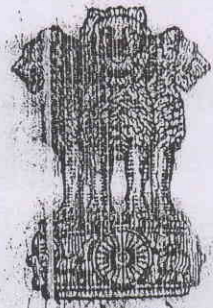


भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500



FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये

Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL



2481 84-911 500 1- फल

D 904182

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Wednesday, the 3rd of August 2011 by Gopal रमेश प्रसाद राम-समाहारणाल, पटना, नं०-28/87

A stamp duty of Rs. 660500/- and other fees of Rs. 1079/- has been paid in it

The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifiers who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page

The document has been registered as deed no. 20560 in Book No. 1, Volume No. 355 on pages from 318 to 339 and has been preserved in total 22 pages in C.D. No. 53 / Year 2011

SCANNED

बिना

Signature with date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Date : 04/08/2011

Token No. : 25184 / 2011



विकास कार्य एकरारनामा

सह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 3(तीन) अगस्त सन् 2011 को श्री गोपाल प्रसाद सिंह चरल स्व० नरेश चन्द्र सिंह,

गोपाल प्रसाद सिंह
3/8/11

Serial No : 24700
Token No: 25184
Type & Status
of Party

Deed No : 20560
of 2011
Name of Party

Photo

Thumb

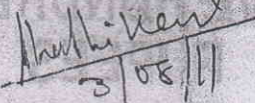
Index

Middle

Ring

In Favour of

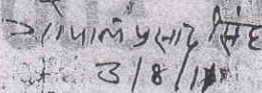
Shashikant (Dir)


3/08/11

Signature of Party

Presented by
Self

Sopal Pd. Singh


3/8/11

Signature of Party

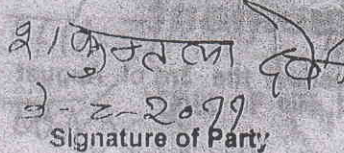
Executed by

Sopal Pd. Singh

Signature of Party

Shakuntala Devi

Identifier


3-2-2079
Signature of Party



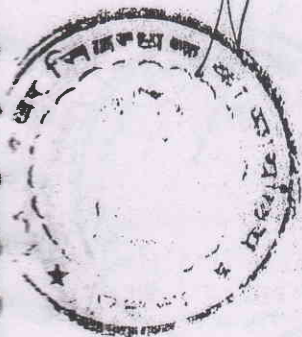
निवासी महल्ला- गोला रोड, गजाधरचक दानापुर, थाना- दानापुर, पोस्ट- दानापुर, जिला-पटना बिहार जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है जो शब्दावली प्रारंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे, जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवम्

जसकोन इन्टरविल्ड लिमिटेड (Jascon Interbuild Ltd.) एक कम्पनी जो पंजीकरण कम्पनी अधिनियम 1956 ई० (1956 का 1) के अन्तर्गत निर्बोधित है जिसका कॉरपोरेट संख्या - U45200JH2008PLCO13087 द्वारा जसकोन इन्टरविल्ड लिमिटेड (Jascon Interbuild Ltd.) के एक डायरेक्टर श्री शशिकान्त पिता श्री निखिलेश कुमार सिंह 315 Maharaja Kameshwar Complex, Fraser Road, Patna-1 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे डिक्लेयर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधि न्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मौजा-सहजादपुर, (मोहल्ला-बैंक कॉलोनी गोला रोड) थाना-दानापुर, थाना नं०- 21, थाना कोड-117, जिला- पटना वो सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री-पटना सदर तथा तौजी नं०-806C, थाना नं०-21 वो जिला-पटना में स्थित है एवं अन्य विवरण निम्नवत है:-

खाता	प्लॉट	एराजी	चौहद्दी
नं०		विगहा-कट्ठा	उत्तर :- रोड
			दक्षिण :- पार्ट प्लॉट नं०-1077
835	1077	0 . 6.5 (व्यवसायिक)	पूरब :- मुन्सी सिंह
		कुल मूल्य:-97,50,000/-	पश्चिम:- धर्मवीर प्रसाद सिंह



Jascon Interbuild Ltd.

