Serial No. 7828 Circle:-:Patna City Book No. :- 1 Deed No. 7083

Serial No. 7828 Deed No. 7083

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **29/06/2016** by **Ramkali Devi**
A stamp duty of Rs. **63300**/- and other fees of Rs. **25675**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse pages.
The document has been registered as deed no. **7083** in Book No. **1**, Volume No. **166** on pages from **504** to **529** and has been preserved in total **26** pages in C.D. No. **25** / Year **2016**

JASCON ENTERBUILD LTD.

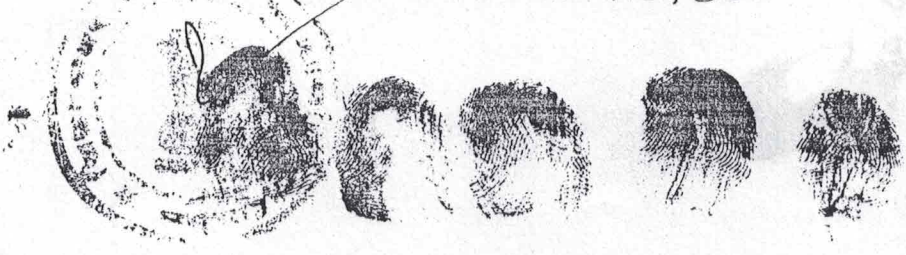
Signature with Date
(**Prashant Kumar**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 29/06/2016 Token No: 8127 /2016

8127

विकास कार्य एकरारनामा

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक- 29 अप्रिल सन् 2016 को **श्रीमति रामकली देवी** जौजे स्व0 नंद कुमार पाण्डेय शास्त्री पुतोह स्व0 व्रज मोहन पाण्डेय, निवासी महल्ला-ग्राम गडेरिया, थाना इमामगंज, जिला-गया, बिहार जिन्हें इसके आगे जमीन मालकीन के नाम से सम्बोधित किया गया है जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे, जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। Mob No - 9199734522



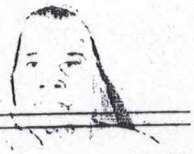
JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

District Registry Office,Patna

Index 8127 | Reg. Year 2016 | Serial Number 7828 | Deed Number 7083

Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant Shashikant (Dir)						
Executant Ramkali Devi						
Executant Ramkali Devi	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified Ravindra Kumar Mishra						



SCORE Ver 1.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2800sop021



JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

एवम्

जसकोन इन्टरविल्ड लिमिटेड (Jascon Enterbuild Ltd.) एक कम्पनी जो पंजीकरण कम्पनी अधिनियम 1956 ई0 (1956 का 1) के अन्तर्गत निबंधित है जिसका कॉरपोरेट संख्या - U45200JH2008PLCO13087 द्वारा जसकोन इन्टरविल्ड लिमिटेड (Jascon Enterbuild Ltd.) के एक डायरेक्टर **श्री शशिकान्त** पिता श्री निखिलेश कुमार सिंह, 315, Maharaja Kameshwar Commercial Complex,Fraser Road, Patna-1 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे डिवैलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/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 है, के बीच सम्पादित हुआ है। Mob. No. 7779977774

यह कि जमीन मौजा-रसीदाचक, परगना फुलवारी, थाना-आलमगंज, जिला-पटना वो सब रजिष्ट्री ऑफिस पटना सिटी वो सदर रजिष्ट्री-पटना सदर तथा तौजी नं0- 175, थाना नं0-16 वो जिला-पटना में स्थित है एवं अन्य विवरण निम्नवत है:-

खाता संख्या	सर्वे प्लॉट नं0	एराजी कट्ठा - धुर
170	377	1 - 0
	कुल रकवा	1 कट्ठा

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

कुल १ कट्ठा की चौहद्दी

चौहद्दी

उत्तर :- भदई महतो

दक्षिण :- श्रीमति इरा सिंह जिसके निश्वत दिनांक : 10/12/2009 को द्वितीय पक्ष को विकास कार्य एकरारनामा लिखा जा चुका है

पूरब :- पार्ट प्लॉट 377 जिसके निश्वत दिनांक : 10/12/2009 को द्वितीय पक्ष को विकास कार्य एकरारनामा लिखा जा चुका है

पश्चिम :- सरोज वर्मा

यह कि उपरोक्त सम्पति मौजा-रसीदाचक, परगना फुलवारी, थाना-आलमगंज, जिला-पटना वो सव रजिष्ट्री ऑफिस पटना सिटी वो सदर रजिष्ट्री-पटना सदर तथा तौजी नं0- 175, थाना नं0-16 वो जिला-पटना हाल थाना-अंगमकुँआ, जिला-पटना में स्थित है जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 31,64,100/- (एकतीस लाख चौसठ हजार एक सौ) रूपये है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या-1 में वर्णित है, जो इस विलेख् का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या-1में वर्णित सम्पति जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) खरीदगी संपति है, जिसे उन्होंने के पति परमानन्द कुमार पाण्डे शास्त्री के नाम निबंधित वसीका विक्रय पत्र दिनांक 09 जून 1983 के द्वारा हासील की है जिसका वसिका सं0 -3166, पुस्तक सं0-01, जिल्द सं0 -33, पृष्ठ सं0 -512 से 515 है। जमीन

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

मालिक के पति का स्वर्गवास हो चुका है तथा उक्त जमीन का मालिक जमीन मालकिन ही है। तथा जमीन मालकीन बिहार सरकार को जमावंदी न0 -340 के द्वारा रसीद लेकर कर का भुगतान करती चली आ रही हैं। इस प्रकार लेख्य सम्पति का अंतरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए उपरोक्त जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) पूर्णत: सक्षम है।

यह कि प्रथम पक्ष जमीन मालिक के विक्रेता के साथ निबंधित वसीका विकास कार्य एकरारनामा दिनांक 10/12/2009 को निष्पादित किया गया है जिसके अनुसार जमीन को Develop करने का कार्य अतिंम चरण मे है चूँकि जमीन मालिक के गलतियों के कारण कुछ समय लग गया है बाद के दिनो मे यह जमीन मालिक प्रथम पक्ष आकर Claim किये थे कि उक्त जायदाद को निबंधित वसीका विक्रय पत्र दिनांक 09/06/1983 के द्वारा श्रीमति मंजु सिंह जौजे डा0 परमात्मा सिंह उक्त जयदाद के निश्वत मुझे मेरा हिस्सा मूल जमीन मालकिन के हिस्से से दिया जाय मै अपने उक्त जायदाद के निश्वत विकास कार्य एकरारनामा निष्पादित कर दे रही हूँ। इसके वाद डिवैलपर द्वितीय पक्ष ने मंजू देवी तथा इनके पति को वकालतन सूचना देकर इस संबंध में इन्हे अवगत कराया जा चुका है तथा मूल जमीन मालिक ने भूल का एहसास किया है।

अतएव भविष्य में किसी प्रकार की कोई Technical Dificulty न रह जाये इस कारण इस जमीन मालिक श्रीमति रामकली देवी से भी जमीमा न0 - 1 विकास कार्य एकरारनामा मे वर्णित जायदाद के निश्वत विकास कार्य एकरारनामा लिखाये जाने संबंधी निर्णय डिवैलपर के Board of Directors कि Meeting में तैय किया गया तथा मूल जमीन मालिक तथा वर्तमान जमीन मालिक ने इस पर मौखिक सहमति व्यक्त किये। श्रीमति रामकली देवी के पति नन्द कुमार पाण्डे शास्त्री वल्द ब्रज मोहन पाण्डे

