BL Serial No. 1871 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 1885

Serial No. 1871 Deed No. 1885

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **05/02/2021** by **Devendra Pal**
A stamp duty of Rs. **301000**/- and other fees of Rs. **21000**/- 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. **1885** in Book No. **1**, Volume No. **40** on pages from **1** to **23** and has been preserved in total **23** pages in C.D. No. **6** / Year **2021**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 05/02/2021 Token No: 1908 /2021

Tok. 1908/21
67
88
1970
5/2/2021

SCANNED

05-02-2021

S.K. Builder's & Colonisers Pvt. Ltd.
Managing Director

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का बाजार मूल्य [illegible] प्रणाली BIMAS से उपलब्ध है अतः [illegible] निबंधन एवं अन्य शुल्क [illegible]"

दस्तावेज जाचाँ
हस्ताक्षर

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 05 ..... माह Feb वर्ष 2021 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

राम बाबु पासवान
05.02.21

05-Feb-21

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 1908 | Reg. Year 2021 | Serial Number 1871 | Deed Number 1885

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Pawan Kumar(Dir)						
Sig.	5/2/21						
Presented By	Devendra Pal						
Sig.	05-02-2021						
Executant	Devendra Pal	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	देवेन्द्र पाल 05-02-2021						
Executant	Rambabu Pal						
Sig.	राम बाबु पाल 05/02/2021						
Identified By	Lalan Kumar						
Sig.	mma 4/M 05/02/2021						



जाँच प्रतिवेदन से सहमत हूँ

हस्ताक्षर

05/02/2021

देवेन्द्र पाल
05-02-2021

05-Feb-21

बिहार सरकार

E - CHALLAN

Government of Bihar

BTC-4

Valid Upto	:	20/02/2021	Date	:	05/02/2021 07:45:54 AM
GRN	:	BHR202102162595M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Danapur	To	:	
Financial Year	:	2020-2021			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	290000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	19000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Three Lac Nine Thousand Only	309000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	SK Builders And COLONISOR Pvt Ltd
Address	:	Saguna more danapur patna

PAYMENT DETAIL

BANK Name	:	SBI
Branch	:	

STATE BANK OF INDIA DANAPUR BAZAR BRANCH

TRANSFER/CASH

PF NO

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CPAAPPGZF8
Date & Time :	05/02/2021 07:45:54 AM		
Scroll No & Date :			

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR169290198986 37T
Certificate Issued Date	:	05-Feb-2021 11:16 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01213861391771 20T
Purchased by	:	SK BUILDERS AND COLONISOR PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SK BUILDERS AND COLONISOR PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	SK BUILDERS AND COLONISOR PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

Ta. 1908/21

Do not write or type below this line

LB 0008156955

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Office	: 19/02/2021	Date	: 04/02/2021 11:25:33 AM
	: BHR202102127520E		
Department	: Registration, Excise & Prohibition Department		
District Name	: Danapur	From	:
Financial Year	: 2020-2021	To	:
Treasury	: Danapur		

DEPOSIT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
0030 03 800001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	1000.00
0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	1000.00
0230008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Two Thousand Only	2000.00

PAYER DETAILS

PAN (If any)	:
Name	: SK BUILDERS AND COLONISOR PVT
Address	: Saguna More Danapur Patna

PAYMENT DETAIL

Bank Name	: SBI
Status	:

FOR USE IN RECEIVING BANK			
CIN	00001532021020455865	REF No	IK0AYQNCU7
Date & Time :	04/02/2021 11:40:38 AM		
Scroll No & Date :			

Cut Here ---------- Cut Here ---------- Cut Here

BANK NAME : SBI — Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch — (BRANCH COPY)

Bank Reference Number	: IK0AYQNCU7	Mode of Payment	Cash	Cheque/DD
Challan No	:	Cash Notes	Amount Rs	Paise
PAN	: BHR202102127520E	2000 x		
Payer Name	: SK BUILDERS AND COLONISOR PVT LTD	500 x		
Amount	: 2000.00	100 x		
		50 x		
Cheque/DD No	:	20 x		
Date	: 04/02/2021 11:40:38 AM	10 x		
Issuing Bank	: SBI			
Issuing Branch	:	Total Rs		

Branch Stamp

Signature of Depositor

Branch Teller: Use SCR 008765 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect

निबंधन कार्यालय पटना

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	20/02/2021	Date	:	05/02/2021 01:15:53 PM
GRN	:	BHR202102179277E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2020-2021	To	:	
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	10000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Ten Thousand Only	10000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	SK Builders And COLONISOR Pvt Ltd
Address	:	Saguna more danapur patna

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK		
BANK Name	:	SBI	CIN	00001532021020526506	REF No IK0AYSFEA3
Branch	:		Date & Time :	05/02/2021 01:30:32 PM	
			Scroll No & Date :		

Cut Here ---------- Cut Here ---------- Cut Here

BANK NAME SBI	Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch			(BRANCH COPY)
Bank Reference Number	IK0AYSFEA3	Mode of Payment	Cash	Cheque/DD
Beneficiary		Cash Notes	Amount Rs	Paise
GRN :	BHR202102179277E	2000 x		
Full Name :	SK Builders And COLONISOR Pvt Ltd	500 x		
Amount :	10000.00	100 x		
		50 x		
Cheque/DD No :		20 x		
Date :	05/02/2021 01:30:32 PM	10 x		
Drawee Bank :	SBI			
Drawee Branch :		Total Rs		

Branch Stamp

Signature of Depositor

Branch Teller: Use SCR 008765 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect

प्रथम पक्ष लेख्यकारीणी :–

(1) श्री देवेंद्र पाल पिता स्व0 राम चन्द्र पाल उर्फ राम चन्द्र भगत साकिन– आसोपुर, थाना– दानापुर, पोस्ट– खगोल जिला– पटना,

(2) श्री रामबाबु पाल पिता स्व0 देवलाल भगत, साकिन– आसोपुर, थाना– दानापुर, पोस्ट– खगोल जिला– पटना

भूस्वामी या जमीन मालिक प्रथम पक्ष) उपरोक्त भूस्वामी जिन्हे भूखंड स्वामी (प्रथम पक्ष) कहा गया है, (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका संबंध भूखण्ड से विधिक प्रतिनिधि, कानूनी वारिसान सदस्य/अधिकृत एजेंट उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत हैं)

Mob No. 8578002121

एवं

द्वितीय पक्ष लेख्यधारी

एस0 के0 बिल्डर्स एण्ड क्लोनाईजर प्रा0 लि0 कॉर्पोरेट पहचान सं0– U45200BR2013PTC020682 रजिस्टर्ड ऑफिस द्वितीय तल सुरेन्द्र कॉम्पलेक्स सगुना मोड, दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना जिसके प्रबंध निर्देशक श्री पवन कुमार पिता स्व0 सुशील राय, साकिन– सगुना नदीपर, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना, PAN. AAUCS7292K (भूविकासक/ विकासकर्ता/ विल्डर/डेभलपर) उपरोक्त विकासकर्ता को द्वितीय पक्ष कहा गया है, यहाँ विकासकर्ता से अभिप्राय यह है कि इनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी, एवं प्राधिकृत एजेंट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से सम्मिलित किया जाता हैं ।

Mob No. 9334852333

संदर्भ

हकियत यह है कि अनुसूची एक में वर्णित सम्पत्ति (जमीन) को लेख्यकारिणी सं0–1 के पिता वो लेख्यकारिणी नं0–2

S.K. Builder's & Colonizer Pvt. Ltd.
Director

के भाई राम चन्द्र पाल उर्फ राम चन्द्र भगत ने दिनांक 17–06–1941 ई0 को नविस्ते श्री सीता राम गोप पिता श्री रुपलाल गोप, वो मोस्मात सुकनी जौजे स्व0 शिवलाल गोप साकिन– आशोपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना से बैय खरीद की है, जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 16, पेज नं0– 445 से 447 , वसीका नं0– 2514 निबंधन कार्यालय दानापुर है। बैय खरीदगी के रोज से ही लेख्यकारिणी न0–1 के पिता वो लेख्यकारिणी नं0–2 भाई राम चन्द्र पाल उर्फ राम चन्द्र भगत अनुसुची–1 में वर्णित जायदाद को हर तरह से अपने कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर तथा मालिक होकर शांतिपूर्वक उपभोग करते चले आ रहे थे कि स्वर्गवास कर गये है। लेख्यकारी नं0–1 अपने पिता वो लेख्यकारी नं0– 2 अपने भाई के स्वर्गवास के बाद अनुसुची–1 में वर्णित जायदाद को दिनाक 19–01–2021 ई0 को लिखित बंटवारा द्वारा लेख्यकारी नं0–1 को एराजी 28 डीसमल एवं लेख्यकारी नं0– 2 को एराजी 28 डीसमल बांटकर खास हक वो हिस्सा में मिला है। खाना नं0– 5 पाक साफ तथा ऋण मुक्त है । लेख्यकारी के अलावे दुसरा कोई भी व्यक्ति अनुसुची–1 में वर्णित जायदाद का मालिक वो अधिकारी नहीं है। भू–स्वामी (प्रथम पक्ष) की जमीन मौजा– संदलपुर, परगना– फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री– दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना, जो अन्दर नगर परिषद दानापुर, क्षेत्र के अन्दर हैं। जिसका **मवाजी 56 डी0** (छप्पन डीसमल) भूमि आवासीय जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी नगदी वाके मौजा– संदलपुर, परगना– फुलवारी, सर्वे थाना वो सब रजिष्ट्री–दानापुर सदर रजिष्ट्री वो जिला– पटना। जिसका थाना नं0– 43, तौजी नं0– 5357, खाता नं0– 60 (साठ), सर्वे प्लौट नं0– 115 (एक सौ पन्द्रह) में से । अंचल– दानापुर । जमाबन्दी भाग वर्तमान– 04, पृष्ठ सं0– 44 पर लेख्यकारी नं0–1 का नाम दर्ज है ।

दानापुर (पटना)

राम चंद्र पाल उर्फ राम 05-02-2021

05-02-2021

05-02-2021

चौहद्दी

उत्तर : मेन सड़क ।

दक्षिण : हलखोरी साहु ।

पूरब : बजरंगी महतो ।

पश्चिमः राज कुमार ।

इस प्रकार उपरोक्त भू–स्वामीगण उपरोक्त सम्पत्ति पर काबिज दखिल वो मालिक मुस्तकिल होते हुए चले आऐ, अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति पर लेख्यकारी शांतिपूर्वक भू–स्वामी की हैसियत से काबिज दखिल–खारिज के द्वारा रजिस्टर–2 में दर्ज कराकर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से देय करते हुए, अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति के उत्पतित आय का उपभोग वो उपयोग में लाते चले आ रहे हैं । इस तरह से लेख्यकारी को अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामी बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांतिपूर्वक निर्विवाद रूप से रहते चले आ रहे है वो हैं ।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो कि भू–खण्ड स्वामी हैं तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) का दखल कब्जा शांतिपूर्वक ढ़ग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) का आपसी सहमति एवं इच्छा से अनुसुची–1 में वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के साथ–साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय बहुमंजिला भवनों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास कार्य एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है। यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एकरारनामा के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्त पर किया जाता हैं ।

