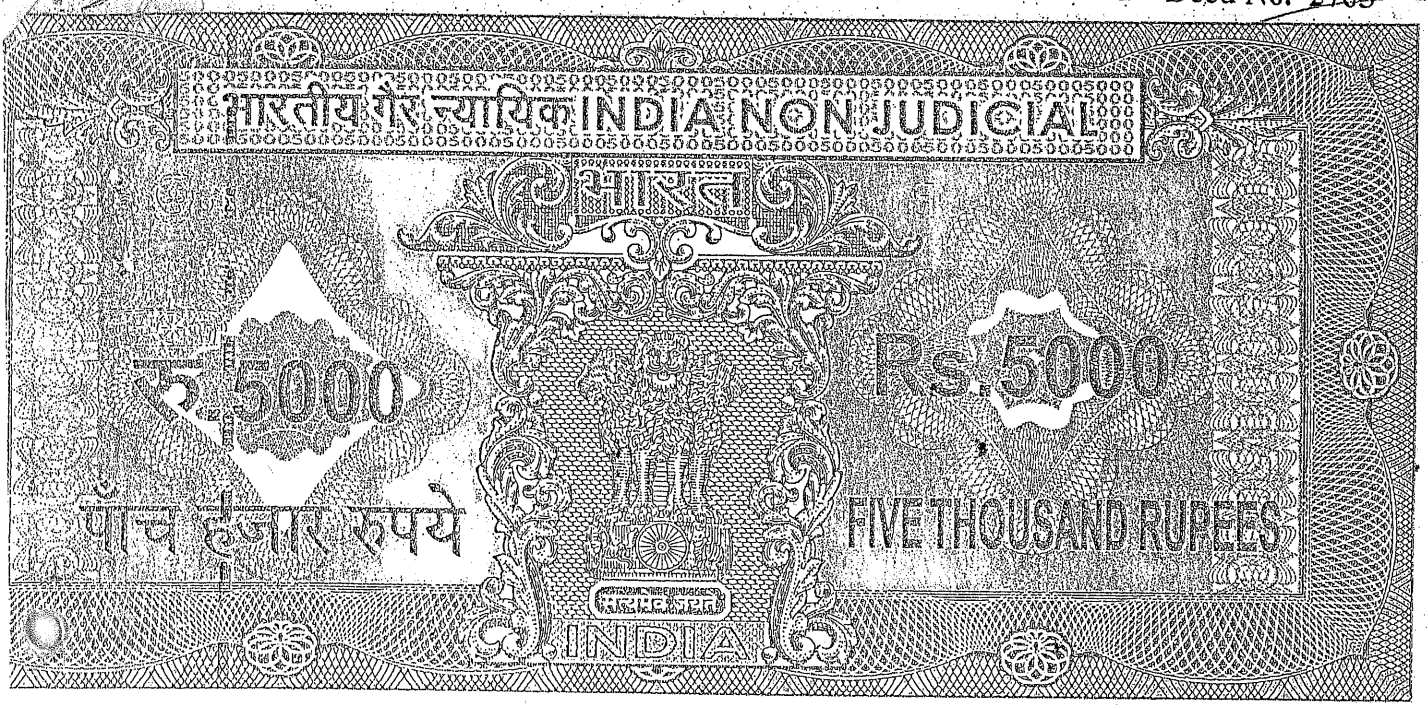
No. 3100 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 2763



BIHAR A 519989

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

document was presented for registration on 30/03/2015 by Chandrawati Devi
amp Duty of Rs. 145000/- and other Fees of Rs. 26525/- has been paid in it.
document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the
utants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the
se page.
ment has been registered as Deed No. 2763 in Book No. 1, Volume No. 66 on pages from
to 54 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 1 / Year 2015

बिहार सरकार

SCORE 3.0

30/03/2015 Token No: 3162/2015

Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, Patna

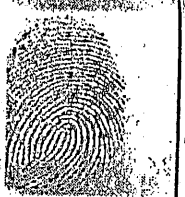
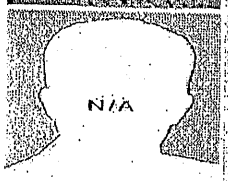
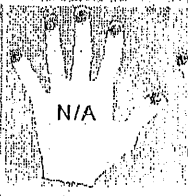
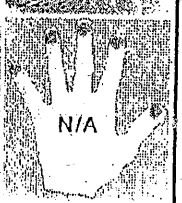
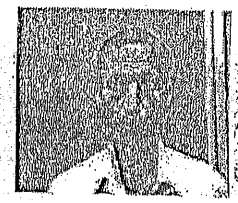
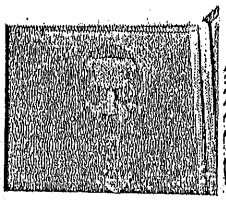
विकास एकरारनामा

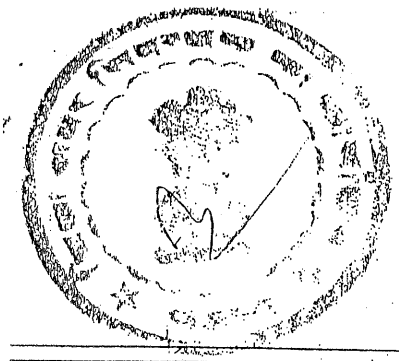
यह विकास एकरारनामा विलेख आज दिनांक 30 माह मार्च सन् 2015 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ।

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
ममता सिन्हा
30/3/2015 Director

District Registry Office,Patna

nber 3162 Reg. Year 2015 Serial Number 3100 Deed Number 2

Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Lit
Mamta Sinha (Dir.)						
Chandrawati Devi						
Chandrawati Devi						
Sujendra Prasad Singh						
Vikash Kumar Singh						





Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sop001

1. श्रीमती चन्द्रावति देवी, धर्मपत्नी श्री सुजेन्द्र प्रसाद सिंह, - एराजी 12 डिसमिल भूमि के मालिकिन।

2. श्री सुजेन्द्र प्रसाद सिंह , पुत्र श्री देवकी सिंह, निवासी - एराजी 3 डिसमिल भूमि के मालिक।

दोनो का निवास स्थान ग्राम -- चमारीचक, थाना - दानापुर, हाल शाहपुर, जिला - पटना, भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे जमीन मालिकगण/भूखंड स्वामीगण के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीगण, निष्पादकगण, प्रशासकगण, हितबद्धगण उत्तराधिकारीगण को सम्मिलत होगें) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

मेसर्स आर्शीवाद इंजीकॉन प्रा0 लि0, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अंतर्गत पंजीकृत है जिसका कार्यालय - उत्तरी श्रीकृष्णापुरी, थाना - श्रीकृष्णापुरी, जिला पटना, (बिहार) द्वारा निदेशक श्रीमती ममता सिन्हा, धर्मपत्नी श्री अजय सिंह, निवासी - महल्ला - रामकृष्णा नगर, थाना - रामकृष्णा नगर, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, बिहार, जिन्हें यहाँ पर "विकासकर्त्ता/भवन बनावटकर्त्ता" कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधि, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारी भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है।

1 यह कि प्रथम पक्ष नं0-1 के चन्द्रावती देवी, पति का नाम श्री सुजेन्द्र प्रसाद सिंह इस विकास एकरारनामा के अनुसुची-1 में वर्णित जमीन एराजी 15 डिसमिल मे से 12 डिसमिल बिक्रय वसिका दिनांक - 21.05.1992 द्वारा सिरानो देवी, पति का नाम = स्वर्गीय देवकी सिंह से खरीद की थी एवं शेष 3 डिसमिल जमीन प्रथम पक्ष नं0-2 सुजेन्द्र प्रसाद सिंह की मौरूसी सम्पत्ति है जो स्वत्व बटवारा बाद द्वारा पट्टेदारी से बंटकर खास

30/03/15

ASHIRWAD ENGICON P... LTD.
ममता सिन्हा
30/3/2015 Director

हिस्सा में मिला है। इस प्रकार अनुसुची -2 में वर्णित जमीन पर प्रथम पक्ष सं0-1 एवं 2 पूर्ण स्वामित्व के साथ दखलकारा चले आ रहे हैं एवं प्रथम पक्ष का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग में क्रमशः जमाबन्दी सं0- 1110 एवं 1389 पर दर्ज है एवं बिहार सरकार को लगान भुगतान कर रहे हैं।

2. यह कि यह जमीन मौजा - मैनपुरा, परगना फुलवारी, थाना को सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर सदर रजिस्ट्री ऑफिस को जिला पटना में स्थित है। जिसका थाना नं0- 24, तौजी नं0- 5124, खाता नं0- 31, खेसरा नं0- 693 जो दानापुर निजामत नगर पालिका/पटना नगर निगम के अन्तर्गत है जो दानापुर निजामत नगर पालिका के क्षेत्राधिकार में है।

3. यह कि द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत आधुनिक तकनिक से निर्माण करने का कार्य करते है एवं प्रथम पक्ष के जमीन के पास अन्य जमीन मालिक से बहुमंज़िला इमारत निर्माण करने के लिए विकासएकरारनामा के माध्यम से जमीन प्राप्त कर चुके है और अन्य जमीन खरीद किए हैं। प्रामि पक्ष भी अपना जमीन को विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए द्वितीय पक्ष से बातचीत किया एवं प्रथम पक्ष के जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने को तैयार हुए एवं दोनो पक्षों में निम्न बातें तय हुई हैं

(क) द्वितीय पक्ष अनुसुची - 1 में वर्णित प्रथम पक्ष के जमीन को विकास कर आवासीय बहुमंजिला इमारत उच्च कोटी के समानों का प्रयोग कर निर्माण करेगें एवं कुल निर्मित भाग में 45 प्रतिशत हिस्सा प्रथम पक्ष जमीन मालिक का होगा एवं 55 प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता का होगा।

(ख) यह कि भवन निर्माण एवं उससे संबधित अन्य सभी कार्यो में जो भी खर्च होगा वह द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता करेगें। प्रथम पक्ष एक भी रूपया खर्च नही करेगें।

30/03/15

30/3/15

ASHIRWAD BUILDCON PVT. LTD.
Director
30/3/15

4. यह कि भूखंड स्वामीगण की आंतरिक इच्छा है कि उपर वर्णित अपने भूखंड का रचनात्मक विकास के रूप में एक आवासीय बहुमंजिला भवन एवं उसपर आधुनिक तकनिक से फ्लैटों एवं कार पार्किंग का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के पास संपर्क किये और उनके साथ अपने उपर्युक्त भूखंड पर बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण करने की बात-चीत भवन के कुल बनावट का पैंतालीस प्रतिशत जमीन मालिकगण के हिस्से में और भवन के कुल बनावट का पचपन प्रतिशत विकासकर्त्ता के हिस्से में के शर्त्तों पर सहमति देते हुए उनके साथ विकास एकरारनामा उक्त पक्षों के बीच निष्पादन सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वास्थता के हालत में अपने सभी तरह के नफा-नुकसान सोंच-समझकर बिना किसी के जोर-दवाब के किये हैं। बहुमंजिला आवासीय भवन में जो भी बनावट होगा, उसमें फ्लैटों और कार पार्किंग स्पेशों के रूप में बनावट रहेगा।

5. यह कि विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित भूखंड पर लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिए सहमत हैं। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता हीं पूर्णतः वहन करेगें।

6. यह कि एकरारनामा के होते हीं विकासकर्त्ता भूखंड स्वामीगण के अनुमति से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब हीं भूकम्प रोधी नक्शा बनायेंगे।

7. यह कि विकासकर्त्ता द्वारा अच्छे आर्टिटेक से नक्शा बनवायेगें एवं जमीन मालिकगण को दिखलाकर एवं हस्ताक्षर लेकर एवं विकासकर्त्ता अपने हस्ताक्षर से उपर्युक्त भूकम्प रोधी नक्शा दानापुर निजामत नगर पालिका/पटना नगर निगम से अनुमति लेने के लिए बिहार अपार्टमेन्ट अधिनियम 2006 ई0 के प्रावधानों एवं नियमावली के अन्तर्गत जमा एवं दाखिल करेंगे। इसके अलावे जिस-जिस कागजातों, शपथ पत्रों और फार्मो

पर हस्ताक्षर करने की जरूरत होंगी, उसपर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें और आवश्यकता अनुसार प्राधिकार में नक्शा स्वीकृति हेतु एवं अन्य कार्यो हेतु दाखिल एवं जमा करेगें। इसमें जमीन मालिकगण को कोई एतराज नहीं है और न होगा। नक्शा स्वीकृति में जो भी खर्च आयेगा या होगा उसे विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

8. यह कि उपरोक्त भूखंड पर निर्मित बहुमंजिला आवासीय भवन का नाम 'वैष्णवी इन्कलेव' दोनों पक्षों के सहमति से रखा गया।

9. यह कि विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण निर्मित फ्लैटों एवं कार पार्किंग का बंटवारा में दोनों पक्षों के कुल बनावट के हिस्से में क्रमशः 45 प्रतिशत और 55 प्रतिशत के अनुरूप फ्लैटों एवं कार पार्किगों के सहित भवन में स्थित भूमि में अविभाजित हिस्सा भी समिलित रहेगा या होगा। इसके बाद हीं दोनों पक्षों को अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशों के साथ साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा का विभाजन लिखित रूप से कर लेगें।

10. यह कि विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित क्षेत्र का 45 प्रतिशत भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेगें तथा शेष 55 प्रतिशत क्षेत्रफल विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष के हिस्सें में का होगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित एरिया का 45 प्रतिशत भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सभी मंजिलों पर सौपेंगें तथा शेष परम निर्मित क्षेत्र विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का सभी मंजिलों पर हिस्सा होगा।

