

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 29.04.2009 को मंजू सिंह द्वारा यह दस्तावेज रजिस्ट्रीकरण हेतु उपस्थापित किया गया।

इसमें रु० 134500/- मुद्रांक शुल्क एवं रु० 1029/- अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं।

इसे दस्तावेज सं० 7911 के रूप में पुस्तक सं० 1 की जिल्द सं० 131 पृष्ठ सं० 189 से 210 तक में आज रजिस्ट्रीकृत एवं सी०डी० सं० 21 वर्ष 2009 में कुल 22 पृष्ठों में संघारित किया गया।

हस्ताक्षर एवं तारीख
(विद्या नन्द पासवान)

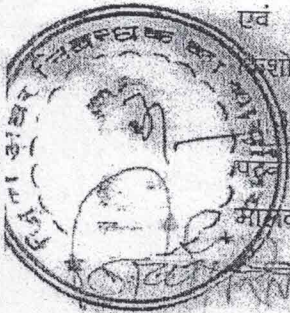
दिनांक- 29/04/2009 टोकन नं० - 9192 / 2009

निबंधन पदाधिकारी, पटना

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 28 माह अप्रैल सन् 2009 ई० को श्रीमती मंजू सिंह जौजे-डा० परमात्मा सिंह एवं पुत्री गोरेख सिंह, निवासी - "चैनपुर कोठी", नवल पश्चिम रोड, थाना - कदमकुआँ, जिला - पटना, हाल मोकाम आर०सी०३, बहादुरपुर हाउसींग कॉलोनी, भुतनाथ रोड, पट्टा - 800026, जिन्हें इसके आगे भूस्वामी या जमीन मालिकी के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो शब्दावली



Mangra Singh
28/4/2009

प्रमाणित किया जाता है

JASCO INTERNATIONAL BUILD LTD.

पटना

01/07/16

DIRECTOR

प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितवन्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे, जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवम्

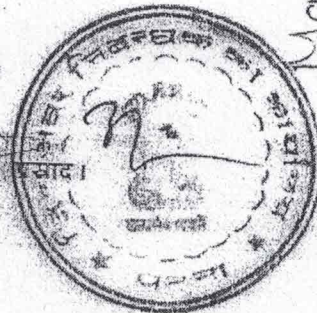
जसकोन इन्टरविल्ड लिमिटेड (JASCON ENTER-BUILD LIMITED) एक फर्म जो पंजीकरण, कम्पनी अधिनियम 1956 ई० (1956 का 1) के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधित कार्यालय — निचला तल्ला/08/ जसकॉन प्लाजा, प्लॉट न० - 44/सी०, सर्कुलर रोड, राँची - 834001 जिसका कॉरपोरेट पहचान संख्या - U45200JH2008PLC013087 द्वारा श्री शशीकान्त, उपरोक्त फर्म (JASCON ENTERBUILD LIMITED) के एक डायरेक्टर, पिता-श्री निखिलेश कुमार सिंह, निवासी प्लॉट न० - 501, जसकोन प्लाजा, प्लॉट न० - 44/सी०, सर्कुलर रोड, राँची - 834001 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें इसके आगे डिवैलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच संपादित हुआ है।

यह कि जमीन मौजा - रसीदासक, परगना फुलवारी, थाना - आलमगंज, सब रजिस्ट्री पटना सिटी वो सदर रजिस्ट्री पटना, तौजी नं० - 175, थाना नं० - 16, वो जिला - पटना में स्थित है एवं अन्य विवरण निम्नवत है :-

खता संख्या	सर्वे प्लॉट नं०	एराजी
164	403	कक्षा धूर
		06 - 05

चौहददी

उत्तर - कृष्ण मुरारी बाबू।
दक्षिण - सुखदेव प्रसाद वो अर्जून प्रसाद।
पूरब - सहायक रोड बादह नहर।
पश्चिम - प्लाट हाजा हाल खरीदार अर्जून प्रसाद।



Director
Jascon Enterbuild Ltd.
28/01/2009

Mangya Singh
28/11/2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

परिमाण

पूरुब से पश्चिम जानिव उत्तर - 154 फीट।

पूरुब से पश्चिम जानिव दक्षिण - 166 फीट।

उत्तर से दक्षिण जानिव पूरुब - 55 फीट।

उत्तर से दक्षिण जानिव पश्चिम - 56 फीट।

एवं

खाता संख्या

सर्वे प्लॉट नं०

एराजी

कक्षा धूर

169

399

07 - 00

चौहद्दी

उत्तर - नारासण पासवान वगैरह।

दक्षिण - प्लॉट नं०-395.

