

Serial No. 11940

Deed No. 11731



Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **07/10/2016** by **Baban Kumar**
A stamp duty of Rs. **279860/-** and other fees of Rs. **20500/-** 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. **11731** in Book No. **1**, Volume No. **251** on pages from **425** to
439 and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **39** / Year **2016**

Date: 07/10/2016

Token No: 12509 /2016

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Handwritten signature and date: 7/10/2016

32
17/10



उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 06.10.16 को श्री
बबन कुमार पिता स्व0 नन्द किशोर प्रसाद, साकिन- सुलतानपुर,
पोस्ट-दोतापुर कैंट, थाना- दानापुर, जिला- पटना, जिन्हें अग्रे जमीन



Handwritten signature and date: Ashok Kumar S.P. 6/10/16

10/7/2016

मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति -को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

कुटीर हाउसिंग डेवलपर्स एण्ड कन्सलटेन्ट प्राइवेट लिमिटेड निबंधन कार्यालय 13/1 आनन्दपुरी, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला- पटना-1, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- 03-04624 वर्ष 1991-1992 द्वारा प्रबंध निदेशक: श्री अशोक कुमार सिन्हा पिता स्व० रामा शंकर सहाय साकिन- 13/1 आनन्दपुरी बोरिंग कैनल रोड, पोस्ट- बोरिंग कैनल रोड थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला- पटना-1, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है। जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- दानापुर शहजादपुर, महल्ला- सुलतानपुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना, थाना नं०- 21, तौजी सामिलात, खाता नं०- 118, सर्वे प्लॉट नं०- 1165 में एराजी 4 कट्टा 10 धूर जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो० 94,93,000/- रुपया (चौरानवे लाख तिरानवे हजार रुपया) है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति को जमीन मालिक लेख्यकारी के पिता ने दिनांक 19-08-1994 ई० को अपने सहोदर भाई श्री भागवत प्रसाद से लिखित बंटवारा द्वारा बांटकर खास हक वो हिस्सा में मिला था। बंटकर मिले सम्पत्ति पर जमीन मालिक के पिता काबिज दखिल वो मालिक मुस्तकिल चले आ रहे थे कि अपने एकमात्र पुत्र लेख्यकारी को छोड़कर



Barber Kumar
6.10.2016

For Kadir Housing Developers
& Consultants (P) Ltd.
Asrar Uddin
Director
6/10/16

स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास के बाद जमीन मालिक स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक देखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर दानापुर नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे 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 उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

Robert Kumar
6.10.2016

Abdul Kadir
Direct
9/10/16



4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे ।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा ।
6. यह कि जमीन मालिक को जो पचास प्रतिशत हिस्सा मिलेगा उसमें से सतरह प्रतिशत का जमीन मालिक को 45,00,000/- रूपया विकासक से अग्रिम के रूप में पा चुके हैं अब इसके बाद विकासक अपने हिस्सा का पचास प्रतिशत एवं जमीन मालिक का सतरह प्रतिशत हिस्सा भी बिक्री कर सकते हैं । इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं है नहीं होगा ।
7. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे ।
8. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया ।
9. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है ।
10. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के

Handwritten signature

6/10/16

For KVIC Housing Developers
& Consultants (P) Ltd

Handwritten signature
6/10/16



होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और तबीपजमबज को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् दानापुर नगर परिषद को भेजी जाएगी।

11. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

12. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

13. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

14. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से

6.10.2016

Ashish Kumar
6/10/16
Directr



बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

15. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 33 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 67 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी

6.10.2016
Saban Kumar

Saban Kumar
6.10.2016

For Kutr Housing Developers
& Consultants (P) Ltd.
Director
6/10/16



कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, टेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ समेंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समेंम लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्ति सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

Shaban K...
6.10.2016

Shaban K...
6/10/16



G. इमारत कम्पलेक्स में पलैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने पलैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें ।

I. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं ।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है ।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है ।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा ।

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं ।



Shree Housing Developers
& Consultants (P) Ltd.
Patna

6/10/16

6.10.2016

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन “ ” होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए

Esben K
6.10.2016

6/10/16
Director



जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. दानापुर नगर परिषद द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर दानापुर नगर परिषद/पटना नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति,

Kabeer K
6.10.2016

For Kutr Housing Developers
& Consultants (P) Ltd
Abhishek Singh
Director
6/10/16



दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायाँगे।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे दानापुर नगर परिषद की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलेपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलेपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दानापुर शहजादपुर, महल्ला- सुलतानुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना, थाना नं०- 21, तौजी सामिलत, खाता नं०- 118, सर्वे प्लॉट नं०- 1165 में एराजी 4 कट्टा 10 धूर है। यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन तथा जिला निबंधन कार्यालय- पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है।

चौहद्दी

उत्तर : धनेश्वर महतो ।

दक्षिण : सहायक सड़क ।

पूरब : पार्ट प्लॉट नं०- 1165

पश्चिम : सत्येन्द्र कुमार ।



अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.आर.डी.ए./दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा ।

civil कार्य:-पी.आर.डी.ए./पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, छड़ सोन बालू एवं मसाला ।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट, कपूरशाल तथा दरवाजे का पल्ला उच्च कोटि के प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्मेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा ।

खिड़कियाँ :- (अलमुनियम सलाइड रिफ्लैक्टिव ग्लास) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ ।

फर्श :- विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटी का होगा ।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद हस्रमक टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान पे ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी चसंजवितउ तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी चसंजवितउ से 24" उँचा रंगीन हस्रमक टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी.

conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में । .C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

Kabeer Kumar
6.10.2016

Kabeer Kumar
Kabeer Kumar
& Consultants (P) Ltd
Direct

9/10/16
6/10/16



उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त पिदपीपदह केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

