

7357-19-97



बिहार BIHAR

Serial No. 10430

7357-19-97 1070 AA 224999

SEP 1 2017

श्री नरेश मिश्र पंच डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड  
अग्रीकल्चर कालोनी, पटना

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 26/09/2017 by Ejaz Shoaib Hashmi. A Stamp Duty of Rs. 459100/- and other Fees of Rs. 21500/- 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. 9381 in Book No. 1, Volume No. 214 on pages from 518 to 537 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 33 / Year 2017

Date: 26/09/2017

Token No: 10510 /2017

Signature with Date  
(Satya Narayan Choudhary)  
Registering Officer, Patna

Handwritten signature and stamp of the Registering Officer.

SCANNED BY

DEVELOPMENT AGREEMENT

डेवलपमेंट - एकरासनामा (विकास अनुबंध)

(निस्वतः बनावे बहुसंजिते भवन)

विकास अनुबंध प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच दिनांक /8.09.

2017 ई0 को पटना में निष्पादित हुआ।



Handwritten signature and name of the Director.

M.D./Director

Ejaz Shoaib Hashmi  
Consent development agreement  
Lead to consent which found  
Correct  
4/6/8.

District Registry Office, Patna

Deed Number 9381

Token Number 10510

Reg. Year 2017

Serial Number 10430

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Shane Ahmad Khan (M. Director)						
Sig.	<i>Shane Ahmad Khan</i> 26/9/2017						
Presented By	Ejaz Shoaib Hashmi						
Sig.	<i>Ejaz Shoaib Hashmi</i> 26/9/17						
Executant	Ejaz Shoaib Hashmi	<input checked="" type="checkbox"/> Photo	<input checked="" type="checkbox"/> Thumb	<input checked="" type="checkbox"/> Index	<input checked="" type="checkbox"/> Middle	<input checked="" type="checkbox"/> Ring	<input checked="" type="checkbox"/> Little
Sig.	<i>Ejaz Shoaib Hashmi</i> 26/9/17						
Executant	Khalid Shoaib Hashmi						
Sig.	<i>Khalid Shoaib Hashmi</i> 25/9/17						
Executant	Mohammad Naushad						
Sig.	<i>Md. Naushad</i> 26/9/17						
Executant	Sanjida Hashmi						
Sig.	<i>Sanjida Hashmi</i> 26/9/17						
Executant	Shahid Shoaib Hashmi						
Sig.	<i>Shahid Shoaib Hashmi</i> 26/9/17						
Identified By	Neyaz Alam						
Sig.	<i>Neyaz Alam</i> 26/9/17						



Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2800sop028

*Ejaz Shoaib Hashmi*  
26/9/17

1.(क) प्रथम पक्षगण (लेख्यकारीगण/ जमीन मालिक) :-

- (I) एज़ाज शोयेब हाशमी (Ejaz Shoaib Hashmi) वल्द सैयद मोहम्मद शोयेब, साकिन - ग्राम अगरवा, मोतीहारी, पोस्ट वा थाना - मोतीहारी, जिला - पूर्वी चम्पारण हाल मोकाम चितोकहरा, थाना - गर्दनीबाग, जिला - पटना भारतीय नागरीक है। रक्बा 2722 वर्गफीट
- (II) संजीदा हाशमी (Sanjida Hashmi) विन्त गुलाम रब्बानी अब्बासी, साकिन- युसुफपुर, मोहम्मदाबाद, जिला - गाजीपुर (उत्तर प्रदेश) हाल मोकाम चितोकहरा, थाना - गर्दनीबाग, जिला - पटना भारतीय नागरीक है। रक्बा 4083 वर्गफीट
- (III) शाहीद शोयेब हाशमी (Shahid Shoaib Hashmi) वल्द सैयद मोहम्मद शोयेब, साकिन - ग्राम अगरवा मोतीहारी, पोस्ट वा थाना - मोतीहारी, जिला- पूर्वी चम्पारण हाल मोकाम चितोकहरा, थाना - गर्दनीबाग, जिला - पटना भारतीय नागरीक है। रक्बा 1268 वर्गफीट
- (IV) खालीद शोयेब हाशमी (Khalid Shoaib Hashmi) वल्द सैयद मोहम्मद शोयेब, रक्बा 1137 वर्गफीट
- (V) मो० नौशाद (Mohammad Naushad ) वल्द मोहम्मद युसुफ, साकिन ग्राम बीदीपुर, थाना - काको, जिला - जहानाबाद, हाल मोकाम चितकोहरा, गिज्द इमारत अल - अजीज, थाना - गर्दनीबाग, जिला - पटना भारतीय नागरिक है। रक्बा 680 वर्गफीट

2.(ख) द्वितीय पक्ष (लेख्यघारी/डेवलपर) :-

ऑनेस्ट बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (Honest Builders and Developers Pvt. Ltd) निर्बंधित कम्पनी जो भारतीय कंपनी अधिनियम 1956 के तहत पंजीकृत किया गया है जिसका निर्बंधन संख्या- U45403BR2016PTC032209 निर्बंधित कार्यालय का पता प्लॉट नं०- A/104, इन्फन्ट ऑफ गुलशन प्लाजा, अली नगर कॉलोनी, पोस्ट -

For Honest Builders & Developer (P) Ltd.