21/8/2011

चौहददी

835 1077

0 19.5 (व्यवसायिक) उत्तर-पार्ट प्लॉट नं०-1077

कुल मूल्य-2,92,50,000 /- दक्षिण- चन्द्रदेव सिंह

पूरब - मुन्सी सिंह

पश्चिम-धर्मवीर प्रसाद सिंह

कुल रकवा 0 .26 यानि 81.25 डी०

या जो प्राधिकार के अनुसार (आवासीय या व्यवसायी) के अनुसार बनाया जायेगा।

कुल 26 कट्ठा की चौहददी एवं परिमाण

चौहददी

परिमाण

उत्तर- रोड

पूरब से पश्चिम जानिब उत्तर 24.38 मीटर

दक्षिण- चन्द्रदेव सिंह

पूरब से पश्चिम जानिब दक्षिण 25.76 मीटर

पूरब - मुन्सी सिंह

उत्तर से दक्षिण जानिब पूरब 121.03 मीटर

पश्चिम- धर्मवीर प्रसाद सिंह

उत्तर से दक्षिण जानिब पश्चिम 121.43 मीटर

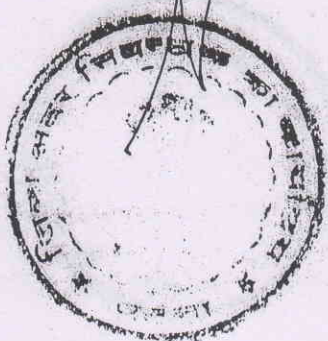
यह कि उपरोक्त सम्पति मौजा सहजादपुर सर्वे थाना- दानापुर,
जिला-पटना, वो सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, तौजी नं०-806सी, थाना

नं०-21 वो जिला पटना में स्थित है जिसका प्रचलित बाजार मूल्य मो०
3,90,00,000 /- (तीन करोड़ नब्बे लाख) रुपये है पर स्वामी के रूप में

स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से जमीन मालिक (प्रथम पक्ष)
शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के
अनुसूची संख्या-1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या-1 में वर्णित सम्पति अलावे दीगर सम्पति श्री
गोपाल प्रसाद सिंह को अपने पट्टीदारों से बंटकर खास दाज वो हिरसा
में मिला वो करार पाया जिसपर जमीन मालिक को खास हकियत वो
दखल कब्जा बंटवारा के बाद से चला आ रहा है तथा जमीन मालिक
बिहार सरकार को रसीद लेकर कर का भुगतान करते चले आ रहे है।

इस प्रकार लेख्य सम्पति का अंतरण एवं किसी प्रकार का
एकरारनामा इत्यादि करने के लिए उपरोक्त जमीन मालिक (प्रथम



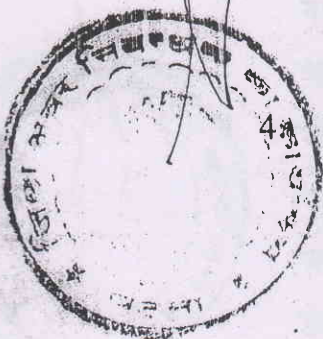
11/10/2018
3/05/18
Pooja Enterprises Ltd.

Handwritten signature

पक्ष) पूर्णतः सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या-1 में वर्णित जमीन पर एक या एक से अधिक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय।

1. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने, जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची संख्या-1 की जमीन पर पटना नगर निगम/ पटना क्षेत्रिये विकास प्राधिकार एवं अन्य प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनायेंगे।
2. यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के बीच इस संबंध में इस विलेख निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति के उन्नयन के लिए उपरोक्त डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को पक्ष में निर्बाधित वसीका विकास कार्य एकरारनामा का निष्पादन कर दूँ। उपरोक्त डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने भी जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) अनुसूची संख्या-1 में वर्णित जमीन पर एक या अनेक बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का आरम्भ से अन्त तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा। यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) विभिन्न भूखण्डों को मिलाकर भी Commercial & Residential इमारत एवं आधुनिक तरीके से दूकान एवं फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के