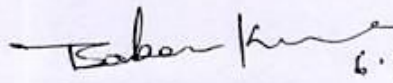
अनुसूची III

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक जट तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
 2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
 3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
 4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
 5. प्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तॉवे का तार होगा।
- यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सौच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

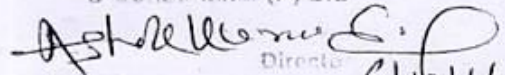
गवाहगण:-

1. Nishant Kumar
S/o Sri Shyam Ji Singh
Ashiana Nagar
P.S. Rajiv Nagar
Patna-22-

 6.10.2016

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Kulir Housing Developers
& Consultants (P) Ltd

 Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

2. Rabish Kumar Singh
S/o Yogendra Singh
Saimik Colony.

Dangpur Patna
7.10.2016

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति

पर लिपिबद्ध किया गया है।





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. 279860/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 300360/-

Registration Fee								LLR + Proc Fee	Service Charge			
FEE PAID	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR 0 Proc.Fee 0 Total 0	500
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
	TOTAL-										20000	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Danapur

Date: 07/10/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 07th October 2016 by Baban Kumar Late Nand Kishore Prasad by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:07/10/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

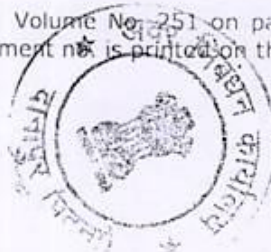
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rabish Kumar Singh' age '35' Sex 'M', 'Yogendra Singh', resident of 'Chanakyapuri,lane No 02,sainik Colony,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 07/10/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 251 on pages on 425 -439 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-39 year 2016 .The document no is printed on the Front Page of the document.



Registering Officer
Danapur

Date : 07/10/2016

Token No. : 12509

Year : 2016

S.No. : 11940

SCORE Ver.4.0

Deed No. : 11731

10/7/20

SCANNED

By:

1,39,93,000/-

अंदर मो- शब्दों में (रु०) मात्र
 चतुर्थ प्रति (जमाकर्ता हेतु) बिहार सरकार
 निबंधन विभाग गैर मानक (4)

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के

भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता- कुशिर एच डी एच कन्वलेन्ट प्रा. लि. मिर्जापुर श.ि अशोक, मुक्तिपुर श.
 (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) 13/1 आनन्दपुरी कोठीगा केनात
रस पला.
2. दस्तावेज का प्रकार- agreement
3. निबंधन कार्यालय- Dumraur
4. बैंक का नाम एवं शाखा- 882 Dumraur
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

2089
 Q-11504

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर आधिक सपु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क अन्वय उप शीर्ष 0001 सकल प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राथमिक विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	2,79,860.20	2,79,860.20
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, सपु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राथमिक विपत्र कोड -R0030031040001, A/c No.-10963226576	20,000.00	2,99,860.20
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व सपु शीर्ष -800- अन्य प्राथमिक-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से अग्र विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : भगद/ चेक/ द्राफ्ट कुल योग 2,99,860.20

कुल राशि शब्दों में

स्थान- 27/10/16

तारीख

- * चेक/द्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
- * चेक/द्राफ्ट की राशि अन्तर्लिखित होने के पश्चात ही मान्य होगी।

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्कॉल नं० / तारीख उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण में से रु० / शब्दों में

रूपये प्राप्त किया प्राधिकृत पराधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं० : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्कॉल सं० :

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रु० 25/-

2,99,860.20
 500/-
 3,00,360.20
 बैंक की प्राप्ति एवं मुहर





भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
भारत सरकार
Unique Identification Authority of India
Government of India



E-Aadhaar Letter

नामांकन क्रमांक/Enrolment No.: 2017/95080/23294

Rabish Kumar Singh (रविष कुमार सिंह)
S/O: Yougendra Singh, 4, Chankyapuri, Lane NO-02,
Sainik Colony, Gola Road, Danapur, Dinapur-Cum-
Khagaul, Patna,
Bihar - 801503

Date: 06/10/2015

आपका आधार क्रमांक/ Your Aadhaar No.:

2704 1585 9041



आधार-आम आदमी का अधिकार



1800 300 1947



help@uidai.gov.in



www.uidai.gov.in

- आधार देश भर में मान्य है।
- आधार के लिए आपको एक ही बार नामांकन दर्ज करवाने की आवश्यकता है।
- कृपया अपना नवीनतम मोबाइल नंबर तथा ई-मेल पता दर्ज कराएं। इससे आपको विभिन्न सुविधाएं प्राप्त करने में सहायता मिलेगी।

- सूचना
- आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।
 - पहचान का प्रमाण ऑनलाइन ऑथेंटिकेशन द्वारा प्राप्त करें।
 - यह एक इलेक्ट्रॉनिक प्रक्रिया द्वारा बना हुआ पत्र है।

INFORMATION

- Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship.
- To establish identity, authenticate online.
- This is electronically generated letter.

Validity unknown
Digitally signed by Rabish Kumar Singh
D. for 2015.01.06 12:39:15 +05'30'

- Aadhaar is valid throughout the country.
- You need to enrol only once for Aadhaar.
- Please update your mobile number and e-mail address. This will help you to avail various services in future.