*Ejaz Shoaib Hashmi*  
18-5-19  
M.P./Director

*Ejaz Shoaib Hashmi*

*18-5-19*

अनिसाबाद, थाना - गर्दनीबाग, जिला - पटना द्वारा प्रबंध निदेशक शाने  
अहमद खान (Shane Ahmad Khan) वलद ऐबुल हक आँ, सकिन -  
 .अली नगर कॉलोनी, पोस्ट - अनिसाबाद, थाना - गर्दनीबाग, जिला -  
 पटना भारतीय नागरिक है। जिसे आगे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष। (यहाँ द्वितीय  
 पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं  
 चयनीत उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से भी  
 "द्वितीय पक्ष" से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय  
 उत्तराधिकारी एवं चयनीत उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या  
 अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है सम्मिलित किया जाता है इनके बीच  
 विध्यादित किया जाता है।

3. लेख्य प्रकार :- विकास एकरानामा निरवत बनाने बहुगंजिला -भवन  
 (Development Agreement).

4- मुल्यांकन :- मो० 2,27,10,000../- (दो करोड़ सताईस लाख दस  
 हजार रुपया) मात्र।

5- सम्पति का विवरण :-

हमगी वा तमामी मवाजी 9890 वर्गफीट (नौ हजार आठ सौ नब्बे  
 वर्गफीट) यानि 22.70 डी० जमीन परती रैयती नगदी कायमी लायक  
 सकना भूमि वाके मौजा चितकोहरा, थाना - गर्दनीबाग जिला पटना, सद  
 रजिस्ट्री ऑफीस वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस वो जिला पटना सरकार बहादुर  
 बिहार द्वारा अंचल कार्यालय पटना सदर जिला पटना अन्दर तौजी नं०-  
 5120, थाना नं०- 17 (सतरह), खाता नं०- 99 (निनानवे), सर्वे कैडस्ट्रल  
 पार्ट प्लॉट नं० 145 वा 146 (एक सौ पैतालीस वा एक सौ छ्यालीस ),  
 पुरान वार्ड नं०- 37, नया वार्ड नं०- 09 (नौ), सर्किल नं०- 246/264,  
 तौजी नं०- 112 (एक सौ बारह), वार्ड नं०- 37 (सैतीस), सर्किल नं०-

Director, Patna Development Authority

71-0-81  
 P. D. Director

Shane Ahmad Khan  
 18/09/17

Shahid Shauik Hashim  
 18/09/17

11, हो0 नं0- 1189, लगान सालाना मो0 3.50/- (तीन रुपया पचास नया पैसा) अलावे शेष जो पटना विकास प्राधिकार क्षेत्र एवं पटना नगर निगम के अन्दर है। जिसकी चौहद्दी हस्त जैल दर्ज है।

:: चौहद्दी ::

उत्तर :- जाहीदा खातुन

दक्षिण :- नीज

पूरब :- नदरु मियाँ वा जसीमउद्दीन वगैरह

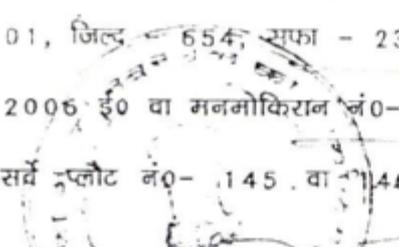
पश्चिम :- सहायक रास्ता

::: मजमुन :::