Jascon Enle. C. 112

Shashi Kant

21/11/13 12:45 PM

2/6/11

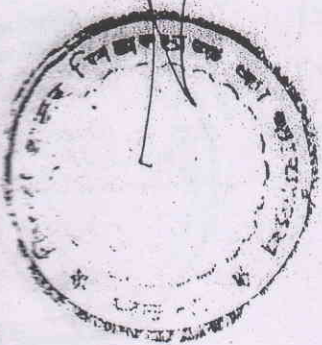
Shashi Kant

अनुसार उभय पक्षों के हिस्सों का प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा बहुमंजिला इमारत का निर्माण जमीन मालिक प्रथम पक्ष के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने यह भी तैय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के साथ-साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेंगे।
6. यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने यह भी तैय किया है कि पटना नगर निगम, पटना क्षेत्रिये विकास प्राधिकार, एवं अन्य प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का 49: (उन्चास प्रतिशत) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का 51% (इक्यावन प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन का औसतन हिस्सा, इत्यादि में होगा और जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के हिस्से का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या-2 में वर्णित विशिष्टताओं (Specification) के अनुसार ही होगा।
7. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और इमारत में प्रयुक्त सभी सामान दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त जमीन पर बनाये जाने वाली बहुमंजिला इमारत का नक्शा, स्वरूप और आकृति (Elevation) तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले कार्य का विशिष्टताओं (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों के लिये वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) का भुगतान डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य (FAR) सुनिश्चित

Director
Municipal Corporation
Patna

03/8/11
03/8/11



करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृति योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत अर्थात् पी0आर0डी0ए0, पटना नगर निगम अथवा अन्य प्राधिकार से संबंधित कार्यालय को भेजी जायेगी।

8. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रिये विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम या और कोई अन्य प्राधिकार अगर हो तो डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) से हस्ताक्षर करा कर उनकी ओर से जमा कर देंगे और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) की ओर से भवन प्लान की भुगतान डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) करेंगे।

9. (क) यह कि प्रस्तावित उन्नयनित भवन एवं व्यापारिक प्रतिष्ठान के नक्शा स्वीकृत होने के उपरान्त जमीन मालिक एवं बिल्डर अपना हिस्सेदारी में भवन वाले भाग को चिन्हित कर लिखित रूप से विभाजित कर लेंगे।

- (ख) यह कि जमीन मालिक गोपाल प्रसाद सिंह डिवैलपर से इस विकास कार्य एकरारनामा का रजिस्ट्री के पूर्व नगद पाँच लाख रूपया प्राप्त कर चुके हैं तथा 26 लाख रूपया नक्शा पास होने के बाद एक माह के अन्दर जमीन मालिक डिवैलपर से प्राप्त करेंगे तथा शेष 26 लाख रूपया प्रस्तावित बिल्डिंग का कार्य शुरू होने के बाद एक माह के अन्दर जमीन मालिक डिवैलपर से प्राप्त करेंगे। उपरोक्त जायदाद के उत्तर तरफ रोड के किनारे 25 प्रतिशत जमीन लगभग 6.5 कट्ठा जमीन में व्यवसायिक भवन जिसमें (Multiplex) भी होगा का निर्माण होगा जिसमें एक सिनेमा गृह जमीन मालिक का Share होगा वह प्रस्तावित जो Share 49% में ही है तथा 75 प्रतिशत जमीन लगभग 19.5 कट्ठा जमीन में Residential भवन का निर्माण होगा 50,000/- (पचास हजार) रूपया प्रति कट्ठा की दर से एक ब्लॉक पुरा होने के उपरान्त उपरोक्त डिवैलपर जमीन मालिक को एक माह में भुगतान कर