05-02-2021

05-02-2021



यह कि उपरोक्त भूखण्ड प्रथम पक्ष की खास एवं निजी जमीन है जो सभी तरह के ऋण–भारों जैसे– सरकारी संस्थान, गैर सरकारी संस्था बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण भारों आदि से विमुक्त एवं पाक–साफ है।

यह है कि उक्त भूखण्ड का मालगुजारी रसीद अंचलाधिकारी कार्यालय से प्रथम पक्ष के नाम से कटता चला आ रहा है अतः उक्त भूखण्ड सभी तरह के वारदैन वगैरह से मुक्त वो पाक–साफ हैं । विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीप्रथम पक्ष के बीच इस एकरारनामा के तहत निम्नलिखित शर्ते होगें ।

1– यह कि ऊपर वर्णित प्रथम पक्ष अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने उक्त भूखण्ड को, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की विमुक्ति, उपर वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना एवं बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2014 के प्रारूप के अनुसार बहुमंजिला भवनों का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अंदर नियम एवं शर्तो के अनुसार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेगें । **निर्मित बहुमंजिली इमारत का नाम "मॉ लक्ष्मी हेरीटेज" होगा ।**

2– यह कि प्रथम पक्ष अर्थात् भूखण्ड स्वामी अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत के निर्माण हेतू विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद दानापुर,/सक्षम पदाधिकारी के यहॉ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा अपने नाम या कम्पनी के नाम के द्वारा स्वीकृत कराकर अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण करेंगे अन्यथा ऐसा नहीं करने पर प्रथम पक्ष अर्थात भूस्वामी द्वारा यह मान्य नहीं होगा न यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद भविष्य

S. K. Builder's & Coloniser Pvt. Ltd.
Managing Director

में अगर पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद दानापुर/सक्षम पदाधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के सहमति लेने के पश्चात् ही पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद दानापुर/सक्षम पदाधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते है तथा नक्शा स्वीकृत कराकर ही अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने, बहुमंजिली इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेगें ।

3– यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2014 के प्रावधानो एवं नियमानुसार प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की निर्माण के उपरान्त दिया जाने वाले निर्मित संरचना में 50 **प्रतिशत Builtup Area हिस्सा** जमीन फ्लैट, पार्किंग स्थलों इत्यादि में मिलेगा और प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को अपने 50 **प्रतिशत Builtup Area हिस्सा** में पूर्ण स्वामित्व रहेगा वो पूर्ण स्वामी के रूप में अपने हिस्सा को व्यवहार में लायेगे या किसी को बिक्री, दान, वसीयत गिरवी, एकरारनामा इत्यादि करेगें । इसमें विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगा । यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2014 के प्रावधानो एवं नियमानुसार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को निर्माण के उरपरान्त दिया जाने वाला निर्मित संरचना में 50 **प्रतिशत हिस्सा जमीन**, फ्लैट, पार्किंग स्थलों इत्यादि में मिलेगा और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अपने 50 **प्रतिशत हिस्सा** में पूर्ण स्वामित्व रहेगा वो पूर्ण स्वामी के रूप में अपने को व्यवहार में लायेंगे । इसमें प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को कोई आपत्ति नहीं होगा ।

5– यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष इस विकास एकरारनामा के द्वितीय पक्ष को इस एकरारनामा के तत्वाधान मे

S.K. Builders & Colonisers Pvt. Ltd.
Managing Director
05-02-2021

विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में कार्य के प्रगति हेतु अधिकार दिये है एवं ये सभी अधिकार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को दिये है जिसके अनुसार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा प्रस्तावित योजना के प्रगति हेतु बहुमंजिली भवानों के निर्माण करवाने एवं अपने हिस्से के क्षेत्र के लिये किसी को भी एकरारनामा करने, बिक्रय करने, दखल कब्जा देने, लेटर ऑफ पोजिसन देने तथा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से को निष्पादन हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष सभी तरह के अधिकार द्वितीय पक्ष को देते है एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से को इसमें सम्मिलित नहीं किया जाएगा क्योंकि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र की अपने इच्छानुसार उपयोग व उपभोग अथवा बिक्रय एकरारनामा वगैरह करेंगें ।

6– यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ने अपने भूखण्ड का दखल कब्जा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड का विकास बहुमंजिला भवनों का निर्माण कार्य हेतु दे दिया है और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित योजना प्रारूप की स्वीकृति पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद दानापुर/सक्षम पदाधिकारी से लेंगे । विकासकर्ता द्वितीय पक्ष विकास एवं निर्माण कार्य की शुरूआत नक्शा पास होने की तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगे और निर्धारित अवधि के अंदर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उनके आवंटित हिस्से को बनाकर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को सुपुर्द करेगे। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इनके उत्तराधिकरी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेंट एवं चयनित उत्तराधिकारीगण, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के फ्लैटों को बिक्रय वगैरह नहीं करेगे ।

S.K. Builders & Coloniser Pvt. Ltd.
Managing Director

7– यह कि इस एकरारनामा के तहत विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेगें । इसी तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनको आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष नहीं करेंगे ।