पूरुब - सहायक रोड बादहू नहर।

पश्चिम - रंजित सिंह (सचिव) मेनका गाँधी का-ऑपरेटिव सोसाईटी।

परिमाण

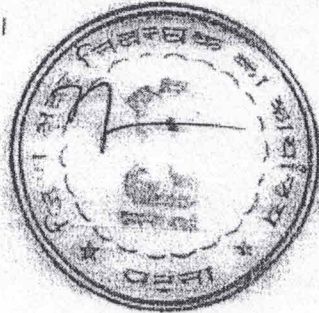
पूरुब से पश्चिम जानिव उत्तर - 90 फीट।

पूरुब से पश्चिम जानिव दक्षिण - 116 फीट 6 इंच।

उत्तर से दक्षिण जानिव पूरुब - 94 फीट।

उत्तर से दक्षिण जानिव पश्चिम - 90 फीट।

यह कि उपरोक्त संपत्ति मौजा - रसीदाचक, थाना - ओलमगंज, थाना नं० - 16, जिला - पटना में स्थित है जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो०-67,20,000/- (सड़सठ लाख बीस हजार) 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।



Mangal Singh
28/11/2009

JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

यह कि अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित सम्पति जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) की खरीदगी सम्पति है, जिसे उन्होंने पाँच वसीका विक्रय पत्रों के द्वारा हासिल की है जिसका विवरण निम्न प्रकार है:-

(1) वसीका संख्या - 87, पुस्तक संख्या - 1, जिल्द संख्या - 2, पृष्ठ संख्या - 525 ता 528, दिनांक - 07/01/1983, खाता संख्या - 164, प्लॉट संख्या - 403, रकबा - 2 (दो) कट्ठा 10 (दस) घूर, चौहद्दी - 30 - टाल खरीदार श्री कृष्णामुरारी बाबू, द0 - प्लॉट हाजा सुखदेव प्रसाद एवं अर्जून प्रसाद, पू0 - नीज रामेश्वर महतो, प0 - बाबूलाल प्लॉट 369/270.

(2) वसीका संख्या - 1041, पुस्तक संख्या - 1, जिल्द संख्या - 15, पृष्ठ संख्या - 378 ता 381, दिनांक - 25/02/1983, खाता संख्या - 164, प्लॉट संख्या - 403, रकबा - 5 (पाँच) कट्ठा, चौहद्दी - 30 - प्लॉट हाजा हाल खरीदार श्री कृष्णामुरारी बाबू, द0 - प्लॉट हाजा सुखदेव प्रसाद एवं अर्जून प्रसाद, पू0 - नहर, प0 - खरीदार।

(3) वसीका संख्या - 4885, पुस्तक संख्या - 1, जिल्द संख्या - 29, पृष्ठ संख्या - 391 ता 394, दिनांक - 20/08/1982, खाता संख्या - 169, प्लॉट संख्या - 399, रकबा - 1 (एक) कट्ठा 10 (दस) घूर, चौहद्दी - 30 - रास्ता वो प्लॉट हाजा जो आज ही डा0 परमात्मा सिंह खरीद रहे हैं, द0 - नारायण पासवान, पू0 - सरकारी नाला रोड, प0 - प्लॉट हाजा नीज।

(4) वसीका संख्या - 1794/3670, पुस्तक संख्या - 1, जिल्द संख्या - 30/37, पृष्ठ संख्या - 429/565 ता 433/567, दिनांक - 08/04/1983 - 24/06/1983, खाता संख्या - 169, प्लॉट संख्या - 399, रकबा - 5 (पाँच) कट्ठा 10 (दस) घूर, चौहद्दी - 30 - जय किशुन महतो वो लालू महतो, द0 - नारायण पासवान, पू0 - नीज मनवो किरान, प0 - केदार महतो वो प्लॉट नं0 - 399.

