Serial No. 9099 Deed No. 8102

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

This document was presented for registration on **28/08/2015** by **Rakesh Ranjan Singh (Self Gur.)**
A stamp duty of Rs. **352000**/- and other fees of Rs. **25725**/- 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. **8102** in Book No. **1**, Volume No. **191** on pages from **423** to **440** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **30** / Year **2015**

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

Date: 28/08/2015 Token No: 9272 /2015

SCANNED
Alchiesh

ॐ

विकास कार्य एकरारनामा
(Development Agreement)

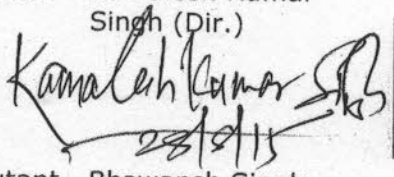
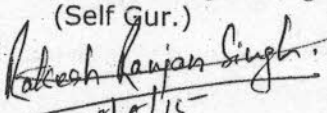
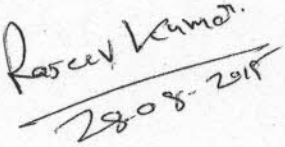
यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 28Th माह अगस्त सन् 2015 ई० को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

Rakesh Ranjan Singh
28/8/15

For Apama Architect & Engicons Pvt. Ltd.
Director

District Registry Office,Patna

Token Number 9272 | Reg. Year 2015 | Serial Number 9099 | Deed Number 8102

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Kamalesh Kumar Singh (Dir.)						
Sig.							
Executant	Bhawansh Singh (Minor)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Executant	Divyansh Singh (Minor)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Executant	Rakesh Ranjan Singh (Self Gur.)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Presented By	Rakesh Ranjan Singh (Self Gur.)						
Sig.							
Identified By	Rajeev Kumar						
Sig.							





अन्दर मां० ..... शब्दों में (रू० .....) मात्र

चतुर्थ प्रति **बिहार सरकार**

(कोषागार कार्यालय हेतु) **निबंधन विभाग** गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम/पता..... Arena Architect P
   (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) Engg. Consultants Pvt. Ltd.
2. दस्तावेज का प्रकार..... Development Agreement
3. निबंधन कार्यालय..... Patna Sadar Patna
4. बैंक का नाम एवं शाखा..... SBI Main Branch Patna
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण.....

क्र०सं०	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103-दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना-उप शीर्ष 0001, सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्तियां **विपत्र कोड-R0030021030001**	3,52,000/-
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष-03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104-दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्तियां **विपत्र कोड-R0030031040001**	20,000/- 5000/- 25025/-
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029 भू राजस्व लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष-0006 अन्य मदें-प्राथमिक इकाई-7549 भूमि निबंधन शुल्क से आय **विपत्र कोड-R0029008000006**	1/-
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल राशि शब्दों में..... कुल योग	3,77,025/-

स्थान..... Patna

तारीख 29/8/15

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।

चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी।

FOR USE OF THE BANK

स्क्रौल नं०..... तारीख..... संगणक कोलम संख्या 05 में दिए गये विवरण के अनुसार राशि रू० ..... शब्दों में..... प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने के लिए

बैंक में संधारण हेतु

जमाकर्त्ता का पता : .....

राशि रू० ...../शब्दों में..... एसको लेखा सं० :

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रौल सं०

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

जमा पर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

शाखा/Branch

दिनांक/Date 29/8/20

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्त्ती जमा/कैश क्रेडिट खाता/सावधि ऋण खाता सं०/Type of Account : SB / CA / RD / CC / DL / TL A/C. No.