8– यह कि इस एकरारनामा के तहत दोनो पक्षों ने यह भी विश्वास दिलाया है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर (परम) निर्मित क्षेत्र में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ भवनों का उपयोग व उपभोग आवंटित हिस्से पर स्वयं अथवा उनके उत्तराधिकारीगण अथवा खरीदार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होंगे ।

9– यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर नगर परिषाद दानापुर/सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृती मिलने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार **निर्माण कार्य 4 साल 6 माह** का समय विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया जयेगा, **इसके अलावे छः महीना का रियायत समय के रूप में दिया जायेगा** के भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला भवनों का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित भवनों का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के फ्लैटों का निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे दें, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुँचाये तथा उन प्राकृतिक समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी।

S.K. Builder's & Coloniser Pvt. Ltd.
Managing Director

10– यह कि निर्माण कार्य के लिए विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा **निर्धारित समय 4 साल 6 माह** का निर्धारित काल दिये जाने के बाद भी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अगर निर्माण कार्य को पूरा नहीं कर पाते है तो **6 माह (छः माह)** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष विकासकर्ता द्वितीय पक्ष रियायती समय देंगे।

11–इस भवन में लगने वाला अन्य सुविधाएँ जैसे कि ट्रान्सफार्मर लिफ्ट, बिजली कनेक्शन (मीटर सहित), जेनरेटर, पार्किंग इत्यादि अन्य सुविधा तथा उनके प्राप्त हिस्से को पूर्णतः तैयार कर विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) को भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को कोई भी शुल्क/राशि/भुगतान इत्यादित वहन के बिना देना होगा ।

12– अगर भवन उपनियम/उपविधि या0 व्यवस्था/किसी अप्रधान संस्था के नियम/में कोई भी बदलाव होता है और भवन में कोई भी नया निर्माण होता है तो उस पूरा दोनो पक्ष के हिस्से में रहेगा

13– यह कि भवन निर्माण के दौरान किसी भी घटना/दुर्घटना का जिम्मेवार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष होगें न कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष होगे ।

14– यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बंद हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जायेगा । विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रकिया को गुजरने में एवं रेरा से नक्शा पास कराने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित 4 **साल 6 माह (चार साल छः माह)** में गणना नहीं की जायेगी ।

15– यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं

S.K. Builder's & Colonisers Pvt. Ltd.
Managing Director

की पूर्ण करने का अधिकार होगा पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के **50 प्रतिशत** पर लेगे । विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेगें । पूंजी मुहैया हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने **50 प्रतिशत Built up Area** पर ही विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे किसी भी हालत में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का **50 प्रतिशत Built up Area हिस्सा** विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बंधक नहीं रखेगें ।

16– यह कि द्वितीय पक्ष विकासकर्ता की हैसियत से उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेंगे और सभी अन्य तृतीय पक्ष दावों/विरोधी अथवा कानूनी/गैर कानूनी बाधा पहूँचाने वाले व्यक्तियों/दावेदारो के लिए विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का साथ देगें ।

17– यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप नक्शा का स्वीकृति पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद दानापुर/सक्षम पदाधिकारी के द्वारा होने के बाद पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद दानापुर/सक्षम पदाधिकारी के नियम के अनुसार निर्माण करना पड़ेगा ।

18– यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष तथा उनके उत्तराधिकारीगण निर्माण के अवधि में कार्य के समय निर्माण कार्य का निरीक्षण करेंगे एवं निरीक्षण के दौरान गलत होने पर उसे ठीक करवाने का अधिकार होगा ।

19– यह कि कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्ता द्वितीय पक्ष और भू–खण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के द्वारा एक एसोसियेशन सभी सदस्यों का बनाया जायेगा । इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य एसोसियेशन के सदस्य होगे और सभी सदस्य

S.K. Builders & Coloniser Pvt. Ltd.
Managing Director

मिलकर अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देख–भाल करेंगे, और इसमें होने वाले खर्च का वहन सभी सदस्य मिलकर अपने हिस्से के अनुसार करेंगे ।

20– यह कि जब कभी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़े उन्हें साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु कागजातों पर दोनो पक्ष हस्ताक्षर करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

21– यह कि दोनो पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गयी है कि बहुमंजिली इमारत के छत, Terrace या अन्य सार्वजनिक जगहों (Common Space) का व्यवहार या उपयोग बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2014 के नियम और प्रावधानों के अनुसार भुखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्ता एवं फ्लैट के खरीदारगण (फ्लैटधारी) करेंगे ।

22– यह कि कोई भी फ्लैटधारी किसी भी रूप में अपने फ्लैट का उपयोग एवं सार्वजनिक जगहों का उपयोग वाणिज्यीक (ऑफिस, कार्यालय, लघु एवं सुक्षम उद्वोग, संस्था इत्यादि इस प्रकार के उपयोग से तात्पर्य हैं) कार्यो हेतु नहीं कर सकेगें ।

23– अगर भविष्य में ऐसा आम सहमति के अनुसार होता है तो उससे प्राप्त आय समिति (Society) को जायेगी ।

24– भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से की निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकारी सुरक्षित रखेगें।

25– यह कि दोनो पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का स्थानान्तरण प्रस्तावित केता को सरकारी खर्च, स्टाम्प डियुटी एवं कोर्ट डियूटी एवं रजिस्ट्रेशन डियुटी वो अन्य खर्च का वहन केता स्वयं करेंगे ।

