भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000

Rs.1000

बिहार BIHAR

Serial No. 14096

25602 22/12/16 1000 / विकास एकरारनामा 820710

Deed No. 13829

मेसर्स विमल बिल्डकॉन प्रा०लि० सा० बेलीरोड

रु पसरा पटना

Govt. of Bihar

Sub Registry Office , Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **22/12/2016** by **Basudev Singh**
A Stamp Duty of Rs. **170400**/- and other Fees of Rs. **20500**/- 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. **13829** in Book No. **1**, Volume No. **292** on pages from **383** to **397** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **45** / Year **2016**

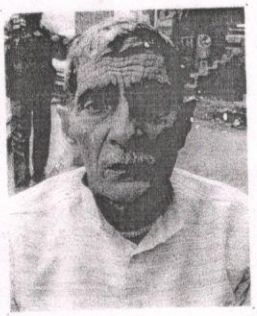
22/12/2016

Signature with Date
(**Dhananjay kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 22/12/2016 Token No: 14712 /2016

विकास एकरारनामा

यह **विकास एकरारनामा** (DEVELOPMENT AGREEMENT) विलेख आज दिनांक 22.12.2016 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ।

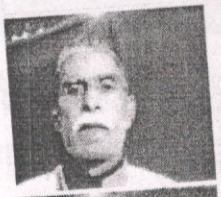
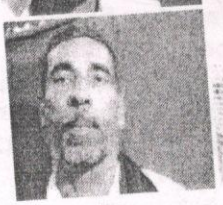


22/12/2016

वासुदेव सिंह 21-22-12-16

Sub District Registrar

Number 14712 Reg. Year 2016 Serial Number 14096 Deed Number 13839

	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
pe / nt	Shailendra Kumar Giri (Director) Shailendra Kumar Giri 22.12.2016						
nted By	Basudev Singh बासुदेव सिंह 22-12-16						
itant	Basudev Singh	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
utant	Dinesh Singh दिनेश सिंह 22.12.2016						
cutant	Ganesh Sharma गणेश शर्मा 22/12/16						
cutant	Indra Dev Sharma इन्द्र देव शर्मा 22-12-16						
ecutant	Krishna Murari Sharma कृष्ण मुरारी शर्मा 2-12-16						
entified By	Niranjan Kumar Sharma Niranjan Kr. Sharma 22/12/16						

Biometric Captured By 2802sop011

12/22/20

1. **श्री वासुदेव सिंह,**
2. **श्री दिनेश सिंह**

दोनों के पिता का नाम स्वर्गीय बच्चु सिंह

3. **श्री गणेश शर्मा,**
4. **श्री इन्द्र देव शर्मा,**
5. **श्री कृष्णा मुरारी शर्मा,**

सभी के पिता का नाम स्व0 बजरंगी सिंह

सभी का निवास स्थान ग्राम - पाण्डेयपुर, थाना नं0 - 78, थाना - बिहटा, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे जमीन मालिकगण/भूखंड स्वामीगण के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीगण, निष्पादकगण, प्रशासकगण, हितबद्धगण उत्तराधिकारीगण को सम्मिलत होगें) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

मेसर्स रियलाईज रियलकॉन प्राईवेट लिमिटेड, पटना जिसका निबंधन सं0 - U70109BR2015PTC024015 (PAN – AAHCR2767D) जिसका कार्यालय जे.एम. कॉम्पलेक्स, रूपसपुर, बेली रोड, पटना द्वारा प्रतिनिधि श्री शैलेन्द्र कुमार गिरी, पिता का नाम श्री शिव कुमार गिरी, निवास स्थान 601, गंगा -6, जलालपुर सिटी, राम जयपाल नगर, थाना - रूपसपुर, जिला - पटना, पिन कोड - 801503, बिहार, भारतीय नागरिक।, जिन्हें यहाँ पर "**विकासकर्त्ता/भवन बनावटकर्त्ता**" कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधि, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारी भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है।

संदर्भ

यह कि प्रथम पक्षगण का इस विकास एकरारनामा के अनुसुची - 1 में वर्णित भूमि जमीन मालिकगण की खतियानी वो मौरूसी जमीन है जो 1908 के सर्वे खतियान में मौजा - पाण्डेयपुर, थाना नं0 - 78, खाता नं0. - 110, खेसरा सं0 - 2177, रकवा - 142, डिसमिल जमीन है जो