रविष कुमार सिंह
Rabish Kumar Singh
जन्म तिथि/DOB: 05/01/1979
पुरुष / MALE



2704 1585 9041

आधार-आम आदमी का अधिकार



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
संबोधित: योगेन्द्र सिंह, 04,
चाणक्यापुरी, लेन न-02,
सैनिक कॉलोनी, गोला रोड,
दानापुर, दीनापुर कम
खगौल, पटना,
बिहार - 801503

Address:
S/O: Yougendra Singh, 04,
Chankyapuri, Lane NO-02, Sainik
Colony, Gola Road, Danapur,
Dinapur-Cum-Khagaul, Patna,
Bihar - 801503

2704 1585 9041

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

(Handwritten signature)
08/10/15



7/1/55001
Sujata

Serial No. 10648

Deed No. 8521



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

This document was presented for registration on 28/09/2012 by Sujata Devi A Stamp Duty of Rs. 196980/- and other Fees of Rs. 795/- 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. 8521 in Book No. 1, Volume No. 146 on pages from 498 to 514 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 23 / Year 2012

(Signature)
28/09/2012
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 28/09/2012

Token No: 10759 /2012

SCORE 3.0

विकास कार्य एकरारनामा

यह विकास कार्य एकरारनामा नीचे वर्णित भू-खण्ड पर बहुमजिला इमारत हेतु विकास कार्य आदि के लिए आज दिनांक 28-09-2012 को निम्नलिखित पक्षों के बीच किया गया।



(Signature)
28.9.2012

For, Kutr Housing Developer
Compliments, P. Jadh

(Signature)
28/09/2012

निबंधन पर रोक सबकी बात
के विकास/वही पत्र।

28

1- लेख्यकारीगण का नाम एवं पूरा पता:-

(1) श्रीमती सुजाता देवी उम्र 48 वर्ष धर्मपति स्व०
नन्द किशोर प्रसाद,

(2) श्री बबन कुमार उम्र 39 वर्ष पिता स्व० नन्द
किशोर प्रसाद,

साकिन- सुलतानपुर, पोस्ट- दानापुर कैंट, थाना- दानापुर,
जिला- पटना, भारतीय नागरिक । --- प्रथम पक्ष 80/562

2. लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पता :-

कुटीर हाउसिंग डेवलपर्स एण्ड कन्सलटेन्ट

प्राइवेट लिमिटेड निबंधन कार्यालय 13/1 आनन्दपुरी,

थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला- पटना-1, जो कंपनी एक्ट 1956

के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- 03-04624

वर्ष 1991-1992 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री अशोक कुमार सिन्हा, 48 वर्ष

पिता स्व० रामा शंकर सहाय साकिन- 13/1 आनन्दपुरी बोरिंग

कैनाल रोड, पोस्ट- बोरिंग कैनाल रोड थाना- श्रीकृष्णापुरी,

जिला- पटना, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हे

आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता इत्यादि के नाम से

सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी,

नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय

पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ । 80000/

3. लेख्य प्रकार:-

बहुमंजिला भवन निर्माणार्थ ।

4. मूल्य:-

मो 98,44,000/- रुपया (अठानवे लाख चौवालीस हजार
रुपया) मात्र ।

For, Kutir Housing Developers
& Consultants (P) Ltd.

Ashok Kumar

Director 28/9/12

सुजाता देवी

24/1/2012

Baban Kumar

28.9.2012



Vau
7

37-550
B-2
(47)

अंदर मो-..... शब्दों में (रु०.....) मात्र
चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु) **बिहार सरकार**
निबंधन विभाग गैर मानक **(4)**

[Handwritten signature]

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

- पक्षकार का नाम /पता कुशीर हनुमंत सिंह देवुलपति एण्ड कनसल्टेंट प्राइवेट लिमिटेड
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) निर्देशक अशोक कुमारी, कलकत्ता
- दस्तावेज का प्रकार Development Agreement
- निबंधन कार्यालय डानापुर
- बैंक का नाम एवं शाखा S.B.I. - डानापुर
- भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिर्ष प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तिर्ष विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	1,92,100/-	1,92,100/-
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिर्ष विपत्र कोड -R0030031040001, A/c No.-10963226576	45 250 <u>295</u>	295/-
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तिर्ष-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	/	/

Ch No 00409

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग

कुल राशि शब्दों में मौ० एक लाख नब्बे हजार तीस सौ पचास के

स्थान डानापुर
तारीख 28/3/12

- चेक/ड्राफ्ट को धियरे पौठ पर अंकित कर दें।
- चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर



स्कॉल नं० उपर्युक्त कालम
संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु० शब्दों में
रूपये प्राप्त किया

निबंधन हेतु सविन्य जमा करने का विवरण
एस्को लेखा सं० : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्कॉल सं० :

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रु० 25/-



हस्ताक्षर एवं मुहर
1,92,395
500/-
1,92,895

[Handwritten signature]
बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

अंदर मो०----- शब्दों में (रु०-----) मात्र
 चतुर्थ प्रति
 (जमाकर्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार
 निबंधन विभाग गैर मानक

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

- पक्षकार का नाम /पता कुशीरहाउसिंगडेवल्पर्स एण्ड कन्सल्टेन्ट प्राइवेट लिमिटेड
 (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) निदेशक अशोक कुमार सिन्हा आनन्दपुरी वीरिंग रोड
- दस्तावेज का प्रकार डेवलपमेंट एग्जिसेट - कृषि पटना,
- निबंधन कार्यालय दानापुर
- बैंक का नाम एवं शाखा S.B.I दानापुर
- भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक सपु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाया उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिर्षों प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तिर्षों विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	4880/-	4880/-
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, सपु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिर्षों विपत्र कोड -R0030031040001, A/c No.-10963226576	/	/
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- घू राजस्व सपु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तिर्षों-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड -R0029008000006, A/c No.-10963226598	/	/

14
 10759/14
 2028

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 4880/-

कुल राशि शब्दों में चार हजार अठसठ रुपए मात्र

स्थान दानापुर
 तारीख 27/9/12

- चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
- चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्ता का नाम
 एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्कॉल नं० ----- तारीख ----- उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु० ----- / शब्दों में -----

रूपये प्राप्त किया प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं० : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्कॉल सं० :