के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of

नकद/चेकों के विवरण/पर्ची की दूसरी ओर/ Details of Cash/Cheques/ Overleaf	राशि/Amount रु० Rs.	पै० P
खाते में नकद जमा/Cash Deposit in the account		
नकदी रखरखाव शुल्क/Cash Handling charges		
कुल जमा/Total Deposit		

रुपये (शब्दों में) / Rupees (in words)

(कार्यालय उपयोग हेतु / FOR OFFICE USE)

एस.डब्ल्यू.ओ./ SWO

नकद/ चेक/ड्राफ्ट/ Cash Officer/Assistant Officer

TARANG

Code 596 / 2005964

नक
खाते
कुल
रुपये
मोबाइल
(यदि जमा

0337887365

प्रथम पक्ष

डा0 राकेश रंजन सिंह पिता का नाम डॉ0 रामनन्दन सिंह, खुद वो वहैसियत वली वो गार्जियन पिता हकीकी मिनजानिव दिब्यांश सिंह एवं भावांश सिंह पुत्र नावालिगान अपने, निवासी महल्ला- बी-97, पुलिस कॉलोनी, अनिसाबाद, पटना-2, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना, भारतीय नागरिक "भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)। (भूखंड स्वामी प्रथम पक्ष से अभिपाय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका संबंध भू-खण्ड से/ भूखण्ड स्वामी के भूखण्ड से विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से है)।

एवंम

द्वितीय पक्ष

अपर्णा आर्किटेक्ट एण्ड इन्जिकॉन्स प्रा0 लि0, जिसका कार्यालय 404, हाईटेक आर्केड, राजेन्द्र पथ पटना है जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है, द्वारा निदेशक श्री कमलेश कुमार सिंह पिता का नाम श्री भगवान सिंह, निवासी- अनिसाबाद बाईपास रोड, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना रोड, वर्तमान पता- गंगा-301, जलालपुरी सिटी, राम जयपाल पथ, बेली रोड, थाना- रूपसेपुर, जिला- पटना,भारतीय नागरिक "बिल्डर" या "डेवेलपर्स" द्वितीय पक्ष। (यहाँ द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनका उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं चयन्नित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है, सम्मिलित किया जाता है।)

यह कि प्लौट नं0- 1107 में मवाजी 25.666 डी0 जमीन तीन निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा खरीद किया गया है। जिसमें से 8.666 डी0 दिनांक 4.07.2008 को नविस्ता नसीव लाल सिंह पिता स्व0 श्रवानन्द सिंह, साकिन- पेठिया बाजार, फुलवारी शरीफ,

For Apama Architect & Engicons Pvt. Ltd.
Director

Rakesh Ranjan Singh
28/8/15

थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना से बनाम श्रीमती मनोरमा देवी ने खरीद की है। जिसका वसीका नं0- 12141, बुक नं0- 1, जिल्द नं0- 203, पेज नं0- 229 से 235, सी0डी0 नं0- 32, सन् 2008 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर हैं। वो दिनांक 04.07. 2008 ई0 को 8.666 डी0 जमीन नविस्ता श्री लाल बाबु सिंह पिता स्व0 भागवत सिंह, साकिन- पेठिया बाजार, फुलवारी शरीफ, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना से बनाम श्रीमती मनोरमा देवी ने खरीद की है। जिसका वसीका नं0- 12142, बुक नं0- 1, जिल्द नं0- 203, पेज नं0- 236 से 242, सी0डी0 नं0- 32, सन् 2008 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर हैं तथा दिनांक 14.08.2008 ई0 को 8.333 डी0 जमीन नविस्ता श्री अशोक सिंह पिता स्व0 रामईश्वर सिंह, साकिन- पेठिया बाजार, फुलवारी शरीफ, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना से बनाम श्रीमती मनोरमा देवी ने खरीद की है। जिसका वसीका नं0- 14531, बुक नं0- 1, जिल्द नं0- 241, पेज नं0- 430 से 436, सी0डी0 नं0- 38, सन् 2008 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर हैं।

