Serial No. 6224 Book No. 1 Deed No. 5645

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000 Rs.5000

पाँच हज़ार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

बिहार BIHAR

Serial No. 6224 Deed No. 5645

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Ara(Bhojpur)
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 16/05/2012 by Rajanikant
A Stamp Duty of Rs. 132920/- and other Fees of Rs. 595/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. 5645 in Book No. 1, Volume No. 75 on pages from 371 to 380 and has been preserved in total 10 pages in C.D. No. 28 / Year 2012

Signature with Date
(Awadhesh Kumar Jha
Registering Officer, Ara(Bhojpur)

Date: 16/05/2012 Token No: 6331 /2012

(1) रजनीकांत कुसवाहा

(2) शशिकांत वल्दान स्व0 राम सिंहासेन प्रसाद, पेशा-नौकरी वो कास्तकारी, निवासी मुहल्ला-नवादा आरा, थाना-नवादा आरा, जिला-भोजपुर (भारतीय)

---------- प्रथम पक्ष

District Registry Office,Ara(Bhojpur)

Token Number 6331 | Reg. Year 2012 | Serial Number 6224 | Deed Number 5645

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Satyendra Kumar Sharma						
Presented By	Rajanikant						
Executant	Rajanikant						
Executant	Shashikant						
Identified By	Rajesh Kumar						

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2900sop003

आर0 पी0 एस0 बिल्डर्स मैनेजिंग पार्टनर- सत्येन्द्र कुमार शर्मा वल्द श्री राम पूजन शर्मा, पेशा-व्यवसाय, निवासी मुहल्ला- बीर कुँवर सिंह विश्वविद्यालय कम्पाउन्ड कतिरा आरा, थाना-नवादा आरा, जिला-भोजपुर (भारतीय)

---------- द्वितीय पक्ष

किस्म वसीका:- एकरारनामा (Agreement)

सरकारी मुल्य मो0-66,41,000/- (छियासठ लाख एकतालीस हजार) रूपये मात्र।

यह कि प्रथम पक्ष जमीन मालिक मौजा-कस्बे आरा, थाना-नवादा आरा, अंचल-आरा, पुराना खाता नं0- 1552 पुराना खेसरा नं0- 3119 पार्ट एराजी 16,740 वर्गफीट के स्वामी के रूप में स्वत्व धरित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पति पर प्रथम पक्ष जमीन मालिक स्वामी के रूप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चली आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पति का अनतरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंध्नों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि उक्त जमीन पर आरा नगर निगम से प्रस्तावित भवनों का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बराएगें।

2. यह कि द्वितीय पक्ष उन्नयनकर्ता ने जमीन मालिक प्रथम पक्ष से जमीन पर बहुमंजिला ईमारत बनाने हेतु सम्पर्क किया जिसके उपरान्त प्रथम पक्ष ने अपनी सहमति जताई और प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से आरा नगर निगम द्वारा पारित नक्शे के विकसित क्षेत्र का 40 प्रतिशत क्षेत्र अपने अनुसूचि-1 में वर्णित भूमि को देने के एवज में लेने को तैयार हुए।

3. यह कि जमीन मालिक ने एकरार किया कि उपरोक्त वर्णित जमीन सम्पति जिसका पूर्ण विवरण अनुसूचि-1 में दिया गया है वह पूर्ण रूप से मेरे दखल कब्जे में है।

4. यह कि उक्त जमीन हर प्रकार के विवाद, ऋणधार, कर्जदेन, जब्ति आदि से मुक्त है तथा कानूनन मैं इस जमीन का पूर्ण मालिक हूँ। जिसके तहत इस सम्पति को हस्तानान्तरित करने का पूर्ण अधिकार एवं स्वामित्व मुझे प्राप्त है।

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त जमीन का विकास कराने हेतु द्वितीय पक्ष उन्नयनकर्ता R.P.S. Builders के साथ अपने स्वच्छ दिल, दिमाग एवं पूर्ण सहमति के साथ निम्नलिखित शर्तो के अनुसार तैयार हुए -

5. यह कि उन्नयनकर्ता अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर जमीन मालिक को आवासीय बहुमंजिली इमारत अपने खर्च से बनाकर देगें जिसमें से कुल आवासीये निर्मित क्षेत्रो का 40 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिक को देंगे। प्रथम पक्ष का फ्लैटों का शेयर प्रत्येक तला पर 40 प्रतिशत रहेगा।

6. यह कि दोनों पक्षों के बीच हुए समझौते में यह तय हुआ कि जमीन मालिक अपने हिस्से का 40 प्रतिशत हिस्सा का तथा उन्नयनकर्ता अपने हिस्से का 60 प्रतिशत भाग के निर्मित भवन में पूर्ण स्वामी होंगे, दखल कब्जा करेंगे अथवा किसी रूप में बिक्री, इसे हल स्वयं कर सकते है। भविष्य में कोई भी पक्ष उपरोक्त विभाजित शेयर पर बदलाव का रूख अख्तियार नहीं करेंगे।

7. यह कि प्रथम पक्ष जमीन मालिक ने द्वितीय पक्ष उन्नयनकर्ता को यह अधिकार दिया है कि द्वितीय पक्ष उन्नयनकर्ता अनुसूचि-1 में वर्णित खाली जमीन में बहुमंजिली इमारत बनायेगें एवं वर्तमान में चारदिवारी देगें ।

8. यह कि उन्नयनकर्ता को पूर्ण अधिकार होगा कि वह बहुमंजिली भवन की संरचना-सह-नक्शे को वास्तुविद से तैयार करवायेगें एवं खर्च स्वयं वहन करेंगे, खर्चा द्वितीय पक्ष वहन करेंगे और साथ-ही साथ संरचना के लिए बने नक्शें को आरा नगर निगम से स्वीकृति करायेगें जिसमें वे उनके सक्षम पदाधिकारीगण से सलाह-मार्ग दर्शन लेंगे और आने वाले खर्च का वहन भी द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे साथ ही साथ इस कार्य को त्वरित एवं सफल सम्पादन हेतु प्रथम पक्ष इस प्रस्तावित नक्शे का खाका पर अपना हस्ताक्षर तो करेंगे ही साथ-ही साथ इसके लिए अपने जमीन का संपूर्ण आवश्यक कागजात उपलब्ध करेंगे जिसमें तनिक भी हिचकिचाहट या आपति नहीं होगी।

9. यह कि द्वितीय पक्ष प्राधिकार या नगर निगम द्वारा स्वीकृत नक्शे में किसी प्रकार का रद्दोबदल नहीं करेंगे और यदि इसमें किसी तरह का बदलाव किया और इससे किसी तरह की कानूनी या विभागीय अड़चन उत्पन्न होती है तो उसकी सारी जिम्मेवारी द्वितीय पक्ष की होगी और इसका समाधान में आने वाले खर्च का वहन भी वे ही करेंगे, प्रथम पक्ष इसके लिए उतरदायी नहीं होगें।

10. यह क उन्नयनकर्ता वास्तुविद से नक्शा बनवाने के बाद एवं उसे आरा नगर निगम से स्वीकृति कराने के पश्चात नक्शे के अनुरूप भवन निर्माण का कार्य पुरा करने का समय तीन वर्ष रहेगा। तीन वर्ष में पूरा नहीं होने पर तीन वर्ष के बाद Builder द्वारा पन्द्रह हजार रूपया प्रतिमाह विलम्ब शुल्क के रूप में प्रथम पक्ष को दिया जायेगा।

11. यह क उन्नयनकर्ता अपने फायदे तथा सदस्यों को आकर्षित करने हेतु मनोबंध के बाद अपने कम्पनी का साईन बोर्ड उपरोक्त जमीन पर लगायेंगे तथा इसका प्रचार-प्रसार अखबार या अन्य श्रोत के माध्यम से करेंगे तथा अपने सदस्यों को पूर्ण स्वामित्व के द्वारा फ्लैटों का निबंधन करेंगे या उन्नयनकर्ता जैसा उचित समझेंगे वैसा करेंगे उन्हें पूर्ण अधिकार होगा। द्वितीय पक्ष सिर्फ अपना 60 प्रतिशत शेयर का ही रजिस्ट्रेशन वो प्रथम पक्ष अपना 40 पतिशत शेयर का रजिस्ट्रेशन करेंगे।

12. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को यह हक प्रदान किया कि प्रस्तावित निर्माण की बनावट में तैयार कमी-बेसी सक्षम पदाधिकारी के निर्देशानुसार उपरोक्त सम्पति पर कर सकते है और वहाँ पर इससे सम्बन्धित अपने नाम का आवेदन मान्यता के लिए दे सके और भी अन्य जरूरत मंद कार्य सम्बन्धित कर सकते है और अपने हस्ताक्षर से लिखकर दे सकते है।

13. यह कि उन्नयनकर्ता को इमारत की बनावट, संरचना कार्य के लिए यह अधिकार प्राप्त होगा कि वे सक्षम आर्किटेक्ट, सर्वेयरों, ठीकेदारों, इंजिनियर्स एवं अन्य जरूरीयात कार्यो के संपादन हेतु जिसे चाहे रख सकते हैं जिसे चाहे हटा सकते हैं।

14. यह कि पक्ष निर्मित भवन में 40 प्रतिशत वो 60 प्रतिशत के अनुसार हिस्सा प्राप्त करेंगे, पारित नक्शे के हिसाब से अपना फ्लैट लेंगे जिनपर उनका पूर्ण स्वामित्व एवं दखल कब्जा होगा, द्वितीय पक्ष का अपने हिस्से का पूर्ण स्वामित्व एवं दखल कब्जा होगा और उसे विक्रय करने, आवंटित करने, किराया देने या जरूरतानुसार जैसा चाहेंगे वैसा इस्तेमाल करेंगे इसमें प्रथम पक्ष का किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं होगा और न ही द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के हिस्से को किसी प्रकार इस्तेमाल पर कोई हस्तक्षेप करेंगे।

15. यह कि उन्नयनकर्ता को उक्त जमीन पर (बनावट, संरचना कार्य करवाने में पूर्ण स्वतंत्राता होगी तथा जमीन मालिक का भी पूर्ण सहयोग होंगे।

17. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकृत किया कि किसी तरह का काम, समस्या, उपर्युक्त वर्णित इस मनोबंध के शर्तो के अनुरूप अगर जरूरत हुआ तो करेंगे।

18. यह कि भवन निर्माण कार्यावधि में बिजली, पानी, सेनिटरी, ड्रेनेज आदि सुविधाओं का मुहैया द्वितीय पक्ष को स्वयं अपने खर्च से करनी होगी।

19. यह कि प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष के अलावा किसी भी तीसरे व्यक्ति या संस्था की मान्यता निर्माण कार्य में नहीं दी जायेगी।

20. यह कि जमीन के कृत्रिम आयाम दर्शाने के अनुरूप अथवा प्राधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुरूप भवन निर्माण में त्रुटि पायी गयी तो इसकी क्षति पूर्ति द्वितीय पक्ष करेंगे चाहे जिस रूप में इसे वो वहन कर सकें।

21. यह कि इस बहुमंजिले इमारत को बिल्डींग मटेरियल अच्छी गुणवत्ता का समान लगाया जाएगा एवं लीफ्ट भी लगाया जाएगा।

22. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह तय हुआ कि उपरोक्त वर्णित जमीन पर बनने वाले बहुमंजिली भवन का नामाकरण "**R.S.P.** **Tower** रखा जायेगा।

23. यह कि जमीन मालिक सभी तरह के अनुसूचित सम्पति के आजतक के बकाये सालाना मालगुजारी एवं नगर निगम कर या अन्य तरह के टैक्स को वहन करेंगे और इसके बाद सभी तरह के सालाना टैक्स वगैरह को उन्नयनकर्ता वहन करेंगे।

24. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई की जमीन मालिक और उन्नयनकर्ता की उपरोक्त सम्पति पर किसी प्रकार की प्रवृति विपदा, भुकम्प, आग या किसी और कारण वश उन्नयनकर्ता को सरकारी पॉलिसी और स्थानीय पॉलिसी से हानि हो तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक और उन्नयनकर्ता पर लागू नहीं होगी।

25. यह कि प्रथम पक्ष अपने हिस्से का 40 प्रतिशत बना हुआ भाग के ही स्वामी होंगे एवं उसे बेचेंगे या किसी संस्था से कर्ज ले सकते है।

26. यह कि द्वितीय पक्ष बना हुआ हिस्से का 60 प्रतिशत भाग ही स्वामी होंगे एवं उसे बेचेंगे या किसी संस्था से कर्ज ले सकते है। हिस्से के अनुसार जो पार्किंग होगा वह भी दिया जायेगा।

27. यह कि द्वितीय पक्ष **R.P.S. Builders** के पार्टनर सत्येन्द्र कुमार शर्मा अपने हिस्से के 60 प्रतिशत में जितने भी फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र होगा वह अपने फ्लैट को किसी भी व्यक्ति को बेच सकते है तथा उस पर किसी भी सरकारी एवं असरकारी संस्था से कर्ज ले सकते है। जैसे बैंक, एल0आई0सी0, इत्यादी तथा द्वितीय पक्ष **R.P.S. Builders** के पार्टनर अपने 60 प्रतिशत हिस्से का फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र को जिस व्यक्ति .....को बेचेंगे उस व्यक्ति .....को आरा रजिस्ट्री ऑफिस में रजिस्ट्रार के सामने जाकर रजिस्ट्री कार्यालय में रजिस्ट्री करने का भी अधिकार जमीन मालिक (1) रजनीकांत कुशवाहा (2) शशिकांत द्वारा दिया जा रहा है खुशी एवं शांति के साथ इसमें जमीन मालिक को किसी प्रकार की कोई आपति ना है और ना होगा।

28. यह कि इस मनोबंध के सभी शर्तों को दोनों पक्षों ने पढ़कर-पढ़वाकर सुन लिया है और पूर्णतः स्वस्थ्य मानसिक अवस्था में समझ-बुझकर खुले दिल एवं स्वच्छ विचार से सन्निहित होकर अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया है और इस एकरारनामा की एक-एक प्रति अपने पास रख ली, ताकि समय पर काम आवे।

अनुसूची-I

सम्पति:- 16,740 वर्गफीट वाके मौजा-कस्बे आरा, थाना-आरा नवादा, अंचल-आरा, सब वो जिला रजिस्ट्री ऑफिस-आरा, जिला-भोजपुर, थाना नं0-237, पुराना वार्ड नं0-18 नगर निगम वार्ड नं0-45

पुराना खाता नं0	पुराना खेसरा नं0	रकबा	चौहदी -
1552	3119 पार्ट	16,740 वर्गफीट	उ0-कमलेश राय
एक हजार	तीन हजार		द0-मनोहर सिंह एवं किरण देवी
पांच सौ	एक सौ		पू0-रमेश सिंह वगैरह
बावन	उनईस पार्ट		प0-20 फीट चौड़ा प्राइवेट रास्ता एवं नीज

कुल जमीन- 16,740 वर्गफीट बराबर 38.477 डिसमिल

यह जमीन मुख्य सड़क से 98 फीट की दुरी पर स्थित है वो प्रधान सड़क से 100 मीटर की दुरी पर स्थित है। जो शाखा सड़क पर स्थित है।

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

निबंधन के समय जाचोंपरांत जो मूल्य होगा वो देय होगा

गवाहान:-

1. राजेश कुमार
पिता - स्व श्यामलाल सिंह
पावरगंज गोदना रोड आरा
थाना नवादा जिला भोजपुर

2. संजय कुमार सिन्हा
पिता श्री बबन प्रसाद
[illegible]
थाना ईमादपुर
जिला - भोजपुर

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. रजनी कान्त 16/5/12

2. राशि कान्त 16.5.12

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

SK Sharma 16.5.12

कम्पोज्ड बाई :-

[illegible] 16/5/012 सत्येन्द्र कुमार शर्मा 16.5.12

गौतम कम्प्यूटर
कलक्ट्री आरा

प्रारूपकर्ता -
अनुज कुमार [illegible] अधिवक्ता
[illegible] 16/5/12