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष संबंधित कार्यालय से नक्शा स्वीकृत होने कि तिथि से तीन वर्ष छः माह में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता हैं तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितय पक्ष को 6 माह (छः माह) का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा।

14. बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय–पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते हैं या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

For, Mangalam Construction

Proprietor

15. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट बैंक, सिढ़ी, लिफ्ट इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और इसपर व्यक्तिगत रूप से किसी का अधिकार नहीं रहेगा।

16. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि इस कम्पलेक्श का नाम "ओम मंगलम्" रहेगा।

17. सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबावदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

18. बिल्डर के द्वारा कौमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पंप की सुविधा प्रदान द्वितीय पक्ष की ओर से की जायेगी। इसके अलावे विधुत एवं जेनरेटर द्वारा विधुत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे तथा विधुत कनेक्शन विधुत विभाग से प्रथम पक्ष स्वयं लेंगे।

19. यह कि प्रथम पक्ष ने यह विश्वास दिलाये है कि इस एग्रीमेंट के तत्वाधान में विकासकर्त्ता के निर्माण कार्यो के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेंगे वो दिये गये एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप (स्वामित्व अधिनियम) एक्ट 2006 के अनुसार विकासकर्त्ता को धारा 5 के उप धारा 1 के अन्तर्गत वर्णित सम्पत्ति में दिये गये शर्तो के अनुसार अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट, कार पार्किंग इत्यादि के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है। इसलिए अलग से मुख्तारनामा (पावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं एकरारनामा करने का

For, Mangalam Construction

Proprietor

अधिकार प्राप्त होगा। द्वितीय पक्ष किसी भी हालत में प्रथम पक्ष हिस्से निर्मित फ्लैट, कार पार्किंग एवं अनुपातिक हिस्से भूखण्ड को बंधक नहीं रखेंगे।

20. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एसोसियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) को बनाया जायेगा जो इस एसोसियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख रखाव करेंगे।

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

22. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेभलॉपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पक्ष (पंच) की नियुक्ति अविट्रेशन एक्ट 1940 एवं अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

24. यह कि इस वसीका विकास एकरारनामा में जो बातें अंकित नहीं है उसके लिए बिहार अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 लागु रहेगा तथा दोनो पक्ष उक्त एक्ट के अनुसार अपने अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होगें ।

सिड्यूल

उपर वर्णित भूस्वामियों के भुखंड का विवरणः– मवाजी 6678 वर्गफीट (छः हजार छः सौ अठहत्तर वर्गफीट) परती भूमि, अवस्थित मौजा– जगनपुरा, सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना–रामकृष्णानगर, जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर, जिसका मूल्यांकन थाना कोड नं0–~~322~~, रेभेन्यू थाना नं0–26

For, Mangalam Construction

Proprietor

(छब्बीस), तौजी नं0–131, खाता नं0–9 (नौ), सर्वे प्लौट नं0–686 (छः सौ छियासी) एवं सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अन्तर्गत है जिसका चौहद्दी इस प्रकार है:– (15.333 डेज)

चौहद्दी

उत्तर – सहायक सड़क
दक्षिण – हाल खरीदार
पूरब – रामानन्द सिंह
पश्चिम – मदन सिंह

मूल्यांकन

वर्णित भूखण्ड का सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य मो0– 76,68,000/– (छिहत्तर लाख अड़सठ हजार रूपये)मात्र पर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ मन एवं दिमाग से अपने–अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारो से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर–

1. सुनील कुमार
पिता– श्री ओम प्रकाश सिन्हा
ग्राम– जगतपुरा – 812113
थाना– राम कृष्णा नगर

2.
ग0– अजय कुमार
पिता– स्व– देवनन्दन सिंह
ग्राम+पो0– न्यू जगतपुरा
थाना– रामकृष्णा नगर
पटना

ओम प्रकाश सिन्हा 7/12/13
मनोज कुमार 7/12/13
(प्रथम पक्ष)
भू–स्वामी का हस्ताक्षर

7/12/13
(द्वितीय पक्ष)
बिल्डर का हस्ताक्षर

For, Mangalam Construction
7/12/13
Proprietor

एनेक्चर

बहुमंजिला इमारत के निर्माण के अन्तर्गत आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल विवरण –

1. फाउन्डेशन आर0 सी0 सी0 पाईलिंग (भूकम्प रोधी)
2. स्ट्रक्चर आर0सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क ईटवर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ (प्रथम कोटी का)
4. छत्त आर0 सी0 सी0
5. फर्श विट्रीफाईड टाईल्स
6. प्लास्टर दिवाल सिमेन्ट मोर्टार (1:6) सिलिंग सीमेन्ट (1:4)
7. दरवाजा सखुआ लकड़ी का चौखट 32 मी.मी. मोटा प्लश डोर प्राइमर सहित
8. खिड़की लकड़ी फ्रेम खिड़की शीशा लगा
9. रसोई घर मार्बल का वर्किन प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 24 इंच ग्लेज्ड टाईल्स
10. बाथरूम दिवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल फ्लोरिंग
11. विद्युत वायरिंग कॉन्सिल्ड पी0बी0सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित स्टेण्डर्ड क्वालिटि का फिटिंग स्वीच के साथ
12. दीवाल फिनिशिंग अन्दर से प्लास्टर ऑफ पेरिस/वालपुट्टी
13. सिवरेज उपर्युक्त व्यवस्था सहित
14. जेनेरेटर (घ्वनी रहित) एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहोगा
15. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का
16. जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा
17. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले छड़ सिमेन्ट एवं ईट ए–ग्रेड(आई.एस.आई.) मार्क का होगा तथा नल जगवार कम्पनी, विट्रीफाईड टाईल्स कजरिया या सोमानी का होगा।

For, Mangalam Construction
Proprietor

Drafted
Narain
Advocate
7.12.12

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. 153440/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 154244/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	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	250	J1	0	K2	0	Na	54
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	304

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 804

LLR + Proc Fee	
LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Registering Officer
Patna

Date: 07/02/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 07th February 2013 by Manoj Kumar S/O-Sri Ram Rangila Ray by profession Others. Status - Executant

मनोज कुमार
7/2/13

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:07/02/2013**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sunil Kumar' age '33' Sex 'M', 'S/O-Om Prakash Yadav', resident of 'Jaganpura, Phulwarisharif, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 07/02/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 58 on pages on 513 -524 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-9 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 07/02/2013

Token No. : 2942 Year : 2013 S.No. : 2878 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 2724

OIL MANGALAM