अजांजा के सैय जायदाद मुन्दजा खाना नं0 -05 वसीका हाजा हकीयत में मनमोकिरान नं0- 01 (एजाज शोयेब हाशमी) की खरीदारी सर्वे प्लॉट नं0- 145 वा 146 रक्बा 2722 वर्गफीट जमीन वजरिये वसीका केवाला बैय लाकलामी मोसद्दीका रजिस्ट्री सदर पटना मरकुमा तारीख - 08.11.2006 ई0 जिसका बुक 01, जिल्द - 654, सफा - 211 से 229, वसीका नं0- 12573 वा टोकन नं0- 14292 सन 2006 ई0 वा मनमोकिरान नं0- 02 (संजीदा हाशमी) की खरीदारी सर्वे प्लॉट नं0 145 वा 146 रक्बा 4083 वर्गफीट यानि 03 कट्ठा जमीन वजरिये वसीका केवाला बैय लाकलामी मोसद्दीका रजिस्ट्री सदर पटना मरकुमा तारीख - 08.11.2006 ई0 जिसका बुक 01, सफा - 169 से 187 तक वसीका नं0- 12570 वा टोकन नं0- 14289 सन 2006 ई0 वा मनमोकिरान नं0- 03 (शाहीद शोयेब हाशमी) की खरीदारी सर्वे प्लॉट नं0- 145 वा 146 रक्बा 1268 वर्गफीट जमीन वजरिये वसीका केवाला बैय लाकलामी मोसद्दीका रजिस्ट्री सदर पटना मरकुमा तारीख - 09.11.2006 ई0 जिसका बुक 01, जिल्द - 654, सफा - 230 से 248, वसीका नं0- 12574 सन 2006 ई0 वा मनमोकिरान नं0- 04 (खालीद शोयेब हाशमी) की खरीदारी सर्वे प्लॉट नं0- 145 वा 146 रक्बा 1137 वर्गफीट जमीन वजरिये

18.9.2017  
Ejaz Shouib Hashmi  
For Harriet Builders & Developer (P) Ltd  
A. W. Khan

18.9.2017  
Khalid Shouib Hashmi



वसीका केवाला बैय लाकलामी मोसद्दीका रजिस्ट्री सदर पटना मरकुमा तारीख - 09.11.2006 ई० जिसका बुक - 01, जिल्द -654, सफा - 244 से 267, वसीका नं०- 12575 सन 2006 ई० वा मनमोकिरान नं० - 05 (मो० नौशाद) की खरीदारी सर्वे प्लॉट नं०- 134 रक्बा 680 वर्गफीट वजरिये वसीका केवाला बैय लाकलामी मोसद्दीका रजिस्ट्री सदर पटना मरकुमा तारीख - 09.11.2006 ई० जिसका बुक 01, जिल्द - 654, सफा - 268 से 284, वसीका नं०- 12576 सन 2006 ई० सभी के नदिस्ते एस० एम० मतीनउद्दीन अशरफ वल्द एस० एम० मोईनउद्दीन अशरफ मरहुम साकिन - चितकोहरा, धाना - गर्दनीबाग, पोस्ट - अनिसाबाद जिला पटना हाल मोकाम 453, Upper Berentwood Road, Gidea Park, Essex, RM26Jx England U.K खुद व बहैसियत मोख्तार मिनाजनीब रफक्त अशरफ जौजे एस० एम० अमीनउद्दीन अशरफ साकिन - 453, Upper Berentwood Road, Gidea Park, Essex, RM26Jx England U.K मोख्तारनामा दिनांक 12 जनवरी 2000 EAMY. L. Cook नॉट्री पब्लीक स्टेट ऑफ एरीजोना मारीकोपा कॉन्टी वा शाहीन अशरफ वल्द अमीन अशरफ मरहुम साकिन 453, Upper Berentwood Road, Gidea Park, Essex, RM26Jx England U.K पावर दिनांक 26 जुन 2006 नॉट्री पब्लीक यु० एस० ए०. से मनमोकिरान ने खरीद किया तारोज खरीदारी से मनमोकिरान बेला तफरका काबिज वा दखिल मालिक मुश्तकिल हुये व रहते चले आते है। जिसका सालाना मालगुजारी रसीद भी कटती चली आती है। जिसका जमाबन्दी नं०- 3601,3603,3604 वा 3605 पर दर्ज है।

यह की प्रथम पक्षगण/लेख्यकारीगण अपने परिवार संबधियो शुभचित्तको तथा कानुनी सलाहकारी से राय मशवरा लेकर यह तय किया है की उक्त जायदाद पर जिसका पूर्ण विवरण इस वसीका के खाना नं०- 05 पर दर्ज है उसपर एक आवासीय बहुमजिला इमारत बनवाया जाये इसलिये प्रथम

Gay Shoub Hashim  
18.5.12  
For Hon'ble Builders & Developer (P) Ltd  
H. W. Khan

5  
Md. Nasirud  
18.5.12

Khalid Ahmad  
Hush.