खतियानी है वो जमीन मालिकगण अपने पूर्वजों के स्वर्गवास उपरांत अपने गोतिया पट्टीदार से आपसी खानगी बंटवारा के द्वारा बांट कर अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि के साथ-साथ अन्य सम्पत्तियॉ खास हक वो हिस्से में प्राप्त किये वो बंटवारा के रोज से जमीन मालिकगण निम्न अनुसूची - 1 में वर्णित भूमि के साथ-साथ अन्य सम्पत्तियों पर शांतिपूर्ण काबिज दखिल मालिक मुस्तकील हुए वो रहते चले आते हैं और हैं और सभी जमीन मालिकगण अपने-अपने नाम को बिहार सरकार के राजस्व शाखा अंचल बिहटा में दाखिल खारिज कराकर राजस्व रसीद जमाबंदी सं0 - 19/क, 25/111, 10/111 पर कटवाते चले आते हैं। इस प्रकार इस विकास एकरारनामा के अनुसुची - 1 में वर्णित भूमि पर जमीन मालिकगण/प्रथम पक्षगण पूर्ण स्वामित्व के साथ दखलकारा चले आ रहे हैं।

अतएव, जमीन मालिकगण समिलात रूप से इच्छा व्यक्त करतें हैं कि अनुसूची - 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजीला आवासीय भवन का विकास और बनावट हो जाए। विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्षकार) जमीन मालिकगण के उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआ तब, विकासकर्त्ता जमीन मालिकगण (प्रथम पक्षकार) के पास बहुमंजिला आवासीय भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किये और सम्पर्क किये और ऑफर दिये कि सम्परिवर्तित आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित है, को विकसित कर एक बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल भवन के बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर बहुमंजिला भवन का निर्माण कर अपने हिस्से को प्रस्तावित खरीदारों के पक्ष में हमेंशा के लिए बिक्री कर देंगें और बचे हुए प्रतिशत को जमीन मालिकगण को सुपूर्द कर देंगें। तत्पश्चात जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के पश्चात किया कि निम्नांकित अनुसूचि - 1 भूखण्डों पर बहुमंजिला भवन के रूप विकसित करने हेतु यह विकास एकरारनामा को निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर किया और इसके एकरार को स्वीकार किया:-

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर पटना

(क) द्वितीय पक्ष अनुसुची - 1 में वर्णित प्रथम पक्ष के जमीन को विकास कर आवासीय बहुमंजिला इमारत उच्च कोटी के समानों का प्रयोग कर निर्माण करेगें एवं कुल निर्मित भाग में 44 प्रतिशत हिस्सा प्रथम पक्षगण जमीन मालिकगण का होगा एवं 56 प्रतिशत हिस्सा द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता का होगा।

(ख) यह कि भवन निर्माण एवं उससे संबधित अन्य सभी कार्यो में जो भी खर्च होगा वह द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता करेगें। प्रथम पक्ष एक भी रूपया खर्च नहीं करेगें।

4. यह कि भूखंड स्वामीगण की आंतरिक इच्छा है कि उपर वर्णित अपने भूखंड का रचनात्मक विकास के रूप में एक आवासीय बहुमंजिला भवन एवं उसपर आधुनिक तकनिक से फ्लैटों एवं कार पार्किग का निर्माण करवाने हेतु द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता के पास संपर्क किये और उनके साथ अपने उपर्युक्त भूखंड पर बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण करने की बात-चीत भवन के कुल बनावट का 44 प्रतिशत जमीन मालिकगण के हिस्से में और भवन के कुल बनावट का 56 प्रतिशत विकासकर्त्ता के हिस्से में के शर्त्तों पर सहमति देते हुए उनके साथ विकास एकरारनामा उक्त पक्षों के बीच निष्पादन सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर पूर्ण मानसिक एवं शारीरिक स्वास्थता के हालत में अपने सभी तरह के नफा-नुकसान सोंच-समझकर बिना किसी के जोर-दवाब के किये हैं। बहुमंजिला आवासीय भवन में जो भी बनावट होगा, उसमें फ्लैटों और कार पार्किंग स्पेशों के रूप में बनावट रहेगा।

5. यह कि विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित भूखंड पर लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिए सहमत हैं। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्त्ता हीं पूर्णतः वहन करेगें।

6. यह कि एकरारनामा के होते हीं विकासकर्त्ता भूखंड स्वामीगण के अनुमति से उक्त जमीन के विकास के लिए अविलम्ब हीं भूकम्प रोधी नक्शा बनायेंगे।