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रु० 25/-



बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

5- सम्पत्ति का सम्पूर्ण विवरण :-

मवाजी 6 कट्टा (छः कट्टा) भूमि आवासीय जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी नगदी वाके मौजा- दानापुर शहजादपुर, महल्ला- सुलतानपुर, परगना- फुलवारी, थाना वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका तौजी सामिलात, थाना नं०- 21 (ईक्कीस), खाता नं०- 118 (एक सौ अठारह), सर्वे खसरा प्लोट नं०- 1165 (एक हजार एक सौ पैसठ) में से । जिसका सालाना लगान मो० 3.00 रूपया अलावे शेष बिहार सरकार द्वारा अंचल- दानापुर ।

“ चौ ह दी ”

उत्तर : धनेश्वर महतो ।
दक्षिण : सहायक सड़क ।
पूरब : पट्टीदार श्री भागवत प्रसाद ।
पश्चिम : निज मोकिरान ।

“ सं द र्भ ”

विदित हो कि खाना नं०- 5 में वर्णित जायदाद (जमीन) को लेख्यकारीगण ने दिनांक 19-08-1994 ई० को अपने सहोदर भाई श्री भागवत प्रसाद से लिखित बंटवारा द्वारा बांटकर खास हक वो हिस्सा में मिला है । बंटवारा के रोज से ही लेख्यकारीगण खाना नं०- 5 में जायदाद को हर तरह से अपने कब्जा-दखल वो अधिकार में रखकर तथा मालिक होकर शान्ति पूर्वक उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे हैं वो हैं ।

यह कि लेख्यकारीगण एवं लेख्यधारी के बीच विकास कार्य एकरारनामा बहुमंजिला भवन के कार्यालय के खाना नं०- 1 यानि



सुजाता देवी
22-1-92

Ashu Kumar S. P.
28/1/11

Isab Kumar
28.9.2012

प्रथम पक्ष खाना नं०- 5 में वर्णित सम्पत्ति के भू-स्वामी है, और उनको इस लेख्य में लेख्यकारीगण के नाम से सम्बोधित किया गया है, और भू-स्वामी शब्द से उनका उत्तराधिकारी भी समझा जायेगा। इसी प्रकार लेख्यघारी द्वितीय पक्ष एक अधिकृत भवन निर्माणकर्ता एवं भू-विकासकर्ता है और इस लेख्य में उनका भवन निर्माणकर्ता भूविकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिस विवरण से उनके उत्तराधिकारी या अधिकृत मनोनीत भवन निर्माता भी समझा जायेगा।

इस लेख्य के खाना नं०- 5 का भू-खण्ड लेख्यकारीगण का नाम में दर्ज है जिनका नाम बहैसियत रैयत भी रैयती कॉलम में दर्ज है और लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का सरकारी रसीद भी कट रहा है अपने इस भाग जो खाना नं०- 5 में लेख्य में वर्णित है को चाहरदिवारी देकर वो कुछ भाग पर बनावट का काबिज दाखिल है

अतः इस लेख्य के खाना नं०- 5 में परिशिष्ट संख्या (क) में वर्णित सम्पत्ति लेख्यकारीगण का है और सूचित किया गया है क इस जमीना पर खास दखल कब्जा पूर्ण स्वत्व के साथ है। लेख्यकारीगण अपनी इच्छानुसार एकरारनामा कर रहे है और उक्त 6 कट्टा पर किसी अन्य व्यक्ति को न कोई हकियत है और न कोई रजिस्ट्री करने का अधिकार है।

अतः इस लेख्य के खाना नं०- 5 में वर्णित सम्पत्ति और भू-खण्ड के स्वामी और मुस्तकिल लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष है और उनको पूर्ण अधिकार उक्त सम्पत्ति की हस्तांतरण या किसी प्रकार का उसके सम्बन्ध में कारोबार करने का पूर्ण अधिकार है अर्थात उनका उसमें मार्केटबुल टाईटिल है और इस विलेख के पूर्व किसी अन्य व्यक्ति या संस्था के साथ किसी प्रकार का कोई एकरारनामा लिखित या मौखिक या किसी प्रकार का हस्तान्तरण और ऋण भार इत्यादि नहीं किया है लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का स्वत्व सर्वथा दोष रहित है वो निष्पक्ष है।



Saben Kumar
28.9.2012

सुजाता देवी
22/11/12

Ashu Kumar
28/9/12
Director

For, Kotir Housing Developers
& Consultants (P) Ltd.

शर्त एकरारनामा

लेख्यधारी द्वितीय पक्ष एक अधिकार प्राप्त भू-विकासक एवं भवन निर्माता है और उक्त लेख्यधारी द्वितीय पक्ष में लेख्यकारीगण प्रथम से इस लेख्य के खाना नं०- 5 के भूमि खण्डों पर बहुमंजिला भवन बनाने की बात की है । उक्त दोनो पक्षों ने इसके लिए एक दूसरे से सौहार्दपूर्ण वातावरण से बातचीत कर कानूनी सलाहकारों से इसमें सहायता ली और सभी तथ्यों को समझबुझकर अपने-अपने हानि-लाभ को पूर्ण विचार कर और मानसिक एवं शारीरिक पूर्ण स्वस्थता की दशा में लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष ने लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को इस लेख्य के खाना नं०- 5 में वर्णित सम्पत्ति को लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भवन निर्माणकर्ता एवं भूविकासक को सशर्त भूमि के विकास करने व बहुमंजिला भवन बनाने हेतु देने पर सहमत हुए और लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भवन निर्माण करने पर सशर्त राजी हुए और दोनो पक्षों की सहमति हुई कि एक विलेख एकरारनामा ।

शर्तें

(1) लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष इस लेख्य के द्वारा लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भू-विकासक को इस लेख्य के खाना नं०- 5 में वर्णित भूमि खण्डों को विकास करने व बहुमंजिला भवन बनाने हेतु अधिकार दिया और निम्नांकित शर्तों के अनुसार पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकरण के द्वारा अनुमोदित नक्से के अनुसार पूर्ण रूप से वे अपने खर्च पर भवन का निर्माण करेंगे और लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष पर उस निर्माण कार्यों में आरम्भ से अन्त तक एक पैसा भी खर्च नहीं करना है ।