पक्षगण/लेख्यकारीगण ने बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया और कहा तथा द्वितीय पक्ष ने भी उक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अपना सहमती प्रकट किया।

यह की प्रथम पक्षगण द्वारा उपरोक्त खाना नं०- 05 के सम्पत्ति के बारे में घोषणा किया जाता है :-

- (1) यह की उक्त सम्पत्ति प्रथम पक्षगण के शांतिपूर्ण दखल कब्जा मे है और इसके स्वामित्व एवं दखल कब्जा में किसी प्रकार का झूटे नहीं है।
- (2) यह की प्रथम पक्षगण यह एकरार करते हैं की खाना नं०- 05 में वर्णित सम्पत्ति के निस्वत उन्हे किसी भी व्यक्ति से दैय बेयाना/बदलैन दान, रेहन पट्टा तथा किसी अन्य प्रकार का हस्तांतरण बिलेख का निष्पादन का पूर्णरूपेण अधिकार है।
- (3) यह की पटना क्षेत्रिय विकास प्रधिकार (विधेयित) पटना नगर निगम आयकर विभाग, भू- हयबंदी विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटीस जारी किया गया है।
- (4) यह की खाना नं०- 05 में वर्णित सम्पत्ति से सम्बंधित किसी भी सक्षम न्यायलय में किसी तरह का वाद लंबित नहीं है और न ही अधिग्रहण आदेश निर्णय के पूर्व पश्चात में पारित किया गया और न ही उक्त सम्पत्ति से संबन्धित किसी तरह का आदेश किसी सक्षम न्यायलय द्वारा पारित किया गया है।
- (5) यह की प्रथम पक्षगण के अलावे उक्त जमीन पर कियी अन्य व्यक्ति समूह या संस्था का कोई हिस्सा अधिकार या स्वामित्व नहीं है।
- (6) यह की प्रथम पक्षगण उक्त सम्पत्ति सम्बन्धित किसी तरह का ट्रस्ट का निर्माण नहीं किये है और न ही वा उक्त सम्पत्ति के बेनामीदार मालिक है।

*Ejaz Shereef Sheikh*  
 For Director (Guides & Developer) Ltd.  
 M.D. Director

श्री. ए. ए. शेरिफ  
 प्लॉ. नं०- 05- 05  
 बिनामालिक  
 मालिकता

(क) यह की प्रथम पक्षगण विकासकर्ता के पक्ष में इस विलेख का निष्पादन इसलिये कर रहे की खाना न०- 05 वर्णित सम्पत्ति पर द्वितीय पक्ष द्वारा एक आवासीय बहुमंजिला इमारत का निर्माण बिना किसी रोक - टोक तथा अड़चन से किया जा सके।

यह की दोनो की आपसी बातचीत एवं सहमती तथा प्रथम पक्षगण के द्वारा उपयुक्त घोषणा के पश्चात दोनो पक्ष प्रस्तुत एकरारनामा निम्नलिखित शरयत के अन्तर्गत प्रवीष्ट हो रही है।

(ख) यह की इस एकरारनामा के अनुसार प्रथम पक्षगण भू-स्वामीत्वधारी तथा द्वितीय पक्ष भूमि विकासकर्ता वा निर्माणकर्ता के रूप में जाने जायेगे।

(ग) यह की प्रथम पक्षगण द्वारा धारित सम्पत्ति खाना न०- 05 में वर्णित है।

(घ) यह की इस एकरारनामा में द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते है और जिसका नाम पता एवं अन्य जानकारी उपर खाना न०- 02 में वर्णित है।

(ङ) यह की उपरोक्त भूमि आवासीय भूमि के रूप में परिवर्तीत हो गयी है तथा भूधारी ने अपने भूमि पर आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करने का विचार किया और इस विकास कार्य को किसी विकासकर्ता के द्वारा किये जाने का प्रचार वा प्रसार किया जिससे द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते है अतः प्रथम पक्षगण के सदस्यगण ने द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया और उनकी भूमि पर एक आवासीय बहुमंजिला भवन निर्माण करने का अग्रह किया ।

(च) यह की प्रथम पक्षगण एवं द्वितीय पक्ष के बीच आपसी सहमती के बाद द्वितीय पक्ष बहुमंजिला भवन बनाने के लिये तैयार हुये।

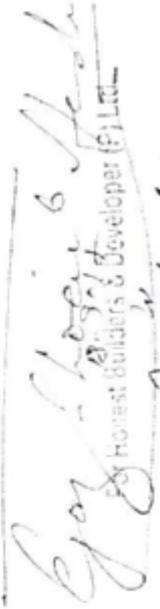
(1) यह की भूधारी के इस एकरारनामा के खाना न०- 05 में वर्णित भूमि पर द्वितीय पक्ष बहुमंजिला आवासीय भवन का निर्माण अपने खर्च पर करेगे। द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार होगा की धन उगाही के लिये किसी भी