यह कि खरीदगी की तिथि से जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) उपरोक्त ज्ञायदाद पर काबिज दायित्व मालिक मुस्तकिन हुए वो रहते चले आ रहे हैं तथा बिहार सरकार के पंजी - 2 (दो) में श्रीमती मंजू सिंह जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का नाम दर्ज है तथा बिहार सरकार की रसीद लेकर कर का भुगतान करती घली आ रही है। इस प्रकार लेख सम्पति



Enterbuild Ltd.
28/04/2009

Mangin Singh
28/4/2009

JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

का अंतरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए उपरोक्त जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) सक्षम है।

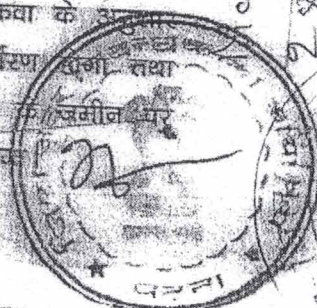
यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाए:-

1. यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ने जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या - 1 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 बनाएंगे।
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 संपत्ति 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 संपत्ति को उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को क्षति नहीं पहुँचाएंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) अनुसूची संख्या - 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का आरंभ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।
4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखंडों को मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के स्वामी के अलावा 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।

Jascon Enterbuild Ltd.

28/04/09 Director

28/4/2009



JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

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 करेंगे।

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 हिस्से में जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का 37% (सैंतिस) प्रतिशत एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) का 63% (तीरसठ) प्रतिशत परमे 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।

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 उच्च एवं दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे 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 करेंगे। 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 एंड आर0) सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत अर्थात् पी0 आर0 डी0 ए0, पटना नगर निगम अथवा अन्य प्राधिकार से संबंधित कार्यालय को भेजी जायेगी।

28/04/2009
Director
JASCON ENTERBUILD LTD.

28/04/2009
Mangin Singh



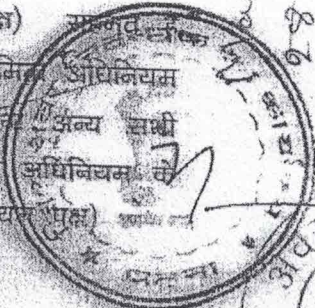
JASCON ENTERBUILD LTD.

Director

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 देंगे और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) की ओर से भवन प्लान की
9. स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) करेंगे।
10. यह कि इस अनुबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) डिवैलपर (द्वितीय पक्ष), उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियन्ताओं 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 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 पी० आर० डी० ए०, पी० एम० सी० एवं अन्य प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से प्रारम्भ होगी तथा प्रभावित होगी।
12. यह कि यदि सरकारी नीतियों के कारण जैसे मुकदमा न्यायालय अहदेश या अन्य किसी काबूली 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 काबूली प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उसे निर्धारित निर्माण कार्य से बाहर माना जायेगा।
13. यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) समझते हैं कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 के धारा-5, उपधारा-1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे, और अधिनियम के अनुरूप विकासक / संप्रदायक एवं भूस्वामी (प्रथम पक्ष)

28/04/09
Director
Enterbuild Ltd.

28/04/09
Director



JACSON ENTERBUILD LTD.

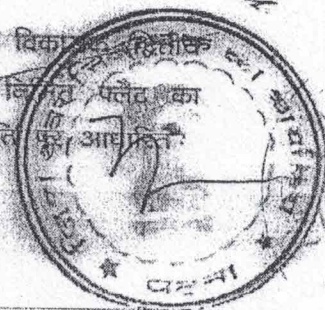
Director

अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष 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। विकासक (द्वितीय पक्ष) अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारमाना करेंगे।

14. 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, प्लेटों के बिक्री, रजिस्ट्री एवं विकास कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डिवेलपर (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। प्लेटों के बिक्री, रजिस्ट्री इत्यादि डिवेलपर (द्वितीय पक्ष) एवं जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) अपने - अपने हिस्से का अलग - अलग करेंगे।

15. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डिवेलपर (द्वितीय पक्ष) निर्मित इमारत में निर्मित प्लेट का आवंटन कर अनुपातिक आधार पर जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का 37% (सैंतिश) प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे, प्रत्येक कोटि के घरी, प्लेटों पर अर्थात् वे प्लेट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे एवं डिवेलपर (द्वितीय पक्ष) या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 63% (तीरसठ) प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

16. यह कि भू-स्वामी (प्रथम पक्ष) एवं विकासक (द्वितीय पक्ष) के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित प्लेट का आवंटन सिस्टम (Alternate Choosing) पद्धति से आधारित



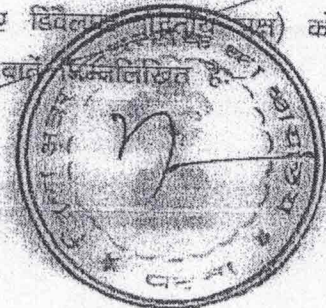
JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

होगा, जिसमें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को फ्लैट पहले चूने का अधिकार होगा एवं जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) की इच्छा के अनुसार इनके हिस्से 37% (सैंतिस) प्रतिशत का भवन अलग ब्लॉक बनाकर डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) देंगे।

17. 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 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, 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 विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तो वैसी हालत में जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) का हिस्सा उपरोक्त तरीके से विधारित किया जायेगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा वहन किया जायेगा।

18. 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 उन्नयन Tenements 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 परनिर्णयों 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, टेक्नेशियन, 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 कोय 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 संपत्ति 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 खर्च 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 निश्चित करने की आवश्यकता नहीं होगी। इसमें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को कोई उजूर वा एतराज न है और न होगी।

(ङ) इमारत कम्प्लैक्स में फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एगज 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 अंश में मिले फ्लैट को सीधे अथवा सरकारी समितियों द्वारा बिचें, आवंटित करें और खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

28/04/07
Jascon Enterbuild Ltd.
Director

28/4/2007
Jascon Enterbuild Ltd.
Director



JASCON ENTERBUILD LTD.
DIRECTOR

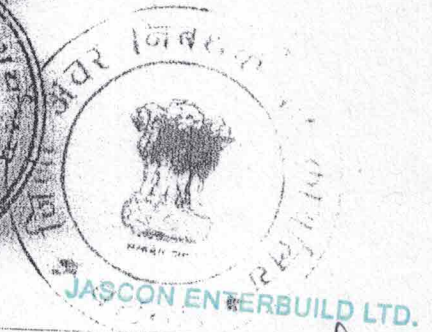
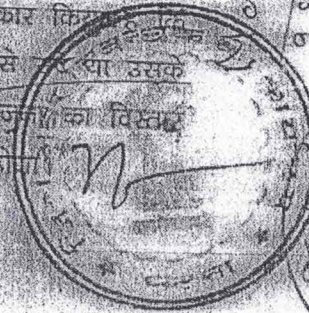
(छ) डिवैलपर (द्वितीय-पक्ष) को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नवशों के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें अपने हिस्से 63% (तीरसठ) प्रतिशत के अनुरूप ही बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे, जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसे 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, विशिष्टताओं, घोषणाओं शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजात का पी0 आर0 डी0 ए0/ पी0 एम0 सी0 अथवा अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

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

(क) जमीन पर केवल जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) श्रीमती मंजु सिंह जौजे डा0 परमात्मा सिंह, निवासी - "चैनपुर कोठी" नमल 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 जुमश हकियत से پاک वो साफ है।

(ख) जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) ने स्वीकार किया कि यदि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त परियोजना से आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगी।



28/4/2009
DIRECTOR

(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 अर्च बैंक दर पर सूद के साथ एवं अर्थ दण्ड सहित जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) से वसूल करने का अधिकार होगा।

(इ) 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 देंगे।

(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 लकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का पाया जाएगा तो उसका भुगतान जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) करेंगे तथा बाद का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) उसका भुगतान करेंगे।

(ज) 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) बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के अतिरिक्त कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।



Jascon Enterbuild Ltd.
28/04/2009
Director

Manoj Singh
28/4/2009

JASCON ENTERBUILD LTD.