S.K. Builders & Colonisers Pvt. Ltd.
Managing Director
05-02-2021

26– यह कि एकरारनामा दोनो पक्षों के उत्तराधिकारों पर लागू रहेगा ।

27– यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा क्षेत्रिय दानापुर/पटना व्यवहार न्यायालय से किया जायेगा ।

28– यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2014 की सभी नियम और शर्तो लागू होगी ।

29– यह कि एकरारनामा में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के द्वारा प्राधिकृत कार्यो, किया कलापों, वसीका निष्पादनार्थ विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को दिया जाने वाला अधिकार :–

(i) यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इस एकरारनामा के बाद नक्शा बनाकर पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद दानापुर,/सक्षम पदाधिकारी के यहॉ नक्शा पास कराने हेतु अपने हस्ताक्षर से नक्शा पेश करेंगे और इसमें बदलाव भी नियमानुसार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के सहमति से अपने हस्ताक्षर से करेंगे । सभी कागजात, घोषणा पत्र, शपथ पत्र इत्यादि पर हस्ताक्षर विकासकर्ता नक्शा पास कराने के लिये पटना क्षेत्रिय विकास (विघटित)/नगर परिषद दानापुर,/सक्षम पदाधिकारी में जमा कर सके, परमिशन ले सके और नक्शा पास करवाने तथा परमिशन लेने या अन्य कागजी कारवाई में जो भी मूल कागजात की जरूरत होगी तो उसे प्रथम पक्ष विकासक को उपलब्ध करायेगे वो उसमें जो भी खर्च होगा उसका भुगतान विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे ।

(ii) यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा अपने बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह आर्किटेक्ट, सर्वेयर, इंजीनियर और ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति अपने अनुसार कर सके।

S.K. Builder's & Coloniser Pvt. Ltd.
Managing Director
05-02-2021

राम बाबू
05-02-2021

(iii) यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष विद्युत कनेक्शन लेने के लिए दरखास्त अपने हस्ताक्षर से देगें और लोहा, सीमेंट या अन्य वस्तु जो कि भवन निर्माण में काम आता है इत्यादि को किसी से भी खरीदने के लिए आवेदन पत्र अपने हस्ताक्षर से दे सकेगें ।

(iv) यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के निश्वत नोटिस इत्यादि प्राप्त कर सकें और किसी न्यायालय में मुकदमा, शपथ पत्र या वसीका दाखिल कर सके और किसी न्यायालय में हाजिर होकर बयान तहरीर वगैरह जमा कर सके और वकालतनामा भी दाखिल कर सकें।

(v) यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष जमीन पर इस एकरारनामा के जरिए खाता खोल सके ताकि वे उक्त नक्शा से भवन निर्माण कार्य कर सके और उनसे जो फ्लैट इत्यादि लेगा वह भी ऋण के लिए बैंक में आवेदन पत्र दाखिल कर सके तथा अपने हिस्से के फ्लैट इत्यादि को किसी के यहॉ बंधक रखकर बहुमंजिला इमारत के फ्लैट इत्यादि का निर्माण कर सके ।

(vi) यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष इस एकरारनामा के निष्पादन एवं निबंधन के बाद, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजीनियर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सुविधा प्रदान करेंगे, जैसे उक्त भूखण्ड पर जाने रहने, प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मेटेरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकासपूर्व कार्य, जमीन मापने हेतु इत्यादि ।

(vii) यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करेंगे । उसका सुधार भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के सहमति से करेंगे तथा सभी तरह के सामान्य (civil) बिजली Plumbing and Sanitaruy कार्यो, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वो पी0आर0डी0ए0 /

S.K. Builders & Coloniser Pvt. Ltd.
Managing Director

पी0एम0सी0 / नगर परिषद दानापुर,की स्वीकृत योजना के अनुसार होगा ।

(viii) यह कि प्रस्तावित इमारत पी0आर0डी0ए0 / पी0एम0सी0 / नगर परिषद दानापुर द्वारा स्वीकृत वास्तुशिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी ।

प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :–

1– यह कि उपर वर्णित भूखण्ड का **कुल रकवा 56 डीसमल** है।

2– यह कि उपरोक्त प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की निजी व खास सम्पत्ति है एवं उनका दखल कब्जा शांतिपर्वूक तरीके से है तथा वे निर्विवाद रूप से अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के स्वामी है वो सभी तरह के ऋण–भारों से विमुक्त है तथा सभी तरह के वाद–विवाद से पाक व साफ है तथा किसी भी तरह का स्वामित्व से संबंधित किसी भी तरह का नुक्श नहीं है एवं किसी भी तरह का दीवानी एवं फौजदारी मामलों अथवा भूमि हदबंदी कानून के अंतर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है एवं किसी भी तरह का नहीं ऋण मुहैया ले रखी है । यह भी घोषित किया जाता है उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा किराया लाइसेंसी अथवा बंदोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया हैं ।

3– प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि उनके भूखण्डों के विरूद्व पटना विकास प्राधिकार(विघटित) / नगर परिषद दानापुर, / सक्षम पदाधिकारी, भूमि हदवंदी कार्यालय, भूअर्जन कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अंश या पूर्ण भाग के लिये किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी हैं ।

S.N. Builder's & Colonisar Pvt. Ltd.
Managing Director
05-02-2021

4– प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि उनके दखल कब्जे वाली उक्त भूखण्ड पर कोई हकीयत, दावा सम्पत्ति अधिग्रहण, अटैचमेन्ट संबंधित अध्यादेश, सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नहीं किया गया है अथवा टैक्स संबंधित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा म्यूनिसपल अधिकारियों द्वारा अथवा सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पत्ति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

5– किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की, जब्ती अथवा सम्पत्ति अधिग्रहण के लिये या किसी दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय को फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला संबंधित नहीं है एवं दिवालिया संबंधित सूचना न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया हैं ।

6– प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदारी या हकदार उनके फरीकैनर का सम्पत्ति, हिस्सा दावा टाईटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्णरूपेण या अंश भाग नहीं है या न तो हिन्दु अविभाजित परिवार की सम्पत्ति ही है न ही साझेदारी सम्पत्ति है। सम्पत्ति सभी प्रकार के विघ्न, प्रतिबंध, भार एवं बाधा आदि से पूर्णतया ऋण मुक्त एवं साफ हैं ।

7– यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये बैय ब्याना, एकरारनामा अथवा सम्पत्ति का स्थानांतरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है न भविष्य में करेंगे और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

8– यह कि उक्त भूखण्ड से संबंधित सभी मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के पास सुरक्षित रहेगा । विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को कार्यालय में उपयोग हेतु फोटो प्रति देंगे ।

S.K. Builder's & Coloniser Pvt. Ltd.
Managing Director

05-02-2021

जरूरत पड़ने पर मूल दस्तोवज को प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी कार्यालय में प्रस्तुत करेगें ।

9– यह कि बहुमंजिली इमारत बनने मे सभी तरह के खर्चे का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उस बात के लिये जवाबदेह नहीं होगें कि इस एकरानामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जवाबदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जवाबदेही प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की होगी ।

10– यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार प्राप्त होगा कि जो भी निर्धारित स्वीकृति प्रस्तावित योजना से यदि थोड़ा कम या ज्यादा से प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के सहमति के पश्चात् ही कर सकते है जो कि योजना के वितरण या खंड भाग के लिए कम या ज्यादा कर सके । यद्यपि कानून का उल्लंघन किसी भी हालत में नहीं होगा।

11– यह कि अगर भविष्य में उक्त सम्पत्ति पर प्रथम पक्ष के कोई भी पट्टीदार किसी तरह का दावा करते है किया उसका निपटारा प्रथम पक्ष अपने स्तर से करेंगे और जो भी लेन देन होगा वह लेन–देन प्रथम पक्ष अपने हिस्से में से करेंगे । इससे बिल्डर को कोई लेना–देना नहीं होगा ।

12– यह कि अपार्टमेन्ट निर्माण होने के बाद विकासक एवं जमीन मालिक के हिस्से में जो भी फ्लैट मिलेगा और दोनो पक्ष अपने–अपने हिस्से का फ्लैट जो भी टैक्स उसका भुगतान स्वयं करेंगे । इसमें दोनो पक्ष को कोई आपत्ति नहीं है नहीं होगा।

S.K. Builder's & Coloniser Pvt. Ltd.
Managing Director

अनुसूची–1

मवाजी 56 डी0 (छप्पन डीसमल) भूमि आवासीय जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी नगदी वाके मौजा– संदलपुर, परगना– फुलवारी, सर्वे थाना वो सब रजिष्ट्री–दानापुर सदर रजिष्ट्री वो जिला– पटना। जिसका थाना नं0– 43, तौजी नं0– 5357, खाता नं0– 60 (साठ), सर्वे प्लौट नं0– 115 (एक सौ पद्राह) में से। अंचल– दानापुर । जमाबन्दी नं0– भाग वर्तमान–04, पृष्ठ सं0– 44 पर लेख्यकारिणी का नाम दर्ज है ।

यह कि उक्त जमीन का सरकारी मूल्य मो0 1,40,00,000/– रूपया (एक करोड़ चालीस लाख रूपया) मात्र एवं मो0 10,00,000/– बाउण्ड्री का यानि दोनो राशि मिलाकर कुल राशि मो0 1,50,00,000/–रूपया भूखण्ड स्वामी अर्थात् प्रथम पक्ष को निर्मित संरचना में 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा

प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** हिस्सा सभी प्रकार की सुविधाओं के साथ में प्रदान की जाएगी, वो भूतल पर पार्किंग वो अन्य स्थान में भी **50 प्रतिशत** हिस्सा दिया जाएगा ।

यह कि भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद दानापुर,/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की अगर स्वीकृति मिलती है । तब वैसी हालत में जमीन मालिक प्रथम पक्ष के सहमति द्वारा उस समय के एकरारनामा के तैयार होने के अनुसार ही किया जाएगा ।

यह कि बहुमंजिली इमारत में भूतल पर पार्किंग वो स्थान में **50 प्रतिशत हिस्सा** के स्वामी भूखण्ड स्वामी अर्थात् प्रथम पक्ष है यह वसीका ही उनके हिस्से का स्वामित्व पत्र (Title Deed) है । इसी को भूखंड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष के हिस्से का स्वामित्व पत्र (Title Deed) माना गया है। इस वसीका के अलावे किसी भी प्रकार का

स्वामित्व पत्र (Title Deed) की आवश्यकता भूखण्ड स्वामी अर्थात् प्रथम पक्ष को नहीं हैं ।

विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को निर्मित संरचना में 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा

प्रस्तावित बहुमंजिली भवन के निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत हिस्सा** सभी सुविधाओं के साथ में प्रदान की जाएगी, वा भूतल पर पार्किंग वो अन्य स्थान में भी **50 प्रतिशत हिस्सा** मिलेगा ।