(2) उक्त खाना संख्या- 5 में वर्णित लेख्यकारीगण की भूमि को उक्त भू-विकासक पूर्ण रूप से विकसित कर उसपर बहुमंजिला भवन (G+6) जिसमें पचास प्रतिशत जमीन मालिक (लेख्यकारीगण) को उक्त निर्मित भवन में प्रथम, तृतीय एवं पंचम तल्ला का सारा फ्लैट मिलेगा एवं पचास प्रतिशत डेवलपर यानि विकासक का निर्मित भवन में द्वितीय, चतुर्थ एवं षष्ठम तल्ला विकासक का होगा और उसको उचित और

For, Ketrir Housing Developers
& Consultants (P) Ltd.,
Director

As per Memo 28/12 सुजाता देवी
22/1/92

As per Memo 28.9.2012



लेख्यकारीगण को तय समर्पित भाग के साथ-साथ पार्किंग स्थान सहित अन्य सामुहित व्यवहार के नीचे शामिल होगा लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष एवं लेख्यधारी द्वितीय पक्ष दोनो ही सहमत है कि उक्त निर्मित भवन को अपने-अपने भागों यानि फ्लैटों का विक्रय करने में एक दूसरे को सहयोग करेंगे और आवश्यकतानुसार कोई भी विलेख क्रेताओं के पक्ष में आवश्यकता होगी तो निष्पादित अवश्य करेंगे जो फ्लैट लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष के हिस्से को विक्रय होगा उसकी सम्पूर्ण कीमत प्रथम पक्ष प्राप्त करेंगे और जो फ्लैट द्वितीय पक्ष लेख्यधारी के हिस्से का विक्रय होगा सम्पूर्ण कीमत उपरोक्त द्वितीय पक्ष प्राप्त करेंगे एवं द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से के भवन की बिक्री करने हेतु प्रथम पक्ष को सूचित करने या अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं होगी उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अपने हिस्से के भवन बेचने के लिए द्वितीय पक्ष को सूचित करने या अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी ।

(3) प्रथम पक्ष यानि भूमि मालिक यानि लेख्यकारीगण निम्नलिखित घोषणा करता है ।

(क) भूमि पर किसी प्रकार का सरकारी या निजी ऋण नहीं है तथा दी जाने वाली जमीन पर लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष के अलावे दुसरा किसी का कोई हक वा अधिकार नहीं है । भूमि पर किसी तरह का कोई मूकदमा किसी न्यायालय में लम्बित नहीं है । जमीन सब तरह से पाक साफ तथा ऋण मुक्त है । दी जाने वाली भूमि लैण्ड-एक्युजिशन से मुक्त है । किसी तरह का एक्युजिशन का कोई नोटिस नहीं मिला है । तथा जमीन एक्युजिशन में नहीं है ।

(ग) दी जाने वाली भूमि से मास्टर प्लान के अन्तर्गत रास्ता सरकार द्वारा दक्षिण तरफ स्वीकृत है ।

(घ) दी जाने वाली शहरी भू-हदबन्दी में नहीं है यानि सिलिंग में नहीं है ।

(4) जब नीव से लेकर उपर छत तक का उपर्युक्त भूमि खण्डों पर निर्माण का कार्य पूर्ण हो जायेगा या दोनो पक्षों की जब

Isabon Kumar
28.9.2012

सुजाता देवी
22/1/12

For Real Estate Developers
& Consultant P.D.D.
Ashok Kumar
28/9/12
E-10/10/12



भी सहमति हो जायेगी तब उपरोक्त दोनो पक्षो को अपने-अपने हिस्से के अनुसार निर्मित भवनों को दोनो पक्षों के हिस्से के खरीदारों के स्वत्व को पक्का करने हेतु जो भी विलेख निष्पादित या निबंधित रजिस्ट्री ऑफिस में करने की आवश्यकता होगी तो दोनो पक्षो पर पाबन्दी होगी की उस आवश्यक विलेख को दोनो पक्ष मिलकर निष्पादित और निबंधित कर देंगे, और इससे नकारने वाले पक्ष को क्षतिपूर्ति की पाबन्दी होगी । जब कभी भी उक्त भूमि की कीमत आंकने की आवश्यकता होगी तो उस इलाके के लिए वर्तमान में बाजार मूल्य के उच्चतम दर प्रति कट्टा के हिसाब से आंका जायेगा ।

(5) यह कि मालिक सहमत है और वचनवद्ध है कि वो बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 को धारा (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानो एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा । विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे । जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

(6) उक्त लेख्यकारीगण ने उपरोक्त विकास कार्य तथा बहुमुजिला भवन निर्माण के लिये इस लेख्य के खाना नं०- 5 में वर्णित भू-विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को इस विलेख के निष्पादन के समय ही अधिकार दे दिया और उनको पूर्ण रूप से अधिकृत किया कि उपरोक्त भूमि खण्डों पर आवश्यक निर्माण कार्य करे और पूर्ण रूप से विकास कार्य करे जिसमें दोनो पक्षो को अपने निर्धारित भाग के अनुसार आवश्यक अधिकार प्राप्त हो,

Baben Kumar
28.9.2012

सुजाता देवी
22/1/12

Ashok Kumar
28/9/12
Director

For, Kotir Housing Developers
& Consultants (P) Ltd



और उस विकास कार्य और निर्माण कार्य में लेख्यकारीगण कोई भी ऐसी रुकावट और हस्तक्षेप न करेंगे जिससे निर्माण और विकास कार्य में बाधा और बिलम्ब हो ।