G. S. Chaitan Mishra  
 M.D. Director  
 M.D. Director

व्यक्ति या विशेष कंपनी से द्वितीय पक्ष अपने बहुमंजिला में दामोदादिक शेयर के किसी व्यक्ति या विशेष कंपनी वगैरह से एग्जीमेन्ट कर सकते हैं और इसके एवज में कम्पनी में शेयर या फिक्स एमाउन्ट (Amount) दे सकते हैं और इससे प्रथम पक्षगण को किसी तरह का उजर्र वा एतराज नंही है वा न मुस्तकबिल में होगा।

- (2) यह की सभी भूधारीगण के सहमती से कुल भूमि के विकास हेतु (Group Housing Scheme) के तहत एक ही नक्शा प्रस्तावीत तथा अनुमोदीत किया जायेगा।
- (3) यह की उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमती से प्रस्तावीत बहुमंजिला भवन का नाम "हाशमी रेसीडेन्सी" (Hashmi Residency) रखा जायेगा।
- (4) यह की दोनों के बीच यह तय हुआ की खाना नं०- 05 में वर्धित सम्पत्ति पर जो निर्माण किया जायेगा उस कुल निर्मित बहुमंजिला इमारत में 1st फ्लोर वा 4<sup>th</sup> फ्लोर प्रथम पक्षगण को उनके जमीन के एवज के रूप में आवासीय फ्लैट के रूप दिया जायेगा यदि पटना नगर निगम से नक्शा स्वीकृत नही हुआ तब वैसी सुरत में 1st फ्लोर वा 3<sup>rd</sup> फ्लोर पुर्ण निर्मित क्षेत्र प्रथम पक्षगण को उनके जमीन के मूल्य के एवज में प्राप्त होगा। इसी तरह शेष कुल निर्मित क्षेत्र का हिस्सा द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता को प्रस्तावीत बहुमंजिला भवन निर्माण में किये जाने वाले खर्च के प्रतिफल के रूप में आवासीय फ्लैट के रूप में प्राप्त होगा। इसी प्रकार पार्किंग भी इसी अनुपात में विकासकर्ता वा श्रुस्वामी के दरमेयान विभाजीत की जायेगी तथा दोनों पक्षों के अपने - अपने प्राप्त होने वाले फ्लैट्स पर पूर्ण स्वामित्व वा अधिकार होगा।



  
 M.D./Director

यह की बदरमेयान प्रथम पक्षगण वा द्वितीय पक्ष में हस्बजैल शरायत के शेयर तकसीम होगा जो हस्बजैल दर्ज है।

प्रथम पक्षगण यानि भूधारीगण के हिस्से का शेयर :-

1. ग्राउण्ड फ्लोर कार पार्किंग :- 50% (पचास प्रतिशत)
2. प्रथम फ्लोर :
3. चतुर्थ या तृतीय फ्लोर (नक्शा स्वीकृत नही होने पर)

यह की बदरमेयान प्रथम पक्ष वा द्वितीय पक्ष में हस्बजैल शरायत के शेयर तकसीम होगा जो हस्बजैल दर्ज है।

द्वितीय पक्ष यानि विकासकर्ता के हिस्से का शेयर :

1. ग्राउण्ड फ्लोर कार पार्किंग :- 50% (पचास प्रतिशत)
2. द्वितीय फ्लोर
3. तृतीय फ्लोर चबौरह (यह की प्रथम पक्षगण के हिस्से के सिडियुल के बाद जो भी निर्मित क्षेत्र पूर्ण निर्माण होगा वा वह विकासकर्ता के हिस्से में होगा)

(6) यह की नक्शा पास कराने के लिये आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात पटना नगर निगम में दिया जायेगा। इस संदर्भ यह उल्लेख कराना आवश्यक है की विकासकर्ता उक्त भूमि के लिये एक ही नक्शा पटना नगर निगम से पारीत करावेगे।

(7) यह की विकासकर्ता बहुमंजिला भवन का विकास 02 वर्ष 06 माह (दो वर्ष छः माह) की अवधि के अन्दर ही उस पर निर्माण कार्य पूरा कर देगे वा उसके बाद 06 माह का ग्रेस समय तक भी विकासकर्ता अपने कार्य को परिपूर्ण कर लेगे यदि किसी अपरिहार्य कारण से जिस पर की विकासकर्ता का कोई अधिकार नही है वा किसी भी न्यायलय द्वारा दिये गये निर्देश के कारण भवन का पूर्ण निर्माण समय पर नही होता है तो उस हालत में भूधारीगण द्वारा विकासकर्ता को अतिरिक्त समय दिया जायेगा। विकास कार्य की अवधि उक्त जायदाद पर बहुमंजिला इमारत के नक्शा पास होने के बाद वो उक्त जायदाद पर सभी तरह का दखल कब्जा प्रथम पक्षगण द्वितीय पक्ष को गरदान देने के बाद ही समय अवधि की शुरुआत होगी। अगर

