Serial No. 512 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 500

Serial No. 512

Deed No. 500

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

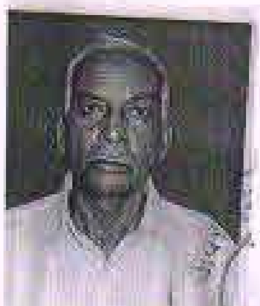
This document was presented for registration on **19/01/2016** by **Bhadrasen Prasad Yadav**
A stamp duty of Rs. **467200**/- and other fees of Rs. **20600**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page. The document has been registered as deed no. **500** in Book No. **1**, Volume No. **10** on pages from **524** to **546** and has been preserved in total **23** pages in C.D. NO. **2** / Year **2016**

19/1/2016

Signature with Date

Date: 19/01/2016 Token No: 490/2016

(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, **Danapur**



विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 19 माह जनवरी वर्ष 2016 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

J.K. Builders & Colonizer Pvt. Ltd.

Managing Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 490 | Reg. Year 2016 | Serial Number 512 | Deed Number 500

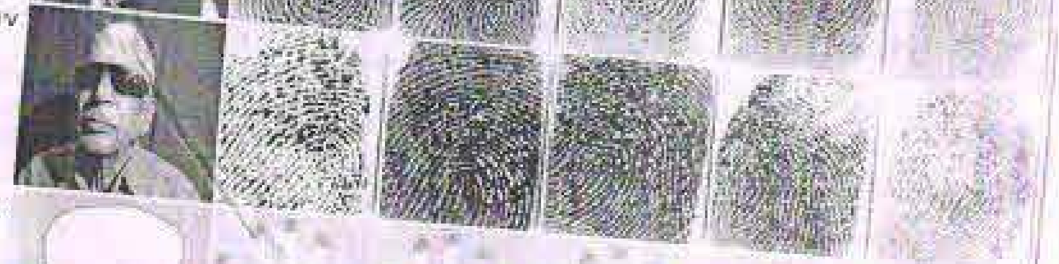
PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Claimant — Pawan Kumar

Sig. Pawan Kumar 19/1/16

Presented By — Bhadrasen Prasad Yadav

Sig. भद्रसेन प्र० यादव 19.1.2016

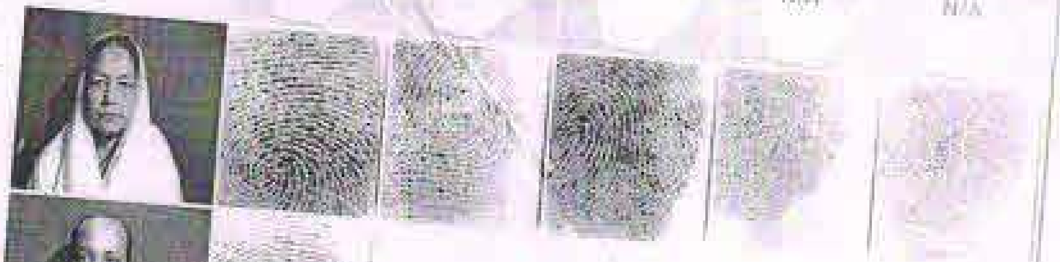


Executant — Bhadrasen Prasad Yadav

Sig. भद्रसेन प्र० यादव 19.1.2016

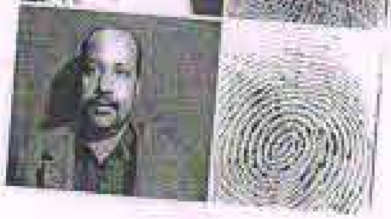
Executant — Leela Devi

Sig. लीला देवी 19/1/16



Identified By Roshan Sharma

Sig. Roshan Sharma रौशन शर्मा 19/01/2016



प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण :-

1- श्री भद्रसेन प्रसाद यादव पिता स्व0 प्यारे प्रसाद यादव, साकिन मौजा- गुलमहीयाबाग, थाना- फतुहा, पोस्ट- फतुहॉं, जिला- पटना, भारतीय नागरिक एराजी 5 कट्ठा 16 धूर 16 धुरकी (भूस्वामी या जमीन मालिक प्रथम पक्ष)

2- मो0 लीला देवी धर्मपत्नि स्व0 राजेन्द्र प्रसाद शर्मा (पिता श्री गुन्नी लाल शर्मा) निवास स्थान- चितकोहरा बाजार, थाना- गर्दनीबाग, पोस्ट- अनिसाबाद, जिला- पटना, भारतीय नागरिक एराजी 5 कट्ठा 16 धूर 16 धुरकी (भूस्वामी या जमीन मालिक द्वितीय पक्ष)

उपरोक्त भूस्वामीगण जिन्हे भूखंड स्वामीगण (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 है)। 9334852333