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

निवासी गडेरिया थाना - इमामगंज जिला - गया के नाम में उपरोक्त जयादाद हासिल किया गया है तथा उनका स्वर्गवास हो चुका 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 शर्तो एवं बंधनों पर किया गया है। वह इस जमीन मालिक को भी अपने जयादाद के निश्वत भी पूरी तरह मान्य है।

1. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने, जमीन मालकीन (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 मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के बीच इस संबंध में इस विलेख निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति के उन्नयन के लिए उपरोक्त डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के पक्ष में निबंधित वसीका विकास कार्य एकरारनामा का निष्पादन कर दूँ। उपरोक्त डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने भी जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को क्षति नहीं पहूँचायेंगे।

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 मालकीन (प्रथम पक्ष) का आरम्भ से अन्त तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

4. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) विभिन्न भूखण्डों को मिलाकर भी Residential इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं उस स्थिति में भूखण्ड के रकवा के अनुसार उभय पक्षों के हिस्सों का प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा बहुमंजिला इमारत का निर्माण जमीन मालकीन प्रथम पक्ष के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने यह भी तैय किया है कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Tarrace का व्यवहार जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के साथ-साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेंगे।

6. यह कि जमीन मालकीन (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 मालकीन (प्रथम पक्ष) का 37%(सैंतिस प्रतिशत) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का 63% (तीरसठ प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन का औसतन हिस्सा, इत्यादि में होगा और जमीन मालकीन (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 गुणवता 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

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

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 करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृति योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत अर्थात 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. यह कि इस अनुबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे कि वे विभिन्न कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, समय सीमा पी0आर0डी0ए0/पी0एम0सी0 एवं अन्य प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि नक्शा स्वीकृत की समय 5 महीना तय किया गया है, भवन निर्माण की सीमा 3 (तीन वर्ष) की होगी और उसके बाद कार्य

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

पूर्ण करने का 6 (छः) माह का कृपा काल होगी। एवं सभी मुकदमा अगर कोई हो तो समाप्त होने की तिथि से प्रारम्भ होगी तथा प्रभावी होगी।

11. यह कि यदि सरकारी नितियों के कारण जैसे मुकदमा, न्यायालय आदेश या अन्य किसी कानूनी अड़चन के कारण निर्माण कार्य वाधित होता है तो ऐसी स्थिति में डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का कोई दोप 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।

12. यह कि जमीन मालकीन (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 एवं जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) अपने-अपने हिस्से के निष्पक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने हिस्से को पृथक 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 सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे।

13. यह कि जमीन मालकीन (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

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

प्रकार का बाधा न हो। फ्लैटों के बिक्री, रजिस्ट्री इत्यादि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) एवं जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) निर्मित इमारत में निर्मित Residential फ्लैटों का आवंटन कर अनुपातिक आधार पर जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का 37% (सैतीस प्रतिशत) अलग कर प्रत्येक कोटि के Residential घरों, फ्लैटों अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसीत और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 63% (तिरसठ प्रतिशत) हिस्सा के भागीदारी होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम (Alternate choosing) पद्धति पर आधारित होगा।

16. यह कि उपरोक्त अपार्टमेंट के जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का जमीन पर 37% (सैतीस प्रतिशत) का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण बहुमंजिला इमारत निर्माण हेतु प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायेगा। किन्तु फ्लैटों के जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल-जोल से उपरोक्त तरीके से सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पंम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं अन्य सम्मिलित सामुहिक चीजें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष)

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

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 मालकीन (प्रथम पक्ष) का हिस्सा 37% उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा वहन किया जायेगा।

17. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को जब-जब जहाँ-जहाँ जिन-जिन कागजात (Document) को निष्पादित करने की आवश्यकता होगी, निष्पादित कर देंगे। इसमें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) उनके वारिसान या कायम मोकायमान को कोई उज्र वो एतराज न है वो न होगी।

18. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर एक या अनेक बहुमंजिला इमारत Residential फ्लैट 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 मालकीन (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

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

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

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

(ड़) इमारत कम्पलैक्स में फ्लैट/ Tenements आदि खरीदने वालों को अपने 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 63% (तीरसठ 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, 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 फ्लैट इकाईया/ 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 क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/पटना नगर निगम अथा समक्ष अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) चाहे तो जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयाँ शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

Statutory कागजात का पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 अथवा अन्य प्राधिकार से हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

19. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) घोषणा करते हैं कि:-

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

(ख) जमीन मालकीन (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 अधि कारियों द्वारा नहीं है।

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

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

(ड़) जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) किसी बेनामी जमीन के बेनामीदार नहीं है।

(च) जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है जो जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(छ) जमीन मालकीन (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 मालकीन (प्रथम पक्ष) वचनबद्ध है कि उपरोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(ज) उक्त जमीन पर किसी भी प्रकार का पूर्व के या बाद के विवाद के कारण जमीन मालकीन (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 मालकीन (प्रथम पक्ष) के चल एवं अचल सम्पत्ति से वसुल करेंगे। इसमें जमीन मालकीन (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

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

share देना होगा वह जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के share से जायेगा।

(ञ) जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को उन्नयनकृत सम्पत्ति में बने हुए अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा ऋण लेने का अधिकार होगा।

20. यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह भी स्पष्ट हुई है कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) बहुमंजिला इमारत में निर्मित क्षेत्रों का क्रमशः 37% (सैतीस प्रतिशत) एवं 63% (तीरसठ प्रतिशत) हिस्से को जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) एवं जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) सभी कदम उठायेंगे।

21. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त जमीन का उन्नयन जसकोन इन्टरविल्ड लिमिटेड (Jascon Enterbuild Ltd.) के नाम से करेंगे और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) तथा जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम डा0 परमात्मा सिंह जसकोन रेसीडेन्सी (Dr. P.armatma Singh Jascon Residency) 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 अधिकारों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिये जवावदेह होंगे। जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड, अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

अनुबंध विचछेद के कारण नगर निगम या अन्य अधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अंर्तगत हुई क्षति के लिये जबाबदेह नहीं होगे।

22. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) अपनी सहमति एवं वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डिवैलपर (द्वितीय पक्ष)के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित किसी आवश्यक कार्य करने के लिये डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से को विक्री के निर्मित इकरारनामा 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(छ:) माह की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है 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 (छ:) माह का और समय दिया जायेगा।

25. यह कि निर्माण अवधि में जमीन मालकीन (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

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

सकते है। इसमें डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

26. यह कि डिवैलपर द्वारा जमीन मालकीन के सभी फ्लैटों 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 लगने वाली अन्य सूविधायें जैसे लिफ्ट, ट्रांन्सफर्मर, इत्यादि खर्च वहन करने की कोई जिम्मेदारी जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) की नहीं होगी।

28. यह कि इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित बहुर्मंजिला इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालकीन (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 मालकीन (प्रथम पक्ष) का भी अधिकार होगा।

29. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 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 मालकीन (प्रथम पक्ष) को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

30. यह कि इमारत की योजना को सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitory, कार्यों, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है, वे पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार होंगे।

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

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 मालकीन (प्रथम पक्ष) क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें के जवावदेह नहीं होगें।

32. यह कि प्रस्तावति इमारत पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

<u>अनुसूची संख्या</u>-1

तफसील जायदाद जिसे जमीन माालकिन (प्रथम पक्ष) श्री मति रामकली देवी जौजे स्व0 नंद कुमार पाण्डेय शास्त्री पुतोह स्व0 व्रज मोहन पाण्डेय, ने डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को विकास कार्य हेतु विकास कार्य एकरारनामा लिखा:-

यह कि जमीन मौजा-रसीदाचक, परगना फुलवारी, थाना-आलमगंज, जिला-पटना वो सव रजिष्ट्री ऑफिस पटना सिटी वो सदर रजिष्ट्री-पटना सदर तथा तौजी नं0- 175, थाना नं0-16 वो जिला-पटना में स्थित है एवं अन्य विवरण निम्नवत है:-

खाता संख्या	सर्वे प्लॉट नं0	एराजी
		कट्ठा - धुर
170	377	1 - 0
	कुल रकवा	1 कट्ठा

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

जिसका चौहदी इस प्रकार है।

कुल १ कट्ठा की चौहद्दी

चौहद्दी

उत्तर :- भदई महतो

दक्षिण :- श्रीमति इरा सिंह जिसके निश्वत दिनांक : 10/12/2009 को द्वितीय पक्ष को विकास कार्य एकरारनामा लिखा जा चुका है

पूरब :- पार्ट प्लॉट 377 जिसके निश्वत दिनांक : 10/12/2009 को द्वितीय पक्ष को विकास कार्य एकरारनामा लिखा जा चुका है

पश्चिम :- सरोज वर्मा

अनुसूची संख्या-2

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

ढांचा :- पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :- पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सीमेंट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष)के हिस्से के सभी भितरी दिवारे एवं छत पी0 ओ0 पी0 का प्रथम

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

सतह डिसटेम्पर सहित एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुती होगी।

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

खिड़कियाँ :- खिड़कियाँ एलुमीनियम टु टैक फेम या लकड़ी का और खिड़की में लोहे का ग्रील लगा हुआ।

फर्श :- मार्बल (कट साइज), टाइल्स या मोजेक।

शौचालय :- 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 होगा। बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाईल्स/मार्बल का होगा।

रसोई घर :- किचेन का फ्लोर टाईलस 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, पैन एवं बेसिन सिस्टम लगा होगा।

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

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

यह कि इस विकास कार्य एकरारनामा के प्रथम पक्ष जमीन मालिक पूर्व में हुए निंबधित वसीका विकास कार्य एकरारनामा दिनांक: 10/12/2009 के सभी शर्तो को मानते हुए तथा जमीन मालकिन की घोषणा Clause (झ) को समझबुझकर जमीन मालिक के निर्धारित Share में से अपने हिस्से के जमीन का जो Share आएगा उसे लेने को कबूल वो मंजूर किये किसी भी परिस्थिति मे डिवैलपर के Share से मांग नही करेगें तथा भविष्य में मूल जमीन मालिक तथा इस जमीन मालिक में किसी प्रकार का विवाद होने की स्थिति मे इस जमीन मालिक का संपूर्ण Share जब तक विवाद का निपटारा नही हो जाता तब तक Developer के पास रहेगा । इसमें किसी पक्ष को कोई उज्र वो एतराज न है वो न होगी । डिवैलपर द्वितीय पक्ष पूर्व के विकास कार्य एकरारनामा दिनांक- 10/12/2009 के अनुकुल कार्य कर चुके है जो दोनो पक्षो को कबूल वो मंजूर है। अगर इस जायदाद के निश्वत कोई अन्य दावा करेगा और इसका समाधान Share निकलेगा तो जो भी Share देना होगा वह इस जमीन मालिक के Share से जाएगा।

JASCON ENTERBUILD LTD.

यह कि यह विकास कार्य एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपनी-अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक एवं शारीरिक स्थिति में सोंच-समझकर, अपने-अपने परिवार के सदस्यों, शुभचिन्तकों, हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारो से राय-मशवरा लेकर हानि वो लाभ को समझ-बुझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।



गवाह

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

श्री मति रामकली देवी

(1)



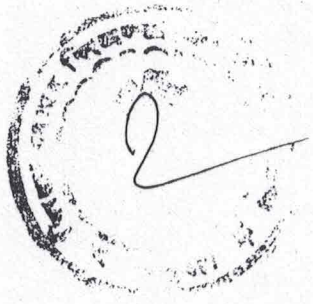
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

(2) Rajeev Kr Das
S/o Late Late Rr. Rajendra Das
Flat No - 101/B, Vatikaah
Green City, Dimna Rd,
Jamshedpur
29/06/16

शाशिकान्त

बैंक स्कॉल से चालान मिलाया एवं सत्यापित किया।

प्रभारी लिपिक



JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

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.	63300/-	
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	
Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-	
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	88975/-	

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	25025

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	650
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25675

Registering Officer
Patna

Date: 29/06/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 29th June 2016 by Ramkali Devi W/O Late Nand Kumar Pandey Shastri by profession House Wife. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:29/06/2016**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ravindra Kumar Mishra' age '62' Sex 'M', 'Late Bhagwat Datt Mishra', resident of 'Sukhgana, Nawada, Gadhwa,'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 29/06/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 166 on pages on 504 -529 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-25 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 29/06/2016

Token No. : 8127 **Year : 2016 S.No. : 7828** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 7083**

6/29/2016

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



रविन्द्र कुमार मिश्र
Ravindra Kumar Mishra
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1954
पुरुष / Male

6342 7484 9902

आधार – आम आदमी का अधिकार

रवी. कु. मिश्र
29/6/2016

P.O. Box No.1947,
Bangalore-560 001

www.uidai.gov.in

help@uidai.gov.in

1800 180 1947

1947

Address: S/O: Deepwati Dall
Mishra, WARD 6, VILL
SUKHBANA POST NAWADA PS
GARHWA, Nawada, Garhwa
Nawada, Jharkhand, 822114

S/O: अवध नारायण मिश्र, वार्ड 6,
ग्राम पंचायत पुरा नवादा खास पो.-
नवादा, थाना-गढ़वा, झारखंड,
822114

UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA
भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Thursday, the 10th of December 2009 by Ira Singh.

A stamp duty of Rs. 16000/- and other fees of Rs. 979/- has been paid in it.

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

The document has been registered as deed no. 23703 in Book No. 1 , Volume No. 380 on pages from 87 to 105 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 59 / Year 2009 .

Date :10/12/2009

Token No. : 28056 / 2009

10.12

Signature with date
(Ajay Krishna Mishra)
Registering Officer , Patna

Jascon Enterbuild Ltd.