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Director
30/12/15

30/12/15

30/12/15

होगा। जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन पूर्ण हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी का कुल समावेश विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष अपने स्तरों से करेंगें या पूँजी मुहैया करने हेतु विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष अपने 55 प्रतिशत हिस्से को आवटंनकर्त्ता एवं खरीदार या खरीदारगण से प्राप्त करेगें तथा आवटंनकर्त्ता एवं खरीदार या खरीदारगण को फ्लैट खरीदने एवं उपलब्ध कराने हेतू किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्था से आर्थिक ऋण लेने हेतू बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही कराने में मदद कर रकम प्राप्त करगें या विकासकर्त्ता के आवंटितो एवं खरीदार एवं खरीदारों द्वारा विकासकर्त्ता के 55 प्रतिशत हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किगों के उपर खुद ऋण प्राप्त कर विकासकर्त्ता को भुगतान कर देगें। इस तरह विकासकर्त्ता को जो भी रकम अपने हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किगो में अपने आवंटियों या खरीदार एवं खरीदारों से स्वयं भुगतान या ऋण द्वारा भुगतान होगा, उसे विकासकर्ता भवन निर्माण में खर्च करेगें। जिसके लिए आवश्यकतानुसार किसी भी आवंटियों एवं खरीदार / खरीदारों के पक्ष में बिक्रय एकरारनामा का लिखा पढ़ी करेगें या आवश्यकतानुसार उसे निबंधन कार्यालय में निबंधित करेगें। अतएव विकासकर्त्ता किसी भी हालत में जमीन मालिकगण के मिलने वाले 45 प्रतिशत हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किगो के साथ साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा को किन्ही भी आवंटियों एवं खरीदार / खरीदारों के पक्ष में बिक्रय नहीं करेगें साथ ही साथ अनुसूची - 1 में वर्णित जमीन को सरकारी या गैरसरकारी संस्था से बंधक या बिक्रय नहीं करेगें।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उपरोक्त वर्णित भूमि के अगल वगल के जमीन मालिको द्वारा बहुमंजिला भवन निर्माण करने का प्रस्ताव प्राप्त होता है तो वैसी स्थिति में विकासकर्त्ता अगल वगल के जमीन मालिको से उनकी जमीन को विकास एकरारनामा पर लेकर या खरीद कर उक्त भूमि के साथ

30/03/15

30/3/15

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Director
30/3/15

मिलाकर बहुमंजिली भवन का निर्माण कई ब्लॉकों में करेगें उसमें जमीन मालिकगण कोई आपत्ति एवं विरोध नहीं होगा ।

18. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे रचनाकार अभियंता, सर्वेयर, ठीकेदार आदि को नियुक्ति करने का अधिकार विकासकर्त्ता को होगा ।

19. यह कि बहुमंजिला भवन योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्शन, लोहा इत्यादि की खरीदगी अपने स्तर से विकासकर्त्ता करगें। अगर सरकार द्वारा उक्त भवन निर्माण सामग्रियों के उपर कोटा का निर्धारण निर्माण कार्य के समय हो जाएगा, तो विकासकर्त्ता सामग्रियों को प्राप्त करने हेतू अपने हस्ताक्षर से संबंधित पदाधिकारियों या उचित कार्यालयों में आवेदन देगें एवं आवेदन के स्वीकृत के अनुसार भवन निर्माण सामग्रियों को प्राप्त करेगें और उसे भवन निर्माण कार्य में लगाएगें।

20. यह कि विकासकर्त्ता / द्वितीय पक्ष अपने 55 प्रतिशत हिस्से का बिक्रय एकरारनामा, निर्विवाद बिक्रय पत्र, आवंटन तथा किरायनामा आदि अभिलेखों के निबंधन हेतु अपने आवंटियों, खरीदार/खरीदारों से वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

21. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता को भूखंड स्वामीगण की किसी वसिका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी तब उनको साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद-फरोक्त के लिए स्वामीगणत्व हस्ताक्षर के मुताबिक ही आचरण करेंगें। उसी प्रकार जमीन मालिकगण भी अपने हिस्से पर पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामीगण होंगे तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब वेकासकर्त्ता निष्पादन के समय हस्ताक्षर कर देगें।

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Director

22. यह कि भूखंड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा। द्वितीय पक्ष को कार्यालयों में उपयोग हेतु फोटों प्रति दिया जायेगा। जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष विकासकर्त्ता को कार्यालयों में प्रस्तुत करने हेतु सुपूर्द करेंगी।

23. यह कि प्रस्तावित योजनांक तहत भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पी.एम.सी. के द्वारा होने के बाद बिहार म्युनिसपिलिटी/म्युनिसिपल एक्ट 2007 के प्रावधानों एवं नियमों के अंतर्गत निर्माण किया जायेगा एवं प्रस्तातिव योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण कार्य किया जायेगा तो उसके विरूद्ध दंड राशि विकासकर्त्ता/ द्वितीय पक्ष को वहन करना पड़ेगा। यदि सरकार द्वारा उक्त अपार्टमेंट का जो भी क्षेत्र अधिग्रहित किया जायेगा उसका मुआवजा राशि में से 45 प्रतिशत जमीन मालिकगण और 55 प्रतिशत विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का हिस्सा होगा और दोनों पक्ष अपने-अपने स्तर से प्राप्त करेंगें।

24. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च, स्टाम्प ड्यूटी खर्च एवं निबंधन फीस एवं अन्य तरह का फीस का वहन दोनो पक्षकारों के खरीदार/खरीदारगण अपने स्तर से करेगें।

25. यह कि बहुंजिला भवन में विद्युत कनेक्तशन की जमानत राशि हर फ्लैट में बिजली कनेक्शन हेतू जमा होगा। जैनेरेटर का लाईन आवश्कतानुसार वाट का होगा जिसका कनेक्शन भवन के सभी जगहों पर होगा।

26. यह कि कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण एवं भवन के फ्लैटों के सभी सदस्यों एवं व्यक्तियों के द्वारा एक एसोसियएशन बनाया जायेगा। इस बहुमंजिला आवासीय भवन के फ्लैटों में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Director
30/3/15

मिलकर अपने स्तर से खर्च वहन कर बहुमंजिला आवासीय भवन के सभी हिस्सों का रख-रखाव, देखभाल, सफाई एवं सुरक्षा पोताई आनर्स एसोसियएशन के माध्यम से करागें।

27. यह कि बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण कार्य के दौरान घटना-दुर्घटना या सरकारी विभागों के दण्ड का जवाबदेही विकासकर्त्ता का होगा। जिसकी जवाबदेही जमीन मालिकगण पर नहीं होगी।

28. यह कि विकास कार्य एकरारनामा के अनुसार बहुमंजिला भवन के पार्किंग एरिया में जमीन मालिकगण का 45 प्रतिशत हिस्सेदारी होगा, इसी तरह विकासकर्त्ता का भी पार्किंग एरिया में 55 प्रतिशत हिस्सेदारी होगा। जिसे जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता सतह पर स्थित पार्किंग एरिया में पार्किंग किया जायेगा जिसका जिक्र जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता के बीच हिस्सों के संबंध में किये गये बंटबारा में उल्लेख किया जायेगा।

29. यह कि कीमत के रुप मे विकासकर्त्ता ये स्वीकार करते हैं कि जमीन मालिकगण को विकास एकरारनामा में वर्णित अनुसार में 45 प्रतिशत फ्लैटों के साथ-साथ कार पार्किंग स्पेशों में 45 प्रतिशत पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में से बिना कोई कीमत लिए जमीन मालिकगण को 45 प्रतिशत हिस्सा दे देगें। जिन्हें उपरोक्त वर्णित भूमि पर भवन का निर्माण कर खास दाज और हिस्से में मिलेगा, जिसके जमीन मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामीगण, स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकारगण होंगें, जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामीगण के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और पूर्ण अधिकार एव स्वामित्व से उसे किन्हीं अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को इस विकास एकरारनामा के शर्त्तों के अनुरूप जिस तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तानान्तरित करेगें और बकिये 55 प्रतिशत पूर्ण रुप से बना हुआ फ्लैट विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। इस तरह जमीन मालिकगण और

30/03/15

30/3/15

ASHIRWAD ENGICON
Director

विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत अपने-अपने पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामीगण, मालिकगण, 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 या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

30. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता या उनके खरीदार अपने 55 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ उपरोक्त वर्णित भूखण्ड में अनुपातित भू-भाग के निर्विवाद स्वामीगण पूर्ण रूपेन होंगे इससे जमीन मालिकगण तथा इस सभी के उत्तराधिकारियों 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 नहीं है। इसप्रकार विकासकर्त्ता को उपरोक्त भूखंडो पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उसको बेचने का शान्ति पूर्ण अधिकार होगा।

31. यह कि जमीन मालिकगण यह घोषणा करते हैं कि जमीन हर तरह के ऋणभार से मुक्त है। जमीन मालिकगण यह भी आश्वासन दिलाते हैं कि जब तक बहुमंजिला आवासीय भवन पूर्ण रूप से बन नहीं जाता है तब तक यह सम्पत्ति हर तरह के ऋणभार से मुक्त रहेगें।

32. यह कि इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तो में किसी तरह का परिवर्तन या संशोधन जमीन मालिकगण एवं विकासकर्तागण की लिखित सहमति से किया जाएगा और दोनो में से कोई भी पक्ष इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तो का उल्लंघन नहीं करेगें।

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Director

विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत अपने-अपने पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामीगण, मालिकगण, 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 या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

30. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता या उनके खरीदार अपने 55 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ उपरोक्त वर्णित भूखण्ड में अनुपातित भू-भाग के निर्विवाद स्वामीगण पूर्ण रूपेन होंगे इससे जमीन मालिकगण तथा इस सभी के उत्तराधिकारियों 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 नहीं है। इसप्रकार विकासकर्त्ता को उपरोक्त भूखंडो पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उसको बेचने का शान्ति पूर्ण अधिकार होगा।

31. यह कि जमीन मालिकगण यह घोषणा करते हैं कि जमीन हर तरह के ऋणभार से मुक्त है। जमीन मालिकगण यह भी आश्वासन दिलाते हैं कि जब तक बहुमंजिला आवासीय भवन पूर्ण रूप से बन नहीं जाता है तब तक यह सम्पत्ति हर तरह के ऋणभार से मुक्त रहेगें।

32. यह कि इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तो में किसी तरह का परिवर्तन या संशोधन जमीन मालिकगण एवं विकासकर्तागण की लिखित सहमति से किया जाएगा और दोनो में से कोई भी पक्ष इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तो का उल्लंघन नहीं करेगें।

30/3/15

30/3/15

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Director

33. यह कि भवन निर्माण के दौरान सभी प्रकार का निर्माण सामग्री, उपकरण, मशीन इत्यादि जो निर्माण कार्य में उपयोग हेतू लाया जाएगा वह सब उच्च कोटी का होगा उसकी सारी जिम्मेदारी विकासकर्त्ता की होगी तथा इन सभी उपकरणों का रख रखाव, चोरी इत्यादिसे बचाव भी विकासकर्त्ता की जिम्मेवारी होगी। किसी भी तरह के नुकसान के लिए जमीन मालिकगण उत्तरदायी नहीं होगें।

34. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एकरारनामा के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वेतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरबिट्रेशन एक्ट तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

अनुसूचि

भूमि का विवरण जिसपर आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण के रूप में विकास होगा:-

क्षेत्रफल 15 डिसमिल (पन्द्रह डिसमिल), है और वर्त्तमान में आवासीय परती भूमि है, जो मौजा मैनपुर शंकर, परगना फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री ऑफीस दानापुर, सदर रजिस्ट्री ऑफीस वो जिला पटना में स्थित है जिसका थाना नं0 - 24, तौजी नं0 - 5124, खाता नं0 - 31, खेसरा नं0 - 693 जो दानापुर निजामत नगर पालिक/पटना नगर निगम के अंतर्गत है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:-

चौहद्दी

उत्तर : हाल खरीदर दीगर।

दक्षिण : नीज मेसर्स आर्शीवाद इंजीकॉन प्रा0 लि0।

पूरब : सर्वे खेसरा नं0- 693 का ही अंश।

पश्चिम : आहर।

जमीन का सरकारी कीमत अंकेन् 72,00,000/-

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Director

अनुसूचि- 2

भवन के तकनीकी विकास का विवरण

1. स्ट्रक्चर : आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
2. सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ईंट वर्क प्रिज्म का लफार्ज सिमेट मोर्टर के साथ।
3. छत : आर0सी0सी0।
4. फर्श : टाईलस।
5. प्लास्टर : सिमेंट मोर्टार 1:6 सलिंग 1:4
6. दरवाजा : सखुआ लकड़ी का चौखट एवं दरवाजा 30 एम0एम0 मोटा फैक्ट्री से निर्मित प्लस डोर ।
7. खिड़की : अलुमुनियम का चौखट फ्रेम अलुमुनियम का पल्ला शीशा लगाकर।
8. रसोई घरः मार्बल का वर्किंग फ्लैट फार्म, जोजाइक सिंक तथा दिवाल में सफेद गलैज्ड टाईल्स और डायनिंग रूम में भी एक वास बेसिन रहेगा।
9. बाथरूम : दिवाल में 7' फीट ग्लेज टाईल्स तथा सतह में मार्बल या इसपटक फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्त्ति फिटिंग नल फिटिंग, चिनी मिट्टी का सफेद पेरिवेयर, पैन फिटिंग एवं बेसिन।
10. विद्युत वायरिंग : कॉन्सिल पी0 बी0 सी0 कौन्डयूट वायरिंग सहित आई एस आई मार्का का फिटिंग, स्वीच के साथ ।
11. दिवाल फिनिसिंग : अन्दर के प्लास्टर ऑफ पेरिस।
12. टी0 भी0 प्वाईट : सभी फ्लैटों में एक प्वाईट।
13. सिवेज : सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
14. जेनेरेटर : जलापूर्त्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए 300 वाट।

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Director

15. सबमरसिवुल पम्प : एक

16. लिफ्ट : एक (आवश्यकतानुसार)

भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष तथा विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष उपरोक्त सभी बातों पर सहमत हैं तथा वादा करते हैं कि मिलजुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

इस वास्ते भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष ने इस विकास एकरारनामा में लिखि गई बातों एवं शर्त्तों को पढ़कर और पढ़ाकर समझते हुए सोंच विचार कर बिना किन्हीं के दबाव एवं धमकाव तथा किसी तरह की आपत्ति के एक-दूसरे के पक्ष में लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. विकास कुमार
देवेन्द्र कु सिंह
चमारी चक
सादपुर
पटना
30/3/15

2. सतीश कुमार
विधासागर सिंह
चमारी चक
सादपुर
पटना 30/3/15

भूखंड स्वामीगण का हस्ताक्षर

चन्द्रावती देवी 30/03/15

सुजेन्द्र प्रसाद सिंह 30/3/15

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
ममता सिन्हा
30/3/2015
Director

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

टंकणकर्त्ता

अमरजीत कुमार
राजेन्द्रपथ, पटना

प्रारूपकर्त्ता

(रामानन्द प्रसाद केशरी), अधिवक्ता
समाहारालय वार एसोसिएसन, पटना
चैम्बर – राजेन्द्रपथ भट्टाचार्या रोड चौराहा, पटना
मोबाईल नं० - 09334125743

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

) duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 145000/-**
Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 5000/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 166525/-**