यह कि भविष्य में बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद दानापुर,/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है। तब वैसी हालत में जमीन मालिक प्रथम पक्ष के सहमति द्वारा उस समय के नए एकरारनामा के तैयार होने के अनुसार किया जाएगा । यह कि बहुमंजिली इमारत वो भूतल पर पार्किंग वो अन्य स्थान में भी **50 प्रतिशत हिस्सा** के स्वामी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष है। यह वसीका ही उनके हिस्से का स्वामित्व पत्र (Title Deed) है । उसी

को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का स्वामित्व पत्र (Title Deed) माना गया है। इस वसीका के अलावे किसी भी प्रकार का स्वामित्व पत्र (Title Deed) की आवश्यकता विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को नहीं हैं ।

" निर्मित फ्लैटों की विशेषतायें "

1– फाउन्डेशन : आर0 सी0 पाईलिंग स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार टाटा कम्पनी का छड़ सहित भूकम्प अवरोधी ।

2– स्टक्चर : आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर

3– सिविल वर्क : ईट वर्क लफार्ज/अलट्राटेक सीमेन्ट मेटेरियल के साथ

4– परिसज्जन : सभी भीतरी दिवारें एवं छत में प्लास्टर के उपर बालपुट्टी एवं बाहरी दिवारों में प्लास्टर के उपर वेदरकोट से डबल कोट पुटी प्राइमर सहित होगी ।

S.K. Builders & Coloniser Pvt. Ltd.
Managing Director

5– दरवाजा : दरवोजे का चौखट कपुरशाल का तथा पल्ला 32mm water Proof प्लाई वोर्ड का फ्लश डोर Brass fitting के साथ होगा ।

6– खिड़की : सभी खिड़की जिंदल स्टील का बना होगा ।

7– फर्श : भूतल के फर्श में 65mm इंटरलॉकिंग टाईल्स लगा होगा और ड्राइंग रूम एवं डाईनिंग रूम में 2 X 2 एवं अन्य कमरों में 2 X 2 Virtified tiles (jhonson Comp alias ISI) का होगा । किचेन बाथरूम एवं बालकोनी के फर्श में Anti Skid tiles लगा होगा ।

8– किचेन : कार्यकारी Platfarm ग्रेनाईट का तथा सिंक स्टेनलेस स्टील का रहेगा । कार्यकारी Platfarm से 2 फीट उँचाई तक रंगीन (ग्लेजड) टाईल्स लगा रहेगा । साथ ही साथ सिंक में गर्म एवं ठंढा पानी का व्यवस्था रहेगा एवं खिड़की में Exhaust Fan का जगह छोड़ा रहेगा ।

9–शौचालय : शौचालय में गर्म एवं ठंढ़ा का व्यवस्था एवं दिवारो पर उचाई में 7 फीट ग्लेज्ज टाईल्स लगा होगा, Exhaust Fan का जगह छोड़ा रहेगा। सफाई मानक स्तर का होगा ।

10– बिजली : हैवेल्स के फिटिंग के साथ ISI मार्क

11– बाहर फिनिशिंग : अच्छी क्वालिटी का वेदर कोट

12– अन्दर फिनिशिंग : सभी दिवारों तथा भितरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस होगा ।

13– टीबी प्वाईन्ट : सभी फ्लैटो में एक ड्राइंग/डाईनिंग और मास्टर बेडरूम में ।

For Builder's & Coloniser Pvt. Ltd.
Managing Director

14– टेलीफोन प्वाईन्ट : सभी फ्लैटों में एक प्वाईन्ट

15– सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था ।

16– केबल कनेक्शन : प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईंट मस्टर बेडरूम में

17– ए0 सी0 प्वाईंट : मास्टर बेडरूम एवं ड्राइंग हॉल में

18– फायर फाईटिंग : सभी तलो मे रहेगा ।

इस वास्ते यह वसीका विकास एकरारनामा प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) एवं द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के सदस्यों से राय सलाह लेकर अपने हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर यह वसीका विकास एकरारनामा एक दूसरे के बनाम वो बहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे ।

दिनांक : 05/2/2021

गवाह का नाम एवं पूरा पता

मनव पाल
राम बृक्ष पाल
आशीपुर
दानपुर
पटना
05-02-2021

देवेन्द्र पाल
05-02-2021
भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

राम बाबु पाल
05-02-2021

अनिश कुमार
पिता - स्व० मोती सिंह
उजा नगर,
रवीना रोड़
दानापुर पटना
(बिहार)
05/02/2021

S.K. Builder's & Coloniser Pvt. Ltd
5/2/04
Managing Director
डेवलपर (विकासकर्ता) का हस्ताक्षर

अंचल निबंधक
दानापुर (पटना)

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	301000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	322000/-

Registration Fee

FEE PAID

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Danapur

Date: 05/02/2021

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 05th February 2021 by Devendra Pal Late Ram Chandra Pal Urf Ram Chandra Bhagat by profession Others. Status - Executant

05-02-2021

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:05/02/2021

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Lalan Kumar' age '41' Sex 'M', 'Ram Babu Pal', resident of 'Near Shiv Mandir, Asopur, Patna '.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 05/02/2021