For Honors: Builders & Developer  
M.D. Director

द्वितीय पक्ष इस कार्य अवधि के अन्दर भूधारीगण के हिस्से का पुर्ण निर्माण कार्य पुरा नही कर सके तो मो० 30,000/- (तीस हजार रुपया) प्रत्येक माह भूधारीगण को द्वितीय पक्ष के द्वारा भुगतान किया जायेगा।

- (8) यह की प्रस्तावीत नक्शा बनाने के तथा पटना क्षेत्रीय विकास प्रधिकार (विधेय) या पटना नगर निगम के स्वीकृत हेतु प्रस्तुत करने के लिये उक्त नक्शा P.R.D.A (dissolved) पटना नगर निगम (P.M.C) के समक्ष स्वीकृत हेतु प्रस्तुत करेगे। नक्शा का प्रारूप बनाने तथा उसकी स्वीकृती कराने में जो भी खर्च आयेगा उसका वहन विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा।
- (9) यह की दोनो पक्षो के बीच यह भी सहमती हुई है की निर्माण कार्य में अच्छे स्तर के सामानों का ही प्रयोग किया जायेगा।
- (10) यह की अगर नक्शे के प्रारूप में किसी तरह का परिवर्तन या फेर बदल पी० आर० डी० ए० (विधेय) पटना नगर निगम के नियमानुसार किया जाता है तो वो भू-स्वामी के साथ मिलकर उनकी मर्जी से किया जायेगा। इसमें इनको कोई आपत्ति नहीं है।
- (11) यह की दोनो पक्ष अपने - अपने हिस्से में मिले निर्मित जगहो की बिक्री या अवाटन स्वतंत्र रूप से करेगे।
- (12) यह की विकासकर्ता प्रस्तावीत बहुमंजिला इमारत के निर्माण के लिये किसी भी वित्तीय संस्थान से निर्माण हेतु अपने हिस्से के एरीया के लिये ऋण प्राप्त कर सकते है परन्तु उस ऋण की भुगतान की पूर्ण जवाबदेही विकासकर्ता पर होगी। भूधारीगण द्वारा निर्माण के लिये दी गयी भूमि विकासकर्ता द्वारा उक्त वित्तीय संस्थान को बंधक नही किया जायेगा।
- (13) यह की विकासकर्ता के बनाये गये आवासीय फ्लैटो में बिजली (ट्रान्सफरमर, इन्टरकॉम, जेनेरेटर सिमित बोल्ट जिसे विकासकर्ता एवं भू-स्वामी तय करेगे) लिफ्ट, पानी सिवरेज, इन्जेन तथा पूर्ण रूप से फिनिश करने का प्रबंध विकासकर्ता अपने खर्च पर करेगे। परन्तु भूधारीगण दखल प्राप्ति के बाद

*Ray Shreeb Hash*  
For Hardest Builders & Development Ltd.  
*A. W. Sharma*  
M.D./Director



- (21) यह की इस निर्माण के लिये आर्किटेक्ट, इंजिनियर, या अन्य निर्माण के लिये जरूरत अनुसार आदमी की नियुक्ति विकासकर्ता अपने व्यय पर करेगे।
- (22) यह की भवन निर्माण के बाद फाईनल नापी सुपर बिल्ट अप एरिया के रूप में प्रतिशत के अनुकूल ही की जायेगी। इसमें दोनो पक्षो का कोई आपत्ति नही होगी।
- (23) यह की भू- स्वामी तथा विकासकर्ता तथा उनके नाम निर्देशित व्यक्ति दोनो को सामान रूपेण उनके आंवटीत हिस्से पर अविभाज्य अधिकार होगा।
- (24) यह की विकास के लिये दिये गये वर्गीत भूमि या उसके किसी भाग को भू- स्वामी रेहन पट्टा तथा अन्य किसी तरह का ऋणभार का इस निर्माण एकरारनामा के लंबति या बीच में किया जाता है तो इस एकरारनामा का उल्लंघन माना जायेगा।
- (25) यह की भू- स्वामी अपने जमीन के एराजी के 50 % (पचास प्रतिशत) हिस्से का निर्माण बामोतादिक उपयुक्त शेयर विभाजन के पुर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हे पुर्ण अधिकार होगा की यह किसी भी व्यक्ति या संस्था के पक्ष में अपने आंवाटित हिस्से या फ्लैटो के बिक्री हेतु बैय बेयाना या बैय लाकलामी का निष्पादन कर सकते है इससे विकासकर्ता का कोई आपत्ति वा एतराज नही होगा।
- (26) यह की विकासकर्ता प्रस्तावीत बहुमंजिला इमारत के निर्माण के लिये किसी भी वित्तीय संस्थान से निर्माण के लिये अपने प्राप्त होने वाले हिस्से का बंधक रख ऋण प्राप्त कर सकते है और उस ऋण के भुगतान की पुर्ण जवाबदेही विकासकर्ता पर होगी।
- (27) यह की अगर कोई व्यक्ति (खरीदार) प्रस्तावीत बहुमंजिला इमारत में कोई विशेष फ्लैट खरीदने के लिये किसी प्रकार का ऋण किसी बैंक या वित्तीय संस्थान से लेता है तो उसकी अदायगी की पुर्ण जिम्मेदारी उस व्यक्ति (खरीदार) पर होगी तथा विकासकर्ता या भू- स्वामी को उससे कोई सरोकार नही रहेगा। लेकिन उक्त खरीदार उक्त ऋण की अदायगी वा प्रतिभुति के

*Gajendra Sharma*  
 For Hon'ble Member, Municipal Corporation  
 M.O. Director

रूप में उक्त प्लैट को बैंक या अन्य वित्तीय संस्थान के पक्ष में बंधक कर सकते हैं।

(28) यह की भविष्य में भू-स्वामी के भूमी के स्वामीत्व से संबंधित किसी तरह का बाद या दोष उत्पन्न होता है तो विकासकर्ता को यह अधिकार होगा की उक्त दोष का निपटारा द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) भू-स्वामी की ओर से करेगे यदि किसी तरह का दोष पाया गया या वसीका हाजा का निरस्त करने जरूरत पड़ी तब विकासकर्ता को यह हक वा अधिकार होगा की अपने कुल लागत जरेसम्मन मय दिगर एखराजात के साथ प्रथम पक्षगण के चल या अचल जायदाद से वकार्यवाई काबुनी कर अपना जरेसम्मन मय दिगर एखराजात के वसुल बेवाक कर लेवेगे।

(29) यह की बहुमंजिला इमारत कॉमन स्पेस पर सभी पक्षों एवं उनके नाम निर्देशित व्यक्ति तथा उसमें रहने वाले सभी व्यक्ति का सामान्य अधिकार होगा तथा उसका उपयोग सभी व्यक्ति का सामान्य रूप से करेगे। उस कॉमन एरिया या स्पेस पर किसी भी पक्ष का कोई विशेष अधिकार नहीं होगा तथा कोई भी पक्ष या व्यक्ति उस कॉमन स्पेस या एरिया पर किसी तरह का निर्माण नंही करेगे और न ही उसे किसी पक्ष या व्यक्ति द्वारा विक्रय किया जायेगा।

(30) यह की भू-स्वामी अगर अपने अंदाजित हिस्से बामोताबिक उप्युक्त शेयर विभाजन में से या कोई प्लैट मालिक इस विकास एकरारनामा के अतिरिक्त किसी तरह का अतिरिक्त कार्य करवाना चाहते हे तो उस अतिरिक्त कार्य के लिये उन्हे उसका खर्च अलग से विकासकर्ता को भुगतान करना होगा।

(31) यह की विकासकर्ता पी० आर० डी० ए० (विघटीत)/पटना नगर निगम के नकशे से अलग हटकर कोई भी निर्माण कार्य करते हैं जो पी० आर० डी० ए० (विघटीत)/पटना नगर निगम के नजर में विचलन समझा जाता है और उस अतिरिक्त निर्माण के लिये पी० आर० डी० ए० (विघटीत)/पटना नगर

*Gaj Shankar Mishra*  
 Director  
 M.O./Director

निगमद्वारा किसी तरह का अर्शदण्ड या जुर्माना लगाया जाता है तो उसके भुगतान की जवाबदेही विकासकर्ता पर होगी।

(32) यह की हस्तान्तरण विलेख तथा बैच लाकलीम के निष्पादन में जो भी मुद्रांक शुल्क वा निबंधन शुल्क लगेगा उसका पुर्ण भुगतान फ्लैटो के खरीदार के द्वारा ही किया जायेगा। वो भारत सरकार या बिहार सरकार द्वारा किसी भी तरह का टैक्स/कर/सर्विस टैक्स लगेगा तब भू-स्वामी अपने हिस्से का सभी तरह का टैक्स खुद भुगतान किया करेगे इससे विकासकर्ता को कोई लेन-देन नंही होगा और भू-स्वामी या विकासकर्ता द्वारा निबंधित दिगर खरीदारान अपने अपने हिस्से में सभी तरह का टैक्स/कर/सर्विस टैक्स वगैरह अपने ओर अपने - अपने हिस्से का भुगतान करेगे।