एवं

द्वितीय पक्ष लेख्यधारी

एस0 के0 बिल्डर्स एण्ड क्लोनाईजर प्रा0 लि0 कॉर्पोरेट पहचान सं0- U45200BR2013PTC020682 रजिस्टर्ड ऑफिस रूकनपुरा, मेन बेली रोड, पटना जिसके प्रबंध निर्देशक श्री पवन कुमार पिता स्व0 सुशील राय, साकिन- सगुना नदीपर, पोस्ट- दानापुर कैन्ट, थाना- दानापुर, जिला- पटना,

(भूविकासक/विकासकर्ता/बिल्डर/डेभलपर)

उपरोक्त विकासकर्ता को द्वितीय पक्ष कहा गया है, यहॉं 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 है ।

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

संदर्भ

हकियत यह है कि अनुसूची एक में वर्णित सम्पत्ति को भूखंड स्वामीगण ने अपने नीजी व खास धनराशि के द्वारा दिनांक 25–04–1987 ई0 को अलग–अलग वसीका द्वारा खरीद किये है, जिसमें लेख्यकारी नं0–1 भद्रसेन प्रसाद यादव ने नविस्ते श्रीमती दीप कुँअर देवी पति श्री राम ईश्वर सिंह साकिन– गजाधरक, थाना– दानापुर, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 23, पेज नं0– 117 से 120, वसीका नं0– 1708 सिरियल नं0– 1733 निबंधन कार्यालय दानापुर है वो लेख्यकारिणी नं0–2 लीला देवी ने नविस्ते श्री रघुनाथ महतो वल्द स्व0 उत्तीम महतो एराजी 2 कट्ठा 5 धूर वो श्री रामचन्द्र प्रजापति वल्द स्व0 भरत पंडित एराजी 2 कट्ठा 5 धूर वो श्री आनन्द कुमार वल्द श्री हीरा महतो एराजी 1 कट्ठा 6 धूर 16 धुरकी सभी का साकिन– बेलतल, थाना– दानापुर, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 23, पेज नं0– 112 से 115, वसीका नं0– 1707 निबंधन कार्यालय दानापुर है। बैय खरीदगी के रोज से लेख्यकारीगण काबिज दखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर उपभोग करते चले आ रहे है। यह कि भू–स्वामीगण (प्रथम पक्ष) की जमीन मौजा– दानापुर शहजादपुर, महल्ला– झखडी महादेव के नजदीक, परगना– फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री– दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला– पटना जो अन्दर पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दर वाके है। जिसका तौजी नं0– 5275, थाना नं0–21, खाता नं0– 155, सर्वे खेसरा नं0–1162 में से।

मुस्वामी प्रथम (श्री भद्रसेन प्रसाद यादव) का एराजी 5 कट्ठा 16 धूर 16 धुरकी यानि 18.25 डीसमल का **चौहद्दी**

उत्तर : लीला देवी पार्ट प्लौट नं0– 1162

दक्षिण : पार्ट प्लौट हाजा

पूरब : सहायक रास्ता।

पश्चिम: आहर।

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

भूस्वामी द्वितीय (मो0 लीला देवी) का एराजी 5 कट्ठा 16 धूर 16 धुरकी यानि 18.25 डीसमल का **चौहद्दी**

चौहद्दी

उत्तर : चन्द्रशेखर महतो ।

दक्षिण : भद्रसेन प्रसाद यादव पार्ट प्लॉट न0– 1162

पूरब : सहायक रास्ता ।

पश्चिम: आहर ।

उपरोक्त भू–स्वामीगण खरीदगी के दिन से उपरोक्त खरीगदी सम्पत्ति पर काबिज दखिल वो मालिक मुस्तकिल होते हुए चले आए. अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति पर लेख्यकारी शांतिपूर्वक संविवाद भूस्वामी 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 हैं वो हैं ।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो कि भू–खण्ड स्वामी है तथा वर्णित रकवा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शांतिपूर्वक ढग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी 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 हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास कार्य एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

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

यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एकरारनामा के तहत उभय पक्षो के मध्य इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्त पर किया जाता है ।

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 भारो 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 वाद दैन वगैरह से मुक्त वो पाक-साफ है । विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के बीच इस एकरारनामा के तहत निम्नलिखित शर्ते होगें ।

1- यह कि उपर 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 2006 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 **"भद्रराज इनक्लेव"** होगा ।

2- यह कि प्रथम पक्ष अर्थात 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)/पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी के यहाँ 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 नही करने पर प्रथम पक्ष अर्थात भूस्वामी द्वारा यह मान्य नहीं होगा । यह बहुमंजिली बनने के बाद भविष्य में अगर पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर सक्षम पदाधिकारी