7. यह कि विकासकर्त्ता द्वारा अच्छे आर्टिटेक से नक्शा बनवायेगें एवं विकासकर्त्ता अपने हस्ताक्षर से उपर्युक्त भूकम्प रोधी नक्शा दानापुर निजामत

नगर पालिका/पटना नगर निगम से अनुमति लेने के लिए बिहार अपार्टमेन्ट अधिनियम 2006 ई0 के प्रावधानों एवं नियमावली के अन्तर्गत जमा एवं दाखिल करेगें। इसके अलावे जिस-जिस कागजातों, शपथ पत्रों और फार्मो पर हस्ताक्षर करने की जरूरत होगी, उसपर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें और आवश्यकता अनुसार प्राधिकार में नक्शा स्वीकृति हेतु एवं अन्य कार्यों हेतु दाखिल एवं जमा करेगें। इसमें जमीन मालिकगण को कोई एतराज नहीं है और न होगा। नक्शा स्वीकृति में जो भी खर्च आयेगा या होगा उसे विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

8. यह कि उपरोक्त भूखंड पर निर्मित बहुमंजिला आवासीय भवन का नाम **'रियलाईज सिगनेचर सिटी'** दोनों पक्षों के सहमति से रखा गया।

9. यह कि विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण निर्मित फ्लैटों एवं कार पार्किंग का बंटवारा में दोनों पक्षों के कुल बनावट के हिस्से में क्रमशः 44 प्रतिशत और 56 प्रतिशत के अनुरूप फ्लैटों एवं कार पार्किगों के सहित भवन में स्थित भूमि में अविभाजित हिस्सा भी समिलित रहेगा या होगा। इसके बाद हीं दोनों पक्षों को अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशों के साथ साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा का विभाजन लिखित रूप से कर लेगें।

10. यह कि विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित क्षेत्र का 44 प्रतिशत भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौंपेगें तथा शेष 56 प्रतिशत क्षेत्रफल विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष के हिस्सें में का होगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य पूरा करने के पश्चात् कुल परम निर्मित एरिया का 44 प्रतिशत भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सभी मंजिलों पर सौपेंगें तथा शेष परम निर्मित क्षेत्र विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का सभी मंजिलों पर हिस्सा होगा।

12. यह कि जमीन मालिकगण द्वारा विकासकर्त्ता को नक्शा स्वीकृत होने और भूखण्ड खाली कर दखल कब्जा देने के दिन से 5 (पॉच) वर्ष तक

भवन निर्माण कार्य पूरा करगें, अगर 5 (पॉच) वर्ष में विकासकर्त्ता भवन का निर्माण किसी प्रकार के प्राकृतिक विपदा, भवन निर्माण सामग्री को समय पर उपलब्धता नहीं होने या सरकारी व्यवधान या नियम के कारण पूर्ण नहीं हो पाया तो भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतू 6 माह अतिरिक्त समय में विकासकर्त्ता निर्माण कार्य अवश्य पूरा कर देगें। यदि विकासकर्त्ता तय समय में कार्य पूरा नहीं कर सकें, तो दोनों पक्षों की सहमति से जो भी उचित निर्णय होगा दोनों को मान्य होगा।

13. यह कि भविष्य में यह बहुमंजिली भवन बनने के बाद अगर दानापुर निजामत नगर पालिका/पटना नगर निगम से पूर्व में बने बहुमंजिला भवन से उपर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है तब इसमें भी दोनों पक्ष को उसी प्रकार हिस्सा होगा निर्माण में जो खर्च होगा उसका वहन द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता करेंगे।

14. यह कि प्रथम पक्ष/जमीन मालिकगण तथा इनके उत्तराधिकारीगण निर्माण कार्य की अवधि में निर्माण कार्य का निरीक्षण दिन में किसी भी समय विकासकर्त्ता की उपस्थिति में कर सकते हैं।

15. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दूसरे को यह भी विश्वास दिलातें हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल परम निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सीढ़ी, बालकोनी, एमनिटीज के साथ निर्मित फ्लैटों एवं कार पार्किंग का उपयोग एवं उपभोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारीगण स्वतंत्र रूप से करेगें।

