Serial No. 9911 Book No. :- 1 Deed No. 9582

10000/13

WINSOME INFRASTRUCTURE
Sanjeev Sharma
8/10/13
PARTNER

Serial No. 9911 Deed No. 9582

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

This document was presented for registration on 08/10/2013 by Rishi Kapoor
A Stamp Duty of Rs. 508400/- and other Fees of Rs. 20500/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. 9582 in Book No. 1, Volume No. 164 on pages from 522 to 541 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 26 / Year 2013

8/10/2013

बिहार सरकार
SCORE 3.0

Date: 08/10/2013 Token No: 10000 /2013

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

8/10

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

8/10/13

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 8 माह अक्टूबर सन् 2013 ई0

को :—

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 10000 | Reg. Year 2013 | Serial Number 9911 | Deed Numb 2582

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Rishi Kapoor						
Executant	Rishi Kapoor	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Executant	Raj Kumar						
Claimant	Sanjeev Kumar						
Identified By	Ranjeet Lal						

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2802sop001

अंकों में रु0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

मूल प्रति

(महालेखाकार कार्यालय हेतु)

(1)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर न्यायक

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

1. पक्षकार का नाम /पता---
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------

2. दस्तावेज का प्रकार----------

3. निबंधन कार्यालय----------

4. बैंक का नाम एवं शाखा----------

5. भुगतान की जानेवाली राशी 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	508400	508400
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	20,000	20,000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0005- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		
	कुल योग	528400

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान----------

तारीख----------

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

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

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल सं0 ----------तारीख ----------उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ----------/ शब्दों में----------

रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30976446195

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/- 528400

528900

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

(1) **श्री ऋषि कपूर** पिता का नाम श्री केदार प्रसाद , निवास स्थान ग्राम कन्हौली , थाना बसन्तपुर , जिला सिवान ,

(2) **श्री राज कुमार** पिता का नाम श्री राजेश्वर सिंह , स्थायी निवास स्थान दीप भवन कॉलोनी , तारानगर , थाना एवं पत्रालय चास , जिला बोकारो , वर्तमान निवास स्थान फ्लैट न0 206 , बालाजी गार्डेन , कॉके रोड , राँची – 834008 (झारखण्ड) ,

जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक / प्रथम पक्ष** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़ कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

एवं

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 एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना द्वारा पार्टनर **श्री संजीव कुमार** पिता का नाम श्री राजेश्वर , निवास स्थान रघुनाथ पथ , बेली रोड , थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हे 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 **जमसौत** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 30 (तीस) , तौजी संख्या – 5456 , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2390 में मवाजी 18 डि0 जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 1 श्री ऋषि कपूर ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 06–02–2001 ई0 को नबिस्ते श्री जयकान्त सिंह पिता का नाम स्वर्गीय स्नेही सिह , निवास स्थान नरगदा , थाना शाहपुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 28 , पृष्ट संख्या 331 से 352 निबंधन संख्या 786 सन् 2001 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2390 में मवाजी 18 डि0 जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 1 श्री ऋषि कपूर ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 06–02–2001 ई0 (जिसका निबंधन तिथि 09–02–2001 ई0) को नबिस्ते श्री जयकान्त सिंह पिता का नाम स्वर्गीय स्नेही सिंह , निवास स्थान नरगदा , थाना शाहपुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 29 , पृष्ट सख्या 253 से 274 , निबंधन संख्या 819 सन 2001 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2390 में मवाजी 18 डि0 जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 2 श्री राज कुमार ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 06–02–2001 ई0 (जिसका निबंधन तिथि दिनांक 07–02–2001 ई0) को नबिस्ते श्रीमती रेशमा देवी सुपुत्री स्वर्गीय हलकधारी सिंह , निवास स्थान नरगदा , थाना शाहपुर , जिला पटना हाल निवास स्थान गाँधी नगर , पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड , थाना श्रीकृष्णापुरी , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 28, पृष्ट संख्या 371 से 388, निबंधन संख्या 788 सन् 2001 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