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

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 पश्चात ही पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/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, 2006 की धारा 5(1), 5 (2) अन्य धाराओं के अनुसार प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की निर्माण के उपरान्त दिया जाने वाले निर्मित संरचना में 50 प्रतिशत Super Builtup Area हिस्सा जमीन फ्लैट, पार्किंग स्थलों इत्यादि में मिलेगा और प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी को अपने 50 प्रतिशत Super Builtup Area हिस्सा में पूर्ण स्वामित्व रहेगा वो पूर्ण स्वामी के रूप में अपने 50 प्रतिशत Builtup Area हिस्सा को व्यवहार में लायेंगे 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, 2006 की धारा 5(1), 5(2) वो अन्य धाराओं के अनुसार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को निर्माण के उपरान्त 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 50 प्रतिशत हिस्सा को व्यवहार में लायेगा ।

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

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

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 ।

5– 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)/पटना नगर निगम/ 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 होंगे 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 ।

6– 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 नही करेंगे ।

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

7– यह कि इस एकरारनामा के तहत दोनो पक्षों ने यह भी विश्वास दिलाते 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 खरीददार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होंगे ।

8– यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना का नक्शा पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/ नगर परिषद दानापुर/सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृत मिलने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण **कार्य 5 साल** 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 ।

9– यह कि जमीन मालिक विकासकर्ता को भवन निर्माण हेतू 5 साल का समय दिये है एवं छः माह का ग्रेस पिरियट जमीन मालिक विकासकर्ता को भवन निर्माण के लिये दिये है यह समय नक्शा पास होने के तिथि से लागू होगा ।

10– 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 ।

11– अगर भवन उपनियम/उपविधि या व्यवस्था/किसी अप्रधान संस्था के नियम/में कोई भी बदलाव होता है और भवन में कोई

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

भी नया निर्माण होता है तो वह पूरा भूखण्ड पर दोनो पक्ष के हिस्से में होगा ।

12– 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 जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित 5 साल (पाच साल) में नहीं की जायेगी ।

13– यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पदान हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा पूंजी का समावेश (लोन) विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के 50 प्रतिशत पर लेंगे । विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेगें । पूजी 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 Super Built up Area हिस्सा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बंधक नहीं रखेगें ।

14– 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 पहुँचाने वाले व्यक्तियों/दावेदारो के लिए विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का साथ देगें ।

15– यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप नक्शा का स्वीकृति पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी के द्वारा होने के बाद

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

पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी के नियम के अनुसार निर्माण करना पड़ेगा ।

16– 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 करने का अधिकार होगा ।

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

18– 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 कागजातो पर दोनो पक्ष हस्ताक्षर करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

19– 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, 2006 के नियम और प्रावधानों के अनुसार भुखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्ता एवं फ्लैट के खरीदारगण (फ्लैटधारी) करेंगे ।

20– यह कि कोई भी फ्लैटधारी किसी और किसी भी रूप में अपने फ्लैट का उपयोग एवं सार्वजनिक जगहों का उपयोग वाणिज्यीक (ऑफिस, कार्यालय, लघु एवं सुक्ष्म उद्योग, संस्था इत्यादि इस प्रकार के उपयोग से तात्पर्य हैं) कार्यों हेतु नहीं कर सकेंगे ।

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

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

22– यह अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के सटे/अगल बगल के भूखण्ड पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिली इमारत बनाने हेतु विकास कार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते है या भूखण्ड खरीदते है तब इस बहुमंजिली इमारत के सेट बैक एरिया या कॉमन (सार्वजनिक) एरिया को दूसरी बनाये जानेवाली बहुमंजिली इमारत के लिए एपरोच रोड/पहूँच/मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में बिना भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के सहमति के बिना नही करेंगे ।

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

24– 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 ।

25– यह कि भूस्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के बीच परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम पद्धति पर आधारित होगा । जिसमें भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को फ्लैट चुनने का पहले अधिकार होगा ।

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

27– यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीनस्थ न्यायालय से किया जायेगा ।

28– यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की सभी नियम और शर्तो लागू होगी ।

29– यह कि एकरारनामा में दिये गये प्रावधानो 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)/पटना नगर

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

निगम/नगर परिषद दानापुर/सक्षम पदाधिकारी के यहाँ नक्शा पास कराने हेतु अपने हस्ताक्षर के 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)/पटना नगर निगम/ 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 खर्च होगा उसका भुगतान विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे इसमें भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को कुछ भी नहीं देना होगा ।

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

(iii) यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष विधुत कनेक्शन लेने के लिए दरख्वास्त 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 सकें 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 यहाँ बंधक रखकर बहुमंजिला इमारत के फ्लैट इत्यादि का निर्माण कर सके ।

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

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

(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/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 मुल रकवा 5 कट्ठा 16 धूर 16 धुरकी लेख्यकारी नं0–1 एवं लेख्यकारी नं0– 2 का 5 कट्ठा 16 धूर 16 धुरकी 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 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 नुक्स नहीं है एवं किसी भी तरह का दीवानी एवं फौजदारी मामलो अथवा भूमि हदबंदी कानून के अंतर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है एवं किसी भी तरह का न ऋण मुहैया ले रखी है । यह भी घोषित किया जाता है