16. यह कि निर्माण के मार्ग में विकासकर्त्ता के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रिया को अपने स्तर से पूर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन पूर्ण हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी का कुल समावेश विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष अपने स्तरों से करेंगें या पूँजी मुहैया करने हेतु विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष अपने 56 प्रतिशत हिस्से को आवटंनकर्त्ता एवं खरीदार या खरीदारगण से प्राप्त करेगें तथा आवटंनकर्त्ता एवं खरीदार या खरीदारगण को फ्लैट खरीदने एवं उपलब्ध कराने हेतू किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्था से आर्थिक ऋण लेने हेतू बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही कराने में मदद कर रकम प्राप्त करगें या विकासकर्त्ता के आवंटितो एवं खरीदार एवं खरीदारों द्वारा विकासकर्त्ता



के 56 प्रतिशत हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किगों के उपर खुद ऋण प्राप्त कर विकासकर्त्ता को भुगतान कर देगें। इस तरह विकासकर्त्ता को जो भी रकम अपने हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंगो में अपने आवंटियों या खरीदार एवं खरीदारों से स्वयं भुगतान या ऋण द्वारा भुगतान होगा, उसे विकासकर्ता भवन निर्माण में खर्च करेगें। जिसके लिए आवश्यकतानुसार किसी भी आवंटियों एवं खरीदार / खरीदारों के पक्ष में बिक्रय एकरारनामा का लिखा पढ़ी करेगें या आवश्यकतानुसार उसे निबंधन कार्यालय में निबंधित करेगें। अतएव विकासकर्त्ता किसी भी हालत में जमीन मालिकगण के मिलने वाले 44 प्रतिशत हिस्से के फ्लैटों एवं कार पार्किंगो के साथ साथ जमीन में अविभाजित अनुपातिक हिस्सा को किन्ही भी आवंटियों एवं खरीदार / खरीदारों के पक्ष में बिक्रय नहीं करेगें साथ ही साथ अनुसूची - 1 में वर्णित जमीन को सरकारी या गैरसरकारी संस्था से बंधक या बिक्रय नहीं करेगें।

17. यह कि विकासकर्त्ता को उपरोक्त वर्णित भूमि के अगल वगल के जमीन मालिको द्वारा बहुमंजिला भवन निर्माण करने का प्रस्ताव प्राप्त होता है तो वैसी स्थिति में विकासकर्त्ता अगल वगल के जमीन मालिको से उनकी जमीन को विकास एकरारनामा पर लेकर या खरीद कर उक्त भूमि के साथ मिलाकर बहुमंजिला भवन का निर्माण कई ब्लॉकों में करेगें उसमें जमीन मालिकगण कोई आपत्ति एवं विरोध नहीं होगा ।

18. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे रचनाकार अभियंता, सर्वेयर, ठीकेदार आदि को नियुक्ति करने का अधिकार विकासकर्त्ता को होगा।

19. यह कि बहुमंजिला भवन योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए सिमेंट, औजार, ईट, विद्युत कनेक्शन, लोहा इत्यादि की खरीदगी अपने स्तर से विकासकर्त्ता करगें। अगर सरकार द्वारा उक्त भवन निर्माण सामग्रियों के उपर कोटा का निर्धारण निर्माण कार्य के समय हो जाएगा, तो विकासकर्त्ता सामग्रियों को प्राप्त करने हेतू अपने हस्ताक्षर से संबंधित पदाधिकारियों या उचित कार्यालयों में आवेदन देगें एवं आवेदन के

स्वीकृत के अनुसार भवन निर्माण सामग्रियों को प्राप्त करेगें और उसे भवन निर्माण कार्य में लगाएगें।

20. यह कि विकासकर्त्ता / द्वितीय पक्ष अपने 56 प्रतिशत हिस्से का बिक्रय एकरारनामा, निर्विवाद बिक्रय पत्र, आवंटन तथा किरायनामा आदि अभिलेखों के निबंधन हेतु अपने आवंटियों, खरीदार/खरीदारों से वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे।

21. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता को भूखंड स्वामीगण की किसी वसिका पर हस्ताक्षर निष्पादन के समय जरूरत पड़ेगी तब उनको साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष कें साथ खरीद-फरोक्त के लिए स्वामीगणत्व हस्ताक्षर के मुताबिक हीं आचरण करेंगें। उसी प्रकार जमीन मालिकगण भी अपने हिस्से पर पड़ने वाले फ्लैट या पार्किंग क्षेत्र का पूर्ण स्वामीगण होंगे तथा हस्तानान्तरण के समय अगर आवश्यक हुआ तब विकासकर्त्ता निष्पादन के समय हस्ताक्षर कर देगें।

