के बीच सम्पादित किया जाता है।

1. **श्री वजीर यादव** (उम्र 55 वर्ष) सुपुत्र स्व0 जगमोहन यादव वो नं0 2 **श्री प्रेम कुमार** (उम्र 30 वर्ष) वो नं0 3 **श्री संगम कुमार** (उम्र 28 वर्ष) वो नं0 4 **श्री मनीष कुमार** (उम्र 25 वर्ष) सुपुत्रगण श्री वजीर यादव, निवासी ग्राम–हरिओ, पोस्ट–सिविल एरोड्राम, थाना–मगध मेडिकल कॉलेज, जिला–गया, पिन–823004, लेख्यकारी को इसके पश्चात् भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) कहा जायेगा (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों से है जिनका सम्बन्ध प्रथम पक्ष के साथ–साथ उनके उतराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितवद्ध उतराधिकारी से है) नं0 1 Voter I.D.-HCQ1109727 नं0 2 Voter I.D.- TJG0560573. नं0 3 Voter I.D.- TJG0561381, नं0 4 D.L.- BR-0220130037270.

एवम्

''रॉयल बुद्धा रियलिटी प्राईवेट लिमिटेड'' प्रशासनिक कार्यालय छबिराज हाउस, पोस्टल पार्क, थाना–कंकड़बाग, जिला–पटना जो भारतीय कम्पनी एेक्ट 1956 के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधन सं0 U45200BR2013PTC020590. प्रबंध निदेशक **श्री राज छविराज** (उम्र 28 वर्ष) सुपुत्र श्री सुनील कुमार सिंह, निवासी महल्ला–छबिराज हाउस, पोस्टल पार्क, थाना–कंकड़बाग, जिला–पटना एवं **श्रीमती प्रेम मंजरी** (उम्र 49 वर्ष) पुत्री श्री प्रफुल नाथशाहदेव, निवासी–ठाकुर गॉव रांची, थाना–बुरहमु, जिला–रांची (झारखण्ड) द्वितीय पक्ष जिन्हे इसके आगे डेवलपर (भवन निर्माता) उन्नयकर्ता, विकासकर्ता इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है। जिसमें उनके कार्यालय के अधीन नामित एवं उतराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप मे वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष भूखण्ड की स्वामी है जो कि नीचे वर्णित **सर्वे खेसरा सं0**–पु0 120 (एक सौ बीस) नया 257 (दो सौ संतावन) **खाता सं0**–पु0 188 (एक सौ अठासी) नया 121 (एक सौ एकीस), थाना सं0–328, मौजा–**दुबहल टोला बेलाही**, थाना–मगध मेडिकल कॉलेज, जिला–गया मे स्थित है जिसका पूर्ण विवरण इस विकास एकरारनामा के अनुसुची–1 में दर्ज है, के जमीन मालिक है। जिसका विस्तृत विवरण निम्न रूप मे वर्णित है।

यह कि उपरोक्त सम्पति पुराना प्लौट नं0 120 की रकवा 50 डीसमिल को जमीन मालिक नं0 1 ने निबंधित निबंधित बिक्रय पत्र दस्तावेज द्वारा श्री कृष्णा प्रसाद वल्द मुंशी अयोध्या लाल, निवासी

Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.
1/7/13 M.G. Director
RAJ CHHAVIRAJ

महल्ला–टिल्हा धर्मशाला, थाना–सिविल लाईन्स, जिला–गया से दिनांक 22.09.1970 ई0 को खरीद किया है जिसका बिक्रय पत्र दस्तावेज सं0 19785 पुस्तक सं0 1 सन् 1970 ई0 है जो गया निबंधन कार्यालय मे निबंधित है जिसपर लेख्यकारी नं0 1 खरीदारी पश्चात् अपने पुत्रों प्रेम कुमार वो संगम कुमार वो मनीष कुमार के सामिल साथ उपरोक्त वर्णित सम्पति पर पूर्ण स्वामित्व एवं आधिपत्य के साथ निर्विवाद काबिज दाखिल चले आ रहे है जो आज तक है वो अंचल कार्यालय के डिमांड पुस्तिका मे वजीर यादव का नाम अंकित है जिसका डिमांड सं0 121/1 है।

यह कि प्रथम पक्ष का उपरोक्त वर्णित भुखण्ड पर पूर्ण हकियत प्राप्त है तथा उक्त भुखण्ड पूर्ण रूप से अधिकार संबंधित दोष एवं ऋण भार से पूर्णतः मुक्त है।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शांतिपूर्वक ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए उक्त भूखण्ड पर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके वो तकनीक से निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता डेबलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन करने का इच्छुक है।