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

उक्त मूल भूखण्ड का पटटा किराया लाइसेंसी अथवा बदोबस्ती 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)/पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर/सक्षम पदाधिकारी, भूमि हदवदी 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 ।

4— प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि उनके दखल कब्जे वाली उक्त भूखण्ड पर कोई हकीकत, 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 सम्भिधित 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 फरीकैन 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, ऋण—भार एवं बाधा आदि से पूर्णतया मुक्त एवं साफ हैं ।

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

7— यह कि प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया 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 भूखण्डछ से संबंधित सभी मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के पास सुरक्षित रहेगा । विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को कार्यालय में उपयोग हेतु फोटो प्रति दिया जायेगा । जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी कार्यालय में प्रस्तुत करेगें या बैंक वगैरह में या नक्शा के लिये जरूरत होगा तो मूल प्रति दिखा देंगे ।

9— यह कि बहुमंजिली इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निषादन की तिथि से विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उस बात के लिये जवाबदेह नहीं होगें कि इस एकरानामा के निषादन 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 पश्चात ही कर सकते है जो कि योजना के वितरण या खंड भाग के लिए कम या ज्यादा कर सके । यद्यपि कानून का उल्लघन किसी भी हालत में नहीं होना चाहिए ।

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

अनुसूची—1

मवाजी **11 कट्ठा 13 धूर बारह धुरकी (ग्यारह कट्ठा तेरह धूर बारह धुरकी)** भूमि जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी नगदी वाके मौजा— दानापुर शहजादपुर, महल्ला— झखड़ी महादेव के नजदीक, परगना— फुलवारी,

थाना वो सब रजिष्ट्री– दानापुर, सदर रजिष्ट्री वो जिला– पटना । तौजी नं0– 5275 थाना नं0– 21 (इक्कीस), खाता नं0– 155 (एक सौ पचपन), सर्वे प्लौट नं0– 1162 (एक हजार एक सौ बासठ) में से । लगान वार्षिक 6/– रूपया अलावे सेस बिहार सरकार द्वारा अचलाधिकारी दानापुर । लेख्यकारी नं0–1 भद्रसेन प्रसाद यादव का जमाबन्दी नं0– 3297 सन् 2014–2015 है एवं लेख्यकारिणी नं0– 2 लीला देवी का जमाबन्दी नं0– 3296 सन् 2014–2015 है ।

मूल्य 2,33,60,000/– रूपया (दो करोड़ तेतीस लाख साठ हजार रूपया) मात्र ।

–: चौहद्दी :–

उत्तर : चन्द्रशेखर महतो ।

दक्षिण : राजेन्द्र स्मृति इन्कलेव ।

पुरब : सहायक रास्ता ।

पश्चिम आहर ।

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 मे भी 50 प्रतिशत हिस्सा दिया जाएगा ।

यह कि भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/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 वो फ्लैट 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

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

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

यह कि उक्त बहुमंजिला इमारत बनने के बाद प्रथम तल एवं चतुर्थ तल के कुल फ्लैट जमीन मालिक के हिस्से में रहेगा एवं द्वितीय तल एवं तृतीय तल के कुल फ्लैट विकासकर्ता के हिस्से में रहेगा एवं नक्शा का एकसटेंसन या पास होने के बाद पुनः आधा–आधा हिस्सा फ्लैट दोनो पक्ष को मिलेगा ।

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, वो भूतल पर पार्किंग वो अन्य स्थान मे भी 50 प्रतिशत हिस्सा दिया जाएगा ।

यह कि भविष्य में बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/ नगर परिषद दानापुर/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति मिली 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 है ।

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

" जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैटों की विशेषतायें "

1– फाउन्डेशन : आर0 सी0 सी0 पाईलिंग स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार भूकम्प अवरोधी ।

2– स्टक्चर : आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर

3– सिविल वर्क : ईट वर्क सीमेन्ट मेटरियल के साथ

4– छत : आर0 सी0 सी0

5– फर्श : ग्रे सीमेन्ट मोजाईक टाईलस मार्बल

6– प्लास्टर : सीमेन्ट मोर्टार 1:4 सीलिंग 1:4

7– दरवाजा : आर0 सी0 सी0 या लकड़ी का दरवाजा अच्छी क्वालिटी एवं पेंटिग के साथ ।

8– खिड़की : स्टील विन्डो, शीशा एवं पेंटिग के साथ

9– किचेन : मार्बल (प्लेटफार्म के उपर) 2 फिट ग्लेज टाईल्स, फ्लोर ग्रे मोजायक टाईलस एवं किचेन बनाने के रेक में ग्रेनाईट मार्बल का उपयोग किया जायेगा ।