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

10.12

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 10 माह दिसम्बर सन् 2009 ई० को श्रीमती इरा सिंह जोजे श्री रामाशंकर सिंह, निवासी - बौड़ीहा, थाना - सोनपुर, जिला - सारण, जिन्हें इसके आगे भूस्वामी या जमीन मालकीन के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगें, जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

Ira Singh

10.12.2009

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

एवम्

जसकोन इन्टरविल्ड लिमिटेड (JASCON ENTER-BUILD LIMITED) एक फर्म जो पंजीकरण, कम्पनी अधिनियम 1956 ई0 (1956 का 1) के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधित कार्यालय - निचला तल्ला/08/ जसकॉन प्लाजा, प्लौट न0 - 44/सी0, सर्कुलर रोड, राँची -834001 जिसका कॉरपोरेट पहचान संख्या - U45200JH2008PLC013087 द्वारा श्री शशीकान्त, उपरोक्त फर्म (JASCON ENTERBUILD LIMITED) के एक डायरेक्टर, पिता-श्री निखिलेश कुमार सिंह, निवासी फ्लैट नं0 - 501, जसकोन प्लाजा, प्लौट न0 - 44/सी0, सर्कुलर रोड, राँची - 834001 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे डिवैलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच संपादित हुआ है।

यह कि जमीन मौजा - रसीदाचक, परगना फुलवारी, थाना - आलमगंज, सब रजिस्ट्री पटना सिटी वो सदर रजिस्ट्री पटना, तौजी नं0 - 175, थाना नं0 - 16, वो जिला - पटना में स्थित है एवं अन्य विवरण निम्नवत है :-

खाता संख्या	सर्वे प्लौट नं0	एराजी कट्ठा धुर
170	377	01 - 07 मीनजुमले 26 डी0 में से जानिब दक्षिण पश्चिम कोण पर।

चौहद्दी

उत्तर - सहायक संइक वादहु डा0 बी0 के0 वर्मा।
दक्षिण - लौकी महतो व मो0 मनकीया वो लक्षमीनीया जौजे जयहर महतो।
पूरब - श्रीमती मंजु सिंह।
पश्चिम - डा0 सरोज वर्मा।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Gopi Singh.
10.12.2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

यह कि उपरोक्त संपति मौजा -- रसीदाचक, थाना - आलमगंज, थाना नं0 - 16, जिला - पटना में स्थित है जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0-8,00,000/- (आठ लाख) रूपये 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 जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) की खरीदगी संपति है, जिसे उन्होंने वसीका विक्रय पत्र दिनांक 18/01/1983 के द्वारा हासिल की है जिसका वसीका संख्या - 289, पुस्तक संख्या -1, जिल्द संख्या - 29, पृष्ट संख्या - 7 ता 10 है।

यह कि खरीदगी की तिथि से जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) उपरोक्त जायदाद पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आ रहे है तथा बिहार सरकार के पंजी - II (दो) में श्रीमती इरा सिंह जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का नाम दर्ज है तथा बिहार सरकार को रसीद लेकर कर का भुगतान करती चली आ रही है। इस प्रकार लेख्य सम्पति का अंतरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए उपरोक्त जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) सक्षम है।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तो एवं बंधनों पर किया जाए:-

1. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या - 1 को जमीन पर पटना नगर निगम / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार एवं अन्य प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

Jascon Enterbuild Ltd.
Authorised Signatory

Ira Sinha
10.12.2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTO

2. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त संपति के उन्नयन के लिए उपरोक्त डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को दे दें। उपरोक्त डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने भी जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को अश्वस्त किया है कि उक्त संपति को उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को क्षति नहीं पहुँचाएगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) अनुसूची संख्या - I में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का आरंभ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

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

5. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन का मालकीन के साथ-साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने यह भी तय किया है कि पटना नगर निगम, पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, अन्य प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्सें में जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का 37% (सैंतिस) प्रतिशत एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का 63% (तीरसठ) प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन का औसतन हिस्सा, इत्यादि में भी होगा और जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के हिस्सा का

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Jascon Singh.
10.12.2009.

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II 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 ईमारत में प्रयुक्त सभी सामान उच्च एवं दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेगें और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली बहुमंजिला इमारत का नक्शा, स्वरूप और आकृति (Elevation) तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों के लिए वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) का भुगतान डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा किया जाएगा। यह भी तय हुआ है कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य (एफ0 ए0 आर0) सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत अर्थात पी0 आर0 डी0 ए0, पटना नगर निगम अथवा अन्य प्राधिकार से संबंधित कार्यालय को भेजी जायेगी।

8. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त Architect द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, तो डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ही हस्ताक्षर कर उनकी ओर से जमा कर देगें और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) करेगें।

9. यह कि इस अनुबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिकान (प्रथम पक्ष) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष), उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनमुति देगें, जिससे कि वे विभिन्न कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कौन कर सकें।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

10.12.2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की सीमा 4 (चार) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 1 (एक) वर्ष का कृपा काल होगी। समय-सीमा पी0 आर0 डी0 ए0, पी0 एम0 सी0 एवं अन्य प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से प्रारम्भ होगी तथा प्रभावी होगी।

11. यह कि यदि सरकारी नीतियों के कारण जैसे मुकदमा न्यायालय आदेश या अन्य किसी कानूनी अड़चन के कारण निर्माण कार्य बाधित होता है तो ऐसी स्थिती में डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का कोई दोष नहीं माना जायेगा। डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के द्वारा सभी कानूनी प्रकियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उसे निर्धारित निर्माण कार्य से बाहर माना जायेगा।

12. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) सहमत है और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 के धारा-5, उपधारा-1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें, और अधिनियम के अनुरूप विकासक / संप्रवर्तक एवं भूस्वामी (प्रथम पक्ष) अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें। जिससे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक (द्वितीय पक्ष) अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारमाना करेगें।

13. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) सहमत है और वचनबद्ध है कि इस विकास कार्य एकरारनामा को सामान्य पावर ऑफ अटर्नी (General Power of Attorney) समझा जायेगा। जिससे प्लान बनाने, नक्शा पास करवाने, फ्लैटों के बिकी, रजिस्ट्री एवं विकास कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डिवैलपर (द्वितीय

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Jaya Singh.
10/2/2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

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। फ्लैटो के बिक्री, रजिस्ट्री इत्यादि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) एवं जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) अपने - अपने हिस्से का अलग - अलग करेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) निर्मित इमारत में निर्मित फ्लैट का आवंटन कर अनुपातिक आधार पर जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का 37% (सैंतिस) प्रतिशत सुपुर्द कर देगें, प्रत्येक कोटि के घरों, फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 63% (तीरसठ) 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 (प्रथम पक्ष) एवं विकासक (द्वितीय पक्ष) के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम (Alternate Choosing) पद्धति पर आधारित होगा, जिसमें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को फ्लैट पहले चूनने का अधिकार होगा।

16. यह कि उपरोक्त अपार्टमेन्ट में जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का जमीन पर 37% (सैंतिस) प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण बहुमंजिला इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायेगा। किन्तु फ्लैटों के जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) [illegible] क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से उपरोक्त तरीके से सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सोढ़ी घर, रारता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं अन्य सम्मिलित (सामुहिक) चीजें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष), और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) दोनों के द्वारा समान रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा

Jascon Enterbuild Ltd. Director

Jai Singh. 10.12.2009

JASCON ENTERBUILD LTD. DIRECTOR

यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तो वैसी हालत में जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा वहन किया जायेगा।

17. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर बहुमंजिला इमारत अथवा फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और उन्यान्य Tenements के द्वारा जो पी० आर० डी० ए० / पी० एम० सी० और अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालकीन (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 है जिसमें खास बातें निम्नलिखित है:-

(क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के नाम से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी मुकदमों, वचनबद्धता संबंधी 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 संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सीमेन्ट, 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 मालकीन (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 सम्पति से

For Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Delhi Sircar
10.12.2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR
DIRECTOR

संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) अपने खर्चे पर करेगें और यह विकास कार्य एकरारनामा ~~Power of Attorney~~ समझा जायेगा। इसके लिए जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को अलग से डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के पक्ष में, Power of Attorney निस्पादित करने की आवश्यकता नहीं होगी। इसमें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को कोई उजूर वो एतराज न है और न होगी।

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

(च) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का यह अधिकार होगा कि वे अपने 63% (तीरसठ) प्रतिशत हिस्से के भाग में मिले फ्लैट को सीधे अथवा सहकारी समितियों 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, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शें के अनुसार बनाकर करेंगें और ~~उन्हें अपने हिस्से 63%~~ (तीरसठ) प्रतिशत के अनुरुप ही बेचेंगे, आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें, जैसी जरूरत हो, वैसी करेगें, ऐसे अधिकार उन्हें डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का क्षेत्र के निर्माण पर होगा। जिसे वे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईया/ Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(ज) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / पटना नगर निगम/ अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) चाहे तो जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयाँ, घोषणाओं शपथ पत्रों और अन्य कनूनी अथवा Statutory कागजात का पा० आर० डी० ए०/ पी०

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Ajay Singh.
10.12.2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

एम0 सी0 अथवा अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) घोषण करते है कि :-

(क) जमीन पर केवल जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) श्रीमती इरा सिंह जौजे श्री रामाशंकर सिंह निवासी - नौडिहा, थाना - सोनपुर, जिला - सारण का ही हकियत वो दखल कब्जा है तथा यह हर प्रकार के ऋण भार से मुक्त है तथा बुवश हकियत से पाक वो साफ है।

(ख) जमीन मालकीन (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 करें तो उन्हें किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा।

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

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

(ङ) जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) किसी बेनामी जमीन के बेनामीदार नहीं है।

(च) कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Ira Singh.

12. 2009

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

(छ) उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है। कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का पाया जाएगा तो उसका भुगतान जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) करेगें तथा बाद का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) उसका भुगतान करेगें।

(ज) जमीन मलकीन (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 मालकीन (प्रथम पक्ष) वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(झ) उक्त जमिन पर किसी भी प्रकार का पूर्व के या बाद के विवाद के कारण जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के हकियत वो दखल कब्जा प्रभावित हों तो वैसे 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 मालकीन (प्रथम पक्ष) के चल एवं अचल सम्पति से वसुल करेंगे। इसमें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) या उनके वारिसान वो कायत मोकायमान को कोई उजूर वो एतराज न है वो न होगा ।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

(ञ) अगर जमीन पर किसी भी प्रकार का हकियत के सम्बंध में कोई विवाद आता है और उसका सामाधान Share से निकलता है तो जो भी Share देना होगा वह जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के Share से जायेगा।

(ट) जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को उन्यनकृत सम्पति में बचे हुए अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा ऋण लेने का अधिकार होगा।

10.12.2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

(19) यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह भी स्पष्ट हुई है कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) बहुमंजिला इमारत में निर्मित क्षेत्रों का कमशः 37% (सैंतिस) प्रतिशत एवं 63% (तीरसठ) प्रतिशत हिस्से को जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) एवं जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) सभी कदम उठायेगें।

(20) यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त जमीन का उन्नयन जॅसकान इन्टरविल्ड लिमिटेड (JASCON ENTERBUILD LIMITED) के नाम से करेगें और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) तथा जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम डा0 परमात्मा सिंह जसकोन रेसिडेन्सी (Dr. PARMATMA SINGH JASCON RESIDENCY) होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा वहन किया जाएगा। केवल डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ही सरकार, पी0 आर0 डी0 ए0, पी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होगें। जमीन मालकीन (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 प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति के लिए जवाबदेह नहीं होगें।

(21) यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के पक्ष में इस मनोबंध की शर्त्तो एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित किसी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक (द्वितीय पक्ष) को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादित को निष्पादित करेगें।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Dr. P. Singh.
10.12.2009.

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

(22) यह कि इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

(23) यह कि पी0 आर0 डी0 ए0, पी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या एक साल की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है तो, वैसे किरी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक आपदा को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के बाद अधिकतम एक साल का और समय दिया जायेगा।

(24) यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी (प्रथम पक्ष) बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अंदर भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) या उपस्थित प्रतिनिधि के उपस्थिति में कर सकते है। इसमें भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) को किसी प्रकार का कोई आपति नहीं होगा तथा प्रथम पक्ष के तकनीकि सुझाव को विचार विमर्श कर अनुपालन किया जायेगा।

(25) यह कि यदि भू-दिकासक (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त इमारत के रख-रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गटन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) को भी अनुपातिक रुप देना होगा।

(26) यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट, ट्रान्सफार्मर, बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च वहन करने की कोई जिम्मेदारी भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) को नहीं होगी।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

(27) यह कि इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालकीन (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 मालकीन (प्रथम पक्ष) का भी अधिकार होगा।

(28) यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को क्षतिपूर्ति करायेगें।

(29) यह कि इमारत की योजना को सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitory कार्यो, जिसमें ऊपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है, वे पी0 आर0 डी0 ए0/ पी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार होगा।

(30) 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 मालकीन (प्रथम पक्ष) क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें के जवाबदेह नहीं होगा।

(31) यह कि प्रस्तावित इमारत पी0 आर0 डी0 ए0/ पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृति हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची संख्या -- I

तफसील जायदाद जिसे जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) श्रीमती इरा सिंह जौजा श्री रामाशंकर सिंह ने डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को विकास कार्य हेतु विकास कार्य एकरारनामा लिखा।

मौजा - रसीदाचक, परगना फुलवारी, थाना - आलमगंज, सब रजिस्ट्री पटना सिटी वो सदर रजिस्ट्री पटना,

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

तौजी नं0 - 175, थाना नं0 - 16, वो जिला - पटना में स्थित है एवं अन्य विवरण निम्नवत है :-

खाता संख्या	सर्वे प्लौट नं0	एराजी कट्ठा धुर
170	377	01 - 07 मीनजुगले 26 डी0 में से जानिव दक्षिण पश्चिम कोण पर।

चौहद्दी

उत्तर - सहायक सड़क वादहु डा0 बी0 के0 वर्मा।
दक्षिण - लौकी महतो व मो0 मनकीया वो लक्षमीनीया जौजे जवाहर महतो।
पूरब - श्रीमती मंजु सिंह।
पश्चिम - डा0 सरोज वर्मा।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

अनुसूची संख्या-II

जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के क्षेत्र का वस्तु शास्त्रीय एवं ढ़ाचागत विवरण:-