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता विभिन्न भुखण्डो को मिलाकर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण कर सकते है एवं उस स्थिति में प्रथम पक्ष भुखण्ड स्वामी का हिस्सा उनके भुखण्ड के रकवा के अनुसार निर्धारित हेगा।

यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एकरारनामा के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरानामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित सुत्रों पर किया जाता हैं।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड प्रथम पक्ष की जमीन है वो जमीन सभी तरह से ऋण भारो जैसे बैंक ऋण, बिजली बिल, व्यक्तिगत ऋणभारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी नगर अंचल गया से भू–स्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरह के बार दैन से पाक वो साफ है।

वजीर यादव 1/7/13

Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.
M.G. Director
1/7/13

Scanned by CamScanner

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भू–खण्ड स्वामी के जमीन पर होगा। अतः भू–खण्ड स्वामी अर्थात् प्रथम पक्ष को उनके भू–खण्ड पर निर्मित संरचना में 40 (चालीस) प्रतिशत और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जायेगा तथा सभी सुविधाओं को भी साथ भू–स्वामी को प्रदान की जायेगी दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेबलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष 60 (साठ) प्रतिशत एवं उसी अनुपात मे पार्किंगगत क्षेत्र का आवंटन उसके पक्ष मे किया जायगा जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भू–खण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी प्रतिनिधि उतराधिकारी भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आवंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दुसरे को कोई आपति नहीं होगी साथ हीं अगर स्टाप क्वार्टर निर्माण किया जाये तो उसमें प्रथम पक्ष को कोई भी आपति नहीं है वो न होगी जिसमें स्टाप क्वार्टर में प्रथम पक्ष हिस्सा नहीं मांगेगें जो कि द्वितीय पक्ष बहुमंजली इमारत का देखभाल के लिए नवनिर्मित जगहो पर अपने लोग रख सकते है।

यह कि निर्माण कार्य के क्रम मे निर्माणकर्ता/विकासकर्ता अपने इंजीनियर या ठिकेदार या मुंशी, मैनेजर, लेबर बगैरह उक्त क्षेत्र में रख सकते है इसमे प्रथम पक्ष को कोई आपति नहीं होगी वो न करेगें।

यह कि उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य करने हेतु द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ उभय पक्षो के बीच एक प्रस्तावित योजना के अनुरूप निर्धारित शर्तो का पालन करने का वादा कर इस एग्रीमेन्ट का निष्पादनार्थ अपनी–अपनी सहमति देते है। इसी प्रकार द्वितीय पक्ष भी प्रथम पक्ष के साथ प्रस्तावित योजना के तहत सम्मिलित रूप से बहमंजिला भवन निमार्ण कार्य करने के उद्देश्य से राजी हुये।

यह कि उभय पक्षों ने प्रस्तावित योजना (सरकार द्वारा पंजीकृत वास्तुविद के नियमानुकुल अधिकतम उँचाई तक) के तहत पूरे भू–खण्ड पर (बेसमेन्ट/ग्राउन्ड/ बहुमंजिला) आवासीय भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई है।

यह कि उभय पक्षों ने प्रस्तावित योजना (सरकार द्वारा पंजीकृत वास्तुविद के नियमानुकुल) के तहत पूरे भू–खण्ड पर (बेसमेन्ट/ग्राउन्ड/

Royal Buddha Realty Pvt. Ltd.
M.G. Director

बहुमंजिला) आवासीय भवन का निर्माण करने की योजना सरकारी क्षेत्र के वास्तुविद् से नक्सा पास होने के तिथि से तीन साल में पूर्ण कर लेना निश्चित किया है जिसका समय सीमा आपसी सहमति से छः माह तक विस्तारित किया जा सकता है किन्तु लेख्य सम्पति पर यदि किसी तरह का विवाद उत्पन्न होता है तो उसकी जिम्मेवारी प्रथम पक्ष जमीन मालिकों की होगी एवं उस वजह से कार्य रूकने की तिथि से विवाद निपटारा होने की अवधि तक निर्माण का तय समय अवधि विस्तारित समझा जायेगा।

यह कि प्रथम पक्ष भुस्वामी के किसी भी हिस्से पर द्वितीय पक्ष विकासकर्ता किसी तरह का ऋण नहीं ले सकते है और न ही इसे बेच सकते है।

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र को बेच सकते है तथा उसपर सरकारी, गैर सरकारी, या अर्द्धसरकारी या वितीय संस्थानो से ऋण प्राप्त कर सकते है इसमें प्रथम पक्ष जमीन मालिकों को कोई आपति नहीं होगा।