दिनांक 04.07.2008 को नविस्ता श्रीमती मोती देवी पति श्री श्यामबाबु सिंह, साकिन- पेठिया बाजार, फुलवारी शरीफ, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना से बनाम डॉ0 राकेश रंजन सिंह ने मवाजी 5½ डी0 जमीन प्लौट नं0- 1108 में खरीद किया है। जिसका वसीका नं0- 12133, बुक नं0- 1, जिल्द नं0- 203, पेज नं0- 157 से 163, सी0डी0 नं0- 32, सन् 2008 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर हैं। वो दिनांक 04.07.2008 ई0 को नविस्ता श्रीमती पानपति देवी पति श्री लाल बाबु सिंह, साकिन- पेठिया बाजार, फुलवारी शरीफ, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना से बनाम डॉ0 राकेश रंजन सिंह ने मवाजी 5½ डी0 जमीन प्लौट नं0- 1108 में खरीद किया है। जिसका वसीका नं0- 12134, बुक नं0- 1, जिल्द

Rakesh Ranjan Singh. 28/8/15

For Aparna Architect & Engicons Pvt. Ltd. Director

नं0- 203, पेज नं0- 164 से 170, सी0डी0 नं0- 32, सन् 2008 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर हैं। जिसपर खरीदने की तारीख से हीं उक्त श्रीमती मनोरमा देवी एवं डा0 राकेश रंजन सिंह का निर्विवाद कब्जा दखल व हैसियत खरीदार के उपरोक्त प्लौट नं0 1107 में 25.666 डीसमील तथा 1108 में 11 डीसमील जमीन पर हुआ।

यह कि कुछ समय पहले मनोरमा देवी अपने पति डा0 रामनन्दन सिंह, एवं दो पुत्रगण डा0 राकेश रंजन सिंह तथा डा0 राजेश रंजन सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। मनोरमा देवी के स्वर्गवास कर जाने के बाद सम्पत्ति के बंटवारा हेतु डा0 राकेश रंजन सिंह ने एक टाईटिल पार्टिशन सुट केश नं0- 5/2014, सब जज 12 पटना के न्यायालय में दाखिल किया। जिसमें दिनांक 29.01.2014 ई0 को संबंधित पक्ष के बीच सुलहनामा हुआ। जिसके मुताबिक अन्य जायदाद के साथ इस दस्तावेज के अन्त में अंकित अंकित सिडियूल की सम्पत्ति खास डा0 राकेश रंजन सिंह को मिला। जिसपर डा0 राकेश रंजन सिंह स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जा में है। उपरोक्त सम्पति का दाखिल खारीज डा0 राकेश रंजन सिंह (भूस्वामि) प्रथम पक्ष अपने नाम से कराकर मालगुजारी रसीद अपने नाम से कटाते चले आ रहे हैं। जिसका दाखिल खारीज केश नं0- 670/4 सन् 2014-15 तथा जमाबंदी नं0- 18763 है।

Rakesh Ranjan Singh 28/8/15

3. लेख्य प्रकार :-

भूखण्ड विकसित करने हेतु विस्तारक के साथ अनुरोध (विकास एकरारनामा)

For Apama Architect & Engicons Pvt. Ltd. Director

4. भूखण्ड पर मल्टीकम्पलेक्स निर्माण पूरा होने पर कुल निर्मित क्षेत्र का 45 प्रतिशत भूखण्ड जमीन मालिक (**Land Owner**) का होगा एवं 55 प्रतिशत विस्तारक (**Builder**) का होगा।

5. भूखण्ड का विवरण :-

कुल क्षेत्रफल 36.666 डीसमील (छत्तीस दशमलव छः छः छः डीसमील) है जो वाके महल्ला- करोड़ीचक, मौजा- फुलवारी शरीफ, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना के थाना नं0- 35 (पैतीस), जिसका वार्षिक लगान मो0 5 रूपया, अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 18763 पर भुगतान किया जाता है। उपरोक्त जमीन फुलवारी नगर परिषद् के अन्दर हैं। उपरोक्त भूखंड अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ तथा जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर के क्षेत्रागत है। जिसका अन्य विवरण एवं चौहद्दी निम्न प्रकार हैः-

