Serial No. 11916 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 11707

Serial No. 11916 Deed No. 11707

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

This document was presented for registration on **07/10/2016** by **Ajay Kumar**
A stamp duty of Rs. **906580**/- and other fees of Rs. **21000**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **11707** in Book No. **1**, Volume No. **251** on pages from **115** to **133** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **39** / Year **2016**

7/10/2016
Signature with Date
(**Dhananjay kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 07/10/2016 Token No: 12491 /2016

12491/16

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक 06.10.2016 ई0 को **श्री अजय कुमार**, पिता का नाम स्वर्गीय ईश्वर सिंह उर्फ छोटक सिंह उर्फ खदेरन सिंह, निवासी – नासरीगंज सिकन्दरपुर, थाना – दानापुर, पत्रालय – दीघा, शहर वो जिला – पटना (बिहार), भारतीय नागरिक स्वयं तथा वहैसियत अफसर वो कर्त्ता अपने हिन्दु अविभक्त परिवार की हैसियत से, जिन्हें आगे **भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष** के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष कहा गया हैं।

Ajay Kumar 6/10/2016

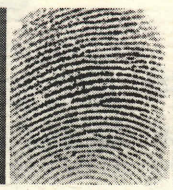
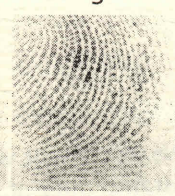
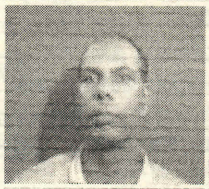
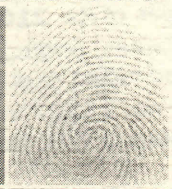
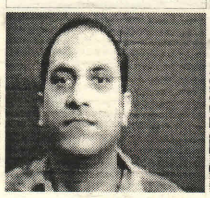
WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 6/10/16
Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

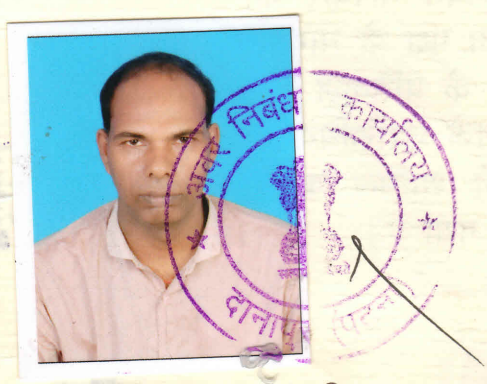
10/7/2016

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 12491 | Reg. Year 2016 | Serial Number 11916 | Deed Number 11707

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Rajeev Kumar(Dir. Of Winsome Infrast.)						
Sig.	Rajeev Kumar 7/10/16						
Presented By	Ajay Kumar						
Sig.	Ajay Kumar 07/10/2016						
Executant	Ajay Kumar	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.	Ajay Kumar 07/10/2016						
Identified By	Suraj Kumar Sharma						
Sig.	Suraj Kumar Sharma 07/10/2016						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop011



Ajay Kumar
07/10/2016

10/7/2016

मेसर्स विन्सम इन्फ्रास्ट्रक्चर, (M/S WINSOME INFRASTRUCTURE), जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है, जिसका निबंधित कार्यालय – रघुनाथ पथ, बेली रोड, थाना वो पत्रालय – दानापुर, जिला – पटना (बिहार), द्वारा साझेदार **श्री राजीव कुमार (MR. RAJEEV KUMAR),** पिता का नाम श्री राजेश्वर, निवास स्थान – रघुनाथ पथ, बेली रोड, थाना वो पत्रालय – दानापुर, जिला – पटना (बिहार), के माध्यम से निष्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे **डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता / विकासकर्त्ता** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच निष्पादित हुआ।