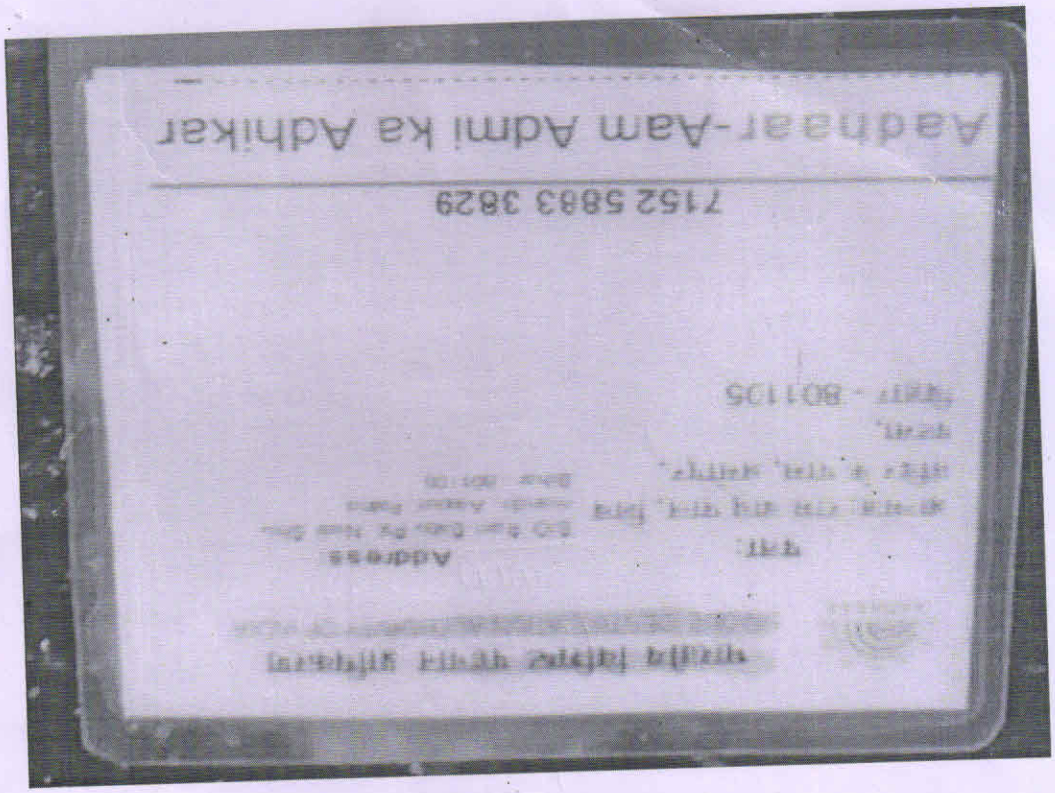
Endorsement of Certificate of Registration under section 60

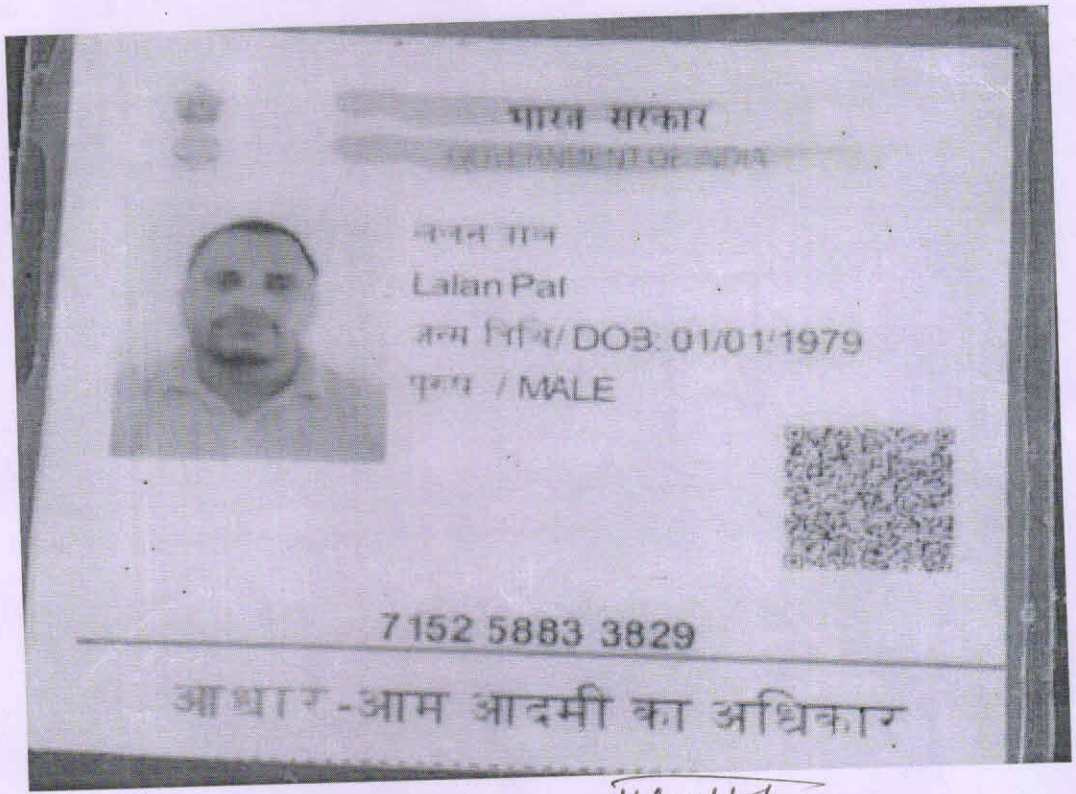
Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 40 on pages on 1 -23, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-6 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 05/02/2021

Token No. : 1908 Year : 2021 S.No. : 1871 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1885





ललन पाल
05-02-2021

पहचान