Registration Fee

1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	26025

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

al amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

3/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

for registration at Registration Office, Patna on Monday, 30th March 2015 by Chandrawati Devi W/O-Sri rasad Singh by profession House Wife. Status - Executant

L.T.I. of Presentant

Date:30/03/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

mitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vikash Kumar Singh' age 'S/O-Devendra Kumar Singh', resident of 'Chamari Chak, Shahpur, Patna'.), whose Names, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

3/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

egistration Office Patna in Book 1 Volume No. 66 on pages on 435 -454 , for the year 2015 and stored lo. CD-11 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

2015

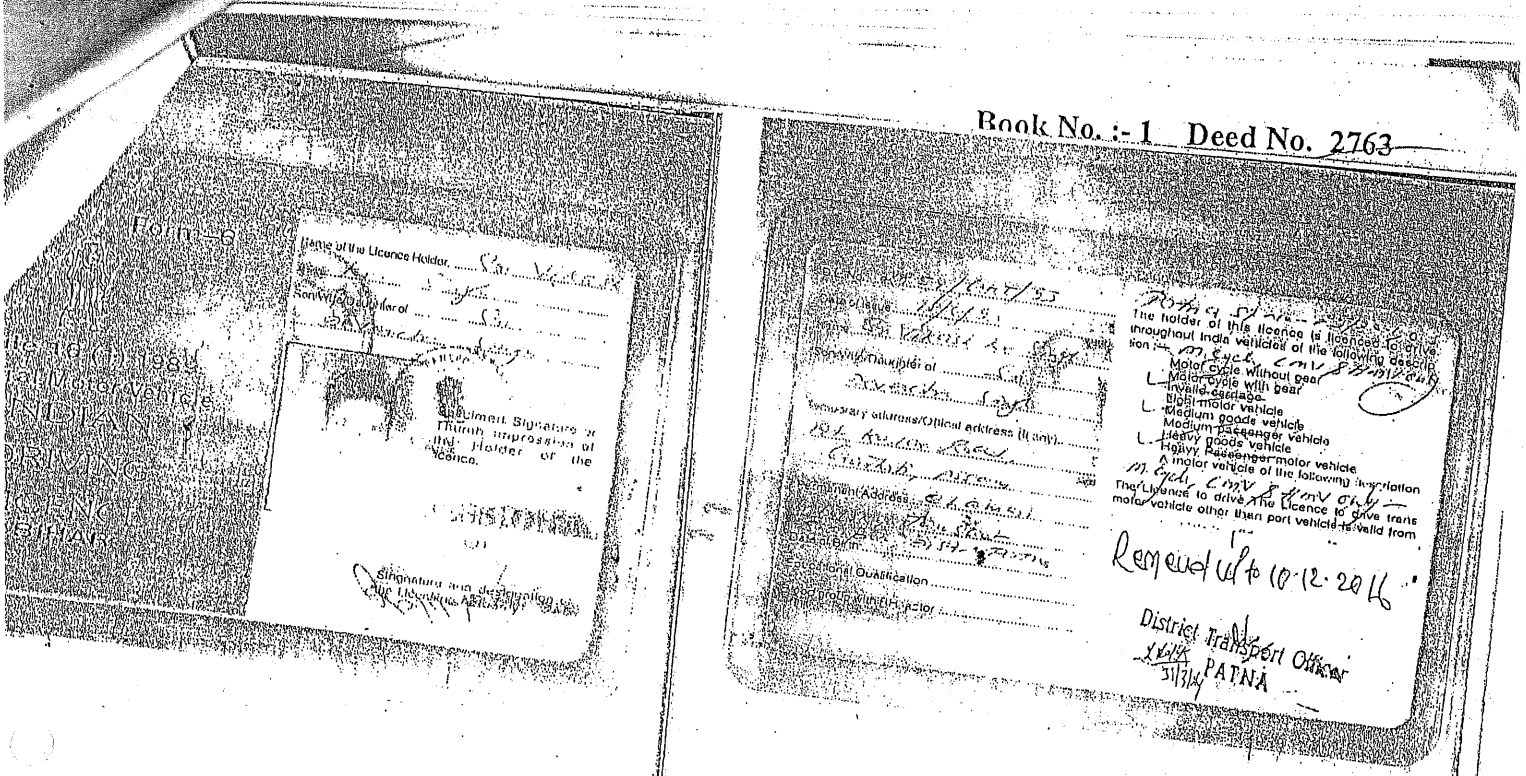
3162 Year : 2015 S.No. : 3100

SCORE Ver.3.0

Registering Officer
Patna

Deed No . : 2763

Book No. :- 1 Deed No. 2763



Form-6

Name of the Licence Holder

Specimen Signature & Thumb impression of the Holder of the Licence.

Signature and Designation of the Licensing Authority

The holder of this licence is licenced to drive throughout India vehicles of the following description

Motor Cycle without gear
Motor Cycle with gear
Invalid carriage
Light motor vehicle
Medium goods vehicle
Medium Passenger vehicle
Heavy goods vehicle
Heavy Passenger motor vehicle
A motor vehicle of the following description

The Licence to drive the licence to drive trans motor vehicle other than port vehicle is valid from

Renewed upto 10.12.2016

District Transport Officer
PATNA

Sch. XIV.—F.No. 180 V

बि0स0मु0, पटना। X

फरद मालकी / फरद रैयती। 107

WP 1110

रसीद मालगुजारी

नाम सर्कल। नाम मौजा मय

थाना वो थाना नम्बर

नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी वो सकुनत। नम्बर

दानापुर / मैनपुरा / छो चन्द्रावली देवी 0550974

अराजी नम्बरी

अराजी भाबली

तफसील हिसाब लगान भाबली।

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

मांग बाबत 2016/17		सालाना	बकाया				हाल
			तीन वर्ष से ज्यादा।	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।	
माल— गुजारी	(नकदी)	1-00					1-00
	(भावली)	0.25					0.25
सेस		0.50					0.50
*सुद		0.50					0.50
मुतफरकात		0.20					0.20
मीजान		2-45					2-45

तफसील अदायकारी।

अदायकारी बाबत 2016/17		बकाया*				मोतालबा हाल	फाजिल
		तीन वर्ष से ज्यादा।	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।		
माल— गुजारी	(नकदी)					1-00	
	(भावली)					0.25	
सेस						0.50	
*सुद						0.50	
मुतफरकात						0.20	
मीजान अदायकारी						2-45	

(1) मीजान कुल (लफ्जों में) — दो रुपया पैंतालिस पैसे = 2-45

(2) नाम देहिन्दा — [illegible]

(3) कुल बकाया — Nil

दस्खत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा

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

बि.स.मु.(राजस्व) 1—2017

खाना पूरी

31-693

07-06-16

गोपनीय प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

(भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र)

249
6/9/16

नाम ..... ग्राम .....

थाना ..... जिला .....

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खसरा संख्या	रकवा	
				एकड़	डि०
		31	693	0	1256

आवेदक का हस्ताक्षर

कार्यालय का मुहर

कार्यालय अंचल अधिकारी

कर्मचारी का प्रतिवेदन

7-6-16.

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

गोपनीय प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

(भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र)

नाम ..... ग्राम .....

थाना ..... जिला .....

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खसरा संख्या	रकवा एकड़	रकवा डि०
		230	492		
		31	693	0	33½
		230	505		

आवेदक का हस्ताक्षर

कार्यालय का मुहर

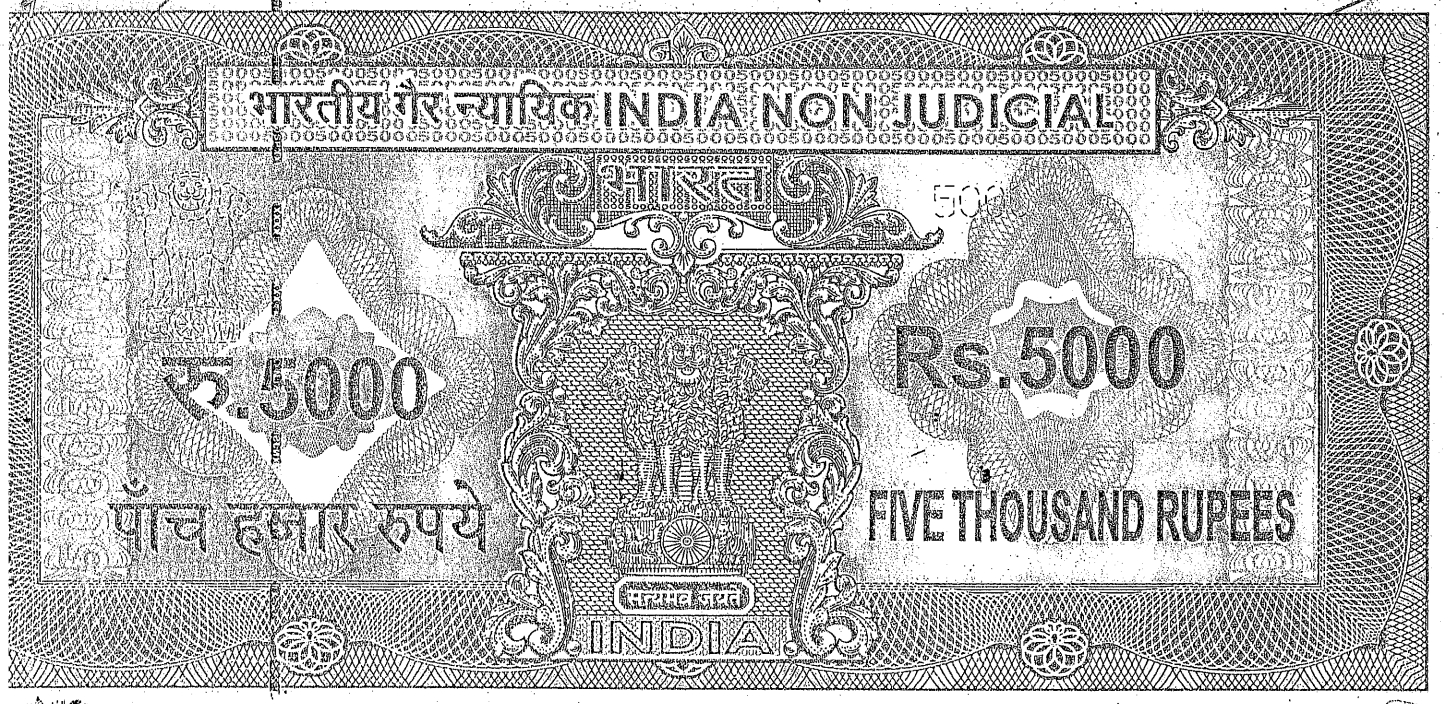
कार्यालय अंचल अधिकारी

कर्मचारी का प्रतिवेदन

7.6.16

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

rial No. 4801 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 4279



BIHAR A96955

erial No. 4801 Deed No. 4279

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

his document was presented for registration on 13/05/2015 by Chandrashekhar Pandey
Stamp Duty of Rs. 605800/- and other Fees of Rs. 25525/- has been paid in it.
ne document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the
kecutants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the
verse page.
ne document has been registered as Deed No. 4279 in Book No. 1, Volume No. 103 on pages from
12 to 331 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 16 / Year 2015

Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, Patna

te: 13/05/2015 Token No: 4886 /2015

SCANNED

विकास एकरारनामा

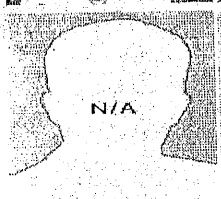
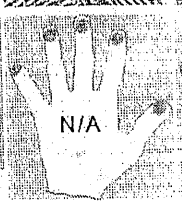
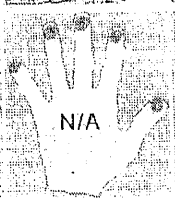
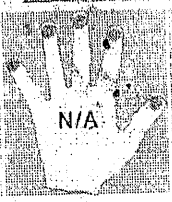
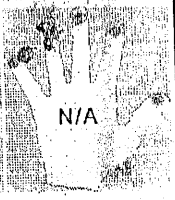
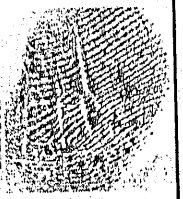
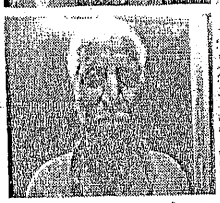
यह विकास एकरारनामा विलेख आज दिनांक ...13/5... माह.मई. सन् 2015 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ।

1. श्री चन्द्रशेखर पाण्डेय,
2. श्री जगदीश पाण्डेय,

दोनों पुत्रगण स्वर्गीय उमेश पाण्डेय,

District Registry Office,Patna

ber 4886 Reg. Year 2015 Serial Number 4801 Deed Number 4279

Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Ajay Singh (Dir.) अजय सिंह 13-5-15						
Akhilesh Kumar Pandey अखिलेश कुमार पाण्डेय 13/05/15						
Alok Kumar Pandey आलोक कुमार पाण्डेय 13-5-15						
Amit Kumar Pandey अमित कुमार पाण्डेय 13/05/15						
Chandrashekhar Pandey चन्द्रशेखर पाण्डेय 05.2015						
Chandrashekhar Pandey चन्द्रशेखर पाण्डेय 13.05-2015						
t Jagdish Pandey जगदीश पाण्डेय 13.5.15						
t Sandeep Kumar Pandey संदीप कुमार पाण्डेय 13/05/2015						

Ver 3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sop011

चन्द्रशेखर पाण्डेय

13.05-2015



3. श्री शैलेन्द्र कुमार पाण्डेय,
4. श्री संदीप कुमार पाण्डेय,
5. श्री सुबोध कुमार भारद्वाज,
6. श्री अमीत कुमार पाण्डेय,

सभी के पिता का नाम - श्री चन्द्रशेखर पाण्डेय

7. श्री अखिलेश कुमार पाण्डेय,
8. श्री आलोक कुमार पाण्डेय,

दोनो के पिता का नाम - श्री जगदीश पाण्डेय,

सभी निवासी ग्राम + पोस्ट - सैदपुर दिघवारा, थाना - दिघवारा, जिला - सारण, बिहार, भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे जमीन मालिकगण/भूखंड स्वामीगण के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीगण, निष्पादकगण, प्रशासकगण, हितबद्धगण उत्तराधिकारीगण को सम्मिलत होगें) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