(7) यह कि खाना नं०- 5 में निर्मित बहुमंजिला इमारत का नाम "सुजाता कुटीर" होगा । इसमें लेख्यधारी को कोई किसी तरह का आपत्ति नहीं होगा ।

(8) यह कि उक्त प्लॉट के गुणवक्ता की जाँच लेख्यकारीगण समय-समय पर कार्य स्थल पर जाकर कर सकते हैं। इसमें कमी या गलत होने पर लेख्यधारी को बोलकर सुधार करवा सकते हैं । इसमें लेख्यधारी को कोई आपत्ति नहीं है, नहीं होगा ।

(9) प्रस्तावित भवन ब्लॉक प्लैट और पार्किंग स्थान या अन्य सुविधाओं जैसे में लिफ्ट, इन्टरकॉम, साइलेन्स जनरेटर, बोरिंग, मार्बल, दरवाजा खिड़की लकड़ी का इत्यादि की व्यवस्था का पूर्ण विवरण रहेगा, और आवश्यक स्थितियों के साथ-साथ परिशिष्ट बना उक्त दोनो पक्षों के पक्ष में पूर्ण रूप से दर्शाया जायेगा और उसके अनुकूल निर्माण की अवधि भी निश्चित रहेगा, और पी० आर० डी० ए० से नक्सा स्वीकृत कराकर निर्माण कार्य को दिये गये निर्धारित अवधि में पूरा करना होगा ।

(10) दोनो पक्षों में यह भी तय हुआ कि दोनो पक्ष अपने-अपने हिस्से के अनुसार अपने भागों के प्लैटों को आंबटन कर सकते हैं और अपने आंबटित प्लैटों को दोनो पक्ष आवश्यक विलेखो को निष्पादन कर सकते हैं, जिसमें उक्त निर्माण कार्य से दोनो पक्षों को लाभ होता है ।

(11) उपरोक्त लेख्यकारीगण, उक्त लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को अलग से एक मोख्तारनामा निष्पादित कर अपना अधिकृत मोख्तार नियुक्त करेंगे । जिसके शर्तों के अनुसार उपरोक्त लेख्यधारी (विकासकर्ता) को कोई भी विकास कार्य या उसके सम्बन्ध निर्माण कार्य करने में या लिखने पढ़ने, भवन निर्माण सम्बन्धी नक्सा बनाने

Fos, Kotir Housing Developer,

Ashe Kumar 28/9/12
Director

Baben Kumar
28.9.2012



या पारित करने में और भवन निर्माण के समान इत्यादि के प्राप्त करने या इकट्ठा करने में किसी प्रकार से असुविधा दिक्कत या रूकावट का सामना न करना पड़े, और यदि कोई विवाद या मामला मुकदमा इत्यादि आ पड़ेगा तो उसका स्वयं निराकरण कर सके। जिससे निर्माण का कार्य सुचारु रूप से और सुविधा से आबटित रूप से अन्त तक चलता रहे।

(12) उक्त बहुमुजिला भवन निर्माण का नक्सा भवन निर्माण कार्य अपने स्तर से वो अपने खर्च से संबंधित विभागों से पास करायेंगे और शुरु से अन्त तक का सारा वय विकासकर्ता यानि लेख्यधारी को सहने वो करने की पाबन्दी होगी, और लेख्यकारीगण का एक पैसा भी नक्से या निर्माण कार्य में खर्चा वहन नहीं करना होगा।

(13) उक्त भूमि खण्डों के दखल कब्जा उक्त भू-स्वामी के द्वारा भू-विकासक को एकरारनामा करने के बाद उसमें विकास के लिये दे दिया गया उक्त विकासक विकास संबंधी जो भी कार्य करेंगे उसमें किसी भी समय लेख्यकारीगण को किसी प्रकार इस एकरारनामा के विपरित कोई भी असुविधा हस्तक्षेप या रूकावट या मामले बाजी करने का अधिकार नहीं होगा और यदि उनके हस्तक्षेप से निर्माण कार्य में बाधा पड़ी या विलम्ब हुआ उसके चलते लेख्यधारी को अधिक खर्च का सामना करना पड़ा या कोई भी आर्थिक क्षति लेख्यधारी को उठानी पड़ी तो इन सभी की उचित क्षति पूर्ति लेख्यकारीगण को करना पड़ेगा।

(14) उक्त भवनविकासक भवन विकास कार्य में परिशिष्ट (ख) के मानक के अनुसार भवन निर्माण सामग्री का उपयोग करेंगे और भवन निर्माण में उपयोग होने वाले सीमेंट, लोहा, लकड़ी और दूसरे-दूसरे अन्य माल, बिजली कनेक्शन का सामान या सीवरेज और अन्य सामान और सामग्री को प्राप्त करने के लिए संबंधित अधिकारियों के पास आवेदन देंगे और आवश्यकतानुसार उक्त लेख्यकारीगण उनकी सहायता करेंगे और बाधा नहीं पहुँचायेंगे।



For, Khyale Housing Development

Asheer Kumar, P. Ltd. 28/9/12

Director

सुजाता देवी 27/11/12

Baben Kumar 28.9.2012

(15) उक्त भवन निर्माणकर्ता को यह भी सुविधा होगी कि बैंक या किसी भी वित्तीय संस्था से उक्त भूमि भवन निर्माणार्थ कर्ज लेने के लिए उक्त भूमि खण्डों का 50 प्रतिशत हिस्सा भू-स्वामी की पूर्वनुमति से बंधक रख सकते हैं किन्तु उसकी अदायगी की सारी जिम्मेवारी या पाबन्दी भवन निर्माणकर्ता की होगी, लेकिन भवन निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष उक्त फ्लैटों के बिक्री के पश्चात् बिना विलम्ब के ऋण का अदायगर कर देंगे और प्रथम पक्ष की लोन अदायगी के बारे में जानकारी देंगे, ली गई लोन की राशि की वसूली उक्त जमीन से नहीं कि जायेगी बल्कि विकासक यानि लेख्यधारी के चल-अचल सम्पत्ति से वसूली की जायेगी। जिसका विवरण द्वितीय पक्ष बैंक में उपस्थित करेंगे, लेख्यकारीगण के उक्त भूमि से वसूल या क्षतिपूर्ति नहीं की जा सकती है साथ ही उक्त भवन निर्माता को यह भी पाबन्दी होगी कि उक्त कर्ज भवन निर्माण के सम्बन्ध में बैंक इत्यादि से लेंगे उसका उपयोग उक्त भवन निर्माण में ही करेंगे। बैंक सरकार या अन्य वित्तीय एजेन्सी को बिक्री करने का अधिकार नहीं होगा।