10– बाथरूम : दिवार में 7 फीट ग्लेज्ज टाईल्स तथा सतह में ग्रे सीमेन्ट मोजाईक, टाईल्स फ्लोरिंग के साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग मास्टर बेडरूम टवायलेट में गर्म एवं ठंडा पानी का व्यवस्था ।

11– विधुत वायरिंग : कौनस्लड पी0 बी0 सी0 कॉन्डयूट वायरिंग सहित स्टैण्ड क्वालिटी का फिटिंग के साथ आई0 एस0 आई0 मार्का का ।

12– बाहर फिनिशिंग : अच्छी क्वालिटी का वेदरन कोट

13– अन्दर फिनिशिंग : सभी दिवारों तथा भितरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी और स्नोसेम से पुती होगी ।

14– टीबी प्वाईन्ट: सभी फ्लैटो में एक ड्राइंग/डाईनिंग ओर मास्टर बेडरूम

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

15– टेलीफोन प्वाईन्ट : सभी फ्लैटों में एक प्वाईन्ट

16– सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था ।

17– केबल कनेक्शन : प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईट डाईनिंग और मास्टर बेडरूम

18– ए० सी० प्वाईट : मास्टर बेडरूम में ।

19– फायर फाइटिंग : सभी तलों में रहेगा ।

यह कि यह विकास कार्य एकरारनामा दोनों पक्षों के कथनानुसार तैयार किया गया है जिसे दोनो पक्ष खुद पढ़कर वो पढ़वाकर सुन समझ लिया वो सही पाकर अपना–अपना हस्ताक्षर बना दिया ।

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 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 : 19-01-2016

(1) गवाह का नाम एवं पूरा पता

Roshan Sharma
रौशन शर्मा
पिता स्व० राजेन्द्र शर्मा
चितकोहरा बाजार, गर्दनीबाग
पटना 19/01/2016

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

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

19/1/16

Managing Director

डेवलपर (विकासकर्ता) का हस्ताक्षर

प्रारूपकर्ता
Kumar ... 291/2014
Danapur

19/1/16

1232 23000/- 120 3000Rs.

INDIA NON JUDICIAL

३००० रु. ₹ 3000

सत्यमेव जयते

भारत

तीन हजार रुपये THREE THOUSAND RUPEES

Affidavits Sworn Before S. B. Danapur
Vide No. 1382 to 1385 Dated 27/4/8
And Affidavits Sworn Before
Executive Magistrate Patna at Danapur
Vide No. 4227, 4225, 4228, Dated 22.4.8

~~Registering Officer, Danapur~~

698.25
18.0
716.25

22.50
1.12
362

719.87

१ नाम भी क्रिरार :- १ श्री रघु नाथ महतो वल्द स्व. औार महतो मनाजी 521· दो लाख पाँच हजार के विक्रेता
२ श्री राम चन्द्र प्रजापति वल्द स्व गरत पंडित मनाजी 521· दो लाख पाँच हजार के विक्रेता
३ श्री आनन्द कुमार वल्द श्री सीराम महतो मनाजी 59191/19· एक लाख इक्कीस हजार सोलह सौ रु. की विक्रेता
सभी ~~साकिन~~ मौजा दानापुर थाना दीघा जिला पटना भारतीय नागरिक।

२

100Rs.

INDIA NON JUDICIAL

१०० रु. Rs 100

सत्यमेव जयते

भारत

एक सौ रुपये ONE HUNDRED RUPEES

३ नाम मोकिर :- श्रीमती लीला देवी औरत श्री
स्वर्गीय राजेन्द्र प्रसाद शर्मा सा० मुहल्ला
चितकोहरा बाजार थाना गर्दनीबाग जिला पटना। भारतीय
नागरिक।

४ किस्म वसीका :- केवाला बयला कतअी
(Deed of Absolute Sale)

५ तायदाद जरे :- मो० 33000) तैंतीस हजार रुपया
समन मात्र।

५ रकवाहद-दश :- रकवा (5 ॥॥१॥१) पाँच कट्ठा
सोलह धुर सोलह धुरकी रकवी
कायम इतिफाक रैयती कामजी कब्जे
वाके मौजा दानापुर शाहजादपुर सगुना
फुलवारी थाना नौ तक रजिस्ट्री दानापुर
सदर रजिस्ट्री की जिला पटना जो नगर
निकाय प्राधिकार क्षेत्र पटना नगर निगम
बाहर दानापुर के बाहर है तथा भूमि
सरकारी रेकर्ड में कृषि दिखलाया
गया है जिसमें कृषि कार्य होता है
जिसका तौजी 5265 खाता 21 खसरा
155 खसरा 1162 मैं से जिसका लगान
सालाना मो० 3) तीन रुपया आमदनी
अजमींदारी बिहार सरकार अंचल
अधिकारी दानापुर (पटना)