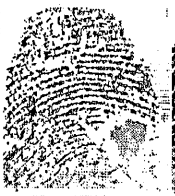
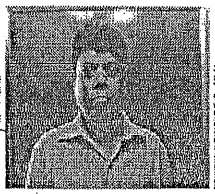
मेसर्स आर्शीवाद इंजीकॉन प्रा0 लि0, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अंतर्गत पैंजीकृत है जिसका कार्यालय - उत्तरी श्रीकृष्णापुरी, थाना - श्रीकृष्णापुरी, जिला पटना, (बिहार) द्वारा निदेशक **अजय सिंह,** पिता का नाम - स्वर्गीय जगनारायण सिंह, निवासी - महल्ला - रामकृष्णा नगर, थाना - रामकृष्णा नगर, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, बिहार, जिन्हें यहाँ पर "विकासकर्त्ता/भवन बनावटकर्त्ता" कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधि, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारी भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है।

1. यह कि इस विकास एकरारनामा के अनुसुची-1 में वर्णित जमीन जो मौजा - मैनपुर शंकर उर्फ चक लतीफ, महाल - चक शेखुचक उर्फ मैनपुरा, परगना - फुलवारी, सर्वे थाना और अवर निबंधन कार्यालय दानापुर, अन्दर थाना नं0 - 24, तौजी नं0 - 5124, खाता सं0 - 2 खेसरा सं0 - 698 एराजी 12 डिसमिल और खाता नं0 - 31, खेसरा सं0 - 693 एराजी 63 डिसमिल प्रथम पक्षगण/जमीन मालिकगण का पैतृक

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Managing Director

District Registry Office, Patna

Number 4886 Reg. Year 2015 Serial Number 4801 Deed Number 427

pe	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
int	Shailendra Kumar Pandey						
int	Subodh Kumar Bhardwaj						
ed	Santosh Kumar						

Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions, Patna Biometric Captured By 2800sop011

भू-सम्पत्ति है। जिसे जमीन मालिकगण के पिता स्वर्गीय उमेश पाण्डेय पुत्र विद्याधर पाण्डेय का दान में प्राप्त भू-सम्पत्ति है, जिसे जमीन मालिकगण के पिता स्वर्गीय उमेश पाण्डेय ने एक निबंधित दान-पत्र दिनांक 24.11.1951 ई0 के द्वारा श्रीमती ममता कुंवर, धर्मपत्नी जंग बहादुर सिंह, निवासी मौजा - मैनपुरा, टोला चमारी चक, परगना - फुलवारी, थाना - दानापुर, जिला - पटना, से प्राप्त किये थें। जो बुक सं0 - 1, जिल्द सं0 - 31, पेज सं0 - 425 से 427, वसीका सं0 - 5784 सन् 1951 ई0 के रूप में अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना) में निबंधित होकर दर्ज है। जिसपर उक्त उमेश पाण्डेय ताजिन्दगी दखल कब्जे में होकर वो रहकर पूर्ण स्वामित्व एवं दखल कब्जे में रहते हुए मालिक चले आये। बाद, उन्होंने अपने दो पुत्रगण सर्वश्री चन्देश्वर पाण्डेय और जगदीश पाण्डेय (जमीन मालिकगण) एवं इनके पुत्रगण एवं पौत्रों को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इसके बाद जमीन मालिकगण अपने पुत्रगण एवं पौत्रों के साथ उपर्युक्त भू-सम्पत्ति पर दखल कब्जे में होकर वो रहकर पूर्ण मालिक मुस्तकिल रहते चले आते हैं और हैं और राजस्व रसीद अंचल कार्यालय दानापुर से कटता चला आता है।

2. यह कि उक्त जमीन मौजा - मैनपुर शंकर उर्फ चक लतीफ, महाल - चक शेखूचक उर्फ मैनपुरा, परगना फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला पटना में स्थित है जिसका थाना नं0 - 24, तौजी नं0 - 5124, खाता नं0 - 31, खेसरा सं0 - 693 एराजी 63 डिसमिल है जो दानापुर निज़ामत नगर पालिका/पटना नगर निगम के अन्तर्गत है और दानापुर निजामत नगर पालिका के क्षेत्राधिकार में है।

3. यह कि द्वितीय पक्ष/विकासकर्त्ता बहुमंजिला इमारत आधुनिक तकनिक से निर्माण करने का कार्य करते है एवं जमीन मालिकगण के जमीन के पास अन्य जमीन मालिक से बहुमंजिला इमारत निर्माण करने के लिए विकास एकरारनामा के माध्यम से जमीन प्राप्त कर चुके है और अन्य जमीन खरीद किए हैं। जमीन मालिकगण भी अपना जमीन को विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए द्वितीय पक्ष से बातचीत किया एवं प्रथम

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD
Managing Director

पक्ष के जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने को तैयार हुए एवं दोनो पक्षों में निम्न बातें तय हुई हैं

(क) द्वितीय पक्ष अनुसुची - 1 में वर्णित प्रथम पक्ष के जमीन को विकास कर आवासीय बहुमंजिला इमारत उच्च कोटी के समानों का प्रयोग कर निर्माण करेगें एवं कुल निर्मित भाग में 42 प्रतिशत हिस्सा प्रथम पक्ष जमीन मालिक का होगा एवं 58 प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता का होगा।

(ख) यह कि भवन निर्माण एवं उससे संबधित अन्य सभी कार्यो में जो भी खर्च होगा वह द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता करेगें। प्रथम पक्ष एक भी रूपया खर्च नहीं करेगें।

4. यह कि जमीन मालिकगण की आंतरिक इच्छा है कि उपर वर्णित अपने भूखंड का रचनात्मक विकास के रूप में एक आवासीय बहुमंजिला भवन एवं उसपर आधुनिक तकनिक से फ्लैटों एवं कार पार्किंग का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के पास संपर्क किये और उनके साथ अपने उपर्युक्त भूखंड पर बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण करने की बात-चीत भवन के कुल बनावट का बेयालीस प्रतिशत जमीन मालिकगण के हिस्से में और भवन के कुल बनावट का 58 प्रतिशत विकासकर्त्ता के हिस्से में के शर्त्तों पर सहमति देते हुए उनके साथ विकास एकरारनामा उक्त पक्षों के बीच निष्पादन सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वास्थता के हालत में अपने सभी तरह के नफा-नुकसान सोंच-समझकर बिना किसी के जोर-दवाब के किये हैं। बहुमंजिला आवासीय भवन में जो भी बनावट होगा, उसमें फ्लैटों और कार पार्किंग स्पेशों के रूप में बनावट रहेगा।

5. यह कि विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित भूखंड पर लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिए सहमत हैं। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता हीं पूर्णतः वहन करेगें।

6. यह कि एकरारनामा के होते हीं विकासकर्त्ता भूखंड स्वामीगण के अनुमति से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब हीं भूकम्प रोधी नक्शा बनायेगें।

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Managing Director

7. यह कि विकासकर्त्ता द्वारा अच्छे आर्टिटेक से नक्शा बनवायेगें एवं जमीन मालिकगण को दिखलाकर एवं हस्ताक्षर लेकर एवं विकासकर्त्ता अपने हस्ताक्षर से उपर्युक्त भूकम्प रोधी नक्शा दानापुर निजामत नगर पालिका/पटना नगर निगम से अनुमति लेने के लिए बिहार अपार्टमेन्ट अधिनियम 2006 ई0 के प्रावधानों एवं नियमावली के अन्तर्गत जमा एवं दाखिल करेगें। इसके अलावे जिस-जिस कागजातों, शपथ पत्रों और फार्मो पर हस्ताक्षर करने की जरूरत होगी, उसपर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें और आवश्यकता अनुसार प्राधिकार में नक्शा स्वीकृति हेतु एवं अन्य कार्यो हेतु दाखिल एवं जमा करेगें। इसमें जमीन मालिकगण को कोई एतराज नहीं है और न होगा। नक्शा स्वीकृति में जो भी खर्च आयेगा या होगा उसे विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

8. यह कि उपरोक्त भूखंड पर निर्मित बहुमंजिला आवासीय भवन का नाम 'वैष्णवी इन्कलेव' दोनों पक्षों के सहमति से रखा गया।

9. यह कि विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण निर्मित फ्लैटों एवं कार पार्किंग का बंटवारा में दोनों पक्षों के कुल बनावट के हिस्से में क्रमशः 42 प्रतिशत और 58 प्रतिशत के अनुरूप फ्लैटों एवं कार पार्किगों के सहित भवन में स्थित भूमि में अविभाजित हिस्सा भी समिलित रहेगा या होगा। इसके बाद ही दोनों पक्षों को अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशों के साथ साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा का विभाजन लिखित रूप से कर लेगें।

10. यह कि विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित क्षेत्र का 42 प्रतिशत भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौंपेगें तथा शेष 58 प्रतिशत क्षेत्रफल विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष के हिस्सें में का होगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित एरिया का 42 प्रतिशत भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सभी मंजिलों पर सौपेंगें तथा

13-5-15

शेष परम निर्मित क्षेत्र विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का सभी मंजिलों पर हिस्सा होगा।

12. यह कि जमीन मालिकगण द्वारा विकासकर्त्ता को नक्शा स्वीकृत होने और भूखण्ड खाली कर दखल कब्जा देने के दिन से 4 वर्ष तक भवन निर्माण कार्य पूरा करगें, अगर 4 वर्ष में विकासकर्त्ता भवन का निर्माण किसी प्रकार के प्राकृतिक विपदा, भवन निर्माण सामग्री को समय पर उपलब्धता नहीं होने या सरकारी व्यवधान या नियम के कारण पूर्ण नहीं हो पाया तो भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतू 6 माह अतिरिक्त समय में विकासकर्त्ता निर्माण कार्य अवश्य पूरा कर देगें नहीं तो 15,000/- रूपये प्रति माह दण्ड यानि क्षतिपूर्ति के रूप में जमीन मालिक को द्वितीय पक्ष देगें।

13. यह कि भविष्य में यह बहुमंजिली भवन बनने के बाद अगर दानापुर निजामत नगर पालिका/पटना नगर निगम से पूर्व में बने बहुमंजिला भवन से उपर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है तब इसमें भी दोनों पक्ष को उसी प्रकार हिस्सा होगा निर्माण में जो खर्च होगा उसका वहन द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता करेंगे।

14. यह कि प्रथम पक्ष/जमीन मालिकगण तथा इनके उत्तराधिकारीगण निर्माण कार्य की अवधि में निर्माण कार्य का निरीक्षण दिन में किसी भी समय विकासकर्त्ता की उपस्थिति में कर सकते हैं।

15. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलातें हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल परम निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सीढ़ी, बालकोनी, एमनिटीज के साथ निर्मित फ्लैटों एवं कार पार्किंग का उपयोग एवं उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारीगण स्वतंत्र रूप से करेगें।

16. यह कि निर्माण के मार्ग में विकासकर्त्ता के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को अपने स्तर से पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन पूर्ण हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी का कुल समावेश विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष अपने स्तरों से करेंगे या पूँजी मुहैया करने हेतु विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष अपने 58

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.

प्रतिशत हिस्से को आवटंनकर्त्ता एवं खरीदार या खरीदारगण से प्राप्त करेगें तथा आवटंनकर्त्ता एवं खरीदार या खरीदारगण को फ्लैट खरीदने एवं उपलब्ध कराने हेतू किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्था से आर्थिक ऋण लेने हेतू बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही कराने में मदद कर रकम प्राप्त करगें या विकासकर्त्ता के आवंटितो एवं खरीदार एवं खरीदारों द्वारा विकासकर्त्ता के 58 प्रतिशत हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किगों के उपर खुद ऋण प्राप्त कर विकासकर्त्ता को भुगतान कर देगें। इस तरह विकासकर्त्ता को जो भी रकम अपने हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किगो में अपने आवंटियों या खरीदार एवं खरीदारों से स्वयं भुगतान या ऋण द्वारा भुगतान होगा, उसे विकासकर्ता भवन निर्माण में खर्च करेगें। जिसके लिए आवश्यकतानुसार किसी भी आवंटियों एवं खरीदार / खरीदारों के पक्ष में बिक्रय एकरारनामा का लिखा पढ़ी करेगें या आवश्यकतानुसार उसे निबंधन कार्यालय में निबंधित करेगें। अतएव विकासकर्त्ता किसी भी हालत में जमीन मालिकगण के मिलने वाले 42 प्रतिशत हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किगो के साथ साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा को किन्ही भी आवंटियों एवं खरीदार / खरीदारों के पक्ष में बिक्रय नहीं करेगें साथ ही साथ अनुसूची - 1 में वर्णित जमीन को सरकारी या गैरसरकारी संस्था से बंधक या बिक्रय नहीं करेगें।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उपरोक्त वर्णित भूमि के अगल वगल के जमीन मालिको द्वारा बहुमंजिला भवन निर्माण करने का प्रस्ताव प्राप्त होता है तो वैसी स्थिति में विकासकर्त्ता अगल वगल के जमीन मालिको से उनकी जमीन को विकास एकरारनामा पर लेकर या खरीद कर उक्त भूमि के साथ मिलाकर बहुमंजिला भवन का निर्माण कई ब्लॉकों में करेगें उसमें जमीन मालिकगण कोई आपत्ति एवं विरोध नहीं होगा ।

18. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे रचनाकार अभियंता, सर्वेयर, ठीकेदार आदि को नियुक्ति करने का अधिकार विकासकर्त्ता को होगा ।

19. यह कि बहुमंजिला भवन योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्शन, लोहा इत्यादि की खरीदगी अपने स्तर से विकासकर्त्ता करगें। अगर सरकार द्वारा उक्त भवन निर्माण सामग्रियों के उपर कोटा का निर्धारण निर्माण कार्य के समय हो

13.05.2015

जाएगा, तो विकासकर्त्ता सामग्रियों को प्राप्त करने हेतू अपने हस्ताक्षर से संबंधित पदाधिकारियों या उचित कार्यालयों में आवेदन देगें एवं आवेदन के स्वीकृत के अनुसार भवन निर्माण सामग्रियों को प्राप्त करेगें और उसे भवन निर्माण कार्य में लगाएगें।

20. यह कि विकासकर्त्ता / द्वितीय पक्ष अपने 58 प्रतिशत हिस्से का बिक्रय एकरारनामा, निर्विवाद बिक्रय पत्र, आवंटन तथा किरायनामा आदि अभिलेखों के निबंधन हेतु अपने आवंटियों, खरीदार/खरीदारों से वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

21. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता को भूखंड स्वामीगण की किसी वसिका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी तब उनको साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष कें साथ खरीद-फरोक्त के लिए स्वामीगणत्व हस्ताक्षर के मुताबिक हीं आचरण करेंगें। उसी प्रकार जमीन मालिक्गण भी अपने हिस्से पर पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामीगण होंगे तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय हस्ताक्षर कर देगें।

22. यह कि भूखंड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा। द्वितीय पक्ष को कार्यालयों में उपयोग हेतु फोटों प्रति दिया जायेगा। जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष विकासकर्त्ता को कार्यालयों में प्रस्तुत करने हेतु सुपूर्द करेंगी।

23. यह कि प्रस्तावित योजनांक तहत भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पी.एम.सी. के द्वारा होने के बाद बिहार म्युनिसपिलिटी/म्युनिसिपल एक्ट 2007 के प्रावधानों एवं नियमों के अंतर्गत निर्माण किया जायेगा एवं प्रस्तातिव योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण कार्य किया जायेगा तो उसके विरूद्व दंड राशि विकासकर्त्ता/ द्वितीय पक्ष को वहन करना पड़ेगा। यदि सरकार द्वारा उक्त अपार्टमेंट का जो भी क्षेत्र अधिग्रहित किया जायेगा उसका मुआवजा राशि में से 42 प्रतिशत जमीन मालिकगण और 58 प्रतिशत विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का हिस्सा होगा और दोनों पक्ष अपने-अपने स्तर से प्राप्त करेगें।

24. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च, स्टाम्प डूयूटी खर्च एवं

ASHIRWAD ENCICON PVT. LTD.
13-5-15
Managing Director

निबंधन फीस एवं अन्य तरह का फीस का वहन दोनो पक्षकारों के खरीदार/खरीदारगण अपने स्तर से करेगें।

25. यह कि बहुंजिला भवन में विद्युत कनेक्तशन की जमानत राशि हर फ्लैट में बिजली कनेक्शन हेतू जमा होगा। जेनेरेटर का लाईन आवश्कतानुसार वाट का होगा जिसका कनेक्शन भवन के सभी जगहों पर होगा।

26. यह कि कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण एवं भवन के फ्लैटों के सभी सदस्यों एवं व्यक्तियों के द्वारा एक एसोसियएशन बनाया जायेगा। इस बहुमंजिला आवासीय भवन के फ्लैटों में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपने स्तर से खर्च वहन कर बहुमंजिला आवासीय भवन के सभी हिस्सों का रख-रखाव, देखभाल, सफाई एवं रंगाई पोताई आनर्स एसोसियएशन के माध्यम से करागें।

27. यह कि बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण कार्य के दौरान घटना-दुर्घटना या सरकारी विभागों के दण्ड का जवाबदेही विकासकर्त्ता का होगा। जिसकी जवाबदेही जमीन मालिकगण पर नहीं होगी।

28. यह कि विकास कार्य एकरारनामा के अनुसार बहुमंजिला भवन के पार्किंग एरिया में जमीन मालिकगण का 42 प्रतिशत हिस्सेदारी होगा, इसी तरह विकासकर्त्ता का भी पार्किंग एरिया में 58 प्रतिशत हिस्सेदारी होगा। जिसे जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता सतह पर स्थित पार्किंग एरिया में मार्किंग किया जायेगा जिसका जिक्र जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता के बीच हिस्सों के संबंध में किये गये बंटबारा में उल्लेख किया जायेगा।

29. यह कि कीमत के रुप मे विकासकर्त्ता ये स्वीकार करते हैं कि जमीन मालिकगण को विकास एकरारनामा में वर्णित अनुसार में 42 प्रतिशत फ्लैटों के साथ-साथ कार पार्किंग स्पेशों में 42 प्रतिशत पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में से बिना कोई कीमत लिए जमीन मालिकगण को 42 प्रतिशत हिस्सा दे देगें। जिन्हें उपरोक्त वर्णित भूमि पर भवन का निर्माण कर खास दाज और हिस्से में मिलेगा, जिसके जमीन मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामीगण, स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकारगण होंगें, जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामीगण के रूप में उपयोग वो उपभोग करें और पूर्ण अधिकार एव स्वामित्व से उसे किन्हीं अन्य व्यक्ति

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.

या व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को इस विकास एकरारनामा के शर्त्तों के अनुरूप जिस तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तानान्तरित करेगें और बकिये 58 प्रतिशत पूर्ण रुप से बना हुआ फ्लैट विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। इस तरह जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत अपने-अपने पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामीगण, मालिकगण, 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 या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

30. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता या उनके खरीदार अपने 58 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ उपरोक्त वर्णित भूखण्ड में अनुपातित भू-भाग के निर्विवाद स्वामीगण पूर्ण रूपेन होंगे इससे जमीन मालिकगण तथा इस सभी के उत्तराधिकारियों 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 नहीं है। इसप्रकार विकासकर्त्ता को उपरोक्त भूखंडो पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उसको बेचने का शान्ति पूर्ण अधिकार होगा।

31. यह कि जमीन मालिकगण यह घोषणा करते हैं कि जमीन हर तरह के ऋणभार से मुक्त है। जमीन मालिकगण यह भी आश्वासन दिलाते हैं कि जब तक बहुमंजिला आवासीय भवन पूर्ण रूप से बन नहीं जाता है तब तक यह सम्पत्ति हर तरह के ऋणभार से मुक्त रहेगें।

32. यह कि इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तो में किसी तरह का परिवर्तन या संशोधन जमीन मालिकगण एवं विकासकर्तागण की लिखित सहमति से किया जाएगा और दोनो में से कोई भी पक्ष इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तो का उल्लधनं नहीं करेगें।

33. यह कि भवन निर्माण के दौरान सभी प्रकार का निर्माण सामग्री, उपकरण, मशीन इत्यादि जो निर्माण कार्य में उपयोग हेतू लाया जाएगा वह

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
13-5-15
Managing Director

सब उच्च कोटी का होगा उसकी सारी जिम्मेदारी विकासकर्त्ता की होगी तथा इन सभी उपकरणों का रख रखाव, चोरी इत्यादिसे बचाव भी विकासकर्त्ता की जिम्मेवारी होगी। किसी भी तरह के नुक्सान के लिए जमीन मालिकगण उत्तरदायी नहीं होगें।

34. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एकरारनामा के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरबिट्रेशन एक्ट तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

अनुसूचि

भूमि का विवरण जिसपर आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण के रूप में विकास होगा:-

क्षेत्रफल 63 डिसमिल (तिरसठ डिसमिल), है और वर्त्तमान में आवासीय परती भूमि है, जो मौजा मैनपुर शंकर उर्फ चक लतीफ, महाल - चक शेखुचक उर्फ मैनपुरा, परगना फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री ऑफीस दानापुर, सदर रजिस्ट्री ऑफीस वो जिला पटना में स्थित है जिसका थाना नं0 - 24, तौजी नं0 - 5124 और सलाना मालगुजारी अंकेन् 5/- रूपये है जो अंचल दानापुर, पटना को देय है और भूमि दानापुर निजामत नगर पालिक/पटना नगर निगम के अंतर्गत है, जिसका पूर्ण विवरण निम्नलिखित है:-

खाता नं	खेसरा नं0	एराजी	चौहद्दी
31	693	63 डिसमिल	उ0 - विपत हजाम। द0 - नीज विकासकर्त्ता की खरीदगी जमीन। पू0 - नीज विकासकर्त्ता। प0 - नीज विकासकर्त्ता।

जमीन का सरकारी कीमत अंकेन् 3,02,40,000/-

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Managing Director

अनुसूचि- 2

भवन के तकनीकी विकास का विवरण

1. स्ट्रक्चर : आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
2. सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ईंट वर्क प्रिज्म का लफार्ज सिमेंट मोर्टर के साथ।
3. छत : आर0सी0सी0।
4. फर्श : टाईलस।
5. प्लास्टर : सिमेंट मोर्टार 1:6 सलिंग 1:4
6. दरवाजा : सखुआ लकड़ी का चौखट एवं दरवाजा 30 एम0एम0 मोटा फैक्ट्री से निर्मित प्लस डोर ।
7. खिड़की : अलुमुनियम का चौखट फ्रेम अलुमुनियम का पल्ला शीशा लगाकर।
8. रसोई घरः मार्बल का वर्किंग फ्लैट फार्म, जोजाइक सिंक तथा दिवाल में सफेद गलैज्ड टाईल्स और डायनिंग रूम में भी एक वास बेसिन रहेगा।
9. बाथरूम : दिवाल में 7' फीट ग्लेज टाईल्स तथा सतह में मार्बल या इसपटक फ्लोरिंग साथ हीं जल आपूर्त्ति फिटिंग नल फिटिंग, चिनी मिट्टी का सफेद पेरिवेयर, पैन फिटिंग एवं बेसिन।
10. विद्युत वायरिंग : कॉन्सिल पी0 बी0 सी0 कौन्डयूट वायरिंग सहित आई एस आई मार्का का फिटिंग, स्वीच के साथ ।
11. दिवाल फिनिसिंग : अन्दर के प्लास्टर ऑफ पेरिस।
12. टी0 भी0 प्वाईट : सभी फ्लैटों में एक प्वाईट।
13. सिवेज : सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
14. जेनेरेटर : जलापूर्त्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए 300 वाट।
15. सबमरसिवुल पम्प : एक
16. लिफ्ट : एक (आवश्यकतानुसार)

भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष तथा विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष उपरोक्त सभी बातों पर सहमत हैं तथा वादा करते हैं कि मिलजुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

इस वास्ते भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष ने इस विकास एकरारनामा में लिखि गई बातों एवं शर्त्तों को पढ़कर और पढ़ाकर समझते हुए सोंच विचार कर बिना किन्हीं के दबाव एवं धमकाव तथा किसी तरह की आपत्ति के एक-दूसरे के पक्ष में लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण हा हस्ताक्षर

1. संतोष कुमार
विधा सागर सिंह
चमारी चक
2. साहेबपुर
पटना

संतोष कुमार पाण्डेय
13/5/2015

सुबोध कुमार पाण्डेय 13/5/15
अमित कुमार पाण्डेय 13/05/15
अखिलेश कुमार पाण्डेय 13/05/15
आलोक कुमार पाण्डेय 13-5-15

ग0 विकास कुमार
पिता - देवेन्द्र कुo सिंह
साकोन - चमारी चक
थाना - साहेबपुर
जेला - पटना
दि:- 13/5/15

भूखंड स्वामीगण का हस्ताक्षर

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
13-5-15
Managing Director

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

टंकणकर्त्ता
अमरजीत कुमार
राजेन्द्रपथ, पटना

प्रारूपकर्त्ता
13/5/15
(रामानन्द प्रसाद केशरी), अधिवक्ता
समाहारणालय वार एसोसिएसन, पटना
चैम्बर - राजेन्द्रपथ भट्टाचार्या रोड चौराहा, पटना
मोबाईल नं0 - 09334125743

Endorsement of Certificate of Admissibility

sible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian p 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. 605800/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	626325/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	25025

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

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

ate: 13/05/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

esented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 13th May 2015 by Chandrashekhar Pandey D-Late Umesh Pandey by profession Others. Status - Executant

चन्द्रशेखर पाण्डेय

13.05.2015

nature/L.T.I. of Presentant

Date:13/05/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

ecution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar' age '40' 'M', 'S/O-Vidya Sagar Singh', resident of 'House No.-16, Chagarichak, Danapur, Patna'.), whose Names, tographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

e : 13/05/2015

Registering Officer
Patna

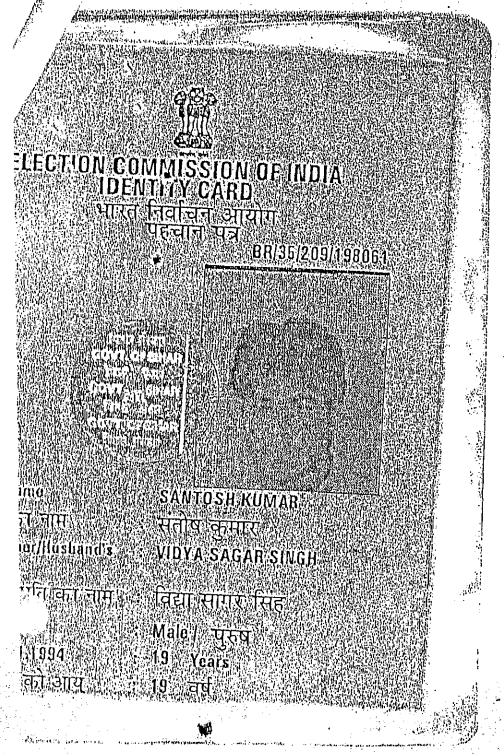
Endorsement of Certificate of Registration under section 60

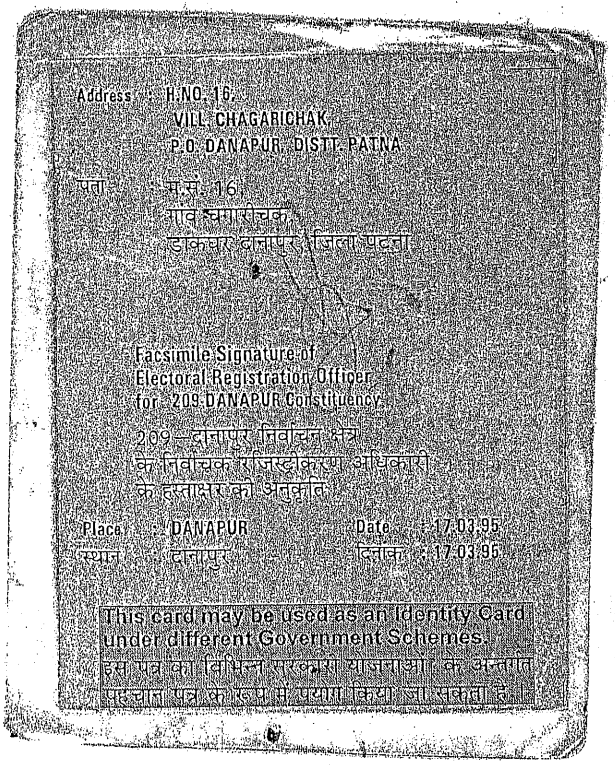
istered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 103 on pages on 312 -331 , for the year 2015 and ed in CD volume No. CD-16 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

e : 13/05/2015

Registering Officer
Patna

n No. : 4886 Year : 2015 S.No. : 4801 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 4279





संतोष कुमार

13/5/15

गोपनीय प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

(भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र)

नाम ..... ग्राम .....

थाना ..... जिला .....

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खसरा संख्या	रकवा	
				एकड़	डि०
		31	693		63

आवेदक का हस्ताक्षर

कार्यालय अंचल अधिकारी

कर्मचारी का प्रतिवेदन

कार्यालय का मुहर

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

Serial No. 5158 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 4707



बिहार BIHAR A 278452

क्रमांक 849 सा० 924 किमत 5000 वास्ते सीट

Serial No. 5158 क्रेता का नाम एवं पता Deed No. 4707

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

This document was presented for registration on **27/04/2016** by **Sunita Kumari**
A Stamp Duty of Rs. **56260/-** 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. **4707** in Book No. **1**, Volume No. **111** on pages from **147** to **164** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **16** / Year **2016**

Signature with Date
(**Prashant Kumar**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 27/04/2016 Token No: 5367 /2016

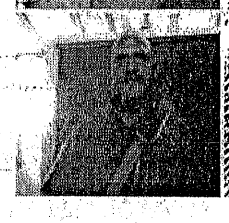
ASHIRWAD ECO PVT. LTD.
Manging Director

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

District Registry Office,Patna

en Number 5367 Reg. Year 2016 Serial Number 5158 Deed Number 4707

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
mant	Ajay Singh (Dir)						
cutant	Sunita Kumari	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
ented	Sunita Kumari						
ntified	Vijay Kumar						

ORE Ver.4.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sop021

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 27/4/16 को **श्रीमती सुनीता कुमारी,** धर्मपत्नी – श्री विजय कुमार, निवासी – ग्राम – भलुआँ, थाना – दुल्हिन बाजार, पोस्ट – लाला भदसारा, जिला– पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिकिन 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 शामिलः करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मो॰ नं॰ 9079596867



एवं

मेसर्स आर्शीवाद इंजीकॉन प्रा0 लि0, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अंतर्गत पंजीकृत है जिसका कार्यालय – उत्तरी श्रीकृष्णापुरी, थाना – श्रीकृष्णापुरी, जिला पटना, (बिहार) द्वारा निदेशक **श्री अजय सिंह,** पिता का नाम – स्वर्गीय जगनारायण सिंह, निवासी – महल्ला – रामकृष्णा नगर, थाना – रामकृष्णा नगर, जिला – पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। मो॰ नं॰ 9033292801

यह कि जमीन मालिकिन मौजा– मैनपुर शंकर, थाना– दानापुर, जिला–पटना के थाना नं.– 24, तौजी नं.– 5124, खाता नं. 27, सर्वे प्लौट नं. 696 एराजी 1 कट्ठा 10 धुर यानि कि 2041.5 वर्गफीट यानि कि 4.6875 डिसमिल, जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 28,13,000/– रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालिकिन की खरीगदी संपति है जिसे जमीन मालिकिन ने एक निबंधित निर्विवाद पत्र दिनांक – 27.02.2003 ई0 के द्वारा श्री विजयेन्द्र प्रसाद, वल्द स्वर्गीय विपत लाल, निवासी – सुगना, थाना + पोस्ट – दानापुर, जिला – पटना, बिहार से खरीदगी की है जो बुक सं0– 1, जिल्द सं0– 40,

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
27-4-16
Managing Director

27-4-16

पेज सं0-1 से 44 तक और दस्तावेज सं0- 1105 सन् 2003 ई0 के रूप में अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित होरक दर्ज है, जिसपर वह स्वामिणी के रुप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चली आ रही है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिकिन ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन 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 जमीन मालिकिन पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिकिन को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिकिन 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 मालिकिन को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकिन को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिकिन 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।

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Managing Director

4. यह कि जमीन मालिकिन 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 मालिकिन एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **दानापुर निजामत नगर पालिका/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिकिन का 45 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 55 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिकिन का 45 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है किं 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 मालिकिन डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिकिन से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिकिन 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

ASHIRWAD ENCLAVE PVT. LTD.
27-4-16
Managing Director

27-4-16

तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **दानापुर निजामत नगर पालिका** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिकिन यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **दानापुर निजामत नगर पालिका/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 मालिकिन 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 सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **दानापुर निजामत नगर पालिका/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 6 (छः) माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर निजामत नगर पालिका/संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिकिन 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

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Managing Director

लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिकिन 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 मालिकिन को 45 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अँग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 55 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 स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिकिन भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिकिन का क्षेत्र" पर जमीन मालिकिन को 45 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिकिन का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिकिन 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 **दानापुर निजामत नगर पालिका/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिकिन डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत् है :-

SHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Managing Director

27-4-16

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिकिन 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 मालिकिन 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 प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिकिन को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

ASHIRWAD ENGICON PVT LTD.
27-4-16
Managing Director

27-4-16

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 55 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिकिन 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 मालिकिन 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 है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत 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 मालिकिन ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **दानापुर निजामत नगर पालिका/सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

ASHIRWAD ENGICOM PVT. LTD.
Managing Director
27-4-16

27-4-16

18. यह कि जमीन मालिकिन घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिकिन 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 मालिकिन से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(v). कि जमीन मालिकिन 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 मालिकिन 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 मालिकिन उसका भुगतान करेंगे।

(vii).कि जमीन मालिकिन 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 मालिकिन बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

ASHRIVAD ENGINEERS PVT. LTD
Managing Dir.
27-4-16

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

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 जमीन मालिकिन और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिकिन की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिकिन 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 ..... 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 "'वैष्णवी इन्कलेव'" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिकिन का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "'वैष्णवी इन्कलेव' होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **दानापुर निजामत नगर पालिका/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 मालिकिन को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिकिन अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिकिन की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है

SHRIWAD ENGICON PVT. LTD.
27-4-16
Managing Director

जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित 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. **दानापुर निजामत नगर पालिका** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिकिन को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है 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 मालिकिन 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 मालिकिन को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर **दानापुर निजामत नगर पालिका** 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 मालिकिन 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 **दानापुर निजामत नगर पालिका** 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 मालिकिन को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिकिन

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
27 - Managing Director

27-4-16

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 दानापुर निजामत नगर पालिका द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिकिन 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।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा-मैनपुर शंकर, थाना-दानापुर, जिला-पटना के थाना नं.- 24, तौजी नं.- 5124, खाता नं. 27, सर्वे प्लौट नं. 696 का अंश एराजी 8 डिसमिल है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका सलाना मालगुजारी अंकेन् 1/- रूपये अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर को जमाबन्दी सं0- 3896 पर देय है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं. 696 का ही अंश।

दक्षिण :- मेंसर्स आर्शीवाद इंजीकॉन प्रा0 लि0

पूरब :- मेसर्स आर्शीवाद इंजीकॉन प्रा0 लि0

पश्चिम :- आहर

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.**- 144 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 28,13,000/- रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी. सी. फ्रेम ढांचा।

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

परिसज्जन :- जमीन मालिकिन के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD
Managing Director

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट 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 :- जमीन मालिकिन के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- संगमरमर या सोमानी का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

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

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

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

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिकिन गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिकिन के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)

ASHIRWAD ENCLOSURE PVT. LTD.
Managing Director
27-4-16

5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

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. 27-4-16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. 27-4-16

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Managing Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

नोटः जो शब्द लागू नहीं होता है, उस शब्द को काटा एवं अन्य शब्द जोड़ा जा सकता है।

2. अन्य जरूरी शर्ते जोड़ी जा सकती है

टंकणकर्त्ता

अमरजीत कुमार
राजेन्द्र पथ,पटना

प्रारूपकर्त्ता

27/4/16

(रामानन्द प्रसाद केशरी), अधिवक्ता
समाहारणालय वार एसोसिएसन पटना

बैंक स्कौल से चालान मिलाया एवं सत्यापित किया।

प्रभारी लिपिक
27/4/16

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. 56260/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 76785/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 25025

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Date: 27/04/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 27th April 2016 by Sunita Kumari W/O Vijay Kumar by profession Others. Status - Executant

27/04/2016

27-4-16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:27/04/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vijay Kumar' age '52' Sex 'M', 'Shivpujan Yadav', resident of 'Bhalua, Lala Bhadsara, Dulhin Bazar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 27/04/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 111 on pages on 147 -164 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-16 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 27/04/2016

Registering Officer
Patna

oken No. : 5367 Year : 2016 S.No. : 5158 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 4707

Generally used abbreviations

A/c = Account	dep = Deposit	
Adj = Adjustment	Dft = Draft	
Amt = Amount	dish/dsh = Dishonour	
Ar = Arrear	DR = Debit	
bal = Balance	DoB = Date of Birth	
Capn = Capitalization	eft = Electronic Fund Transfer	
chg/ch = Charge	Inop = Inoperative	
chq = Cheque	ins = Insurance	
Clos = Closure	int/in = Interest	
coll = Collection	lon/ln = Loan	
comm = Commission	min = Minimum	
COR/CORR = Correction	os = Outstanding	
CR = Credit	P & T = Postage & Telegram	
csh = Cash	Pos = Point of sale	



ge

Instruction

ter/Wife/Husband of

T = Telegraphic Transfer

txn = Transaction

Wdl = Withdrawal

+MOD bal=total balance (SB+linked MOD a/c)

ATM Delivered
SBI, Dulhin Bazar

भारतीय स्टेट बैंक

State Bank of India

DULHIN BAZAR
POST : DEHRI(R)

Account No : [illegible]
Customer Name: Mrs. GUPTA [illegible]

S/O/W/H/o M/S VIJAY KUMAR
Address: W/O VIJAY KUMAR
BHOJPUR,P.O LALGHANSARA
DULHINBAZAR

Phone:
Email:
D.O.B. (If Minor):
MOP: FIRST
Nom. Reg.

Phone:
Email:SBI.12584@SBI.CO.IN
Branch Code:12584
Date of Issue:18/09/2014
18/09/2014 3926028 12584
IFSC:SBIN0012584

HELPLINE : 1800-11-22-11 | 1800-425-3800

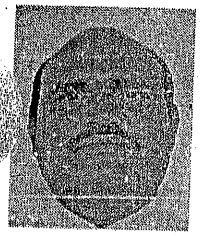
शाखा प्रबंधक
Branch Manager

[illegible]

सत्यमेव जयते

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

BPL1482918



Elector's Name	:Vijay Kumar
निर्वाचक का नाम	:विजय कुमार
Father's Name	: Shivapujan Yadav
पिता का नाम	: शिवपूजन यादव
Sex / लिंग	: Male / पुरुष
Age	: 40 Years as on 1.1.2003
आयु	: ४० वर्ष १.१.२००३ को

Address : 53,Bhalua, Bhalua,
Town/Vill - Lala Bhadsara,
Anchal - Dulhin Bajar,
Distt - Patna - 801102

पता : ५३,भलुआ, भलुआ,
शहर/गाँव - लाला भदसारा,
अंचल - दुल्हिन बाजार,
जिला - पटना - ८०११०२

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
195,PALIGANJ Constituency
१९५, पालीगंज निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Paliganj
स्थान : पालीगंज

Date : 16/03/2004
दिनांक : १६/०३/२००४

This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

BPL1482918

गोपनीय प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

(भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र)

250
6/16

नाम सुमीता कुमारी ग्राम सरुआ

थाना दानापुर जिला पटना

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खसरा संख्या	रकबा	
				एकड़	डि०
सरुआ 24		27	696	1	10

म. क.

आवेदिका सुमीता कुमारी
पति विजय कुमार साव सरुआ के
नाम दि B09.3896 पर 19.11.27
में 696 रकबा 0.1.10 (शब्दों
में एक बीघा दस धुर) 2016-17 तक
बटाई है/की थी

6/16

आवेदक का हस्ताक्षर

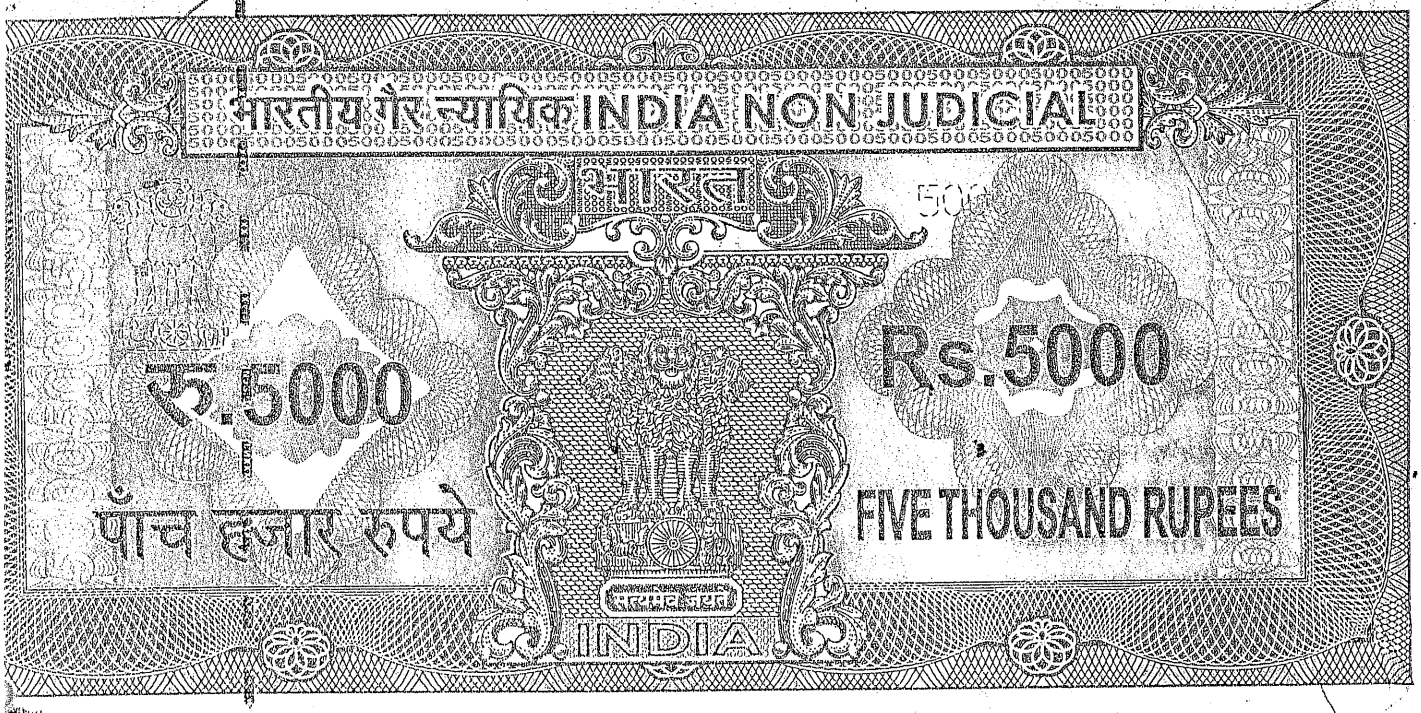
कार्यालय का मुहर

कर्मचारी का प्रतिवेदन

6.16

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

Serial No. 4798 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 4276



BIHAR A 496920 A 496920

Serial No. 4798 Deed No. 4276

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

This document was presented for registration on 13/05/2015 by Chandrashekhar Pandey
A Stamp Duty of Rs. 115300/- 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. 4276 in Book No. 1, Volume No. 103 on pages from 268 to 287 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 16 / Year 2015