यह कि तय समय सीमा के अधिन द्वितीय पक्ष विकासकर्ता निमार्ण कार्य नहीं कर पाते है तो इस स्थिति में द्वितीय पक्ष विकासकर्ता प्रथम पक्ष जमीन मालिकों को दण्ड स्वरूप प्रति **चार माह** रूपये **21,000/– (एकीस हजार)** मात्र अदा करते रहेगें।

यह कि निर्माण का नक्सा संबंधित क्षेत्र से पास करवाने की पुरी जिम्मेवारी द्वितीय पक्ष विकासकर्ता की होगी इसका कोई भी दायित्व प्रथम पक्ष जमीन मालिकों के कंधे पर नहीं होगा तथा इसका खर्च द्वितीय पक्ष विकासकर्ता स्वंय करेगें।

यह कि नक्सा पास होने के पश्चात् अपनी सुविधा के अनुसार दोनो पक्ष आपसी सहमति से हिस्सा का निर्धारण कर हीं भुखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्ता द्वारा निर्माण कार्य शुरू किया जायेगा।

यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता पूर्ण रूपेण प्रथम पक्ष के हिस्सेदारी 40 प्रतिशत निर्माण करने के पश्चात् ही अपने हिस्से की रजिस्ट्री किसी भी व्यक्ति को कर सकते है लेकिन निर्माण के क्रम मे रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट द्वितीय पक्ष द्वारा किया जा सकता है।

यह कि इस विकास एकरारनामा पर अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 लागु रहेगा तथा दोनो पक्ष उक्त नियम एवं कानुन के अन्तर्गत् कार्य करेगें।

Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.
M.G. Director

Scanned by CamScanner

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शें की स्वीकृति के उपरांत स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सूचारू से की जायेगी। **जमीन मालिक के क्षेत्र मे निर्मित होने वाले संरचना का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण निम्न है इसके अनुसार हीं सारा कार्य दोनो पक्षों के बीच द्वितीय पक्ष द्वारा करना सुनिश्चित किया गया :–**

1.	फाउन्डेशन	–	आर0 सी0 सी0 पाईलिंग स्ट्रक्चरल डिजाईन के अनुसार
2.	स्ट्रक्चरल	–	आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3.	सिविल वर्क	–	प्रथम श्रेणी का ब्रीक वर्क 1:6 सिमेन्ट मोर्टर के साथ।
4.	छत	–	आर0 सी0 सी0
5.	फर्श	–	मार्बल एवं टाईल्स
6.	प्लास्टर	–	सीमेन्ट मोर्टर दिवाल 1:6 एवं सिलिंग 1:4
7.	दरवाजा	–	मलेसिया सखुआ के न होने पर अत्याधुनिक तकनिकों/दरवाजे का निर्माण किया जाना चाहिए।
8.	खिड़की	–	स्टील बिन्डो
9.	रसोईघर	–	ग्रेनाईट का वर्किंग प्लैटफार्म, स्टीक सिंक तथा दिवाल मे 3 फीट कलर ग्जेज्ड टाइल्स (टाइनिंग रूमे में वाश वेसिन)
10.	बाथरूम	–	दिवाल में 7 फीट ग्जेज्ड टाईल्स तथा साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स नल फिटिंग्स चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग, सभी बाथरूम मे गर्म पानी का कनेक्शन की व्यवस्था।
11.	विद्युत वायरिंग	–	कॉन्सील्ड पी. वी. सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स, स्वीच के साथ डिजाईन के अनुसार ट्रांसफार्मर एवं जनरेटर सहित।
12.	दिवाल	–	अन्दर के सभी दिवाल तथा सिलिंग वॉल पुटि तथा बाहर के दिवाल पर वेदर कोट।
13.	टी.वी. प्वाईन्ट	–	ड्राइंग, डाइनिंग, तथा मास्टर बेडरूम।

Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.
M.G. Director
1/7/13

Scanned by CamScanner

14. टेलीफोन प्वाईन्ट– सी. फ्लैटों में एक प्वाईन्ट

15. सीवरेज – सीवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

16. सीमेन्ट – विरला, जे. पी., लफार्ज 53 ग्रेड, कोणार्क

17. सरिया – टाटा टिस्कॉन या बालमुकुन्द टी. एम. टी. मगध / उतम क्वालिटी का सरिया होना चाहिए उपलब्ध नहीं होने पर आई. एस. आई. मार्का उच्चतम क्वालिटी का सरिया इस्तेमाल करना होगा जो कि इंजीनियर द्वारा चुना जायेगा।

18. – इन शर्तो के अलावा द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के बहुमंजली इमारत में अपने मन अनुसार कार्य करवा सकते है इस पर प्रथम पक्ष को कोई आपति न है वो न होगी।