खाता नं0-	प्लौट नं0-	रकवा
23	1107	25.666 डी0

(तेईस) (एक हजार एक सौ सात)

चौहद्दी

उत्तर - सहायक रास्ता

दक्षिण - श्री राम नारायण सिंह

पूरब - श्री कृष्णा सिंह

पश्चिम- श्री राम प्रताप एवं श्री जगदीश प्रसाद सिंह

खाता नं0-	प्लौट नं0-	रकवा
23	1108	11 डी0

(तेईस) (एक हजार एक सौ आठ)

चौहद्दी

उत्तर - सर्वे प्लौट नं0- 1109

दक्षिण - नाला उसके बादहु प्लौट नं0- 1529

पूरब - सर्वे प्लौट नं0- 1107 एवं 1106

पश्चिम - सर्वे प्लौट नं0- 1108

For Aparna Architect & Engicons Pvt. Ltd.
Director

Rakesh Ranjan Singh
28/8/15

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त जमीन पर आवासीय बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहते है और इस उद्धेश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष बिल्डर को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया है :-

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि यह भूखण्ड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इस पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋण-भार नहीं है। साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से संबंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है। यह जमीन पूर्णतः बिकी योग्य है और यह भूखण्ड बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि वे इस भूखण्ड के पूणतः मालिक है तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचे है, न दान की है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य एकरारनामा (एग्रीमेन्ट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष इस एग्रीमेन्ट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सहायता प्रदान करेगें तथा व्यय द्वितीय पक्ष करेगें जैसे उक्त भूखण्ड पर जाने, रहने, प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मेटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकास पूर्व कार्य, जमीन मापने, बौन्ड्री वाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष प्लॉट के उपर द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौप दिये है।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेगें और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेगें।

For Apama Architect & Engicons Pvt. Ltd.
Director
28/8/15

Rakesh Ranjan Singh
28/8/15

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि उक्त भूखण्ड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेन्ट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं है, अगर ऐसा पाया जाता है तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेन्ट को निरस्त करने हेतु एवं उस भूखण्ड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो में खर्च, किये गए राशि लेने के हकदार होगें, साथ ही प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कते पैदा नहीं करेगें।

6. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष का 45 प्रतिशत हिस्सा एवं द्वितीय पक्ष का 55 प्रतिशत हिस्सा होगा।

7. यह कि नक्शा स्वीकृति के एक महीना के भीतर विस्तारक एवं भूखण्ड स्वामी अपने-अपने हिस्से का निर्धारण कर लेगें एवं अपने हिस्से से संबंधित सहमति पत्र का 1000/- रू0 स्टॉम्प पेपर पर आगे-पीछे उत्तर-दक्षिण सभी दिशाओं के फ्लैट का निष्पादन करेगें।

8. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि उपर वर्णित भूखण्ड स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है, जैसे कोई अन्य भाई, भतिजा बहन इत्यादि अगर ऐसा होता भी है तो वह शर्त संख्या- 6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदार होगें न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

8. प्रथम पक्ष जरूरत पड़ने पर इस भुखण्ड पर इस बिल्डर द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेगें तथा नक्शा इस दस्तावेज के साथ संलग्न रहेगा।

For Aparna Architect & Engicons Pvt. Ltd.
Director

Rajesh Ranjan Singh
28/8/15

9. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत है कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर, डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेगें तथा प्रथम पक्ष रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट के पूर्व विकासक को निर्गत जमाबंदी रसीद एवं भूस्वामित्व प्रमाण पत्र उपलब्ध करा देगें।

10. प्रथम पक्ष पुनः सहमत है कि अगर निर्माण कार्य में विध्न या निर्माण कार्य किसी कारणवश बंद होने पर, जैसे कि भूखण्ड से संबंधित किसी तरह का विवाद को लेकर हुए केस के पश्चात् जिससे भवन निर्माण का कार्य करना बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो, वैसी परिस्थति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

11. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता है जैसे टाईटिल में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते सलटना होगा तो दोनों पक्षों के रजामंदी से होगा।

12. प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण में कार्य का निरीक्षण कर सकते है और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेगें तथा अधिकृत या बैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार जमीन मालिक को नहीं होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट पर हस्ताक्षर होने कि तिथि से 04 (चार) वर्ष में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देगें। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता है तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को 6 (छः) माह का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जायेगा। इसके बाद विलम्ब होने पर द्वितीय पक्ष द्वारा हर्जाने के तौर पर प्रथम पक्ष के हिस्से के फ्लैट का किराया मो0 1000/- (एक हजार) रूपया प्रति फ्लैट के बराबर प्रतिमाह किराया प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को देना होगा।

For Apama Architect & Engicons Pvt. Ltd.
Director

Rakesh Ranjan Singh
28/8/15

14. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल समक्ष निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिकय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

15. बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिकय पत्र हेतु एकरारनामा एवं बिकय पत्र निष्पादित कर सकते है और इस कार्य में प्रथम पक्ष को अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा साथ ही प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से को किसी से बेच सकते है या अपने पास रख सकते है उसमें द्वितीय पक्ष को अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा, परन्तु द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष के पूर्ण हिस्से का निर्माण पूर्ण रूप से करके पहले प्रथम पक्ष को दखल कब्जा सौपेगें उसके बाद ही द्वितीय पक्ष अपने हिस्से पर किसी को दखल कब्जा सौपेगें।

16 दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि सबसे उपरी छत, सेट बैक, सिढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

17 दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि इस कम्पलेक्स का नाम आपसी सहमती से रहेगा।

For Aparna Architect & Engicons Pvt. Ltd.
Director

18. सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमेन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबावदेही प्रथम पक्ष की होगी।

19. बिल्डर के द्वारा कौमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी, आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पम्प की सुविधा प्रदान की जायेगी। इसके अलावे विद्युत एवं जेरनेटर द्वारा विद्युत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेगें तथा विद्युत कनेक्शन विद्युत विभाग से स्वयं अपने खर्च पर सभी सदस्य एवं जमीन मालिक लेवेगें।

20. यह कि प्रथम पक्ष के बचे हुए जमीन के भू-भाग पर इस अपार्टमेन्ट के रास्ते से निर्विवाद रूप से आने-जाने का अधिकार बना रहेगा। इसमें किसी भी पक्ष को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

21. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युकत अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होगें तथा उसी अनुपात में जमीन मालिक एवं केताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

22. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्यवन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी समावेश द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान से आर्थिक-ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैट/पार्किंग के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेगें। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड बिल्डर बंधक नहीं रखेगें।

For Aparna Architect & Engicons Pvt. Ltd.
Director

23 यह कि विकासक को उक्त प्लौट के साथ बाद में मिले प्लौट को मिलाकर एक साथ या ब्लॉकवाईज विकास कर सकते है, जिसमें प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को किसी प्रकार का अवरोध करने का अधिकार नहीं होगा।

24. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

एनेक्चर

कम्पलेक्स के निर्माण के अन्तर्गत आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल विवरण :-

1. फाउन्डेशन आर0 सी0 सी0 पाईलिंग
2. स्ट्रक्चरल आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क ईटवर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ
4. छत आर0 सी0 सी0
5. फर्श मार्बल/विट्रीफाईड टाईल्स
6. पलास्टर दिवाल सिमेन्ट मोर्टार (1:6) सिंलिग सिमेन्ट मोर्टार (1:4)।
7. दरवाजा हार्डउड लकड़ी का चौखट 32 मी0 मी0 मौटा फ्लाश डोर प्राइमर सहित।
8. खिड़की लकड़ी फ्रेम खिड़की शीशा लगा।
9. रसोई घर मार्बल का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 24 इंच गलेज्ड टाईल्स।
10. बाथरूम दिवाल में 7 फीट गलेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल फ्लोरिंग/टाईल्स।
11. विद्युत वायरिंग कॉन्सिल्ड पी0 वी0 सी0 कॉनड्युट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग-स्वीच के साथ।
12. दीवाल फिनिशिंग अंदर से प्लास्टर ऑफ पेरिस/वालपुटी

For Aparna Architect & Engicons Pvt. Ltd.
Director
28/8/15

13. टी0 वी0 प्वाईन्ट, सभी कमरों में एक प्वाईन्ट।

14. टेलिफोन प्वाईट, सभी फ्लैटों में एक प्वाईट।

15. सिवरेज उपर्युक्त व्यवस्था सहित।

16. जेनेरेटर एवं इंटरकॉम का प्रावधान रहेगा।

17. लिफ्ट स्टैण्डर्ड कम्पनी का

18. जल आपूर्ति की व्यवस्था स्वतंत्र बोरिंग के द्वारा होगा।

19. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले छइ सिमेंट एवं ईट ए-ग्रेड पैम्प मार्क का होगा तथा नल जगवार कम्पनी, मार्बल डुमरी, टाईल्स कजरिया या सोमानी का होगा।

For Apanna Architect & Engicons Pvt. Ltd.
Director

सिडियूल नं0-1

कुल क्षेत्रफल 36.666 डीसमील (छत्तीस दशमलव छः छः छः डीसमील) है जो वाके महल्ला- करोड़ीचक, मौजा- फुलवारी शरीफ, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना के थाना नं0- 35 (पैतीस), तौजी - बिहार सरकार, में अवस्थित है। जिसका वार्षिक लगान मो0 5 रूपया, अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 18763 पर भुगतान किया जाता है। उपरोक्त जमीन फुलवारी नगर परिषद् के अन्दर है, सब रजिस्ट्री ऑफीस फुलवारी शरीफ तथा जिला वो जिला रजिस्ट्री ऑफीस पटना सदर है। उपरोक्त जायदाद का बकिये नम्बरात एवं चौहद्दी निम्न प्रकार हैः-

खाता नं0-	प्लौट नं0-	रकवा
23	1107	25.666 डी0
23	1108	11 डी0
	कुल	36.666 डी0

उपसेक्त भूखंड का सरकार द्वारा निर्धारित दर के मुताबिक कुल कीमत मो0 रू0 1,76,00,000/-रूपये मात्र है।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का हस्ताक्षर

1. Rajeev Kumar.
S/o SRI CHANDRIKA PRASAD
KISAN COLONY PHASE-I
AKIESHADAD, PATNA-2
28.08.2015

भू-स्वामिगण का हस्ताक्षर

Rakesh Ranjan Singh.
28/8/15.

2. Arun Kumar Sinha
S/o Late Ram Dadarath Sinha.
Road No-1,
R.M.S. Colony
Kankarbag
Patna-20.
28/8/2015

डेभलपर्स का हस्ताक्षर

For Aparna Architect & Engicons Pvt. Ltd.
Kamalesh Kumar Singh
Director
28/8/2015

कम्प्युटरकर्ता

राजू कुमार

प्रारूपकर्ता

Adv. Patna
28/8/2015

28/8/15

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. 352000/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 377725/-**

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**

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25725

LLR + Proc Fee		**Service Charge**
LLR	**0**	**700**
Proc.Fee	**0**	
Total	**0**	

Registering Officer
Patna

Date: 28/08/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 28th August 2015 by Rakesh Ranjan Singh (Self Gur.) S/O-Dr. Ramnandan Singh by profession Others. Status - Executant

Rakesh Ranjan Singh
28/8/15

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:28/08/2015**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rajeev Kumar' age '39' Sex 'M', 'S/O-Chandrika Prasad', resident of 'Revti Sadan, Kishan Colony, Phase-1, Near Satya Gas Godown, Phulwari, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 28/08/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 191 on pages on 423 -440 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-30 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 28/08/2015

Token No. : 9272 **Year : 2015** **S.No. : 9099** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 8102**