Date: 13/05/2015 Token No: 4889 /2015

Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, Patna

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD
Authorised Director

SCANNED

विकास एकरारनामा

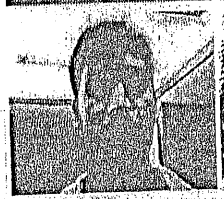
यह विकास एकरारनामा विलेख आज दिनांक 13 माह. मई सन् 2015 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ।

1. श्री चन्द्रशेखर पाण्डेय,
2. श्री जगदीश पाण्डेय,

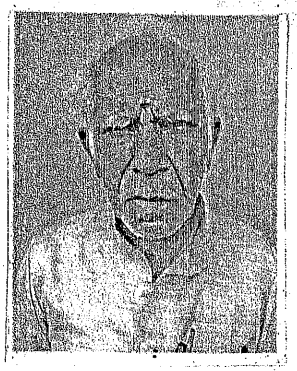
दोनों पुत्रगण स्वर्गीय उमेश पाण्डेय,

District Registry Office,Patna

Number 4889 Reg. Year 2015 Serial Number 4798 Deed Numb

pe	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
nt	Ajay Singh (Dir.)					
ant	Akhilesh Kumar Pandey					
tant	Alok Kumar Pandey					
itant	Amit Kumar Pandey					
nted	Chandrashekhar Pandey					
utant	Chandrashekhar Pandey	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
utant	Jagdish Pandey					
utant	Sandeep Kumar Pandey					

ORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sop001



3. श्री शैलेन्द्र कुमार पाण्डेय,
4. श्री संदीप कुमार पाण्डेय,
5. श्री सुबोध कुमार भारद्वाज,
6. श्री अमीत कुमार पाण्डेय,

सभी के पिता का नाम - श्री चन्द्रशेखर पाण्डेय

7. श्री अखिलेश कुमार पाण्डेय,
8. श्री आलोक कुमार पाण्डेय,

दोनो के पिता का नाम - श्री जगदीश पाण्डेय,

सभी निवासी ग्राम + पोस्ट - सैदपुर दिघवारा, थाना - दिघवारा, जिला - सारण, बिहार, भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे जमीन मालिकगण/भूखंड स्वामीगण के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीगण, निष्पादकगण, प्रशासकगण, हितबद्धगण उत्तराधिकारीगण को सम्मिलित होगें) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

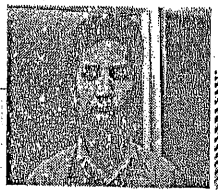
मेसर्स आर्शीवाद इंजीकॉन प्रा0 लि0, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अंतर्गत पंजीकृत है जिसका कार्यालय - उत्तरी श्रीकृष्णापुरी, थाना - श्रीकृष्णापुरी, जिला पटना, (बिहार) द्वारा निदेशक अजय सिंह, पिता का नाम - स्वर्गीय जगनारायण सिंह, निवासी - महल्ला - रामकृष्णा नगर, थाना - रामकृष्णा नगर, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, बिहार, जिन्हें यहाँ पर "विकासकर्त्ता/भवन बनावटकर्त्ता" कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधि, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारी भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है।

1. यह कि इस विकास एकरारनामा के अनुसुची-1 में वर्णित जमीन जो मौजा - मैनपुर शंकर उर्फ चक लतीफ, महाल - चक शेखुचक उर्फ मैनपुरा, परगना - फुलवारी, सर्वे थाना और अवर निबंधन कार्यालय दानापुर, अन्दर थाना नं0 - 24, तौजी नं0 - 5124, खाता सं0 - 2 खेसरा सं0 - 698 एराजी 12 डिसमिल और खाता नं0 - 31, खेसरा सं0

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Managing Director

District Registry Office,Patna

n Number 4889 Reg. Year 2015 Serial Number 4798 Deed Nu

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Rir
ıtant	Shailendra Kumar Pandey शैलेन्द्र कुमार पाण्डेय 13/5/15					
ıtant	Subodh Kumar Bhardwaj सुबोध कुमार भारद्वाज 13/5/15					
ified	Santosh Kumar संतोष कुमार 13/5/15					

- 693 एराजी 63 डिसमिल प्रथम पक्षगण/जमीन मालिकगण का पैतृक भू-सम्पत्ति है। जिसे जमीन मालिकगण के पिता स्वर्गीय उमेश पाण्डेय पुत्र विद्याधर पाण्डेय का दान में प्राप्त भू-सम्पत्ति है, जिसे जमीन मालिकगण के पिता स्वर्गीय उमेश पाण्डेय ने एक निबंधित दान-पत्र दिनांक 24.11.1951 ई0 के द्वारा श्रीमती ममता कुंवर, धर्मपत्नी जंग बहादुर सिंह, निवासी मौजा - मैनपुरा, टोला चमारी चक, परगना - फुलवारी, थाना - दानापुर, जिला - पटना, से प्राप्त किये थें। जो बुक संं0 - 1, जिल्द संं0 - 31, पेज संं0 - 425 से 427, वसीका संं0 - 5784 सन् 1951 ई0 के रूप में अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना) में निबंधित होकर दर्ज है। जिसपर उक्त उमेश पाण्डेय ताजिन्दगी दखल कब्जे में होकर वो रहकर पूर्ण स्वामित्व एवं दखल कब्जे में रहते हुए मालिक चले आये। बाद, उन्होंने अपने दो पुत्रगण सर्वश्री चन्देश्वर पाण्डेय और जगदीश पाण्डेय (जमीन मालिकगण) एवं इनके पुत्रगण एवं पौत्रों को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इसके बाद जमीन मालिकाण अपने पुत्रगण एवं पौत्रों के साथ उपर्युक्त भू-सम्पत्ति पर दखल कब्जे में होकर वो रहकर पूर्ण मालिक मुरतकिल रहते चले आते हैं और हैं और राजस्व रसीद अंचल कार्यालय दानापुर से कटता चला आता है।

2. यह कि उक्त जमीन मौजा - मैनपुर शंकर उर्फ चक लतीफ, महाल - चक शेखूचक उर्फ मैनपुरा, परगना फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला पटना में स्थित है जिसका थाना नं0 - 24, तौजी नं0 - 5124, खाता सं0 - 2 खेसरा सं0 - 698 एराजी 12 डिसमिल है जो दानापुर निजामत नगर पालिका/पटना नगर निगम के अन्तर्गत है और दानापुर निजामत नगर पालिका के क्षेत्राधिकार में है।

3. यह कि द्वितीय पक्ष/विकासकर्त्ता बहुमंजिला इमारत आधुनिक तकनिक से निर्माण करने का कार्य करते है एवं जमीन मालिकगण के जमीन के पास अन्य जमीन मालिक से बहुमंजिला इमारत निर्माण करने के लिए विकास एकरारनामा के माध्यम से जमीन प्राप्त कर चुके है और अन्य जमीन खरीद किए हैं। जमीन मालिकगण भी अपनो जमीन को विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए द्वितीय पक्ष से बातचीत किया एवं प्रथम

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
13-5-15
Managing Director

पक्ष के जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने को तैयार हुए एवं दोनो पक्षों में निम्न बातें तय हुई हैं

(क) द्वितीय पक्ष अनुसुची - 1 में वर्णित प्रथम पक्ष के जमीन को विकास कर आवासीय बहुमंजिला इमारत उच्च कोटी के समानों का प्रयोग कर निर्माण करेगें एवं कुल निर्मित भाग में 42 प्रतिशत हिस्सा प्रथम पक्ष जमीन मालिक का होगा एवं 58 प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता का होगा।

(ख) यह कि भवन निर्माण एवं उससे संबधित अन्य सभी कार्यो में जो भी खर्च होगा वह द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता करेगें। प्रथम पक्ष एक भी रूपया खर्च नहीं करेगें।

4. यह कि जमीन मालिकगण की आंतरिक इच्छा है कि उपर वर्णित अपने भूखंड का रचनात्मक विकास के रूप में एक आवासीय बहुमंजिला भवन एवं उसपर आधुनिक तकनिक से फ्लैटों एवं कार पार्किंग का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के पास संपर्क किये और उनके साथ अपने उपर्युक्त भूखंड पर बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण करने की बात-चीत भवन के कुल बनावट का बेयालिस प्रतिशत जमीन मालिकगण के हिस्से में और भवन के कुल बनावट का 58 प्रतिशत विकासकर्त्ता के हिस्से में के शर्त्तो पर सहमति देते हुए उनके साथ विकास एकरारनामा उक्त पक्षों के बीच निष्पादन सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वास्थता के हालत में अपने सभी तरह के नफा-नुकसान सोंच-समझकर बिना किसी के जोर-दवाब के किये हैं। बहुमंजिला आवासीय भवन में जो भी बनावट होगा, उसमें फ्लैटों और कार पार्किंग स्पेशों के रूप में बनावट रहेगा।

5. यह कि विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित भूखंड पर लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिए सहमत हैं। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता हीं पूर्णतः वहन करेगें।

6. यह कि एकरारनामा के होते हीं विकासकर्त्ता भूखंड स्वामीगण के अनुमति से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब हीं भूकम्प रोधी नक्शा बनायेंगे।

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
13-5-15
Managing Director

7. यह कि विकासकर्त्ता द्वारा अच्छे आर्टिटेक से नक्शा बनवायेगें एवं जमीन मालिकगण को दिखलाकर एवं हस्ताक्षर लेकर एवं विकासकर्त्ता अपने हस्ताक्षर से उपर्युक्त भूकम्प रोधी नक्शा दानापुर निजामत नगर पालिका/पटना नगर निगम से अनुमति लैने के लिए बिहार अपार्टमेन्ट अधिनियम 2006 ई0 के प्रावधानों एवं नियमावली के अन्तर्गत जमा एवं दाखिल करेगें। इसके अलावे जिस-जिस कागजातों, शपथ पत्रों और फार्मो पर हस्ताक्षर करनें की जरूरत होगी, उसपर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें और आवश्यकता अनुसार प्राधिकार में नक्शा स्वीकृति हेतु एवं अन्य कार्यो हेतु दाखिल एवं जमा करेगें। इसमें जमीन मालिकगण को कोई एतराज नहीं है और न होगा। नक्शा स्वीकृति में जो भी खर्च आयेगा या होगा उसे विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

8. यह कि उपरोक्त भूखंड पर निर्मित बहुमंजिला आवासीय भवन का नाम 'वैष्णवी इन्कलेव' दोनों पक्षों के सहमति से रखा गया।

9. यह कि विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण निर्मित फ्लैटों एवं कार पार्किंग का बंटवारा में दोनों पक्षों के कुल बनावट के हिस्से में क्रमशः 42 प्रतिशत और 58 प्रतिशत के अनुरूप फ्लैटों एवं कार पार्किगों के सहित भवन में स्थित भूमि में अविभाजित हिस्सा भी समिलित रहेगा या होगा। इसके बाद हीं दोनों पक्षों को अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशों के साथ साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा का विभाजन लिखित रूप से कर लेगें।

10. यह कि विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित क्षेत्र का 42 प्रतिशत भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौंपेगें तथा शेष 58 प्रतिशत क्षेत्रफल विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष के हिस्सें में का होगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित एरिया का 42 प्रतिशत भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सभी मंजिलों पर सौपेंगें तथा

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Managing Director

शेष परम निर्मित क्षेत्र विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का सभी मंजिलों पर हिस्सा होगा।

12. यह कि जमीन मालिकगण द्वारा विकासकर्त्ता को नक्शा स्वीकृत होने और भूखण्ड खाली कर दखल कब्जा देने के दिन से 4 वर्ष तक भवन निर्माण कार्य पूरा करगें, अगर 4 वर्ष में विकासकर्त्ता भवन का निर्माण किसी प्रकार के प्राकृतिक विपदा, भवन निर्माण सामग्री को समय पर उपलब्धता नहीं होने या सरकारी व्यवधान या नियम के कारण पूर्ण नहीं हो पाया तो भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतू 6 माह अतिरिक्त समय में विकासकर्त्ता निर्माण कार्य अवश्य पूरा कर देगें नहीं तो 15,000/- रूपये प्रति माह दण्ड यानि क्षतिपूर्ति के रूप में जमीन मालिक को द्वितीय पक्ष देगें।

13. यह कि भविष्य में यह बहुमंजिली भवन बनने के बाद अगर दानापुर निजामत नगर पालिका/पटना नगर निगम से पूर्व में बने बहुमंजिला भवन से उपर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है तब इसमें भी दोनों पक्ष को उसी प्रकार हिस्सा होगा निर्माण में जो खर्च होगा उसका वहन द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता करेंगे।

14. यह कि प्रथम पक्ष/जमीन मालिकगण तथा इनके उत्तराधिकारीगण निर्माण कार्य की अवधि में निर्माण कार्य का निरीक्षण दिन में किसी भी समय विकासकर्त्ता की उपस्थिति में कर सकते हैं।

15. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलातें हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल परम निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सीढ़ी, बालकोनी, एमनिटीज के साथ निर्मित फ्लैटों एवं कार पार्किंग का उपयोग एवं उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारीगण स्वतंत्र रूप से करेगें।

16. यह कि निर्माण के मार्ग में विकासकर्त्ता के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को अपने स्तर से पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन पूर्ण हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी का कुल समावेश विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष अपने स्तरों

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.