(16) उक्त भवन निर्माण कर्ता एवं लेख्यधारी को अधिकार होगा कि भवन निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड देने और आवश्यकतानुसार अपने खर्चे से समाचार पत्रों में उक्त भवन निर्माण संबंधी या विक्रय संबंधी विज्ञापन प्रकाशित करते रहेंगे।

(17) जब भी उक्त निर्माणकर्ता लेख्यधारी या भू-स्वामी को अपने हिस्से के फ्लैट या भवन के अंश को स्थानान्तरण करने की आवश्यकता होगी तो ये उचित विलेख निष्पादित कर निबंधित करेंगे और उक्त लेख्यधारी एवम् भू-स्वामी को भी पाबन्दी होगी की उसमें आवश्यकतानुसार एक दूसरे को इसमें सहयोग देंगे।

(18) उक्त समस्त और सम्पूर्ण भवन के सभी मंजिलों में नीचे से उपर तक जो भी सामान उपयोग की चीज या उपकरण जैसे सीढ़ी, पार्किंग प्लेश, भवन तक पहुँचने का रास्ता पानी, बिजली, नल ड्रेनेज.

Fee, Kair Housing Developer,
& Consultants Pvt. Ltd.

Director



28/11/12
27/1/12
28.9.2012
Babu Kumar
सुजाता देवी

इत्यादि हो दोनो पक्ष या उनके क्रेताओं या दोनो पक्षों किरायेदारों के उपभोग में सामान रूप से रहेगा और दोनो पक्षों अपने अनुमति व्यवहार से इसमें किसी को दिक्कत नहीं पहुँचायेग।

(19) उपरोक्त भवन के फ्लैट के उक्त दोनो पक्षों में अपने-अपने मिले हिस्से के अनुसार उपरोक्त लेख्यकारीगण अपने-अपने भागो का पूर्ण स्वामी होंगे और उसके स्वत्व और अधिकार में भवन निर्माता को तथा उनसे खरीदारो को बाधा-पहुँचाने का अधिकार नहीं होगा और उसी प्रकार जिन फ्लैटों का आबंटन उपरोक्त भवन निर्माणकर्ता के पक्ष में होगा। उसको पूर्ण स्वामी भवन निर्माणकर्ता होंगे और उसके स्वत्व और अधिकार से लेख्यकारीगण को उसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने और बाधा-पहुँचाने का अधिकार नहीं होगा।

(20) भवन के निर्माण काल में नीव से लेकर बहुमंजिला से लेकर अन्तिम छत तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का स्वत्वधारी को समय-समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा जिसमें वे निर्माण कार्य की प्रगति की जानकारी ले सके।

(21) दोनो पक्षों में यह भी तय हुआ कि पूर्णभवन निर्माण कार्य एकरारनामा होने के पोजेशन से दो साल के अन्दर पूरा कर लेना होगा। इसके अतिरिक्त जरूरत पड़ने पर भू-विकासक लेख्यधारी को छः महीनों का ग्रेस दिया जाएगा। ग्रेस में भी पूरा नहीं होने पर विकासक लेख्यकारीगण को किराया देंगे।

(22) लेख्यकारीगण भू-विकासक को अधिकृत करते हैं :-

(क) कि भवन का नक्शा उक्त जमीन का लेख्यकारीगण के नाम से पी0 आर0 डी0 ए0 में जमाकर उसे पारित करवा सकते हैं

(ख) कि इंजीनियर, ठीकेदार इत्यादि को भू-विकासक अपने इच्छा अनुरूप रख सकते हैं।

(ग) कि भवन निर्माण से संबंधित मुकदमों में विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भू-धारी के बदले किसी भी कोर्ट का सम्मन नोटिस ले सकते हैं, किसी भी कोई या अधिकारी के समक्ष उच्चको

Babu Kumar
28.9.2012

सुजाता देवी
22/9/12

Ashok Kumar
28/9/12
Director



बदले उपस्थित हो सकते हैं और किसी भी वकालतनामा शपथ-पत्र इत्यादि पर हस्ताक्षर कर अपना पक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं तथा अपने हक की रख या बचाव कर सकते हैं।

(घ) कि भू-विकासक लेख्यधारी भवन के अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति या संस्था को मालिकाना रूप से बेच सकते हैं और उसके बदले उसका पैसा लेकर खर्च कर सकते हैं उक्त भवन भू-विकासक लेख्यधारी के अपने मिले हिस्से का विक्रय हस्तान्तरण या अन्य पत्र पर हस्ताक्षर कर निष्पादित कर सकते हैं और उसे निबंधित करवा सकते हैं। जिससे कि क्रेताओं का स्वामित्व अधिकार हर तरह से पूर्णतः स्थापित हो सके।

(23) दोनों पक्षों में यह भी तय हुआ कि जब-जब जरूरत पड़े दोनों एक दूसरे के हिस्से में उनके या उनके मनोनित व्यक्ति को उनका स्वामित्व पूर्णतः स्थापित करने हेतु सारे पत्रों कागजाती का हस्तांतरित कर उसका निष्पादन करेंगे।