Handwritten signature

3/8/11
5/11/11



Handwritten signature

देंगे।

10. यह कि इस अनुबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ता एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे कि वे विभिन्न कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।
11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की सीमा (तीन वर्ष छः महीना) की होगी। समय सीमा पी0आर0डी0ए0/पी0एम0सी0 एवं अन्य प्राधिकार द्वारा नक्सा स्वीकृति की तिथि नक्सा स्वीकृत की समय 5 महीना तय किया गया है, एवं सभी मुकदमा अगर कोई हो तो समाप्त होने की तिथि से प्रारम्भ होगी तथा प्रभावी होगी। उसके बाद भी अगर कार्य नहीं खत्म हुआ तो Laate Fine 50,000/- (पचास हजार रुपये) प्रतिमाह जो कि कृपा काल के बाद होगी।
12. यह कि यदि सरकारी नितियों के कारण जैसे मुकदमा, न्यायालय आदेश या अन्य किसी कानूनी अडचन के कारण निर्माण कार्य बाधित होता है तो ऐसी स्थिति में डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का कोई दोष नहीं माना जायेगा। डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उसे निर्धारित निर्माण कार्य से बाहर माना जायेगा।
13. यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 के धारा-5 उपधारा-1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे, और अधिनियम के अनुरूप डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) / संप्रवर्तक

11.11.2018

11.11.2018

Signature

एवं जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) अपने-अपने हिस्से के निष्पक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे। जिससे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे।

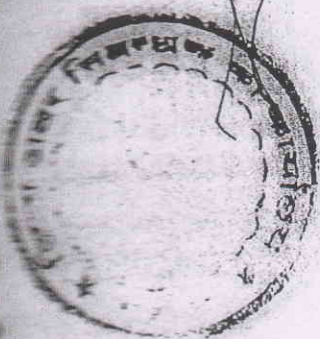
14. यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) सहमत है और बचनबद्ध है कि विकास कार्य एकरारनामा को सामान्य पॉवर ऑफ अटॉर्नी (General Power of Attorney) समझा जाएगा। जिससे प्लान बनाने, नक्शा पास करवाने, फ्लैटों के बिक्री, रजिस्ट्री एवं विकास कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार प्राप्त हो जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए, तथा उक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण में किसी प्रकार का बाधा न हो। फ्लैटों के बिक्री, रजिस्ट्री इत्यादि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) एवं जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे।
15. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) निर्मित इमारत में निर्मित Commercial & Residential फ्लैटों का आवंटन कर अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का 49% (उन्चास प्रतिशत) अलग कर प्रत्येक कोटि के Commercial & Residential घरों, फ्लैटों एवं दूकानों पर अर्थात् वे फ्लैट एवं दूकान जो उक्त विकसीत और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 51% (इक्यावन प्रतिशत) हिस्सा के भागीदारी होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14/03/2016

Shankar

14/03/2016

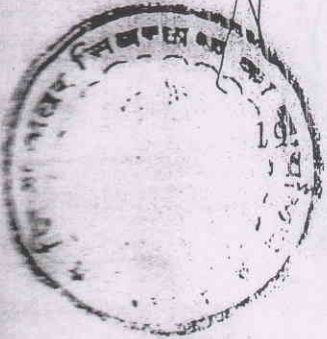
03/08/11



Shankar

16. यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित प्लैट एवं दूकान का आवंटन सिस्टम (Alternate choosing) पद्धति पर आधारित होगा।
17. यह कि उपरोक्त अपार्टमेंट के जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का जमीन पर 49% (उन्चास प्रतिशत) का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण बहुमंजिला इमारत निर्माण हेतु प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायेगा। किन्तु दूकान एवं प्लैटों के जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल-जोल से उपरोक्त तरीके से सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं अन्य सम्मिलित सामुहिक चीजें जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) दोनों के द्वारा समान रूप के उपयोग की जायेगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तो वैसी हालत में जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का हिस्सा 49% उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा। जबकि इसमें होने वाली पत्येक खर्च को डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा वहन किया जायेगा।
18. यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को जब-जब जहाँ-जहाँ जिन-जिन कागजात (क्वबनउमदज) को निष्पादित करने की आवश्यकता होगी, निष्पादित कर देंगे। इसमें जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) उनके वारिसान या कायम मोकायमान को कोई उज्र वो एतराज न है वो न होगी।
- यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर एक या अनेक बहुमंजिला

10/11/11
03/11/11
H. H. Khan



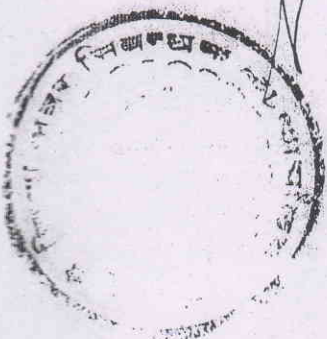
H. H. Khan

इमारत Commercial & Residential दूकान एवं फ्लैट वगैरह बनाकर, कार पार्किंग स्थान और उन्नयन Tenementa के द्वारा जो पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 और अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Act. deeds of matter) को करने के लिए डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखित हैं:-

- (क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के नाम से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।
- (ख) इमारतों तथा परियोजनाओं के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।
- (ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सीमेंट, 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 (प्रथम पक्ष) की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर

Abdullah

*नियमित प्रसाद रिट
03/08/11*



Abdullah

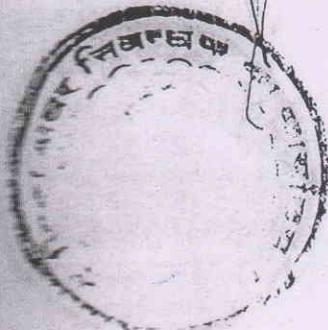
दायर करना। ये सभी काम डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) अपने खर्चे पर करेंगे और यह विकास कार्य एकरारनामा Power of Attorney समझा जायेगा। इसके लिए जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को अलग से डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के पक्ष में Power of Attorney निष्पादित करने की आवश्यकता नहीं होगी। इसमें जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को कोई उज्र वो एतराज न है और न होगी।

(ड) इमारत कम्पलैक्स में दूकान, फ्लैट/ Tenements आदि खरीदने वालों को अपने दूकान, फ्लैट/ Tenements के एवज में वितीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए तथा इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का यह अधिकार होगा कि वे अपने 51% (इक्यावन प्रतिशत) हिस्से के भाग को सीधे अथवा सहकारी समितियाँ द्वारा बेचें, आवंटित करें और खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, दूकान, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे, जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसे अधिकार उन्हें डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को क्षेत्र के निर्माण पर होगा। जिसे वे उचित समझें बेचें और ऐसे दूकान, फ्लैट इकाईयां/ Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(ज) उपरोक्त जमीन प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के लिए योजना का संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना



Patna Municipal Corporation
 Patna, Bihar

11/11/11
 11/11/11

(क) जमीन पर केवल जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का ही हकियत वो दखल-कब्जा है तथा यह हर प्रकार के ऋण भार से मुक्त है तथा नुक्श हकियत से पाक वो साफ है। जमीन मालिक उपरोक्त जायदाद के संबंध में किसी दूसरे पक्ष से कोई दीगर एकरानामा या वैया या अन्य कोई कागजात नहीं लिखे हैं।

(ख) जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) ने स्वीकार किया है कि यदि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगी।

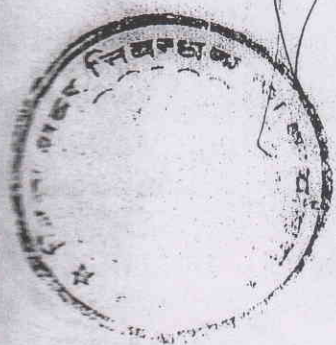
(ग) उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(घ) उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है अगर डिवलपर (द्वितीय पक्ष) को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डिवलपर (द्वितीय पक्ष) को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ एवं अर्ध दण्ड सहित जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) से वसूल करने का अधिकार होगा।

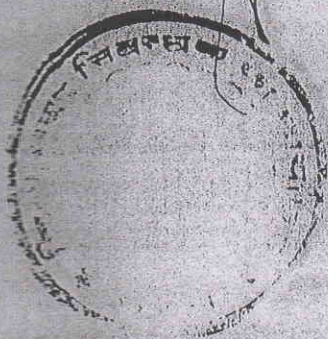
(इ) जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के अलावा उक्त जमीन पर और

Shed his heart

2/14/13 5:14 17/12
3/8/11



- (च) जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवधार नहीं है अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है जो जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।
- (छ) जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) वचनबद्ध है कि उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।
- (ज) उक्त जमीन पर किसी भी प्रकार का पूर्व के या बाद के विवाद के कारण जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के हकियत वो दखल-कब्जा प्रभावित हो तो वैसी स्थिति में डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा इस विकास कार्य एकरारनामा के आधार पर किये गये खर्च को बैंक दर से सुद सहित एवं मुकदमों का खर्च सहित डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के चल एवं अचल सम्पत्ति से वसूल करेंगे। इसमें जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) या उनके वारिसान वो कायम मोकायमान को कोई उज्र वो एतराज न है वो न होगा।
- (झ) अगर जमीन पर किसी भी प्रकार का हकियत के संबंध में कोई विवाद आता है और उसका समाधान share से निकलता है तो जो भी share देना होगा वह जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के share से जायेगा।
- (ञ) जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को उन्नयनकृत सम्पत्ति में बने हुए अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा ऋण लेने का



Madhukar

21/4/1956 11/10/56

Mathi

अधिकार होगा।

20. यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह भी स्पष्ट हुई है कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) बहुमंजिला इमारत में निर्मित क्षेत्रों का क्रमशः 49% (उन्चास प्रतिशत) एवं 51% (इक्कावन प्रतिशत) हिस्से को जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) एवं जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) सभी कदम उठावेंगे।
21. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त जमीन का उन्नयन जॅसकोन इन्टर बिल्ड लिमिटेड (Jascon Enterbuild Ltd.) के नाम से करेंगे और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) तथा जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम नरेश चन्द्रा जस्कोन गैलैक्सी मॉल (Naresh Chandra Jascon Galaxy Mall) होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा वहन किया जायेगा। केवल डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ही सरकार, पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिये जवाबदेह होंगे। जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड, अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण नगर निगम या अन्य अधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अंतर्गत हुई क्षति के लिये जवाबदेह नहीं होंगे।
22. यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) अपनी सहमति एवं वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित किसी आवश्यक कार्य करने के लिये डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से को विक्री के निर्मित इकरारनामा

Jascon Enterbuild Ltd.

Mallikar

Director

8/1/2018

03/8/11

Mallikar

इत्यादि को निष्पादित करेंगे।

23. यह कि इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।
24. यह कि पी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति निर्धारित अवधि या 6(छः) माह की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो, वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति तथा मुकदमा वगैरह को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसी हालत में उपरोक्त निर्धारित समय सीमा के बाद अधिकतम 6 (छः) माह का और समय दिया जायेगा।
25. यह कि निर्माण अवधि में जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये समानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अंदर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के उपस्थिति में कर सकते हैं। इसमें डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।
26. यह कि डिवैलपर द्वारा जमीन मालिक के सभी प्लैटों को सुपुर्द करने के बाद Flat Owner Society गठन होगा जिसका कार्य उपरोक्त इमारत के रख-रखाव एवं प्रबंधन होगा। इसमें आने वाला सभी खर्च को सभी Flat Owner भुगतान करेंगे।
27. यह कि इमारत में लगाने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट, ट्रांसफॉर्मर, बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च वहन करने की कोई