ढांचा :- पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा ।

Civil कार्य :- पी0 आर0 डी0/ पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि को सीमेन्ट, बालू एवं मसाला ।

परिसज्जन :- जमीन मालकीन के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत पी0 ओ0 पी0 का प्रथम सतह डिसटेम्पर सहित एवं बाहर की दिवारे प्लास्टर की होगी और स्नोसेम, Weather Coat से पुती होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढ़ाचा लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला जमीन

12.2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

मालिक के हिस्से में लकड़ी एवं प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

खिड़कियाँ :- खिड़कियाँ लकड़ी या स्टिल फ्रेम का और खिड़की में लोहे का ग्रील लगा हुआ होगा।

फर्श :- मार्बल (कट-साईज), टाईल्स या मोजेक।

शौचालय :- सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, Glazed टाइल्स 7 फीट उँचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/ मार्बल का होगा।

रसोई घर :- किचेन का फ्लोर मार्बल का होगा। कलर ग्रेनाईट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन टाइल्स।

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

विजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0भी0सी0 Conduit Wring मुख्य शयन कक्ष एवं बैठक खाने में A.C. प्वाइंट/ केबुल प्वाइंट।

प्लम्बिंग एवं सेनेट्री :- ISI मार्क पाइप, ISI मार्क फिटिंग्स C.P. Fitting Essco, पैरी वेयर का

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

10/12/2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

कम्बोड या पैन एवं बेसिन सिस्टन,
ISI मार्क।

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

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात मूल्य का भुगतान करना होगा।

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ्य मानसिक स्थिति से सोंच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवें एवं प्रमाण रहे।

गवाह

1.

Parmatma Lal S/o Shri Tilpan Singh 3.R.C.3 Bihar Police Hqrs (Civil) Patna-21

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1.

Jackson Singh. 10.12.2009

2.

Manoj Kumar Singh. S/o Late Ram Sagar Singh Kumhar Toli, Kankar Bagh Road Patna-800020.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Jascon Enterbuild Ltd. Director

JASCON ENTERBUILD LTD. DIRECTOR

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. 16000 *Amt. paid by N.J. Stamp Paper -* Rs. 0

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. *Amt. paid through Bank Challan -* Rs. 16979

FEE PAID			Registration Fee				LLR + Process Fee		Service Charge
	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	500
	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 amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 979

Date : **10/12/2009**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 10th December 2009 by Ira Singh W/O-Sri Ramashankar Singh by profession House Wife. Status - Executant

Ira Singh.
10.12.2009

Signature / L.T.I. of Presentant *Date :* *10/12/2009*

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Parmatma Singh age .... Sex M son/daughter of S/O-Sri Tipan Singh resident of 3r C3,Bahadurpur Housing Colony,Patna-26.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 10/12/2009

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 380 on page no. 87 - 105 for the year 2009 and stored in CD Volume No.CD-59 year 2009. The document no. is printed on the front Page of the document.

Date : *10/12/2009*

Registering Officer
Patna

Token No. 28056 Year - 2009 Sl.No. 27696 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 23703 NIC-Bihar

JASCON WATERBUILD LTD.
DIRECTOR

Serial No. - 27697

Book No.- 1 / Deed No. - 23704

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Thursday, the 10th of December 2009 by Manju Singh.

A stamp duty of Rs. 54000/- and other fees of Rs. 979/- has been paid in it.

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

The document has been registered as deed no. 23704 in Book No. 1 , Volume No. 380 on pages from 106 to 124 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 59 / Year 2009 .

Date :10/12/2009

Token No. : 28058 / 2009

Signature with date
(Ajay Krishna Mishra)
Registering Officer , Patna

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 10 माह दिसम्बर सन् 2009 ई० को श्रीमती मंजू सिंह जोजे डा० परमात्मा सिंह एवं पुत्री गोरख सिंह, निवासी - "चैनपुर कोठी", नवल किशोर रोड, थाना -कदमकुआँ, जिला - पटना, हाल मोकाम - 3आर0बी03, बहादुरपुर हाउसींग कालोनी, भुतनाथ रोड, पटना - 800026. जिन्हें इसके आगे भूस्वामी या जमीन मालकीन के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगें, जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

प्रमाणित छाया प्रति
ब० अ० नि०
पटना
01/07/16

एवम्

जसकोन इन्टरविल्ड लिमिटेड (JASCON ENTER-BUILD LIMITED) एक फर्म जो पंजीकरण, कम्पनी अधिनियम 1956 ई0 (1956 का 1) के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधित कार्यालय - निचला तल्ला/08/ जसकॉन प्लाजा, प्लौट न0 - 44/सी0, सर्कुलर रोड, राँची -834001 जिसका कॉरपोरेट पहचान संख्या - U45200JH2008PLC013087 द्वारा श्री शशीकान्त, उपरोक्त फर्म (JASCON ENTERBUILD LIMITED) के एक डायरेक्टर, पिता-श्री निखिलेश कुमार सिंह, निवासी फ्लैट नं0 - 501, जसकोन प्लाजा, प्लौट न0 - 44/सी0, सर्कुलर रोड, राँची - 834001 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे डिवैलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिष्ठारी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच संपादित हुआ है।

यह कि जमीन मौजा - रसीदाचक, परगना फुलवारी, थाना - आलमगंज, राव रजिस्ट्री पटना सिटी वो सदर रजिस्ट्री पटना, तौजी नं0 - 1775, थाना नं0 - 16, वो जिला - पटना में स्थित है एवं अन्य विवरण निम्नवत है :-

खाता संख्या	सर्वे प्लौट नं0	एराजी		
		कट्ठा	धुर	धुरकी
170	377	05	03	18 (16-23 डी0)

चौहद्दी

उत्तर - सहायक सड़क वादहु लाल बहादुर सिंह प्लाट हाजा।
दक्षिण - लोकी महतो वगैरह।
पूरब - दफादार महतो।
पश्चिम - श्रीमती इरा सिंह हाल खरीदार।

यह कि उपरोक्त संपत्ति मौजा - रसीदाचक, थाना - आलमगंज, थाना नं0 - 16, जिला - पटना में स्थित है जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0-27,00,000/-

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

(सताईस लाख) रूपये 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 - I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या - I में वर्णित सम्पति जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) की खरीदगी संपति है, जिसे उन्होंने वसीका विक्रय पत्र दिनांक 12/01/1983 के द्वारा हासिल की है जिसका वसीका संख्या - 173, पुस्तक संख्या -1, जिल्द संख्या - 13, पृष्ट संख्या - 204 ता 207 है।

यह कि खरीदगी की तिथि से जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) उपरोक्त जायदाद पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आ रहे है तथा बिहार सरकार के पंजी - II (दो) में श्रीमती मंजू सिंह जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का नाम दर्ज है तथा बिहार सरकार को रसीद लेकर कर का भुगतान करती चली आ रही है। इस प्रकार लेख्य सम्पति का अंतरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए उपरोक्त जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) सक्षम है।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या - I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाए:-

1. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) जे जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या - I की जमीन पर पटना नगर निगम / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार एवं अन्य प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

