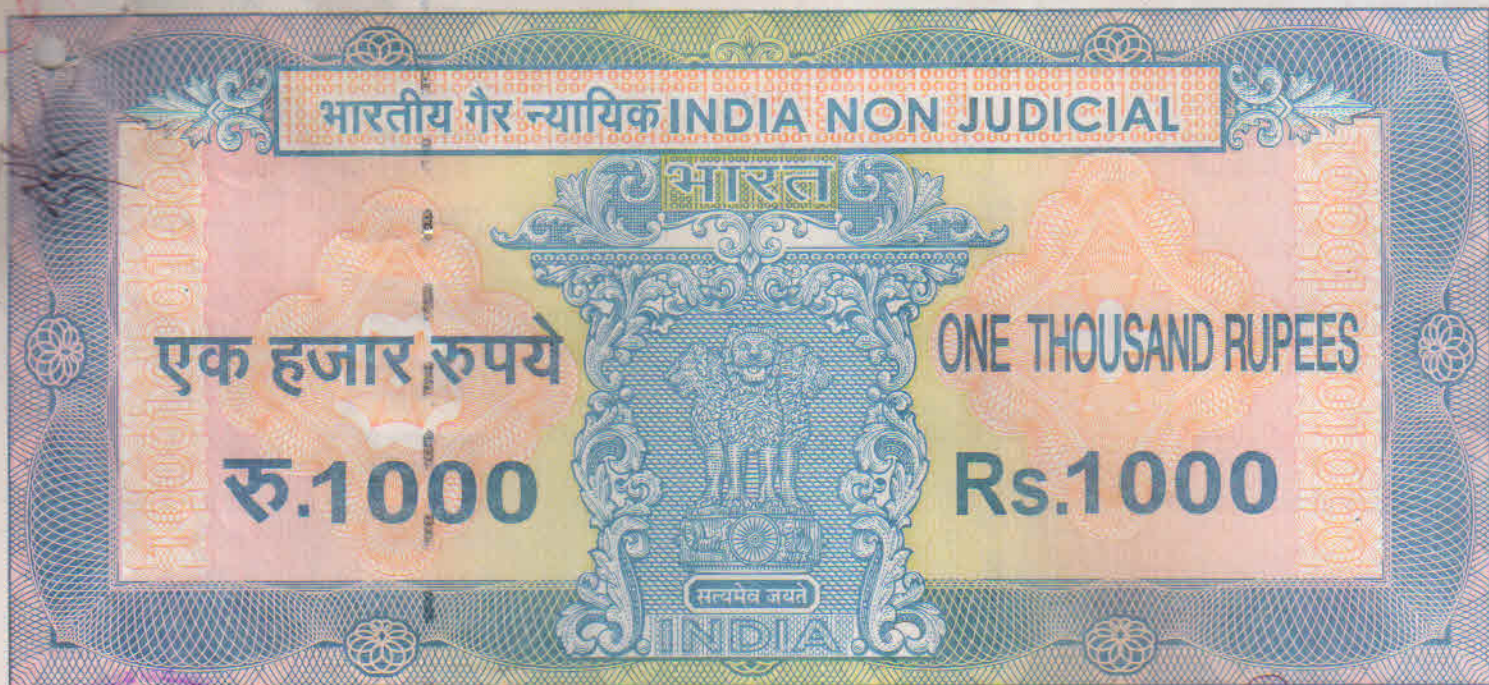




बिहार BIHAR

Serial No. 5861

कोता का नाम, पता...



Deed No. 4833

Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 07/05/2012 by Raj Narayan Singh. A Stamp Duty of Rs. 949400/- and other Fees of Rs. 895/- 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. 4833 in Book No. 1, Volume No. 84 on pages from 203 to 223 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 14 / Year 2012

Date: 07/05/2012

Token No: 5945 / 2012

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rae)
Registering Officer, Danapur

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक-07-माह-मई सन्-2012

ई0 को :-

बैंक Scroll एवं चलान
को बैंक प्रति से जाँचा

हस्ताक्षर...

नबन्धन एवं एक सवारी दुर्ग
हस्ताक्षर...



रजिस्ट्रार कार्यालय सिद्ध
विकास एकरारनामा खरवा से
हो कागज पत्र पर समझ लिये
7-5-2012

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 5945 Reg. Year 2012 Serial Number 5861 Deed Number 4833.

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Neeraj Kumar Sinha						
Sig.							
Executant	Jag Narayan Singh						
Sig.							
Presented By	Raj Narayan Singh						
Sig.							
Executant	Raj Narayan Singh	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Identified By	Santosh Prasad Singh						
Sig.							

SCORE
Ver.3.0

Powered by InfoSystem and Solutions, Patna

Biometric Captured By 2802sop001



नाम: जग नारायण सिंह
पत्नी: श्रीमती कविता सिंह

सं. 100/2012
28/02/2012

(1) श्री राज नारायण सिंह, उम्र - 62

(2) श्री जग नारायण सिंह, उम्र - 60

दोनों के पिता का नाम स्वर्गीय द्वारिका सिंह उर्फ बुधाली सिंह, निवास स्थान नासरीगंज, थाना दानापुर, पत्रायल दीघा, जिला पटना, जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है (जिनके साथ-साथ उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को भी शामिल किया गया है, जो इस विलेख के शर्तों का पालन करने के लिये पाबंद होंगे), जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

ए व म्

मेसर्स विन्सम इन्फ्रास्ट्रक्चर (M/S WINSOME INFRASTRUCTURE), जो भारतीय पार्टनरशिप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है, जिसका निबंधित कार्यालय आदि शक्ति मार्केट, गुरुकुल ज्ञानोदय स्कूल के नजदीक, गोला रोड़, बेली रोड़, पटना, द्वारा पार्टनर श्री नीरज कुमार सिन्हा^{उम्र-35} पिता का नाम स्वर्गीय स्वर्गीय (डा०) रमेश चन्द्र सिन्हा, निवास स्थान 10-एस, अपूर्वा कॉलोनी, लोहिया पथ, जगदेव पथ, थाना हवाई अड्डा, पत्रालय बी० भी० कॉलेज, जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे डेभलपर / 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 रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा सिकन्दरपुर, जो बिस्कुट फैक्ट्री रोड़ के सहायक रोड़ में स्थित है, थाना दानापुर, जिला पटना के थाना न० 17 (सतरह), जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है, पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।



जगन निषाद सिंह विकी, को
एकरा नाम लिखा हो सही है
कागज पंकर समझ लिया
7-5-2012

राज नारायण सिंह विकास कार्य
एकरा नाम लिखा हो सही है
कागज पंकर समझ लिया
7-5-2012

PreType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Neeraj Kumar Sinha						
Sig.	Neeraj Kumar Sinha 07-05-2012						
Executant	Jag Narayan Singh						
Sig.	Jag Narayan Singh 7-5-2012						
Presented	Raj Narayan Singh						
By	Raj Narayan Singh						
Sig.	7-5-2012						
Executant	Raj Narayan Singh	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Identified	Santosh Prasad Singh						
By							
Sig.	Santosh Prasad Singh 7/5/2012						

SCORE
Ver.3.0

Powered by InfoSystem and Solutions, Patna

Biometric Captured By 2802sop001

(3)

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 531 बएराजी मवाजी 64¼ डि० एवं सर्वे खसरा संख्या 613 मवाजी 62 के सर्वे खतियान में श्री गिरिजा शरण सिंह का नाम दर्ज पाया गया है। सर्वे खतियानी रैयत श्री गिरिजा सिंह अपने एक मात्र पुत्र श्री द्वारिका सिंह उर्फ बुधाली सिंह को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद में उक्त श्री द्वारिका सिंह उर्फ बुधाली सिंह अपने तीन पुत्रगण क्रमशः श्री राज नारायण सिंह, श्री जगनारायण सिंह एवं श्री ब्रह्मदेव सिंह को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास किये। वो बाद स्वर्गवास अपने पिता के जमीन मालिक एवं उनके भ्राता के बीच दिनांक 20-06-1990 ई० को आपस में खानगी विभाजन हुआ। जिसके अनुसार अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सर्वे खसरा संख्या 531 में 6½ डि० एवं सर्वे खसरा संख्या 613 में मवाजी 62 डि० जमीन मालिक संख्या 1 श्री राज नारायण सिंह को खास हिस्सा में मिला वो सर्वे खसरा संख्या 531 में मवाजी 57¼ डि० जमीन मालिक संख्या 2 को खास हिस्सा में मिला। जिसपर जमीन मालिक प्रथम पक्ष अनुसूची संख्या -1 में वर्णित सम्पति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग वो उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक प्रथम पक्ष का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग में दर्ज पाया गया है। इस तरह से जमीन मालिक लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासक द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर या अन्य किसी सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।



राज नारायण सिंह
7-5-2012

राज नारायण सिंह
7-5-2012

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेभलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेभलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्प्लेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर या किसी अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता



राज नारायण सिंह
7-5-2012

राज नारायण सिंह
7-5-2012

को 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र में प्राप्त होगा। इसके अलावा पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन में भी दोनो पक्षों का औसतन हिस्सा होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा। जमीन मालिक के हिस्सा का आधा भाग श्री राज नारायण सिंह एवं आधा भाग श्री जगनारायण को मिलेगा।

राज नारायण सिंह
7-5-2012

7. यह कि डेभलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेभलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों, जो प्रथम कोटि का होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेभलपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् डी0 एम0 सी0 अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेभलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारों, अगर हो, को स्वयं अपना हस्ताक्षर करके जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेभलपर करेंगे।



राज नारायण सिंह
7-5-2012

राज बारायशा सि २
7-5-2012

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेभलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे कि वे विभिन्न विकास - कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेभलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेभलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की सीमा चार वर्ष छः माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का अतिरिक्त अवधि कृपा काल के रूप में दी जायेगी। भवन निर्माण की उपरोक्त अवधि कृपा काल सहित की गिनती विकास एकरारनामा के निबंधन की तिथि से की जायगी।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5, उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेभलपर को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और डेभलपर को



राज बारायशा सि २
7-5-2012

राज नगरपालिका
7-5-2012

उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो। उक्त जमीन के उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासक पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे तथा प्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन को 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र सुपुर्द कर देगे। प्रत्येक कोटि के प्लैटों पर डेवलपर या उनके नामित अनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुये निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि भूस्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित प्लैट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा, यानि पत्येक तल्ला पर एवं प्रत्येक दिशा में भू-स्वामी का हिस्सा होगा।

16. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतु प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा। जमीन मालिक के हिस्से में मिलने वाली प्लैट एवं पार्किंग स्थान तथा विकासक के हिस्से में मिलने वाली प्लैटों एवं पार्किंग स्थान के क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से उपरोक्त तरीके से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के वर्तमान में पारित नक्शे के आलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त



राज नगरपालिका
7-5-2012

निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता किसी अन्य तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा।

राम नारायण सिंह
7-5-2012

17. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / प्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखित हैं:-

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित



राम नारायण सिंह
7-5-2012

किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेंगे।

- (ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।
- (च) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के क्षेत्र को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें, आबंटित करें और खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।
- (छ) यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करेंगे तो इस परियोजना के भूमि का इस्तेमाल नहीं करेंगे।
- (ज) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन कर उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आबंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे, जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसे अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।
- (झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन देना तथा अन्य वचनबद्धता को, अगर डेवलपर चाहें तो, जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों पर डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों के समक्ष हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।



जानकारी के लिए
7-5-2012

राम नारायण सिंह
7-5-2012

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:-

- (क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधिग्रहण के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।
- (ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा लम्बित नहीं है।
- (ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबन्ध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेभलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेभलपर को यह मनोबन्ध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।
- (घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।
- (ङ) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।
- (च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेंगे।
- (छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबन्ध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेभलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।



राज नारायण सिंह
7-5-2012

राज नारायण सिंह
7-5-2012

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेभलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात् डेभलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेभलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों , उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में परम निर्मित क्षेत्र को 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को अपने नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगें।

21. डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन मेसर्स विन्सम इन्फ्रास्ट्रक्चर के नाम से करेंगें और भवन निर्माता सहित सम्पूर्ण इमारत और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेभलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेभलपर ही सरकार , डी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होंगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगें।



अनुवर्तमान दि. 7-5-2012

राज नारायण सिंह 7-5-2012

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेभलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेंगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेभलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

24. डी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेभलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेभलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 25,000/- पचीस हजार रुपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

25. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू- विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।



राजनामरा सिंह
7-5-2012

राजनामरा सिंह
7-5-2012

26. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतु किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा।

27. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट, ट्रान्सफार्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी।

28. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनेरेटर कमरा, खुला जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी इमारत के सभी धारक का सामूहिक अधिकार होगा।

29. डेभलपर डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो तो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

30. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि सामिल है, वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

31. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार को दी जाने वाली किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए सिर्फ डेभलपर ही जिम्मेदार होंगे।



राज नारायण सिंह
7-5-2012

राज नारायण सिंह
7-5-2012

32. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

33. यह कि किसी कारणवश डेवलपर्स के द्वारा इस एग्रीमेन्ट के तहत निर्माण कार्य समय सीमा के अन्दर नहीं होता है तथा निर्माण कार्य बन्द हो जाता है जिसमें भूस्वामी का कोई दोष नहीं हो तो भूस्वामी इस स्थिति में जमीन तथा निर्माण कार्य पर कब्जा प्राप्त कर लेंगे।

अनुसूची संख्या -I

मौजा सिकन्दरपुर जो बिस्कूट रोड़ में स्थित है , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 17 (सतरह) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:-

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी	चौहददी
142 (एक सौ बेयालिस)	531 (पांच सौ एकतीस)	64¼ डि0	उत्तर:- श्री भगेरन सिंह दक्षिण:-श्री ब्रह्मदेव सिंह पूरब:- पार्ट प्लॉट न0 613 एवं श्री राजेश्वर सिंह पश्चिम:-सहायक रास्ता
228 (दो सौ अठाइस)	613 (छः सौ तेरह)	62 डि0	उत्तर:-श्री रामईश्वर सिंह दक्षिण:-श्री राजेश्वर सिंह पूरब:- हाल दिगर खरीदार पश्चिम:-सर्वे प्लॉट न0 531 एवं श्री भगेरन सिंह

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित उपरोक्त सम्पत्ति को मापी के पश्चात जितना जमीन आवेगा , उसमें में निर्माण कार्य किया जायेगा तथा उसी के अनुसार जमीन मालिक को हिस्सा दिया जायेगा।



राज नारायण सिंह
7-5-2012

उपरोक्त सम्पत्ति पूर्ण रूप से आवासीय तथा सहायक रोड. पर स्थित है। जिसका प्रचलित मूल्य मो० 4,74,70,000/- चार करोड़ चौहतर लाख सत्तर हजार रुपया है।

अनुसूची संख्या -II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

- ढांचा :- डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत भूकम्प विरोधी आर० सी० सी० फ्रेम ढांचा।
- Civil कार्य :- डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत उत्तम कोटि का ईंट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।
- परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं छत बिरला पुट्टी का प्रथम सतह एवं उत्तम कोटि के पेन्ट के साथ एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुती होगी।
- दरवाजे :- दरवाजे और खिड़की का चौखट लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा।
- खिड़कियाँ :- खिड़कियाँ लकड़ी का और खिड़की में लोहे का ग्रील लगा हुआ।
- फर्श :- मार्बल (कट साईज)/पलोर टाइल्स।
- शौचालय :- एक शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स छत तक, सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा।



राज नारायण सिंह
7-5-2012

राज नारायण सिंह
7-5-2012

किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर
सिरामिक टाइल्स का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी Platform
तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी
Platform से छत तक।

लिफ्ट :- डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम
क्वालिटी (ISI Mark) का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed
पी0 भी0 सी0 Conduit Wring एवं ड्राइंग
रूम में केबुल प्वाइंट , बिजली का स्वीच
सौकेट Anchor का होगा।

प्लम्बिंग एवं सेनेट्री :- प्लम्बिंग पाइप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का
होगा तथा सफेद पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न
पी0 भी0 सी0 पाइप

सिवरेज :- सीवरेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था
के साथ।

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल
सम्भव है।

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित
क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के
पश्चात मूल्य का भुगतान करना होगा।

अनुसूची - II

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएं:-

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।



राजनाथसिंह
7-5-2012

राजनाथसिंह
7-5-2012

2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. ध्वनिरहित जेनरेटर से आपातकालिन स्थिति में बिजली की व्यवस्था प्रत्येक फ्लैट में की जायेगी।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
6. सभी फ्लैट में Change over Switch लगेगा

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

साक्ष्यगण

1. ~~Slyam Kishore Singh~~
Nashiganj, Digha
Patna-12

रजिनारायण सिंह
7-5-2012
जगन्नाथ सिंह
7-5-2012

2. ~~Ravi Kumar~~

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

3. Sandeep Kumar
Nashiganj, Digha
Patna-12

Nehraj Kumar Singh
07-05-2012

प्रारूपकर्ता

~~उदय कुमार~~



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. 949400/-**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 949295/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	600
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0	
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	45			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
	TOTAL-										295		
Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -										895			

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 895

**Registering Officer
Danapur**

Date: 07/05/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 07th May 2012 by Raj Narayan Singh of S/O Late Dwarika Singh by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 07/05/2012

**Registering Officer
Danapur**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Prasad Singh' age '50' Sex 'M', 'S/O Dineshwar Prasad Singh', resident of 'Jalalpur, danapur, patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date 07/05/2012

**Registering Officer
Danapur**

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 84 on pages on 203 -223 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-14 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 07/05/2012

**Registering Officer
Danapur**

Token No. : 5945 Year : 2012 S.No. : 5861 SCORE Ver.3.0

Deed No. : 4833

Registered by

अंदर में (4) मान
चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम/पता विशाल इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड द्वारा परिसर ग्रीन फील्ड-मिर्जापुर
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) मैत्रा चण्ड मिश्र
2. दस्तावेज का प्रकार माफि-2/1/1-माफि-2-20/1/1/1/1-माम-1/1/1/1/1-माम-1/1/1/1/1
3. निबंधन कार्यालय मिर्जापुर (इन्फ्रास्ट्रक्चर)
4. बैंक का नाम एवं शाखा Bank of India
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण : S.B.I. Bank

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क संगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्ति प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्ति विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	948400	948400
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्ति विपत्र कोड -R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45	295
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्ति-उप शीर्ष -0006- अन्य गैर - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 948695

कुल राशि शब्दों में नौ लाख 48 हजार 695 रुपये केवल

स्थान मिर्जापुर

तारीख 20/11/20

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें। 949295

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी 8

जमाकर्ता का नाम विशाल इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड

एवं हस्ताक्षर (विशाल मिश्र)

FOR USE OF THE BANK

स्कॉल नं० 05 तारीख 20/11/20 उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु० 948695 / शब्दों में नौ लाख 48 हजार 695 रुपये केवल

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

CASH/TRANSFER

BRJENDRA RAM

No.-2022591

INITIAL

CHECKER

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं० : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्कॉल सं० :

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रु० 25/-

949295