19. – किसी भी सामान की क्वालिटी जांच करने की जिम्मेवारी बहुमंजली इमारत के इंजीनियर का होगा न कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष का होगा।

नोटः–

1. प्लम्बिंग कार्य मे पाईप एवं फिटिंग्स मे सन या 555 या आर्शीवाद का पी. वी. सी. फिटिंग्स लगेगा।
2. बिजली कार्यो मे हेवेल्स या उच्च क्वालिटी का तार फायर रेसिसटेन्ट स्टैन्डर्ड कंपनी का लगेगा।
3. सभी फ्लैटों में इन्टरकॉम कनेक्शन की व्यवस्था।
4. लिफट OTIS कम्पनी का (नहीं उपलब्ध होने पर विकासकर्ता अपनी इच्छा से कर सकते है)।
5. उपरोक्त Fiting केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों मे लागु नहीं होगा।

अनुसुची '1'

क्षेत्रफल **6 कट्ठा (छः कट्ठा)** अर्थात् 22.31 (बाईस दशमलव तीन एक) डीसमिल आवासीय भुखण्ड, स्थित मौजा–दुबहल टोला बेलाही, थाना–मगध मेडिकल कॉलेज, जिला–गया, थाना नं0–328 सबडिविज वो सब एवं सदर रजिस्ट्री, कलक्ट्री, मुंसफी मोकाम गया, अंचल कार्यालय–बोधगया

Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.
M.G. Director

Scanned by CamScanner

जिसका मार्गदर्शक पंजी के अनुसार निर्धारित मुल्य रूपये **37,79,000/–**
(सैंतीस लाख उनासी हजार) मात्र।

खाता नं0	**प्लौट नं0**	**रकवा**
पु0 188 (एक सौ अठासी)	पु0 120 (एक सौ बीस) का अंश	6 कट्ठा (छः कट्ठा)
नया 121 (एक सौ एकीस)	नया 257 (दो सौ संतावन) का अंश	

चौहदी

उतर – बलकेश्वर यादव
दक्षिण – आहर
पुरब – वीरू यादव
पश्चिम – सड़क।

यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोच–समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवें एवं प्रमाण रहें।

ह0 साक्षीगण

1. Hari Shankar Singh
S/o Late Daroga Singh
South chandmari road
Budh nagar road no-3
P-S- Kankarbagh Patna - 20
ELE Coml.I.D No- JDIC6033278 Issue dt-10/9/04
1/7/13

2. अजय कुमार
पिता - राम जतन सिंह
ग्रा0 - विशुन विगहा, पो0 - पकरी (गुरिया)
थाना - इमामगंज, जिला - गया
1/7/2013

भू–स्वामी का हस्ताक्षर

वजीर यादव 1/7/13
प्रेम कुमार 1-7-13
संगम कुमार 1.7.13
मनीष कुमार 01.07.13

डेवलपर का हस्ताक्षर

Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.
RAJCHHAVIRAJ
M.G. Director
1/7/13
Prom Maddori
1/7/13

यह दस्तावेज उभय पक्षों के कथनानुसार दोनों पक्षों एवं गवाहों की उपस्थिति में आज दिनांक 01-07-2013 ई0 को मेरे द्वारा तैयार किया गया जिसे दोनों पक्ष पढ़/पढ़ाकर एवं अच्छी तरह समझकर अपना–अपना हस्ताक्षर बनाकर निष्पादित किया।

Drafted by
Md. Zamir Khan
Adv 1.7.13
L.N 1070/90

वजीर यादव 1/7/13

Royal Buddha Reality Pvt. Ltd.
1/7/13
M.G. Director

Scanned by CamScanner

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.	76580/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	72095/-

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	250	J1	0	K2	0	Na	45
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		295

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

220

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 515

Date: 02/07/2013

Registering Officer
Gaya

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Gaya Sadar on Tuesday, 02nd July 2013 by Wazir Yadav Late Jagmohan Yadav by profession Agriculture. Status - Executant

वजीर यादव
2/7/13

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:02/07/2013

Registering Officer
Gaya Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and identified by the person (Identified by 'Hari Shankar Singh' age '32' Sex 'M', 'Late Daroga Singh', resident of 'South Chandmari Road Bodhnagar Road No-3, Ps-Kankarbagh, Patna'.), whose Names, Photographs, Finger prints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 02/07/2013

Registering Officer
Gaya

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Gaya Sadar in Book 1 Volume No. 198 on pages on 93 -103 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-31 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 02/07/2013

Registering Officer
Gaya

Token No. : 14726 Year : 2013 S.No. : 14199 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 13895

Scanned by CamScanner