२५/४/२०२९

२५-४-२९

सही आनन्द कुमार के जरिये सौ सही
कागज पढ़कर समझ लिया कुल रूबीवा
इनमालने अदुल भाषा
दिनाक २५-४-२९

INDIA NON JUDICIAL

१०० रु. Rs 100

सत्यमेव जयते

भारत

एक सौ रुपये ONE HUNDRED RUPEES

उत्तर - दक्षिण · पूरब · पश्चिम

चन्द्रशेखर — अग्र स्वीदार · १०' फीट आहता

महतो — भद्रसेन प्रसाद — पईन — १२' फीट

माधव प्रसाद [illegible] — रास्ता — रास्ता

नं० ११६८

[illegible]

मजमून के लग भग

ईमा [illegible] रखाना [illegible] की सम्पत्ति की मोकिरान

ने अपने स्वयं अर्जित आय से बजरिये

वसिका [illegible] बंगला [illegible]

रजिस्ट्री [illegible] मकुआं ता. ३१.३.१९६८

को मुकिरा श्रीमती दीप कुमारी देवी जौजे श्री

राम ईश्वर सिंह साकिन दानापुर गजाधर [illegible]

पुर जिला पटना से जमीन खरीद किया है जिसका

वसिका ११६५ वर्ष १९६८ ई० निबंधन कार्यालय

दानापुर [illegible] है, जो तारीख खरीददारी के दिन

से लेकर आज के दिन तक मोकिरान इज-

[illegible] दखल [illegible] रहते चले आते हैं और

जो मोकिरान को इलहाल जरूरत रुपयों

के वास्ते बनाने मकान की भी खरीदने दिन

जायदाद के बाबत दरपेश है इसलिए मोकि-

रान ने अपनी [illegible] को [illegible] जायदाद को

अपनी खुशी को ख्वाहिश से [illegible] के हवाले

[illegible]

२

20 Rs.

बीस रुपये

भारत

INDIA

२०रु. 20Rs.

TWENTY RUPEES

मैं छोटू [illegible] [illegible] सुखीराम [illegible] की
राम वगैरह लेन्दार बदस्तूर मोनिका [illegible]
खाता नं॰ [illegible] के [illegible] ₹ 32000/- बत्तीस हजार
रुपया मैं बेचा और बेचा की कब्जा [illegible]
दिया को कुल रुपया मोनिका, खरीदार पक्ष
से [illegible] के [illegible] [illegible] [illegible]
पाया। जो ऊपर [illegible] [illegible] हाथा के खरीदार
को काबिज दाखिल [illegible] को चाहिए के खरीदार
दाम लेन [illegible] हाथा पर काबिज दाखिल होकर
जो [illegible] नाम अपनी वजाए मोनिका के खाता पर
जमाबन्दी [illegible] [illegible] में दर्ज करा लेवेंगी।
इसमें मोनिका [illegible] वारिसान मोनिका को किसी
किस्म का कोई [illegible] की [illegible] बाकी न
रहा [illegible] की [illegible] हक
लेन [illegible] हाथा में हक मोनिका [illegible]
वारिसान मोनिका को शामिल [illegible] [illegible]
आज के दिन से खरीदार पक्ष को शामिल [illegible]
को [illegible] मोनिका [illegible] वारिसान मोनिका
के [illegible] से उसमें कोई [illegible] रहा लेन [illegible] हाथा
से खरीदार पक्ष [illegible] [illegible] किये जावें तो
खरीदार पक्ष को यह हक की [illegible] [illegible]
[illegible] होगा [illegible] मोनिका के [illegible] की [illegible]
[illegible] की [illegible] [illegible]
को [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] कर की [illegible] [illegible] न [illegible] होगा।
इस वास्ते यह बैनामा [illegible] [illegible] लिख
दिया की [illegible] पर [illegible] प्रमाण रहे। [illegible]
दिनांक २५. ४. १५-२६ ई॰ [illegible]

भारत

INDIA NON JUDICIAL

२०० रु. Rs 100

सत्यमेव जयते

भारत

एक सौ रुपये ONE HUNDRED RUPEES

डिसमिल एराजी कास्त हकियत रैयती काश्तकारी नगदी
वाके मौजा दानापुर शाहजादपुर परगना फुलवारी
थाना व सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री व
जिला पटना जो बाहर विकास प्राधिकार क्षेत्र पटना
वाके है जो मास्टर प्लान के बाहर है तथा भूमि
सरकारी रिकार्ड में कृषि दिखलाया गया है
जिसमें आज तक कृषि कार्य हो रहा है जिसका
तौजी 5265 खाता 27 खसरा 1422 सर्वे खसरा
1162 में है। जिसका लगान सालाना मो० 1) रुपैया
जमाबंदी शेष वजमीन्दारी बिहार सरकार द्वारा
अंचलाधिकारी दानापुर (पटना)।

उ०	द०	पू०	प०
भाग खरीदार लीला देवी पिता सर्वे 1162	तीज गोविन्द गब्बा	10 फीट चौड़ा रास्ता	आहर 12 फीट रास्ता

संदर्भ

आराजी के सब मोजदिया
हाल खाता 22 की एराजी को बीकेत के
पिता ने दिनांक 20-2-1965 ई० को बजरिये
वसीका वसीयत नामा के द्वारा बीकेत के
पिता ने बीकेत को दिया है जिसका कुल
वसीका 6 जिल्द 2 पेज 51 से ...