(24) भू-स्वत्वधारी के स्वामित्व की कानूनन संस्था जाँच हेतु जरूरी जमीन संबंधी सारा कागजात आज भू-विकासक लेख्यधारी को दे देंगे। जाँचोपरान्त इसे पहले पक्ष को लौटा दी जायेगी। परन्तु बाद में भी जब इसकी जरूरत पड़ेगा इसे जाँच हेतु मांगे जाने पर पहला पक्ष दे देंगे। जिसे विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष जाँचोपरान्त भू-सवामी लेख्यकारीगण को वापस लौटा देंगे

(25) किसी तरह भवन निर्माण विकास संबंधी या भवन आवंटन संबंधी विवाद होने पर पटना के क्षेत्र में आरविटेशन एक्ट के तहत दोनों पक्ष आरविटेशन में जा सकते हैं। भू-स्वामी लेख्यकारीगण एवं द्वितीय पक्ष अपने-अपने इच्छा से अपने तरफ से आरकिटेक्ट बहाल करेंगे, निर्माण कार्य प्रथम पक्ष द्वारा रोकने या रूकवाने पर उतना समय ग्रेस द्वितीय पक्ष को दे होगा।

Saban Kumar
28.9.2017

सुजाता देवी
27/9/17

Ashu Kumar
28/9/17
Director
For, Konir Housing Developps
& Consultants, P. Ltd.



(2) यह निश्चित हुआ कि यदि भविष्य में उक्त जमीन पर यदि कोई निर्माण किया गया तो वह निर्माण भू-विकासक के खर्च से होगा वो वह निर्माण कार्य जमीन मालिक के सहमति व निर्णय के अनुसार होगा

(28) यह विदित है कि भू-स्वामि के पुत्रों इस एकरारनामां को लेकर पूरी तरह सहमत होंगे तथा इस आशय का पत्र भू-स्वामी लेकर भू-विकासक को देकर उसकी प्राप्ति ले लेंगे ।

(29) यह तय हुआ कि पी0 आर0 डी0 ए0 में नक्शा होने से लेकर पास होने तक में भू-स्वामी और भू-विकासक आपस में फ्लैटों का समुचित वितरण व आवंटन संबंधी खाका तैयार कर लेंगे जिससे भू-विकास में बिलम्ब नहीं हो इस बँटवारा को इस एकरारनामा का हिस्सा समझ जाएगा ।

(30) दोनो पक्ष स्वेच्छा से यह भी तय की है कि भवन का पूर्णतः निर्माण के बाद एवं अपने-अपने हिस्से के भाग की बिक्री या भाड़े पर लगाने के उपरान्त कम्प्लेक्स के व्यवस्था एवं भविष्य की सुरक्षा हेतु सोसाइटी का गठन होगा जिन पर भविष्य की व्यवस्था एवं सुरक्षा का भार रहेगा और उसके एवज में उक्त सोसायटी को हर फ्लैट के ओक्युपायर से मासिक जो चार्ज होगा लेने का अधिकार होगा ।

इस एकरारनामा को स्वत्वधारी लेख्यकारीगण द्वारा पढ़कर वो पढाकर, सुन-समझकर निष्पादित किया गया ।

“ जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैटों की विशेषतायें ”

- 1- फाउन्डेशन : आर0 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 : मार्बल या भीकट्रीफाइड टाइल्स
- 6- प्लास्टर : सीमेन्ट मोर्टार 1:4 सीलिंग 1:4

Asbu Housing Deve
Consultants
28/9/12
Director

Baba Kumar
28.9.2012
224V/92



आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

ANJANI KUMAR SHRIVASTAV

SURENDRA PRASAD

28/02/1965

Permanent Account Number

BJNPS8306Q

Anjani Kumar Shrivastav

Signature



24012007

पहचान उम - 47 वर्ष
Anjani Kumar Shrivastav
28/2/12

28/2/12
10758/10



प्रमाणित किया जाता है कि यह दस्तावेज विकास कार्य एकरारनामा 15
(पन्द्रह) पृष्ठों में तैयार किया गया है।

दिनांक : 31-09-2012

सुजाला देवी

28/9/12

भू-विकासक (लेख्यधारी) का हस्ताक्षर :

भू-स्वामी (लेख्यकारीगण) का हस्ताक्षर :

28.9.2012

For, Kotir Housing Developers
& Consultants Pvt. Ltd

Asst. Manager

Director

28/9/12

गवाह : Ajay Kumar Srivastava

S/o. Sri. Surendra Prasad,

Ranjain Path, Danapur

Patna

28/09/2012

प्रारूपकर्ता

सुजीलाल लाल 07/06/02

विशेषज्ञ मार्केटिंग एगेंट

28/9/12

2. Sanjay Srivastava

S/o Late Tami Prasad

12, Ashiana Khera

P.O. Rajiv Nagar

P.O. B.V. College

Dist. Patna

28/09/2012



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.

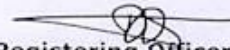
Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 196880/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs.	197775/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge		
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	500	
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee	0		
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0		
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	45				
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0						
	TOTAL-										295			

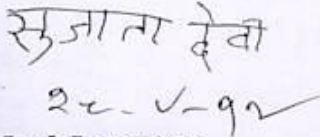
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 795

Date: 28/09/2012


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 28th September 2012 by Sujata Devi W/O Late Nand Kishore Prasad by profession House Wife. Status - Executant


28-9-12

Signature/L.T.I. of Presentant

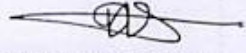
Date: 28/09/2012


Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Anjani Kumar Shrivastav' age '47' Sex 'M', 'S/O Surendra Prasad', resident of 'Ranjan Path, danapur, patna.'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 28/09/2012


Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 146 on pages on 498 -514 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-23 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 28/09/2012


Token No. : 10759 Year : 2012 S.No. : 10648




Registering Officer
Danapur

Deed No. : 8521

SCANNED

By  Checked By