WINSOME INFRASTRUCTURE
Sanjeev Kumar
PARTNER

और यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 2390 में मवाजी 08 डि0 जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 2 श्री राज कुमार ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 25-08-2001 ई0 को नबिस्ते श्री जय कान्त सिन्हा पिता का नाम स्वर्गीय स्नेही सिंह , निवास स्थान नरगदा , थाना शाहपुर , जिला पटना बहैसियत मोख्तार श्री दिलीप कुमार वो श्री उदय कुमार सिंह वो श्री सुनील कुमार सिंह पिता का नाम श्री विश्व नाथ प्रसाद सिंह , निवास स्थान श्याम नगर , थाना डोरन्डा , पत्रालय अरगोरा , जिला राँची हाल निवास स्थान नरगदा , थाना शाहपुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 131 , पृष्ट संख्या 455 से 474 , निबंधन संख्या 5018 सन 2001 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

WINSOME INFRASTRUCTURE
Udayan Kumar
8/10/13
PARTNER

और यह कि उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक संख्या 1 श्री ऋषि कपूर ने सर्वे खसरा संख्या 2390 में मवाजी 36 डि0 जमीन की खरीदारी किये। वो जमीन मालिक संख्या 2 श्री राज कुमार ने सर्वे खसरा संख्या 2390 में मवाजी 26 डि0 जमीन की खरीदारी किये तथा अपने अपने खरीदारी की गयी उपरोक्त भूखण्ड पर स्वामी निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से जमाबन्दी रैयत संख्या क्रमशः 1556 वो 1557 वो 1554 में दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से जमीन मालिक लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्ष जमीन मालिक एवं विकासक की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत 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 बनाएगें।

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 डेमलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा मे इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए है कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया 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 कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

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 बनाएगें।

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 सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

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

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

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

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 का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और समस्त भवन का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

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 , जिसमे 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 करेगें। 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 करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी0 एम0 सी0 अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

WINSOME INFRASTRUCTURE
Authorised Signatory
PARTNER

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

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेभलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , 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 तिथि से की जायेगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेभलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड कर जिससे उक्त सम्पति 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 (Development Agreement) के निबंधन की तिथि से की जायगी।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमे जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नही करेगें जिससे डेभलपर को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और डेभलपर को 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 होगें तथा फ्लैटो के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेगें।

WINSOME INFRASTRUCTURE
Manager/Partner
PARTNER

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र सुपुर्द कर देगें। प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर डेभलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होगें . साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा , यानि प्रत्येक तल्ला पर भू–स्वामी का हिस्सा होगा।

16. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा। जमीन

मालिक के हिस्से में मिलने वाली फ्लैटों एवं पार्किंग स्थान तथा विकासक के हिस्से में मिलने वाली फ्लैटों एवं पार्किंग स्थान के क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से उपरोक्त तरीके से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात 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 डेभलपर दोनो के द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जाएगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेभलपर द्वारा वहन किया जायगा।

WINSOME INFRASTRUCTURE
Director / Partner
8.10.12
PARTNER

17. यह कि डेभलपर 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 डी० एम० सी० और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेभलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेभलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(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 सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेमलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेमलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेमलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

(ज) डेमलपर 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 करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेमलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयां / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

(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 तथा वचनबद्धता को अगर डेभलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों के समक्ष हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18 यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित 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।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या सलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा लम्बित नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेभलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेभलपर को यह मनोबंध 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 है।

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

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

(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 करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेभलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को सन्नयनकृत सम्मति 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 पूर्णत समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेभलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेभलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें 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 शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेभलपर इमारत कम्पलेक्स में परम निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेभलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेभलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

21. डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन **मेसर्स विन्सम इन्फ्रास्ट्रक्चर** के नाम से करेगें 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 होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , माग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेभलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो 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 निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

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

24. निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेभलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अग 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 रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

24 (क) यह कि किसी कारणवश डेवलपर्स के द्वारा इस विकास एकरारनामा के तहत निर्माण कार्य समय सीमा के अन्दर नहीं होता है तथा निर्माण कार्य बन्द हो जाता है , जिसमें भूस्वामी या विकासक का दोष नहीं हो तो भूस्वामी इस स्थिति में जमीन या निर्माण कार्य पर कबजा प्राप्त कर लेवेगें।

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

26. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू 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 , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