२

100Rs.

INDIA NON JUDICIAL

१०० रु.   Rs 100

सत्यमेव जयते

भारत

एक सौ रुपये   ONE HUNDRED RUPEES

४८६ हे० निर्बन्धन का [illegible] दानापुर बाकी है। जो
मोकिर के पिता श्री [illegible] सिंह साह [illegible] के
के निवासी थे और मोकिर के पिता ने
वशिगत नामों के बाद बारवा दराज हुए के
इंतकाल कर गये। बाद इंतकाल अपने
पिता के मोकिर बाशिन्दा के सम्पत्ति रवानी
पर काबिज दाखिल हुए औ रहते चले
आते हैं और जो मोकिर के नाम जमीन्दारी
विभाग के जमाबन्दी रैयत संख्या [illegible]
रद्द करा है दर्ज पाया गया है। इस प्रकार रवाने
पर की सम्पत्ति पर मोकिर का दखल कब्जा
का प्रमाण पूर्ण रूप से प्रमाणित है।
जो मोकिर को इलहाल जरूरत रूपये
केवास्ते खर्च बनाने मकान और भी खरीदने
हेतु सम्पत्ति के वास्ते रुपैया है। अतएव
मोकिर ने अपनी पाक औ साफ जा नदार की
अपनी खुशी औ ख्वाहिश से होश औ हवास में
होकर बिना बहकावे [illegible] कानूनी की राय
आपा [illegible] वगैरह लिकर बदले मोकिर मोकिर
रवाने के नाम [illegible] १२००) तीन हजार रुपया
में बैना कर दिया और बयाना कमाई किया।
और रूपये कुल रुपयों की मोकिर खरीदार
पर सखवत बनाने खर्च के समय [illegible]
जो ऊपर सम्पत्ति नीवई या हाथा पर खरीदार को
काबिज दाखिल आदेश जो चाहिए के खरीदार
सम्पत्ति नीवईया हाथा पर काबिज दाखिल होकर

173 33000/- 3000Rs

INDIA NON JUDICIAL

३००० रु. Rs 3000

सत्यमेव जयते

भारत

तीन हजार रुपये THREE THOUSAND RUPEES

698.25
18.00
7/6.25

22.50
1.12
3.62
719.87

१ नाम मोकिरा :- श्रीमती दीपू कुंअर देवी जौजे श्रीराम ईश्वर सिंह साकिन मौजा गजाधर चकवाला थाना दानापुर जिला पटना भारतीय नागरिक।

२ नाम मोकिर लाहुम :- श्री भद्रसेन प्रसाद वल्द श्री प्यारे प्रसाद यादव साकिन मौजा गुलजारबाग थाना कदुआ डा० जिला पटना। भारतीय नागरिक।

३ किस्म वसीका :- केवाला बयनामा कामील विक्रय पत्र (Deed of Absolute Sale)।

४ तायदाद जरे समन :- मो० 33000) तैंतीस हजार रुपया मात्र।

५ सुमार सफा शौहदा :- सवा जौ (१२ डि०) सफा ...

20 Rs.

बीरहन नाम अपनी बजाय मोबिर के नाम
पर जमींदारी विभाग दानापुर में दर्ज रजिस्टर
करा लेवेंगे। इसमें मोबिर खाह वारसान मोबिर
को किसी किस्म का दावी वो मोतालबा
बाकी न रहा बल्कि जो कुछ मोहक मोहसूल
आज तक मोबिर को हासिल था या आइन्दे
हक हासिल होता रहता वह कुल हक मोहसूल
आज के दिन से खरीददार पन को हासिल हुआ।
बौसिफ बाद मोबिर के खलल वाकै हुके
खरीददार पन सब मोबईया हाथा के कुल
या कुल सब मोबईया हाथा से बेदखल कर
दिये जावें तो खरीददार पन अपनी नुकसानी
का कुल रकम मोबिर खाह वारसान
मोबिर के जात वो दिगर जायदाद मनकुला
वो गैर मनकुला बाकी वो पेशानी पर तमाम
बौलेवार मय सूद अशरह सैकड़ा एक रुपया
माहवारी के हिसाब लगाकर वसूल करके
कर लेवेंगे। न के उजूर न है न कभी
होगा।

इस वास्ते यह बशिका केवाला
बतौर कबाला के लिख दिया के समय
पर काम आवे वो प्रमाण रहे।
समाप्त।

दिनांक 28 – 4 – 75 – 6 ई०।

[illegible]

Sch. XIV.—F.No. 180 V.