(33) यह की अगर प्रथम पक्ष के अलावे दुसरे जमीन मालिक द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने जमीन का विकास करवाना चाहते है तो उस स्थिति में द्वितीय पक्ष उक्त जमीन एवं उससे सम्मिलित दिगर फ्लैटो या भुखंडो को सम्मिलित कर (Group Housing Scheme) के तहत प्रथम पक्ष की सहमती से उक्त जमीन का विकास करेगे।

(34) यह की बहुमंजिला इमारत के निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष द्वारा एक ऑनर एसोसियेशन/सोसायटी का गठन किया जायेगा तथा उस बहुमंजिला इमारत के हर फ्लैट धारक तथा भू-स्वामी तथा उनके नामित व्यक्ति भी उस निकाय के सदस्य होंगे तथा उस पर ऑनर एसोसियेशन के कार्य संचालन के लिये एक नियमावली उपविधि का निर्धारण किया जायेगा जो भी सदस्यगण पर मान्य होगा। उक्त निकाय के गठन में जो भी खर्च होगा वह सभी निकाय के सदस्य द्वारा देय होगा। उक्त प्रस्तावीत बहुमंजिला इमारत के रख रखाव के लिये निकाय समय समय पर शुल्क का निर्धारण किया जायेगा जो की हर सदस्यगण को समय अवधि के अंदर देना होगा। ताकि उक्त शुल्क के द्वारा भवन का रख रखाव समिति द्वारा किया जायेगा।

Egaj Sheel Ash  
18-5-13  
Honest Builders Developer (P) Ltd.  
M. D. Director

- अगर कोई सदस्य निर्धारित शुल्क समय सीमा के अन्दर नहीं देता है तो उचित कानूनी कार्यवाही करने का पूर्ण हक वा अधिकार होगा।
- (35) यह की कार्य प्रारंभ के पहले प्रथम पक्ष जायदाद मजकुरबाला को खाली द्वितीय पक्ष को दखल कब्जा गरदान देवेगे अन्यथा भूखंड को खाली करने में विलम्ब होने पर इसकी सारी जवाबदेही प्रथम पक्ष की होगी।
- (36) यह की भविष्य में दोनों पक्षों (भूस्वामी और विकासकर्ता) के बीच कोई मतभेद या बिवाद उत्पन्न हो जाता है तो वैसी हालात में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा **INDIAN ARBITRATION AND CONCILIATION ACT 1996** या विधि में वर्णित प्रवाधानों के अनुसार किया जायेगा जो संबंधित न्यायालय के कार्यक्षेत्र में होगा।

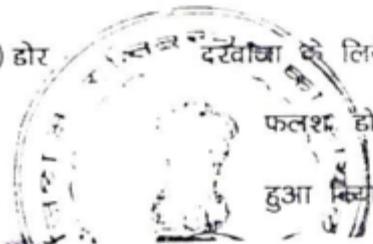
यह की बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य पूर्ण होने के बाद बदरनेयान प्रथम पक्ष वा द्वितीय उपयुक्त शरायत के मोताबिक अपना - अपना हिस्सा एक दुसरे से तकरीम कर काबिज वा दखिल होंगे।

यह कि उक्त दोनों पक्ष इस लैख्य पत्र के सारे सदर्थ पढ़कर वा पढ़वाकर सुन समझकर यह विकास एकशरनामा (Development Agreement) लिख दिया की समय पर काम आवे वा प्रमाण रहे।

#### योजना कार्यसूची

बहुमंजिला भवन निर्माण में जो सामग्री जमीन मालिक के हिस्से में उपयोग होगा उसका चयन दोनों पक्षों की सहमती के अनुसार होगा जिसका उल्लेख इस प्रकार है।

- (1) फ्लोरिंग :- वर्टीफाईड टाइल्स
- (2) खिड़की :- अलगनियम पावएडर गय सलाईडींग रैख फेम एंव फिटींग वा फिनिशिंग के साथ देना है।
- (3) डोर :- दरवाजा के लिये 32 एम0 एम0 फैंब्रीकेटेड वाटर पुरुफ डीजाईन फलश डोर वा चौखट शीशम/सखुआ के लकड़ी का बना हुआ किया जायेगा।



*Gyan Shyam Hosham*  
18.12.19  
For Hardest Builders Developer (P) Ltd.  
*H. D. Chan*