Jointly Executed by
Mullikar

03/8/11
11/8/11

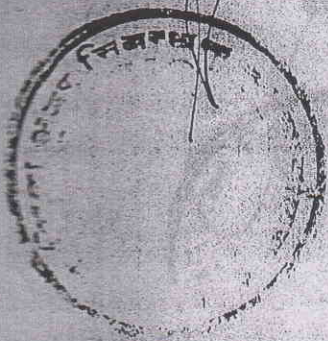
Mullikar

जिम्मेदारी जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) की नहीं होगी।

28. यह कि इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को परम निर्मित क्षेत्र यथा गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुला जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का भी अधिकार होगा।
29. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) पी० आर० डी० ए०/पी० एम० सी० के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को क्षतिपूर्ति करायेंगे।
30. यह कि इमारत की योजना को सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary, कार्यों, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं, वे पी० आर० डी० ए०/पी० एम० सी० की स्वीकृति योजना के अनुसार होगा।
31. यह कि उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के दौरान किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें के जवाबदेह नहीं होंगे।
32. यह कि प्रस्तावित इमारत पी० आर० डी० ए०/पी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची संख्या-1

तफसील जायदाद जिसे जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) 1. श्री गोपाल प्रसाद सिंह, ने डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को विकास कार्य हेतु विकास कार्य एकरारनामा लिखा:-



Shakti

3/8/11

Shakti

यह कि जमीन मौजा- सहजादपुर (मोहल्ला- बैंक कॉलोनी गोला रोड) थाना दानापुर, थाना नं०-21, थाना कोड-117, जिला पटना वो सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो सदर रजिस्ट्री पटना सदर तथा तौजी नं०-806सी, थाना नं०-21 वो जिला पटना में स्थित है एवं अन्य विवरण निम्नवत है -

खाता प्लॉट	एसजी	चौहददी
835 1077	0-6.5 (व्यवसायिक)	उत्तर-रोड दक्षिण- पार्ट प्लॉट नं०-1077 पूरब - मुन्सी सिंह पश्चिम-धर्मवीर प्रसाद सिंह चौहददी
835 1077	0 19.5 (व्यवसायिक)	उत्तर-पार्ट प्लॉट नं०-1077 दक्षिण- चन्द्रदेव सिंह पूरब - मुन्सी सिंह पश्चिम-धर्मवीर प्रसाद सिंह

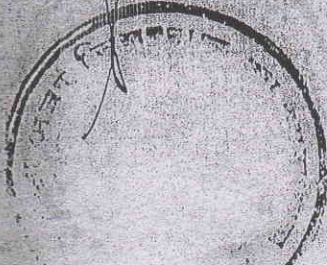
कुल रकबा 0 .26 यानि 81.25 डी० कुल मूल्य-3,90,00,000/-
कुल 26 कटठा की चौहददी एवं परिमाण

चौहददी	परिमाण
उत्तर- रोड	पूरब से पश्चिम जानिब उत्तर 24.38 मीटर
दक्षिण- चन्द्रदेव सिंह	पूरब से पश्चिम जानिब दक्षिण 25.76 मीटर
पूरब - मुन्सी सिंह	उत्तर से दक्षिण जानिब पूरब 121.03 मीटर
पश्चिम- धर्मवीर प्रसाद सिंह	उत्तर से दक्षिण जानिब पश्चिम 121.43 मीटर

अनुसूची संख्या-2

जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के क्षेत्र का वस्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

ढांचा- पी०आर०डी०ए०/पी०एम०सी० द्वारा स्वीकृत आर० सी० सी० फ्रेम ढांचा।



M. K. Singh

Jascon Enterbuild Ltd.

Director

11/5/11

11/5/11

:- पी० आर० डी० ए०/पी० एम० सी० द्वारा
स्वीकृत प्रथम कोटि का सीमेंट, बालू एवं
मसाला।

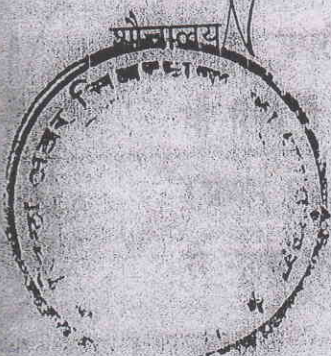
:- जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के हिस्से के सभी भितरी दिवारें एवं छत पी० ओ० पी० का प्रथम सतह डिसटेम्पर सहित एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुती होगी।

:- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के हिस्से में लकड़ी एवं प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा।

:- खिड़कियाँ स्टील फ्रेम या लकड़ी का और खिड़की में लोहे का ग्रिल लगा हुआ।

:- मार्बल (कट साइज), टाइल्स या मोजेक।

:- सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, गलेज टाइल्स 7 फीट उँचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो-समान ISI ब्राण्ड का उपयोग



Joseph L. White, Inc.
Shadwick
Lumber

α 11415 5414
 03/8/11
 34137

Whitcomb

होगा। बाथ रूम फ्लोर सिरामिक
टाइल्स/मार्बल का होगा।

रसोई घर

:- किचेन का फ्लोर मार्बल का होगा।
मार्बल का कार्यकारी प्लेटफार्म तथा
स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी
प्लेटफार्म से 24 ईंच उँची रंगीन

टाइल्स।

लिफ्ट

:- पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0
के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी
का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था

:- मानक बिजली सामग्री के साथ
Concealed पी0 भी0 सी0, कन्ड्यूक्ट
वाइरिंग मुख्य शयन कक्ष में A/C प्वाइंट
एवं ड्राइंग या मास्टर रूम में केबुल
प्वाइंट।

पलम्बिंग एवं सेनेट्री

:- ISI मार्क पाइप, ISI मार्क फिटिंग्स, पैरी
वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टम।

उपर्युक्त Specification में Promoters/Architect द्वारा निर्मित कुछ
फेर बदल संभव है।

उपरोक्त Finishing केवल जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के क्षेत्र
के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक
(प्रथम पक्ष) द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य कराने की स्थिति में अलग
से मूल्य का भुगतान करना होगा।

Abhishek

01/11/2011

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2
2/11/11 4:11 PM 03/8/11

(1) शाकुन्तला देवी
पति - श्री नरेश चंद्र सिंह
3 - 4 - 1997
21/5/97 - 21/6/97
जयपुर

श्री गोपाल प्रसाद सिंह

(2) $\frac{55-24100}{2121100}$
 $\frac{27670000}{400}$

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

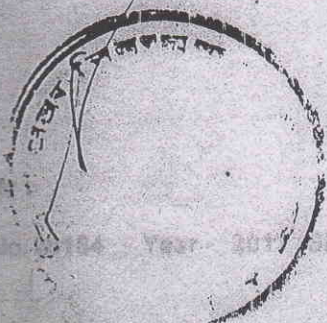
शशिकान्त शर्मा

प्रारूपकर्ता

प्रारूपकता

धीरज कुमार सिंह, (अधिवक्ता)

समाहरणालय अधिवक्ता संघ, 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.	660500	Amt. paid by N.J. Stamp Paper -		Rs. 500
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act				Rs.		Amt. paid through Bank Challan -		Rs. 661079
Registration Fee						LLR + Process Fee		Service Charge
FEE PAID	A1	0 C	0 H1b	0 Ka1	0 Lii	0	LLR	0
	A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc. Fee	0
	A9	0 DD	0 I	150 K1c	0 Mb	25	Total-	0
	A10	0 E	250 J1	0 K2	0 Na	54		
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
					TOTAL-	479		
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs.						1079		
Date : 03/08/2011				 Registering Officer Patna				

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 03rd August 2011 by Gopal Rd. Singh S/O Late Naresh Chandra Singh by profession Others Status - Executant


Signature / L.T.I. of Presentant Date 03/08/2011

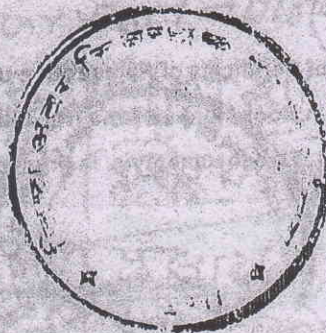

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Shakuntala Devi age Sex F son/daughter of W/O Late Naresh Chandra Singh resident of Gola Road, Bibiganj, Danapur, Patna) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 03/08/2011


Registering Officer
Patna



Date :

Registering Officer
Patna