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

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

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

30. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यों , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प , गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी० एम० सी० की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

31. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए डेभलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिए जबाबदेह नहीं होगें।

32. प्रस्तावित इमारत डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

33. यह कि जमीन मालिक अपने के मिलने वाली परम निर्मित क्षेत्र का सरकार को देय प्रत्येक टैक्स , जैसे Service Tax , Vat या कोई भी अन्य टैक्स का भुगतान स्वयं करेगें।

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

अनुसूची संख्या –I

मौजा **जमसौ** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न० 30 (तीस) , तौजी संख्या – 5456 , जिसका अन्य विवरण निम्नवत है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
162 (एक सौ बासठ)	2390 (दो हजार तीन सौ नब्बे)	62 डिसमल (बासठ डिसमल)

चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे प्लौट न0 2389 एवं 2388 श्री राधा रमण शुक्ला हाल दिगर खरीदार

दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0 2390 श्री सतीश सिंह

पूरब :– सर्वे आहर जिसका उपयोग इस वक्त रास्ता के रूप में हो रहा है।

पश्चिम:– सर्वे प्लौट न0 2391 श्री लाल बाबू राय साहब वो श्री रणजीत सिंह वो सर्वे प्लौट न0 2392 श्री उँचापति राय

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय तथा मुख्य सड़क पर स्थित है। जिसका प्रचलित मूल्य रू0 2,54,20,000/– दो करोड़ चौवन लाख बीस हजार रूपया है।

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

अनुसूची संख्या –II

बहुमंजिला इमारत का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ाचागत विवरण

ढ.ांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह एव उत्तम कोटि के पेन्ट के साथ एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुती होगी।

दरवाजें :– दरवाजे और खिड.की का चौखट लकड.ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

खिडकियाँ	:–	खिड.कियाँ अल्मुनियम का स्लाईडिंग खिड.की होगा जिसमें लोहे ग्रील लगा होगा।
फर्श	:–	मार्बल (कट साईज) / सिरामिक फ्लोर टाइल्स।
शौचालय	:–	सभी शौचालय में ठंड.ा एवं गर्म पानी का नल , सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उँचाई तक डोर लेवल तक , सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल का होगा।
रसोई घर	:–	सफेद संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन टाइल्स (उभय पक्ष के सहमति से)
लिफ्ट	:–	डी० एम० सी० के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी० भी० सी० Conduit Wring एवं ड्राइंग रूम में केबुल प्वाइंट , बिजली का स्वीच सौकेट Anchor का होगा।
पलम्बिंग एवं सेनेट्री	:–	प्लम्बिंग पाइप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का होगा तथा सफेद पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न पी० भी० सी० पाइप

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

WINSOME INFRASTRUCTURE
PARTNER

अनुसूची – II

1. बैठकखाने में एक टी० वी० तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत ध्वनि रहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
6. बैठकखाना , किचेन एवं बाथरूम में Power Point देना है।

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम् पक्ष का हस्ताक्षर

1. श्री ऋषि कपूर — Rishi Kapoor 8/10/13

2. श्री राज कुमार — Raj Kumar 8/10/13

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

1. श्री संजीव कुमार — WINSOME INFRASTRUCTURE Sanjeev Kumar 8/10/13 PARTNER

साक्ष्यगण

1. Rajeet Lal 8/10/13
Rajan Path
Road no-7
Dampur Contt
Patna.

2. Anand Mohan
S/o- Late Ramakant Prasad
North Mandiri, Patna
08/10/13

प्रारूपकर्ता

8/10/2013

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. 508400/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 528900/-

Registration Fee

FEE PAID

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

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 08/10/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 08th October 2013 by Rishi Kapoor S/O Sri Kedar Prasad by profession Others. Status - Executant

Rishi Kapoor 8/10/13

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:08/10/2013**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ranjeet Lal' age '39' Sex 'M', 'S/O Sri Jai Prakash Gupta', resident of 'Rajbanshi Nagar,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 08/10/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 164 on pages on 522 -541 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-26 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 08/10/2013

Token No. : 10000 **Year :** 2013 **S.No. :** 9911 **SCORE Ver.3.0** **Deed No . :** 9582

SCANNED By Checked By