के पहले से बातचीत चल रही थी और अब जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त संपति के उन्नयन के लिए उपरोक्त डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को दे दें। उपरोक्त डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने भी जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को अश्वस्त किया है कि उक्त संपति को उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को क्षति नहीं पहुँचाएगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) अनुसूची संख्या - I में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का आरंभ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्त्ता विभिन्न भूखंडो को मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकवा के अनुसार उभय पक्षों के हिस्सों का प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा बहुमंजिला इमारत का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन का मालकीन के साथ-साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने यह भी तय किया है कि पटना नगर निगम, पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, अन्य प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्सें में जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का 37% (सैंतिस) प्रतिशत एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का 63% (तीरसठ) प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन का औसतन हिस्सा, इत्यादि में भी होगा और जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II में वर्णित विशिष्टताओं (Specification) के अनुसार ही होगा।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Manoj Singh
10/12/2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

7. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और ईमारत में प्रयुक्त सभी सामान उच्च एवं दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेगें और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली बहुमंजिला इमारत का नक्शा, स्वरूप और आकृति (Elevation) तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों के लिए वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) का भुगतान डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा किया जाएगा। यह भी तय हुआ है कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य (एफ0 ए0 आर0) सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत अर्थात पी0 आर0 डी0 ए0, पटना नगर निगम अथवा अन्य प्राधिकार से संबंधित कार्यालय को भेजी जायेगी।

8. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त Architect द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, तो डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ही हस्ताक्षर कर उनकी ओर से जमा कर देगें और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) करेगें।

9. यह कि इस अनुबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष), उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की सीमा 4 (चार)

Jascon Enterbuild Ltd. Director

JASCON ENTERBUILD LTD. DIRECTOR

वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 1 (एक) वर्ष का कृपा काल होगी। समय-सीमा पी० आर० डी० ए०, पी० एम० सी० एवं अन्य प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से प्रारम्भ होगी तथा प्रभावी होगी।

11. यह कि यदि सरकारी नीतियों के कारण जैसे मुकदमा न्यायालय आदेश या अन्य किसी कानूनी अड़चन के कारण निर्माण कार्य बाधित होता है तो ऐसी स्थिती में डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का कोई दोष नहीं माना जायेगा। डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के द्वारा सभी कानूनी प्रकियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उसे निर्धारित निर्माण कार्य से बाहर माना जायेगा।

12. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) सहमत है और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 के धारा-5, उपधारा-1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें, और अधिनियम के अनुरूप विकासक / संप्रवर्तक एवं भूस्वामी (प्रथम पक्ष) अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने , अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें। जिससे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक (द्वितीय पक्ष) अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेगें।

13. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) सहमत है और वचनबद्ध है कि इस विकास कार्य एकरारनामा को सामान्य पावर ऑफ अटर्नी (General Power of Attorney) समझा जायेगा। जिससे प्लान बनाने, नक्शा पास करवाने, इसके 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 बनावे के लिए तथा उक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण में किसी प्रकार का बाधा न हो। फ्लैटो के बिक्री, रजिस्ट्री इत्यादि

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Mamta Singh
10/12/12

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) एवं जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) अपने - अपने हिस्से का अलग - अलग करेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) निर्मित इमारत में निर्मित फ्लैट का आवंटन कर अनुपातिक आधार पर जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का 37% (सैंतिस) प्रतिशत सुपुर्द कर देगें, प्रत्येक कोटि के घरों, फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 63% (तीरसठ) 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 (प्रथम पक्ष) एवं विकासक (द्वितीय पक्ष) के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम (Alternate Choosing) पद्धति पर आधारित होगा, जिसमें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को फ्लैट पहले चूनने का अधिकार होगा।

16. यह कि उपरोक्त अपार्टमेन्ट में जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का जमीन पर 37% (सैंतिस) प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण बहुमंजिला इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जावेगा। किन्तु फ्लैटों के जमीन मालकीन (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 मालकीन (प्रथम पक्ष) और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) दोनों के द्वारा समान रूप से उपयोग की जायगी। 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 विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तो वैसी हालत में जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित

Director

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

किया जायेगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा वहन किया जायेगा।

17. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर बहुमंजिला इमारत अथवा फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और उन्यान्य Tenements के द्वारा जो पी० आर० डी० ए० / पी० एम० सी० और अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालकीन (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 है जिसमें खास बातें निम्नलिखित हैः-

(क) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के नाम से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी मुकदमों, वचनबद्धता संबंधी 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 संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सीमेन्ट, 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 मालकीन (प्रथम पक्ष) की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या प्राधिकार के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) अपने खर्चे पर करेगें और यह विकास कार्य

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Manjit Singh
10/12/2015

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

एकरारनामा Power of Attorney समझा जायेगा। इसके लिए जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को अलग से डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के पक्ष में, Power of Attorney निस्पादित करने की आवश्यकता नहीं होगी। इसमें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को कोई उजूर वो एतराज न है और न होगी।

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

(च) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का यह अधिकार होगा कि वे अपने 63% (तीरसठ) प्रतिशत हिस्से के भाग में मिले फ्लैट को सीधे अथवा सहकारी समितियों 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, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शें के अनुसार बनाकर करेंगें और उन्हें अपने हिस्से 63% (तीरसठ) प्रतिशत के अनुरुप ही बेचेंगे, आवंटित करेंगें अथवा निरस्त करेंगें, जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगें, ऐसे अधिकार उन्हें डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का क्षेत्र के निर्माण पर होगा। जिसे वे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईया/ Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(ज) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / पटना नगर निगम अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) तो जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं शपथ पत्रों और अन्य कनूनी अथवा Statutory कागजात का पी० आर० डी० ए०/ पी० एम० सी०, अथवा अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Manjay Singh
10/12/14

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

18. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) घोषण करते है कि :-

(क) जमीन पर केवल जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) श्रीमती मंजु सिंह जौजे डा0 परमात्मा सिंह , निवासी - "चैनपुर कोठी" नगल किशोर रोड, थाना - कदमकुआँ, जिला - पटना, हाल मोकाम - 3आर0सी03, बहादुरपुर हाउसींग कालोनी, भुतनाथ रोड, पटना - 800026. 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।

(ख) जमीन मालकीन (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 करें तो उन्हें किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा।

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

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

(ङ) जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) किसी बेनामी जमीन के बेनामीदार नहीं है।

(च) कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है अगर उसपर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देगें।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Manju Singh
10/12/2012

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

(छ) उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है। कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का पाया जाएगा तो उसका भुगतान जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) करेगें तथा बाद का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) उसका भुगतान करेगें।

(ज) जमीन मलकीन (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 मालकीन (प्रथम पक्ष) वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(झ) उक्त जमिन पर किसी भी प्रकार का पूर्व के या बाद के विवाद के कारण जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के हकियत वो दखल कब्जा प्रभावित हों तो वैसे 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 मालकीन (प्रथम पक्ष) के चल एवं अचल सम्पति से वसुल करेंगे। इसमें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) या उनके वारिसान वो कायन मोकायमान को कोई उजूर वो एतराज न है वो न होगा ।

(ञ) अगर जमीन पर किसी भी प्रकार का हकियत के सम्बंध में कोई विवाद आता है और उसका समाधान Share से निकलता है तो जो भी Share देना होगा वह जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के Share से जायेगा।