से करेंगें या पूँजी मुहैया करने हेतु विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष अपने 58 प्रतिशत हिस्से को आवटंनकर्त्ता एवं खरीदार या खरीदारगण से प्राप्त करेगें तथा आवटंनकर्त्ता एवं खरीदार या खरीदारगण को फ्लैट खरीदने एवं उपलब्ध कराने हेतू किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्था से आर्थिक ऋण लेने हेतू बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही कराने में मदद कर रकम प्राप्त करगें या विकासकर्त्ता के आवंटितो एवं खरीदार एवं खरीदारों द्वारा विकासकर्त्ता के 58 प्रतिशत हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किगों के उपर खुद ऋण प्राप्त कर विकासकर्त्ता को भुगतान कर देगें। इस तरह विकासकर्त्ता को जो भी रकम अपने हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंगो में अपने आवंटियों या खरीदार एवं खरीदारों से स्वयं भुगतान या ऋण द्वारा भुगतान होगा, उसे विकासकर्ता भवन निर्माण में खर्च करेगें। जिसके लिए आवश्यकतानुसार किसी भी आवंटियों एवं खरीदार / खरीदारों के पक्ष में बिक्रय एकरारनामा का लिखा पढ़ी करेगें या आवश्यकतानुसार उसे निबंधन कार्यालयँ में निबंधित करेगें। अतएव विकासकर्त्ता किसी भी हालत में जमीन मालिकगण के गिलने वाले 42 प्रतिशत हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंगो के साथ साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा को किन्ही भी आवंटियों एवं खरीदार / खरीदारों के पक्ष में बिक्रय नहीं करेगें साथ ही साथ अनुसूची - 1 में वर्णित जमीन को सरकारी या गैरसरकारी संस्था से बंधक या बिक्रय नहीं करेगें।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उपरोक्त वर्णित भूमि के अगल वगल के जमीन मालिको द्वारा बहुमंजिला भवन निर्माण करने का प्रस्ताव प्राप्त होता है तो वैसी स्थिति में विकासकर्त्ता अगल वगल के जमीन मालिको से उनकी जमीन को विकास एकरारनामा पर लेकर या खरीद कर उक्त भूमि के साथ मिलाकर बहुमंजिला भवन का निर्माण कई ब्लॉकों में करेगें उसमें जमीन मालिकगण कोई आपत्ति एवं विरोध नहीं होगा ।

18. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे रचनाकार अभियंता, सर्वेयर, ठीकेदार आदि को नियुक्ति करने का अधिकार विकासकर्त्ता को होगा ।

19. यह कि बहुमंजिला भवन योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्शन, लोहा इत्यादि की खरीदगी अपने स्तर से विकासकर्त्ता करगें। अगर सरकार द्वारा उक्त भवन

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
13-5-15
Managing Director

निर्माण सामग्रियों के उपर कोटा का निर्धारण निर्माण कार्य के समय हो जाएगा, तो विकासकर्त्ता सामग्रियों को प्राप्त करने हेतू अपने हस्ताक्षर से संबंधित पदाधिकारियों या उचित कार्यालयों में आवेदन देगें एवं आवेदन के स्वीकृत के अनुसार भवन निर्माण सामग्रियों को प्राप्त करेगें और उसे भवन निर्माण कार्य में लगाएगें।

20. यह कि विकासकर्त्ता / द्वितीय पक्ष अपने 58 प्रतिशत हिस्से का बिक्रय एकरारनामा, निर्विवाद बिक्रय पत्र, आवंटन तथा किरायनामा आदि अभिलेखों के निबंधन हेतु अपने आवंटियों, खरीदार/खरीदारों से वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

21. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता को भूखंड स्वामीगण की किसी बसिका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी तब उनको साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष कें साथ खरीद-फरोक्त के लिए स्वामीगणत्व हस्ताक्षर के मुताबिक ही आचरण करेंगें। उसी प्रकार जमीन मालिकगण भी अपने हिस्से पर पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामीगण होंगे तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय हस्ताक्षर कर देगें।

22. यह कि भूखंड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा। द्वितीय पक्ष को कार्यालयों में उपयोग हेतु फोटों प्रति दिया जायेगा। जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष विकासकर्त्ता को कार्यालयों में प्रस्तुत करने हेतु सुपूर्द करेंगी।

23. यह कि प्रस्तावित योजनांक तहत भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पी.एम.सी. के द्वारा होने के बाद बिहार म्युनिसपिलिटी/म्युनिसिपल एक्ट 2007 के प्रावधानों एवं नियमों के अंतर्गत निर्माण किया जायेगा एवं प्रस्तातिव योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण कार्य किया जायेगा तो उसके विरूद्ध दंड राशि विकासकर्त्ता/ द्वितीय पक्ष को वहन करना पड़ेगा। यदि सरकार द्वारा उक्त अपार्टमेंट का जो भी क्षेत्र अधिग्रहित किया जायेगा उसका मुआवजा राशि में से 42 प्रतिशत जमीन मालिकगण और 58 प्रतिशत विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का हिस्सा होगा और दोनों पक्ष अपने-अपने स्तर से प्राप्त करेगें।

24. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च, स्टाम्प ड्यूटी खर्च एवं

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.

निबंधन फीस एवं अन्य तरह का फीस का वहन दोनो पक्षकारों के खरीदार/खरीदारगण अपने स्तर से करेगें।

25. यह कि बहुंजिला भवन में विद्युत कनेक्तशन की जमानत राशि हर फ्लैट में बिजली कनेक्शन हेतू जमा होगा। जेनेरेटर का लाईन आवश्कतानुसार वाट का होगा जिसका कनेक्शन भवन के सभी जगहों पर होगा।

26. यह कि कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण एवं भवन के फ्लैटों के सभी सदस्यों एवं व्यक्तियों के द्वारा एक एसोसियएशन बनाया जायेगा। इस बहुमंजिला आवासीय भवन के फ्लैटों में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपने स्तर से खर्च वहन कर बहुमंजिला आवासीय भवन के सभी हिस्सों का रख-रखाव, देखभाल, सफाई एवं रंगाई पोताई आनर्स एसोसियएशन के माध्यम से करागें।

27. यह कि बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण कार्य के दौरान घटना-दुर्घटना या सरकारी विभागों के दण्ड का जवाबदेही विकासकर्त्ता का होगा। जिसकी जवाबदेही जमीन मालिकगण पर नहीं होगी।

28. यह कि विकास कार्य एकरारनामा के अनुसार बहुमंजिला भवन के पार्किंग एरिया में जमीन मालिकगण का 42 प्रतिशत हिस्सेदारी होगा, इसी तरह विकासकर्त्ता का भी पार्किंग एरिया में 58 प्रतिशत हिस्सेदारी होगा। जिसे जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता सतह पर स्थित पार्किंग एरिया में मार्किंग किया जायेगा जिसका जिक्र जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता के बीच हिस्सों के संबंध में किये गये बंटबारा में उल्लेख किया जायेगा।

29. यह कि कीमत के रुप मे विकासकर्त्ता ये स्वीकार करते हैं कि जमीन मालिकगण को विकास एकरारनामा में वर्णित अनुसार में 42 प्रतिशत फ्लैटों के साथ-साथ कार पार्किंग स्पेशों में 42 प्रतिशत पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में से बिना कोई कीमत लिए जमीन मालिकगण को 42 प्रतिशत हिस्सा दे देगें। जिन्हें उपरोक्त वर्णित भूमि पर भवन का निर्माण कर खास दाज और हिस्से में मिलेगा, जिसके जमीन मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामीगण, स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकारगण होंगें, जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामीगण के रूप में उपयोग वो उपभोग करेंगे और पूर्ण अधिकार एव स्वामित्व से उसे किन्हीं अन्य व्यक्ति

...ICON PVT. LTD.

या व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को इस विकास एकरारनामा के शर्तों के अनुरूप जिस तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तानान्तरित करेगें और बकिये 58 प्रतिशत पूर्ण रुप से बना हुआ फ्लैट विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। इस तरह जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत अपने-अपने पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामीगण, मालिकगण, 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 या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

30. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता या उनके खरीदार अपने 58 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ उपरोक्त वर्णित भूखण्ड में अनुपातित भू-भाग के निर्विवाद स्वामीगण पूर्ण रूपेन होंगे इससे जमीन मालिकगण तथा इस सभी के उत्तराधिकारियों 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 नहीं है। इसप्रकार विकासकर्त्ता को उपरोक्त भूखंडो पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उसको बेचने का शान्ति पूर्ण अधिकार होगा।

31. यह कि जमीन मालिकगण यह घोषणा करते हैं कि जमीन हर तरह के ऋणभार से मुक्त है। जमीन मालिकगण यह भी आश्वासन दिलाते हैं कि जब तक बहुमंजिला आवासीय भवन पूर्ण रूप से बन नहीं जाता है तब तक यह सम्पत्ति हर तरह के ऋणभार से मुक्त रहेगें।

32. यह कि इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तो में किसी तरह का परिवर्तन या संशोधन जमीन मालिकगण एवं विकासकर्तागण की लिखित सहमति से किया जाएगा और दोनो में से कोई भी पक्ष इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तो का उल्लधनं नहीं करेगें।

33. यह कि भवन निर्माण के दौरान सभी प्रकार का निर्माण सामग्री, उपकरण, मशीन इत्यादि जो निर्माण कार्य में उपयोग हेतू लाया जाएगा वह

सब उच्च कोटी का होगा उसकी सारी जिम्मेदारी विकासकर्त्ता की होगी तथा इन सभी उपकरणों का रख-रखाव, चोरी इत्यादिसे बचाव भी विकासकर्त्ता की जिम्मेवारी होगी। किसी भी तरह के नुक्सान के लिए जमीन मालिकगण उत्तरदायी नहीं होगें।

34. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एकरारनामा के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरबिट्रेशन एक्ट तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

अनुसूचि

भूमि का विवरण जिसपर आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण के रूप में विकास होगा:-

क्षेत्रफल 12 डिसमिल (बारह डिसमिल), है और वर्त्तमान में आवासीय परती भूमि है, जो मौजा मैनपुर शंकर उर्फ चक लतीफ, महाल - चक शेखुचक उर्फ मैनपुरा, परगना फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री ऑफीस दानापुर, सदर रजिस्ट्री ऑफीस वो जिला पटना में स्थित है जिसका थाना नं0 - 24, तौजी नं0 - 5124 और सलाना मालगुजारी अंकेन् 1/- रूपये है जो अंचल दानापुर, पटना को देय है और भूमि दानापुर निजामत नगर पालिक/पटना नगर निगम के अंतर्गत है, जिसका पूर्ण विवरण निम्नलिखित है:-

खाता नं	खेसरा नं0	एराजी	चौहद्दी
2	698	12 डिसमिल	उ0 - नीज विकासकर्त्ता। द0 - नीज विकासकर्त्ता के खरीदगी जमीन। पू0 - हाल खरीदार। प0 - नीज विकासकर्त्ता।

जमीन का सरकारी कीमत अंकेन् 57,60,000/-

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
Managing Director

अनुसूचि- 2

भवन के तकनीकी विकास का विवरण

1. स्ट्रक्चर : आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
2. सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ईंट वर्क प्रिज्म का लफार्ज सिमेट मोर्टर के साथ।
3. छत : आर0सी0सी0।
4. फर्श : टाईलस।
5. प्लास्टर : सिमेंट मोर्टर 1:6 सलिंग 1:4
6. दरवाजा : सखुआ लकड़ी का चौखट एवं दरवाजा 30 एम0एम0 गोटा फैक्ट्री से निर्मित प्लस डोर ।
7. खिड़की : अलुमुनियम का चौखट फ्रेम अलुमुनियम का पल्ला शीशा लगाकर।
8. रसोई घरः मार्बल का वर्किंग फ्लैट फार्म, जोजाइक सिंक तथा दिवाल में सफेद ग्लैज्ड टाईल्स और डायनिंग रूम में भी एक वास बेसिन रहेगा।
9. बाथरूम : दिवाल में 7' फीट ग्लेज टाईल्स तथा सतह में मार्बल या इसपटक फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्त्ति फिटिंग नल फिटिंग, चिनी मिट्टी का सफेद पेरिवेयर, पैन फिटिंग एवं बेसिन।
10. विद्युत वायरिंग : कॉन्सिल पी0 बी0 सी0 कौन्डयूट वायरिंग सहित आई एस आई मार्का का फिटिंग, स्वीच के साथ ।
11. दिवाल फिनिसिंग : अन्दर के प्लास्टर ऑफ पेरिस।
12. टी0 भी0 प्वाईट : सभी फ्लैटों में एक प्वाईट।
13. सिवेज : सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
14. जेनेरेटर : जलापूर्त्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए 300 वाट।
15. सबमरसिवुल पम्प : एक
16. लिफ्ट : एक (आवश्यकतानुसार)

भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष तथा विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष उपरोक्त सभी बातों पर सहमत हैं तथा वादा करते हैं कि मिलजुलकर इस कार्य को पूरा करेंगे।

13-5-15

इस वास्ते भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष ने इस विकास एकरारनामा में लिखि गई बातों एवं शर्त्तों को पढ़कर और पढ़ाकर समझते हुए सोंच विचार कर बिना किन्हीं के दबाव एवं धमकाव तथा किसी तरह की आपत्ति के एक-दूसरे के पक्ष में लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. संतोष कुमार 13.05.2015
विधासागर सिंह 13.5.15
चमारी चक
साहेबगंज
पटना

2. विकास कुमार
पिता - देवेन्द्र प्रसाद सिंह
साकीन - चमारी चक
थाना - साहेबगंज
जिला - पटना
ता:- 13/5/15

भूखंड स्वामीगण का हस्ताक्षर

ASHIRWAD ENGICON PVT. LTD.
13-5-15
Managing Director

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

टंकणकर्त्ता
अमरजीत कुमार
राजेन्द्रपथ, पटना

प्रारूपकर्त्ता
13/5/15
(रामानन्द प्रसाद केशरी), अधिवक्ता
समाहारणालय वार एसोसिएसन, पटना
चैम्बर - राजेन्द्रपथ भट्टाचार्या रोड चौराहा, पटना
मोबाईल नं0 - 09334125743

Endorsement of Certificate of Admissibility

der Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian 899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

dty paid under Indian Stamp Act **Rs. 115300/-**
amp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 5000/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 135825/-**

Registration Fee

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 25025

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

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

ate: 13/05/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

esented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 13th May 2015 by Chandrashekhar Pandey O-Late Umesh Pandey by profession Others. Status - Executant

चन्द्रशेखर पांडेय
13/05/2015

nature/L.T.I. of Presentant **Date:13/05/2015**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

ecution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar' age '40' 'M', 'S/O-Vidya Sagar Singh', resident of 'House No.-16, Chagarichak, Danapur, Patna'.), whose Names, tographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

e : 13/05/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

stered at Registration Office Patna in Book 1 , Volume No. 103 on pages on 268 -287 , for the year 2015 and ed in CD volume No. CD-16 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

: 13/05/2015

Registering Officer
Patna

No. : 4889 **Year : 2015** **S.No. : 4798** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 4276**