रसीद मालगुजारी

नाम सर्कल। नाम मौजा मय थाना वो थाना नम्बर

बि०स०मु०, पटना। फेरद मालगुजारी करद रैयती। नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी वो सकूनत। नम्बर

X
106

00515101

अराजी नगदी

अराजी भावली

तफसील हिसाब लगान भावली।

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

नाम बाबत	मय सालाना	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	हाल
माल- (नकदी) गुजारी	3.00					3.00
(भावली)	0.68					0.68
सेस	1.2					1.2
*सुद	1.2					1.2
मुतफरकात	0.60					0.60
मीजान	6.28					6.28

तफसील अदायगी।

अदायगी बाबत	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	मोतालबा हाल	फाजिल
माल- (नकदी) गुजारी					3.00	
(भावली)					0.68	
सेस					1.2	
*सुद					1.2	
मुतफरकात					0.60	
मीजान अदायगी					6.28	

(1) मीजान कुल (लफ्जों में) — [illegible]

(2) नाम देहिन्दा — [illegible]

(3) कुल बकाया — [illegible]

दस्तखत वो तारीख अमला तहसील कनिस्ता

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सेवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो गई) सूद लिया जाता है।

बि.स.मु.(राजस्व) 2011

[illegible]

गोपनीय प्रतिवेदन

1156
17/1/15

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र

नाम .... गीता देवी .... पिता / पति .... राजेन्द्र प्रसाद शर्मा

ग्राम .... चितकोहरा बाजार ....

थाना .... गर्दनीबाग .... जिला .... पटना ....

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा		
				एकड़	डि०	
दानापुर 21		155	1162	5 कड़ी	16 धुर	16 धुरकी

अ० अ०

महाशय
आवेदक के वर्णित भूमि जमाबंदी नं 3296 पर पंजी II में अंकित है जिसकी लगान 2014-15 अद्यतन कटी हुई है। अतः भूस्वामित्व प्रमाण पत्र निर्गत किया जा सकता है।

[illegible]
[signature]

गीता देवी

आवेदक का हस्ताक्षर

कर्मचारी का प्रतिवेदन

[signature]

कार्यालय अंचल अधिकारी [illegible] (पटना)

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

Sch. XIV.—F.No. 180 V.

रसीद मालगुजारी

नाम सर्किल। नाम मौजा मय थाना वो थाना नम्बर

बि०स०मु०, पटना।

फरद मालकी / फरद रैयती।

नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी वो खेसरा। नम्बर।

X 106

00515102

अराजी नगदी

अराजी भावली

तफसील हिसाब लगान भावली।

0.1

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजुदी साल की।

मांग बाबत	सालाना	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा	३रा वर्ष	२रा वर्ष	१ला वर्ष	हाल
माल-गुजारी (नकदी)	5.00					5.00
माल-गुजारी (भावली)	0.62					0.62
सेस	12					12
*सूद	12					12
मुतफरकात	0.60					0.60
मीजान	6.32					6.32

तफसील अदायकारी।

अदायकारी बाबत	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा	३रा वर्ष	२रा वर्ष	१ला वर्ष	मोतालबा हाल	फाजिल
माल-गुजारी (नकदी)					5.00	
माल-गुजारी (भावली)					0.62	
सेस					12	
*सूद					12	
मुतफरकात					0.60	
मीजान अदायकारी					6.32	

(1) मीजान कुल (लफ्जों में) — सात रु पैंतीस पैसे

(2) नाम देहिन्दा —

(3) कुल बकाया —

दस्खत वो तारीख अमला तहसील

*खाते हाल का बकाया मालगुजारी पर (सेवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो चुका है) लिया जाता है।

बि०स०मु० (राजस्व)

खाता खेसरा

१४५ 1162

1158
13/7/15

गोपनीय प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र

नाम .... भद्रसेन प्रसाद यादव .... पिता / पति .... हजारी लाल यादव ....

ग्राम .... गुलमहिया बाजार ....

थाना .... जमुई .... जिला .... जमुई ....

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा		
				एकड़	डि0	
खानापुर 21		155	1162	0.	18 1/2	

श्रीमान
महाशय,
आवेदक की वंशावली भूमि जमाबंदी नं. 3297 पर दर्ज ... रसीद 2014-15 ...
... प्रमाण पत्र निर्गत किया जा सकता है।

भद्रसेन प्रसाद यादव

आवेदक का हस्ताक्षर

कर्मचारी का प्रतिवेदन

कार्यालय का मुहर

अंचल अधिकारी

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर