Serial No. 5072 Book No. :- 1 Deed No. 5773

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

L 910805

Serial No. 5072

Deed No. 5773

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

This document was presented for registration on 15/05/2014 by Sbhobha Devi
A Stamp Duty of Rs. 313000/- and other Fees of Rs 20350/- 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. 5773 in Book No. 1, Volume No. 85 on pages from 32 to 48 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 13 / Year 2014

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

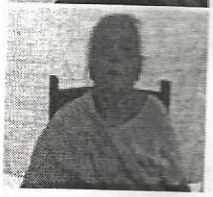
Date: 02/06/2014 Token No: 5172 /2014

Development Agreement

श्रीमती शोभा देवी, पति-स्व0 सिद्धेश्वरी नाथ, पेशा गृहणी निवासी मुहल्ला मंशा पाण्डेय बाग, आरा, थाना-आरा नगर जिला भोजपुर (भारतीय) ----------प्रथम पक्ष

District Registry Office,Ara(Bhojpur)

Token Number 5172 | Reg. Year 2014 | Serial Number 5072 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	R.P.S. Builders						
Sig.							
Identified By	Alfred Manish						
Sig.							
Executant	Sbhobha Devi		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Presented By	Sbhobha Devi						
Sig.							

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

9334477663

आर0 पी0 एस0 बिल्डर्स, मैंनेजिंग पार्टनर श्री सत्येन्द्र कुमार शर्मा, वल्द:-श्री रामपूजन शर्मा, पेशा-व्यवसाय, निवासी-मो0 वीर कुँवर सिंह कम्पाउण्ड, कतिरा आरा, थाना-नवादा, जिला-भोजपुर (भारतीय) ---द्वितीय पक्ष

पैन नं0:-ANTPS 1609 K

किस्म वसीका:-Development Agreement:-

सरकारी मूल्य:-1,56,00,000 (एक करोड़ छप्पन लाख मात्र)

यह कि प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) मौजा मुशर्दिपुर (एम0 पी0 बाग, आरा, थाना-आरा नगर, अंचल-आरा, थाना नं0-239, खाता नं0-175, खेसरा नं0-185, 281/185 का अंश रकबा 5320 वर्गफीट के स्वामी के रूप में स्वत्वधारित है तथा इस जमीन के साथ प्रथम पक्ष के पति के नाम पर दर्ज मौरूसी संपति है जो कि निर्विवाद रूप से प्रथम पक्ष के शांतिपूर्वक दखल कब्जे में है जिसका पूर्ण विवरण इस प्रकार है थाना संख्या-239, थाना-आरा नगर, अंचल आरा, खाता सं0-175, खेसरा सं0 179, 180, 181, 184 जिसका रकबा 5 डी0 यानि 2180 वर्गफीट हैं जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-1 में पूर्णत: वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि उपरोक्त वर्णित संपत्ति पर प्रथम पक्ष का जमीन मालिक/भूस्वामी/ कर्त्ता के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जा चला आ रहा है।

यह कि चूँकि उक्त सम्पत्ति अर्द्ध संरचना के रूप में है जिसे उन्नयनकर्त्ता मनोबंध के बाद अपने खर्च से पूर्ण रूप से समतल करेंगे। जिसका कार्य द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा एवं उसका खर्च द्वितीय पक्ष वहन करेंगे। यह कि जमीन मालिक यानि की प्रथम पक्ष द्वारा अनुसूची 1 में वर्णित जमीन के संबंध में द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर तरह से पाक-साफ एवं

स्वत्वदोष या ऋणभार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व दोष या ऋणभार पाया जायेगा तो इसकी जिम्मेदारी जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा शांतिपूर्ति भुगतान करने का दायित्व प्रथम पक्ष को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला भवन का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जाए:-

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय पाया कि अनुसूची-1 की जमीन पर प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत सक्षम अधिकारी से कराकर उसके अनुरूप फ्लैटों का निर्माण करते हुए बहुमंजिलें भवन बनायेंगे।

(2) यह कि प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में बातचीत पूर्व से चल रही थी और इस विलेख का निष्पादन हेतु अब द्वितीय पक्ष ने अंतिम रूप से निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और प्रथम पक्ष को आश्वस्त किया कि उक्त भूमि का विकास करने में किसी भी तरह से प्रथम पक्ष को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कहा कि जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

(3) यह कि दोनों पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर पाँच मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

(4) यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष ने यह तय किया है कि भवन निर्माण विभाग या आरा नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्सें में प्रथम पक्ष का 50% एवं द्वितीय पक्ष का 50% (सानि की

बराबर-बराबर 50%) हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

(5) यह कि द्वितीय पक्ष ने स्वीकार एवं आश्वस्त किया है कि फ्लैटों का निर्माण दीर्घ टिकाऊ एवं अच्छी गुणवत्ता के सामग्री का उपयोग किया जाएगा जिसमें सेनेटरी फिटिंग्स, इलेक्ट्रिक सामग्री, पलंबिंग, टाइल्स एवं सिमेंट ISI मार्क का होगा एवं आधुनिक सुविधाओं से पूर्ण सुसज्जित होगा।

(6) यह कि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को यह स्वीकृत करते है और द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष से उक्त जमीन को उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते हैं और उन शर्तों एवं बधनों जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 में वर्णित है।

(7) यह कि प्रथम पक्ष की सहमति और लिखित स्वीकृति से द्वितीय पक्ष उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत। फ्लैटों का नक्शा, स्वरूप और आकृति (elevation) तैयार करने जिसमें किए जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले Materials जो कि उच्च कोटि के होने चाहिए के लिए Architect (वास्तुविद्) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले खर्च, पारिश्रमिक द्वितीय पक्ष द्वारा वहन किया जायेगा।

(8) यह कि द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुविद् (Architect) द्वारा निर्मित प्लान प्रथम पक्ष की सहमति से किसी भी सक्षम कार्यालय और अन्य कोई आधिकारीक संस्था। अगर हो, को प्रथम पक्ष से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और प्रथम पक्ष की ओर से भवन प्लान/नक्शा की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान द्वितीय पक्ष करेंगे।

(9) यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक (प्रथम पक्ष), द्वितीय पक्ष को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरी को उक्त जमीन में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

(10) यह कि द्वितीय पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर प्रथम पक्ष को आवासीय बहुमंजिली इमारत अपने खर्च से बनाकर देंगे जिसमें कुल आवासीय निर्मित क्षेत्रों का 50% हिस्सा प्रथम पक्ष को देंगे। प्रथम पक्ष के फ्लैटों का हिस्सा 50% होगा और 50% द्वितीय पक्ष का होगा तथा यह अनुपात प्रत्येक तल पर बराबर-बराबर होगा। प्रत्येक फ्लोर पर 50-50% निर्मित भवन का बटवाँरा बराबर नहीं होने पर दोनों पक्ष सहमति (लिखित) के आधार पर अपना शेयर उपर नीचे करके क्षेत्रफल बराबर कर सकते हैं।

(11) यह कि दोनों पक्षों के बीच में प्रथम पक्ष अपने हिस्से का तथा उन्नयनकर्त्ता अपने हिस्से में मिले निर्मित भवन का पूर्ण स्वामी होंगे, दखल कब्जा करेंगे अथवा किसी रूप में बिक्री या लीज/स्वंय अपने हिस्सों का कर सकते हैं। भविष्य में कोई भी पक्ष उपरोक्त विभाजित शेयर पर बदलाव का अख्तियार नहीं रखेंगे।

(12) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर (द्वितीय पक्ष) की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा $3\frac{1}{2}$ वर्ष (तीन वर्ष छः माह) की होगी, जो एकरारनामा के तिथि से लागू होगा।

(13) यह कि पक्षों द्वारा सहमति दी गई है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों

एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद दोनों पक्ष अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी (Absolute owner) होंगे या अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने। अन्तरण करने का हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिससे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। अगर द्वितीय पक्ष चाहे तो अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और फ्लैटों के विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेंगे या करेंगे जिसमें प्रथम पक्ष के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

(14) यह कि प्रथम पक्ष द्वारा सभी तरह के अनुसूचित जमीन के आजतक के बकाये सलाना मालगुजारी, नगरनिगम कर बिजली बिल इत्यादि टैक्स का वहन स्वयं करके इस एकरारनामा को सम्पादित करगे।

(15) यह कि द्वितीय पक्ष फ्लैट के निर्माण के इमारत के लिए सब्रेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करेंगे जिसमें प्रथम पक्ष का कोई सरोकार नहीं है। उक्त इमारत में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या द्वितीय पक्ष पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए द्वितीय पक्ष क्षतिपूर्ति करेंगे और प्रथम पक्ष किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अंतर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें/वाद में बचाव करने के लिए जबाबदेह नहीं होंगे।

(16) यह कि भवन निर्माण कार्यवधि में बिजली पानी, सेनेटरी, ड्रेनेज आदि सुविधाओं को द्वितीय पक्ष मुहैया अपने खर्च पर करेंगे साथ ही पानी की टंकी, जेनेरेटर तथा लिफ्ट लगाना भी द्वितीय पक्ष का ही कार्य है

30-12-93

एवं भवन की अग्नि सुरक्षा संबंधी प्रावधानों का ख्याल रखते हुए नक्शा/प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे।

(17) यह कि द्वितीय पक्ष मनोबंध के बाद अपने कंपनी का साइन बोर्ड लगायेंगे तथा प्रचार-प्रसार या अखबार के माध्यम से Advertisement या अन्य स्त्रोतों से Advertisement कर सकेंगे।

(18) यह कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष को कार्यवधी (निर्माण कार्य) के पूरा होने तक प्रतिमाह 10,000/-रूपये (दस हजार रूपये) देते रहेंगे तथा कार्यपूर्ण होने तथा शेयर मिल जाने के बाद उक्त देय राशि को बंद कर देंगे। यह राशि प्रथम पक्ष को अन्यत्र किराया पर मकान हेतु देते रहेंगे।

(19) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रत्येक तल्ले (फ्लोर) पर प्रस्तावित नक्शें के अनुसार 2 BHK का 6 (Six) फ्लैट का निर्माण करेंगे जिसमें प्रत्येक फ्लोर, पर 3 फ्लैट प्रथम पक्ष को देंगे। द्वितीय पक्ष ने यह तय किया है कि भवन पाँच मंजिला और नगर निगम के नियमानुसार होगा।

(20) यह कि निचले तल पर आगे के कुछ भाग पर व्यवसायिक क्षेत्र का निर्माण किया जायेगा जिसमें प्रथम पक्ष का 60% हिस्सा प्रथम पक्ष के पुत्र अल्फ्रेड मनीष की पत्नी अनुराधा सिन्हा के नाम से होगा एवं व्यवसायिक क्षेत्र में द्वितीय पक्ष का हिस्सा 40% होगा।

(21) यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर टेरेस का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा गठित सोसाइटी के सदस्य करेंगे। अगर प्रथम पक्ष चाहे तो अपने हिस्से के 50% के लिए टेरेस को दर्शित कर लें।

(22) यह कि द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को 20,00,000/-रूपये (बीस लाख रूपये) जो कि 5-5 लाख के चार (4) किस्तों में, दो माह की अवधि के भीतर अदा कर देंगे तथा जो एक फ्लैट की कीमत का अग्रिम राशि होगा और फ्लैट की कीमत में समायोजित हो जायेगा जो भूमि पूजन के बाद के प्रथम बुकिंग से 500 सौ रूपया प्रतिवर्ग फीट कम करके समायोजित किया जायेगा।

(23) यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों, फ्लैटों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो ऐसी स्थिति में प्रथम पक्ष का भी 50% हिस्सा होगा।

(24) यह कि द्वितीय पक्ष कार्य को पूरा होने के बाद ही अपने हिस्से का पोजिशन देंगे या लेंगे।

(25) यह कि इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी खर्च शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें स्टाम्प खर्च एवं निबंधन खर्च शामिल है कि अदायगी द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा इसमें प्रथम पक्ष का कोई सरोकार नहीं है।

(26) यह कि नगर निगम आरा या अन्य वैधानिक प्राधिकार द्वारा योग्यता स्वीकृति से (छह) 6 महिने की कृपा अवधि के अंतर्गत अगर द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य करनें में असफल रहते हैं ऐसी स्थिति में द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को उनके हिस्से के सभी फ्लैट का मासिक किराया दोनों पक्षों की आपसी सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष द्वारा दिया जायेगा।

(27) यह कि अन्य किसी भी प्रकार की गुणवत्ता संबंधी त्रुटि जो प्रथम पक्ष के जानकारी में आयेगी उसकी लिखित शिकायत द्वितीय पक्ष को करेगा और द्वितीय पक्ष उसकी निराकरण में मदद करेगा।

Ragini Srivastava
पुत्री - 30 - 12 - 13
स्व० सिद्धेश्वरी नाथ

(28) यह कि इस उन्नयन मनोबध का आधिकारिता क्षेत्र आरा नगर निगम/ आरा सिविल न्यायालय/या सरकार द्वारा आधिकारिक व्यक्तियों या संस्था के अंतर्गत होगी।

(29) यह कि Schedule-1 में जमीन का विवरण एवं चौहदी दिया गया है:-

यह आवासीय परती जमीन जो मंशापांडे बाग, वार्ड न0- नया 10 पुराना.....4..... थाना संख्या-239, अंचल-आरा, थाना-आरा नगर, जिला-भोजपुर स्थित है जिसका पुराना खाता संख्या-175, नया खाता सं0.....219.....पुराना खेसरा-185, नया खेसरा सं0.....327.....का अंश 5320 वर्ग फीट तथा पुराना खाता संख्या-175, नया खाता सं0.....234.....पुराना खेसरा-179, 180, 181, 184 नया खेसरा.....324.....रकबा 5 डी0 यानि 2180 वर्ग फीट है, जिसका कुल रकबा 7500 वर्ग फीट है।

चौहदी-

उत्तर:- 4' (फीट) चौड़ा रास्ता एवं दीपक सहाय व मंजीत कुमार

दक्षिण:-5' (फीट) चौड़ा रास्ता एवं बीरेन्द्र सिंह व सुरज सिंहा

पूरब:-60' (फीट) चौड़ी मुख्य सड़क

पश्चिम:-5' (फीट) चौड़ा रास्ता

यह कि यह उन्नयन मनोबंध दोनों पक्षों ने अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में समझ बुझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिखा एवं पढ़-पढ़वाकर भी समझ लियें हैं ताकि यह करार समय पर काम आवें एवं प्रमाण रहें।

गवाह-

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. आस्फ्रेड मनीष
पिता स्व० सिद्धेश्वरी नाथ
एम०पी० बाग आरा
भोजपुर
30.12.13

30-12-13

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

2. Pradip Kr Sinh
Prh.
पिता स्व० सिद्धेश्वरी नाथ
एम०पी० बाग, आरा
भोजपुर
30/12/13

30/12/13

प्रस्तावक
अनुज कुमार श्रीवास्तव
अधिवक्ता ह०प०-32/5/06
पक्षकारों के कथनानुसार वसीका का प्रारूप
तैयार किया वो प्रमाण पक्षकार के द्वारा
30/12/13