–: : सन्दर्भ : :–

यह कि अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति वो अन्य एराजीयात के निश्वत् सर्वे खतीयान में कालीचरण महतो वल्द चेत सिंह महतो का नाम दर्ज हैं। कालीचरण महतो उपरोक्त सम्पत्ति पर आजीवन शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने एक पुत्र रघुनन्दन महतो को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने माता–पिता द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामी की हैसियत से रघुनन्दन महतो (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के परदादा) आजीवन शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने एक पुत्र जै गोबिन्द सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने माता–पिता द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामी की हैसियत से जै गोबिन्द सिंह (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के दादा) आजीवन शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपनी पत्नी फुलझरी देवी एवं तीन पुत्रगण भगेरण सिंह, ईश्वर सिंह उर्फ छोटक सिंह उर्फ खदेरण सिंह एवं राम सेवक सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। जै गोबिन्द सिंह (विक्रेता/ लेख्यकारी के दादा) द्वारा छोड़े गए

Ajay Kumar 06/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE Rajeev Kumar 6/10/16 Partner

उपर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामीगण की हैसियत से पत्नी फुलझरी देवी एवं तीन पुत्रगण भगेरण सिंह, ईश्वर सिंह उर्फ छोटक सिंह उर्फ खदेरण सिंह (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के पिता) एवं राम सेवक सिंह शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज– दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, आपस में बँटवारा कर लिए, जिसमें ईश्वर सिंह उर्फ छोटक सिंह उर्फ खदेरण सिंह (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के पिता) को अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति वो अन्य एराजीयात खास हक वो हिस्सा में मिला वो बँटवारा के दिन से ईश्वर सिंह उर्फ छोटक सिंह उर्फ खदेरण सिंह (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के पिता) बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपनी अपनी पत्नी मो0 अश्रेश देवी एवं दो पुत्रगण श्री विनय कुमार वो श्री अजय कुमार (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। ईश्वर सिंह उर्फ छोटक सिंह उर्फ खदेरण सिंह (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के पिता) द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामी की हैसियत से पत्नी मो0 अश्रेश देवी एवं दो पुत्रगण श्री विनय कुमार वो श्री अजय कुमार (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज– दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, दिनांक 26.01.1998 ई0 को आपस में बँटवारा कर लिए, जिसमें श्री अजय कुमार (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) को अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति वो अन्य एराजीयात खास हक वो हिस्सा में मिला वो बँटवारा के दिन से श्री अजय कुमार (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष) बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं। अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति वो अन्य एराजीयात के निश्वत् लगान जमाबन्दी संख्या – 1545 पर ईश्वर सिंह (भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष के पिता) के नाम से दिया जा रहा हैं।

Ajay Kumar
06/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev Kumar
6/10/16
Partner

1

इस प्रकार अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामी बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं वो हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि मेसर्स विन्सम इन्फ्रास्ट्रक्चर एक रीयल इस्टेट फर्म है, जिसका मुख्य उद्देश भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, ग्रुप हॉउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे।

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

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

Ajay Kumar 09/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 9/10/16
Partner

उपर निबंधन पदाधिकारी
पटना (टी०)

1. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची – I की वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तो के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेगें।

2. **यह कि** प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वाशन देते हैं वो विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारीयों के उपस्थिति में करवाएगें, जिससें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारू रूप से कर सकें।

3. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

4. **यह कि** भूखण्ड स्वामी यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगें और भवन प्लान की स्वीकृत प्राप्त करेंगे उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

5. **यह कि** प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामी अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगें, भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Anoj Kumar
06/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 6/10/16
Partner

बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें।

6. **यह कि** इस मनोबंध निष्पादन के बाद भूखण्ड स्वामी डेवलपर को उनके कर्मचारीयों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकास–पुर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृत के बाद दी जाएगी।

7. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया हैं कि नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल परम निर्मीत क्षेत्र का **40 प्रतिशत** हिस्सा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मीत क्षेत्र का **60 प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती हैं।

8. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी घोषणा करते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामी के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का काई हिस्सा नहीं हैं, अगर कोई दावा करता हैं तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबाबदेही भूखण्ड स्वामी की हैं वो रहेगी वो इसका निपटरा भूखण्ड स्वामी स्वयं प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत में अपने मिलने वाले 40 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/विकासक का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

Ajay Kumar 07/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 7/10/16
Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर पटना

9. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को अपने अनुसूची– I में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का निर्माण अनुसूची– I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

10. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

11. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वो द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय फ्लैटों के रूप में निर्मीत क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामी को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो भूखण्ड स्वामी बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देगें अगर विकासकर्त्ता को निर्मीत क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है तो विकासकर्त्ता बढ़े हुए निर्मीत क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामी को देगें।

12. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के परम निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

13. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद् दानापुर निजामत /सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति मिलने की तिथि से या प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण शुरू होने के तिथी से जो बाद में हो से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य चार वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया हैं, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम

अवर निबंधन पदाधिकारी दानापुर (पटना)

Ajay Kumar 06/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 6/10/16
Partner

पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देगें, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी वो समय स्वतः बढ़ जाएगा।

14. **यह कि** प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

15. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

16. **यह कि** बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेगें तथा उसकी जबावदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की होगी तथा अनुसूची – I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी पूर्ण रूप से जबाबदेह होगें।

17. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगें।

इसी तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनकों आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष नहीं करेंगें तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दुसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होगें।

Ajay Kumar
06/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev Kumar
Partner
6/10/16

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

18. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेगें। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने – अपने हिस्से के अनुसार करेंगे। इसके लिए प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक दुसरे से लेने की आवश्यकता न हैं ना होगी।

19. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर दोनों पक्ष हस्ताक्षर करेगें तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगें।

20. **यह कि** अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड / प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मीत बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने बाला रास्ता को ही दुसरी बनायी जाने बाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड / पहुँच–मार्ग /उपागमन सड़क के रूप में करेंगें। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड / प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देगें एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

Ajay Kumar
06/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar
Partner
6/10/16

अवर निबंधन कार्यालय
फुलवारीशरीफ (पटना)

21. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगें। अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं, प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में द्वितीय पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं, द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में प्रथम पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुगीं का भुगतान प्राप्त कर देगें, जिससें की द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा मॉगा गया पुरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुगीं को भुगतान कर सकें।

22. **यह कि** नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं / स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

23. **यह कि** बहुमंजिला इमारत के उपरी छत या अन्य सार्वजनिक (Common) जगहों पर किसी भी प्रकार का वाणिज्यीक या अन्य उपयोग हेतु किराये पर दिया जाता है उसका किराया बहुमंजिला इमारत के रख–रखाव एवं देखभाल द्वितीय पक्ष द्वारा किया जाएगा।

Ajay Kumar
06/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar
6/10/16
Partner

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

24. **यह कि** द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड / होर्डिग इत्यादि लगायेगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देगें।

25. **यह कि** भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्त्ता की सहमति से निर्णय लिया हैं कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद एक एसोसियेशन सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा बनाया जाएगा। प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सभी फ्लैट स्वामी इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे, सभी फ्लैट स्वामियों द्वारा One Time Maintenance Deposit के रूप में एकमुस्त राशि भूखण्ड स्वामी वो विकासकर्त्ता द्वारा तय की गयी रकम के अनुसार फ्लैट के दखल–कब्जा के पूर्व एसोसियेशन के खाता में जमा करना होगा और सभी फ्लैट स्वामी मिलकर एसोसियेशन के द्वारा अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे, और इसमें होनेवाले खर्च का वहन एसोसियेशन के खाता में जमा राशि के सुद वो सभी सदस्य के द्वारा अपने–अपने हिस्से के राशि के द्वारा की जाएगी।

26. **यह कि** मालिक सहमत है 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 होंगें तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबधंन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें भूखण्ड स्वामी के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामी घोषणा करते है :–

(i) कि भूखण्ड स्वामी को उक्त भूमि 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 भूमि से संबंधित इस भूमि 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।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Ajay Kumar 06/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 6/10/16
Partner

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

(iv) कि भूखण्ड स्वामी के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामी किसी बेनामी भूखण्ड स्वामी के बेनामीदार नहीं है।

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

(vi) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामी उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनेबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामी बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा पर देने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सबलेट कर सकते हैं।

(x) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के किसी भी हिस्से पर या सामुहिक / सार्वजनीक क्षेत्र / छत / भूमि / चारदीवारी में कही भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे / बनाये जाने वाले बहुमंजिला इमारतों / कम्पनी का, साइनबोर्ड / होर्डिग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी /युनीट स्वामियों / प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(xi) एतद् द्वारा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी घोषणा करते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस पत्र के द्वारा प्रदत अधिकारों के बल पर तथा अन्य अपेक्षित अधिकार जो ऐसे प्रसंग में आवश्यक हैं परन्तु उसका उल्लेख इस दस्तावेज में नहीं हो पाया है का भी उपयोग कर जो कुछ भी कार्य करेंगें, वह सभी

Anoy kumar 6/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 6/10/16
Partner

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

किया गया कार्य प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को कानूनी रूप से मान्य एवं सिरोधार्य होगा तथा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किए गए कार्यो का समर्थन, अनुमोदन वो सम्पुष्टी प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी करते हैं वो करेगें।

(xii) कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

28. भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो के अनुरुप उक्त भूमि के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामी की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

29. **यह कि** प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी वचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगें जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त जमीन के उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासक पूर्ण रूप से स्वतंत्र होगें।

30. **यह कि** एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

31. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच को नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा वो विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

32. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006** / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा

Anoj Kumar
06/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 6/10/16
Partner

उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे है वो न किए है और न ही भविष्य में करेगें, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी या इनके उत्तराधिकारी से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसुल कर लेगें।

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता, प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को कुल ₹60,00,000/- (साठ लाख) रूपया का भुगतान करना हैं।

1. जिसमें से चेक सं0 014455, एक्सिस बैंक, दिनांक 07–04–2016 ई0 के द्वारा ₹ 2,00,000/- (दो लाख) रूपया, चेक सं0 011877, एक्सिस बैंक, दिनांक 19–05–2016 ई0 के द्वारा ₹ 3,00,000/- (तीन लाख) रूपया एवं चेक सं0 026868, एक्सिस बैंक, दिनांक 21–07–2016 ई0 के द्वारा ₹ 5,00,000/- (पाँच लाख) रूपया यानि कुल ₹10,00,000/- (दस लाख) रूपया का भुगतान इस दस्तावेज के निबन्धन के पूर्व प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त कर चुके हैं।
2. जिसमें से ₹ 12,50,000/- (बारह लाख पचास हजार) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के Plinth का काम पूरा होने के समय प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेगें।
3. जिसमें से ₹ 12,50,000/- (बारह लाख पचास हजार) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के दूसरी मंजिल का काम पूरा होने के समय प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेगें।
4. जिसमें से ₹ 12,50,000/- (बारह लाख पचास हजार) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के चौथी मंजिल का काम पूरा होने के समय प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेगें।
5. जिसमें से ₹ 12,50,000/- (बारह लाख पचास हजार) रूपया का भुगतान प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के सातवीं मंजिल का काम पूरा होने के समय प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से प्राप्त करेगें।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Ajay Kumar 6/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 6/10/16
Partner

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने बाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के भूमि का विवरणः–

मौजा – सिकन्दपुर उर्फ रूस्तमपुर शाहपुर,

वर्तमान महल्ला – सिकन्दपुर बिस्कुट फैक्ट्री,

परगना – फुलवारी,

थाना – दानापुर,

जिला – पटना (बिहार),

अवर निबंधन कार्यालय – दानापुर,

जिला निबंधन कार्यालय – पटना (बिहार),

अंचल अधिकारी कार्यालय – दानापुर (बिहार),

क्षेत्रफल 60½ डिसमिल,

थाना संख्या – 17 (सत्रह),

तौजी संख्या – 5855,

खाता संख्या – 222 (दो सौ बाईस),

सर्वे खसरा संख्या – 614 (छह सौ चौदह) का अंश,

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– सर्वे खसरा संख्या – 614 का अंश.

दक्षिण :– सर्वे खसरा संख्या – 613.

पूरब :– सर्वे खसरा संख्या – 618 एवं 619.

पश्चिम :– सर्वे खसरा संख्या – 530.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के **कोड सं0 – 041** पर अंकित है वो **जोन – 2 हैं**।
जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹3,93,29,000/– हैं।

Anuj Kumar 06/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 6/10/16
Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अनुसूची – II

प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में भूखण्ड स्वामी के हिस्से के निर्माण हेतु विवरण–

1. फाउंडेशन – आर0सी0सी0 पाईलिंग।
2. स्ट्रक्चर – आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क – ईटवर्क, सिमेन्ट मोर्टार के साथ।
4. छत – आर0सी0सी0।
5. फर्श – भिट्रीफाईड टाईल्स।
6. दरवाजा – हार्डउड लकड़ी का चौखट, प्लश डोर प्राइमर सहित।
7. खिड़की – लकडी / अल्युमुनियम फ्रेम / ग्रील खिडकी शीशा लगा।
8. रसोई घर – ग्रीन मार्बल का वर्किन प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में ग्लेज्ड टाईल्स।
9. बाथरूम – दीवाल में 7 फीट गलेज्ड टाईल्स तथा सतह में टाईल्स फ्लोरिंग, गरम–ढ़ठा पानी हेतु कनेक्सन बिना गीजर के।
10. विद्युत वायरिंग – कॉन्सिल्ड पी0बी0सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित ISI स्टैण्डर्ड क्वालिटि का फीटिंग स्वीच के साथ।
11. टी0वी0 प्वाइंट – सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।
12. सिवरेज – उपर्युक्त व्यवस्था सहित।
13. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा।
14. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का।
15. जल आपूर्ति की व्यवस्था – स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।
16. पानी टंकी आवश्यकतानुसार।
17. फायर नियमानुसार।

Ajay Kumar 06/10/2016

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 6/10/16
Partner

उपर निबंधन कार्यालय पानीपत (हरियाणा)

इस वास्ते यह वसीका उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दुसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांक :– 06 –10–2016 ई0।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. [illegible] 6-10-16

2. [illegible] 07/10/16

Ajay kumar 06/10/2016

भूखण्ड–स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

WINSOME INFRASTURCTURE
Rajeev kumar 6/10/16
Partner

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

हस्तावेज जाँच
7/x/16
हस्ताक्षर

Online Bank challan checked
Signature

उपर निबंधन [illegible]
पालपुर (पटना)

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. 906580/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 927580/-

Registration Fee

FEE PAID

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

TOTAL- 20000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

Registering Officer
Danapur

Date: 07/10/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 07th October 2016 by Ajay Kumar Late Ishwar Singh Alias Chhotak Singh Alias Khaderan Singh by profession Others. Status - Executant

Ajay Kumar
07/10/2016

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:07/10/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Suraj Kumar Sharma' age '35' Sex 'M', 'Suresh Sharma', resident of 'Jamaluddin Chak,naubatpur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 07/10/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 251 on pages on 115 -133 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-39 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Registering Officer
Danapur

Date : 07/10/2016

Token No. : 12491 Year : 2016 S.No. : 11916 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 11707

10/7/2016

SCANNED

By Checked By

अन्दर मो० ₹...../- शब्दों में (रू० .....) मात्र।

(4)

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) WINSOME INFRASTRUCTRE Danapur. Patna

2. दस्तावेज का प्रकार ..... Development Agreement .....

3. निबंधन कार्यालय : Sub Registry Office, Danapur

4. बैंक का नाम एवं शाखा : State Bank of India, Danapur Branch

5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

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 लगाना–उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई – 75.49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड – R0030021030001, **A/C No. - 10963226587**	786580/- 120000/-	906580/- 05
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 प्राप्तियाँ विपत्र कोड – R0030031040001, **A/C No. - 10963226576**	20000/-	20000/- 06
भूस्वामी शुल्क–मुख्य शीर्ष – 0029 भू राजस्व लघु शीर्ष – 800 – अन्य प्राप्तियाँ – उप शीर्ष – 0006–अन्य मदें – प्राथमिक इकाई – 75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड – R0029008000006, **A/C No. - 10963226598**	—	—
		1000/-

कुल राशि शब्दों में - Rupees .....

कुल योग ₹ 927580/-

स्थान : Danapur

तारीख : 6 - 10 -2016

जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी।

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं०..... तारीख ..... उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रू० ...../- शब्दों में ..... रूपये प्राप्त किया।

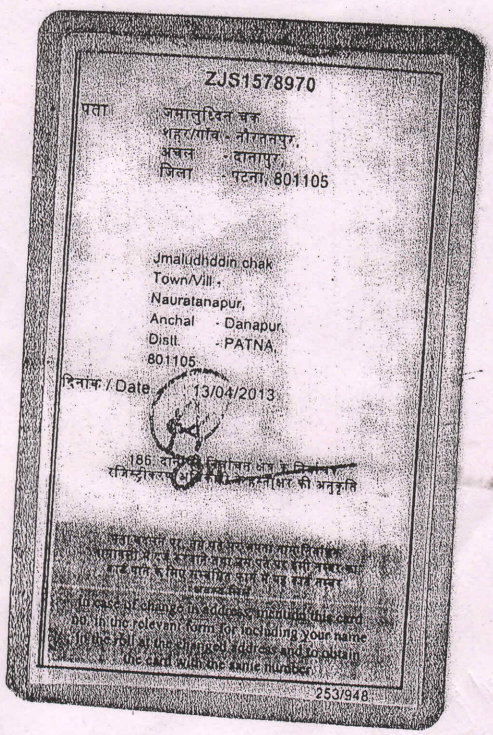
प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं० **A/C No. – 30978446198**, जमा करने की तिथि ..... बैंक स्क्रौल सं० .....

राशि – रू० 1000/-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर



ZJS1578970

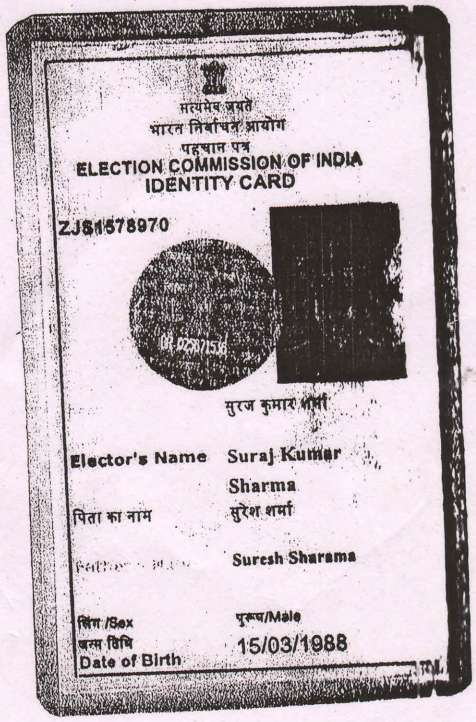
पता: जमालुद्दिन चक
शहर/गांव - नौरतनपुर,
अंचल - दानापुर,
जिला - पटना, 801105

Jmaluddin chak
Town/Vill. -
Nauratanapur,
Anchal - Danapur,
Distt. - PATNA,
801105

दिनांक / Date 13/04/2013

186. दानापुर निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी

253/948



सत्यमेव जयते
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

ZJS1578970

सुरज कुमार शर्मा

Elector's Name Suraj Kumar Sharma

पिता का नाम सुरेश शर्मा

Suresh Sharama

लिंग /Sex पुरूष/Male

जन्म तिथि
Date of Birth 15/03/1988

Suraj Kumar Sharma
26/10/2016.

IDENTIFIER

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)