(ट) जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को उक्तवर्णकृत सम्पति रखते हुए अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ठ) यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह भी स्पष्ट हुई है कि जमीन

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Manjula Singh
10/12/2019

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) बहुमंजिला इमारत में निर्मित क्षेत्रों का क्रमशः 37% (सैंतिस) प्रतिशत एवं 63% (तीरसठ) प्रतिशत हिस्से की जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) एवं जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) सभी कदम उठायेगें।

(20) यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त जमीन का उन्नयन जॅसकान इन्टरविल्ड लिमिटेड (JASCON ENTERBUILD LIMITED) के नाम से करेगें और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) तथा जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम डा0 परमात्मा सिंह जसकोन रैसिडेन्सी (Dr. PARMATMA SINGH JASCON RESIDENCY) होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा वहन किया जाएगा। केवल डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ही सरकार, पी0 आर0 डी0 ए0, पी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होगें। जमीन मालकीन (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 प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति के लिए जवाबदेह नहीं होगें।

(21) यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है 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 लिए विकासक (द्वितीय पक्ष) को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादित को निष्पादित करेगें।

(22) यह कि इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जॅब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

(84)

(23) यह कि पी0 आर0 डी0 ए0, पी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या एक साल की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को बिक्री 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 आपदा को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के बाद अधिकतम एक साल का और समय दिया जायेगा।

(24) यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी (प्रथम पक्ष) बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अंदर भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) या उपस्थित प्रतिनिधि के उपस्थिति में कर सकते है। इसमें भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) को किसी प्रकार का कोइं आपति नहीं होगा तथा प्रथम पक्ष के तकनीकि सुझाव को विचार विमर्श कर अनुपालन किया जायेगा।

(25) यह कि यदि भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त इमारत के रख-रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) को भी अनुपातिक रुप देना होगा।

(26) यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट, ट्रान्सफार्मर, बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च वहन करने की कोई जिम्मेदारी भू-स्वामी (प्रथम पक्षी) की नहीं होगी।

(27) यह कि इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को परम निर्मित क्षेत्र यथा गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा,

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

खुला जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का भी अधिकार होगा।

(28) यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) पी० आर० डी० ए०/पी० एम० सी० के नियम रेगुलेशन और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को क्षतिपूर्ति करायेगें।

(29) यह कि इमारत की योजना को सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitory कार्यो, जिसमें ऊपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है, वे पी० आर० डी० ए०/ पी० एम० सी० की स्वीकृति योजना के अनुसार होगा।

(30) 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 मालकीन (प्रथम पक्ष) क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें के अधावदेह नहीं होगा।

(31) यह कि प्रस्तावित इमारत पी० आर० डी० ए०/ पी० एम० सी० द्वारा स्वीकृति हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची संख्या - I

तफसील जायदाद जिसे ~~जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष)~~ श्रीमती मंजू सिंह जौजे डा० परमात्मा सिंह ने डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) को विकास कार्य हेतु विकास कार्य एकरारनामा लिखा।

मौजा - रसीदाचक, परगना फुलवारी, थाना - आलमगंज, राव रजिस्ट्री पटना सिटी वो सदर रजिस्ट्री पटना, तौजी नं० 175, थाना नं० - 16, वो जिला - पटना में स्थित है एवं अन्य विवरण निम्नवत है :-

खाता संख्या	सर्वे प्लौट नं०	~~एरसी~~	कट्ठा	धुर	धुरकी
377			05	- 03	- 18

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Manju Singh
15/12/17

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

(56)

चौहद्दी

उत्तर - सहायक सइक यादहु लाल बहादुर सिंह प्लाट हाजा।
दक्षिण - लौकी महतो वगैरह।

पूरब - दफादार महतो।

पश्चिम - श्रीमती इरा सिंह हाल खरीदार।

अनुसूची संख्या-II

जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के क्षेत्र का वस्तु शास्त्रीय एवं ढ़ाचागत विवरणः-

ढांचा	:-	पी0 आर0 डी0 ए0/पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा ।
Civil कार्य	:-	पी0 आर0 डी0/ पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि की सीमेन्ट, बालू एवं मसाला ।
परिसज्जन	:-	जमीन मालकीन के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत पी0 ओ0 पी0 का प्रथम सतह डिसटेम्पर सहित एवं बाहर की दिवारे प्लास्टर की होगी और स्नोसेम, Weather Coat से पुती होंगी।
दरवाजे	:-	दरवाजे का ढ़ाचा लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला जमीन मालिक 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	:-	खिड़कियाँ लकड़ी या स्टिल फ्रेम का और खिड़की में लोहे का ग्रील लगा हुआ होगा।
फ़र्श	:-	मार्बल (कट-साईज), टाईल्स या मोजेक।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

Mumbai City
10.12.12

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

शौचालय	:-	सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, Glazed टाइल्स 7 फीट उँचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/ मार्बल का होगा।
रसोई घर	:-	किचेन का फ्लोर मार्बल का होगा। कलर ग्रेनाईट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईच 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 पी0वी0सी0~~ Conduit Wring मुख्य शयन कक्ष एवं बैठक खाने में A.C. प्वाइंट/ केबुल प्वाइंट।
पल्मबिंग एवं सेनेट्री	:-	ISI मार्क पाइप, ISI मार्क फिटिंग्स C.P. Fitting Essco, पैरो वेयर का कम्बोड या पैन एवं वेसिल सिस्टन, ISI मार्क।

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

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात् मूल्य का भुगतान करना होगा।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

10/12/2015

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

यह कि यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ्य मानसिक स्थिति से सोच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवें एवं प्रमाण रहे।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. Manju Singh
10/12/2009

गवाह

1.
Pramila Sys
Late Tapan Sys
3-RI-B
Bailey Road
Housing Colony
Patna-14

2.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Manoj Kumar Singh.
S/o Late Ram Sagar Singh.
Kumhar Toli.
Kankar Bagh Road,
Patna- 800020.

Jascon Enterbuild Ltd.
Director

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

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. 54000 Amt. paid by N.J. Stamp Paper - Rs. 0
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. Amt. paid through Bank Challan - Rs. 54979

FEE PAID

Registration Fee								LLR + Process Fee		Service Charge
A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	LLR	0	
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Proc. Fee	0	500
A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Total-	0	
A10	0	E	250	J1	0	K2	0			
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			
						TOTAL-	479			

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 979

Date : 10/12/2009

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 10th December 2009 by Manju Singh W/O-Dr. Parmatma Singh by profession House Wife. Status - Executant

Manju Singh
10/12/2009

Signature / L.T.I. of Presentant Date : 10/12/2009

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Parmatma Singh age Sex M son/daughter of S/O-Sri Tipan Singh resident of 3r C3,Bahadurpur Housing Colony,Patna-26.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 10/12/2009

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 380 on page no. 106 - 124 for the year 2009 and stored in CD Volume No.CD-59 year 2009. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 10/12/2009

Token No.28058 Year - 2009 Sl.No. 27697 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 23704 NIC-Bihar

(18) पृष्ठो पर प्रमाणित छाया प्रति नकल तैयार है।

सं अ० नि०
पटना
01/07/16

JASWANT BUILDCON PVT. LTD.
DIRECTOR