Director

(झ) 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 हों तो वैसे स्थिति में डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा इस विकास कार्य एकराजनामा 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 वसूल करेंगे। इसमें जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) या उनके वारिसान वो कायम 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 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 उन्नयनकृत सम्पति में बचे हुए अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा ऋण लेने का 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 मालकीन (प्रथम पक्ष) एवं डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) बहुमंजिला इमारत में निर्मित क्षेत्रों का कमक्ष- 37% (थैंतिस) 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।

(21) यह कि डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) उक्त जमीन का उन्नयन जॉसकान इन्टरबिल्ड लिमिटेड (JASCON ENTERBUILD LIMITED) के नाम से करेंगे और डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) तथा जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम हाउसिंग प्रोजेक्ट जसकोन रेसिडेंसी (Dr. PARMATMA SINGH JASCON RESIDENCY) होगा और परिकल्पना सहित द्वारा निर्माण कार्य केवल डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) द्वारा करने जायेगा।

Jascon Enterbuild Ltd.
Director
28/05/2009

Dr. Parmatma Singh
28/05/2009



Director

केवल डिवैलपर (द्वितीय पक्ष) ही सरकार, पी० आर० डी० ए०, पी० एम० सी० एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे। 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 होंगे।

(22) यह कि जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) अपनी सहमति और 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 लिए विकासक (द्वितीय पक्ष) को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादित को निष्पादित करेंगे।

(23) 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।

(24) यह कि पी० आर० डी० ए०, पी० एम० सी० 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 के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (यदि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो, जैसे 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। इसके बाद भी निर्माण कार्य सभी विशिष्टताओं को सम्पन्न करके भूस्वामी को स्वामित्व प्रदान नहीं करते हैं तो अधूरे निर्माण पर 10,000 (दस हजार) रुपये प्रति माह अर्थात् दण्ड के रूप में विकासक भूस्वामी को भुगतान करेंगे।

For Interbuild Ltd.
28/04/2009
Director

28/04/2009
Singh



Interbuild Ltd.
DIRECTOR

(25) 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 हैं। इसमें भू-विकासक (द्वितीय पक्ष) को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा तथा प्रथम पक्ष के तकनीकी सुझाव को विचार विमर्श कर अनुपालन किया जायेगा।

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

(27) 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।

(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 जमाऊ 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 भी जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को अधिकार होगा।

(29) यह कि डिवेलपर (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 उल्लंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालकीन (प्रथम पक्ष) को क्षतिपूर्ति करावेंगे।

(30) यह कि इमारत की योजना को सभ्यता (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitation को, जिसमें ऊपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पत्र, ईंधन सेवा आदि

28/04/2019
Director
JASCO ENTERBUILD LTD.

28/04/2019
Director
JASCO ENTERBUILD LTD.



शामिल है, 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 मालकीन (प्रथम पक्ष) क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमों के जबाबदेह नहीं होगा।

(32) 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 डिग्रेलपर (द्वितीय पक्ष) को विकास कर्ष हेतु विकास कार्य एकसरनामा लिखा।

मौजा - रसीदाचक, परगना फुलवारी, थाना - आलमगंज, सब रजिस्ट्री पटना सिटी बोर्डर रजिस्ट्री परगना, तौजी नं० - 175, थाना नं० - 16, पो जिला - पटना में स्थित है एवं अन्य विवरण निम्नवत है -

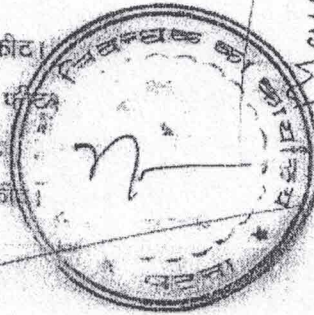
खता संख्या	सर्वे प्लॉट नं०	एराजी
		कछा धूर
164	403	06 - 05

चौहद्दी

उत्तर - कृष्ण मुरारी बाबू।
दक्षिण - सुखदेव प्रसाद व अर्जुन प्रसाद।
पूरब - सहायक रोड बावहू नहर।
पश्चिम - प्लॉट हाजा हाल खसीदार अर्जुन प्रसाद।

परिमाण

पूरब से पश्चिम जानिव उत्तर - 154 फीट।
पूरब से पश्चिम जानिव दक्षिण - 166 फीट।
उत्तर से दक्षिण जानिव पूरब - 55 फीट।
उत्तर से दक्षिण जानिव पश्चिम - 56 फीट।



JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

संख्या	एवं सर्वे प्लॉट नं०	एराजी
169	399	कड़ा धूर 07 - 00

चौहददी

उत्तर - नारासण पासवान वगैरह।

दक्षिण - प्लाट नं०-395.

पूरब - सहायक रोड बादहू नहर।

पश्चिम - रंजित सिंह (सचिव) मेनका गाँधी का-ऑपरेटिव सोसाईटी।

परिमाण

पूरब से पश्चिम जानिव उत्तर - 90 फीट।

पूरब से पश्चिम जानिव दक्षिण - 116 फीट 6 इंच।

उत्तर से दक्षिण जानिव पूरब - 94 फीट।

उत्तर से दक्षिण जानिव पश्चिम - 90 फीट।

अनुसूची संख्या-II

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

ढांचा :- पी० आर० डी० ए०/पी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत आर०सी०सी० फ्रेम ढांचा।

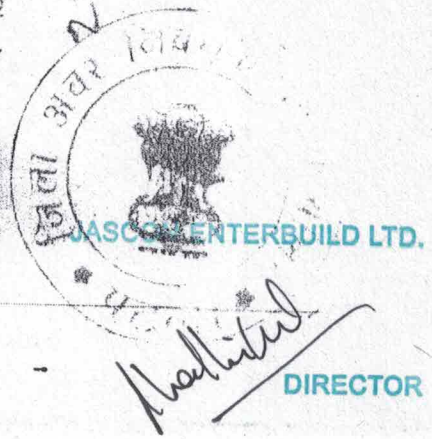
Civil कार्य :- पी० आर० डी०/पी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि को सीमेन्ट, बालू एवं मसाला।

परिसंजन :- जमीन मालकीन के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं छत पी० ओ० पी० का प्रथम सतह डिसटेम्पर सहित एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्क्वोसेन, Weather Cover से पुती होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का चौखट

Enterbuild Ltd.
28/04/2009
Director

Mang Singh
28/4/2009



तथा दरवाजे का पल्ला जमीन मालिक के हिस्से में लकड़ी एवं प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्नेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा।

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

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

शौचालय :- सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का बल, 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 :- किचन का फ्लोर मार्बल का होगा। कलर व्हेनार्ड का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 इंच उँची रेंजीन 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 पी0भी0सी0 Conduit Wiring मुख्य शायन कक्ष एवं लैब्स कमरों में A.C. प्वाइंट्स प्वाइंट।

पलमबिंग एवं :- ISI मार्क पाइप, ISI मार्क फिटिंग्स



JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR

सेनेट्री

C.P. Fitting Essco, पैरी वेयर का
कम्बोड या पैन एवं बेसिन सिस्टम,
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।

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

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

गवाह

1. *Munish Singh*
Sotate Ram Singh
Kumbhar
Kankar Bagh Road,
Patna - 800020.

1. *Munish Singh*
28/4/2009

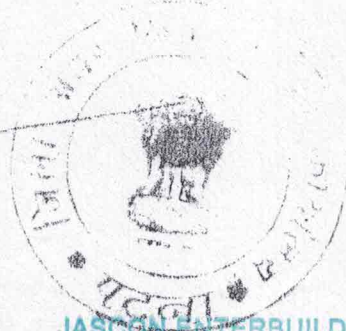
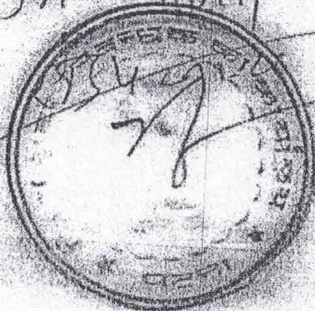
2. *पुष्पलता*
28/4/09

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

S/o Shri 2/4/09
3 R C 3 4/1/5

Munish Singh
28/04/2009
Director

पुष्पलता
2/4/09



JASCON ENTERBUILD LTD.

DIRECTOR