22. यह कि भूखंड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा। द्वितीय पक्ष को कार्यालयों में उपयोग हेतु फोटों प्रति दिया जायेगा। जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष विकासकर्त्ता को कार्यालयों में प्रस्तुत करने हेतु सुपूर्द करेंगी।

23. यह कि प्रस्तावित योजनांक तहत भूखंड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पी.एम.सी. के द्वारा होने के बाद बिहार म्युनिसपिलिटी/म्युनिसिपल एक्ट 2007 के प्रावधानों एवं नियमों के अंतर्गत निर्माण किया जायेगा एवं प्रस्तातिव योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण कार्य किया जायेगा तो उसके विरूद्ध दंड राशि विकासकर्त्ता/ द्वितीय पक्ष को वहन करना पड़ेगा। यदि सरकार द्वारा उक्त अपार्टमेंट का जो भी क्षेत्र अधिग्रहित किया जायेगा उसका मुआवजा राशि में से 44 प्रतिशत जमीन मालिकगण और 56 प्रतिशत विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का हिस्सा होगा और दोनों पक्ष अपने-अपने स्तर से प्राप्त करेगें।

24. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च, स्टाम्प ड्यूटी खर्च एवं



निबंधन फीस एवं अन्य तरह का फीस का वहन दोनो पक्षकारों के खरीदार/खरीदारगण अपने स्तर से करेगें।

25. यह कि बहुंजिला भवन में विद्युत कनेक्तशन की जमानत राशि हर फ्लैट में बिजली कनेक्शन हेतू जमा होगा। जेनेरेटर का लाईन आवश्कतानुसार वाट का होगा जिसका कनेक्शन भवन के सभी जगहों पर होगा।

26. यह कि कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता और जमीन मालिकगण एवं भवन के फ्लैटों के सभी सदस्यों एवं व्यक्तियों के द्वारा एक एसोसियएशन बनाया जायेगा। इस बहुमंजिला आवासीय भवन के फ्लैटों में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपने स्तर से खर्च वहन कर बहुमंजिला आवासीय भवन के सभी हिस्सों का रख-रखाव, देखभाल, सफाई एवं रंगाई पोताई आनर्स एसोसियएशन के माध्यम से करागें।

27. यह कि बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण कार्य के दौरान घटना-दुर्घटना या सरकारी विभागों के दण्ड का जवाबदेही विकासकर्त्ता का होगा। जिसकी जवाबदेही जमीन मालिकगण पर नहीं होगी।

28. यह कि विकास कार्य एकरारनामा के अनुसार बहुमंजिला भवन के पार्किंग एरिया में जमीन मालिकगण का 44 प्रतिशत हिस्सेदारी होगा, इसी तरह विकासकर्त्ता का भी पार्किंग एरिया में 56 प्रतिशत हिस्सेदारी होगा। जिसे जमीन मालिकगण एवं विकासकर्त्ता सतह पर स्थित पार्किंग एरिया में मार्किंग किया जायेगा जिसका जिक्र जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता के बीच हिस्सों के संबंध में किये गये बंटबारा में उल्लेख किया जायेगा।

29. यह कि कीमत के रुप मे विकासकर्त्ता ये स्वीकार करते हैं कि जमीन मालिकगण को विकास एकरारनामा में वर्णित अनुसार में 44 प्रतिशत फ्लैटों के साथ-साथ कार पार्किंग स्पेशों में 44 प्रतिशत पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में से बिना कोई कीमत लिए जमीन मालिकगण को 44 प्रतिशत हिस्सा दे देगें। जिन्हें उपरोक्त वर्णित भूमि पर भवन का निर्माण कर खास दाज और हिस्से में मिलेगा, जिसके जमीन मालिकगण निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामीगण, स्वत्वाधिकारीगण, सर्वाधिकारीगण और दखलकारगण होंगें, जिसे

वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामीगण के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगें और पूर्ण अधिकार एव स्वामित्व से उसे किन्हीं अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को इस विकास एकरारनामा के शर्त्तों के अनुरूप जिस तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तानान्तरित करेगें और बकिये 56 प्रतिशत पूर्ण रुप से बना हुआ फ्लैट विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। इस तरह जमीन मालिकगण और विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत अपने-अपने पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामीगण, मालिकगण, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहें बिक्रय या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

30. यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता या उनके खरीदार अपने 56 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ उपरोक्त वर्णित भूखण्ड में अनुपातित भू-भाग के निर्विवाद स्वामीगण पूर्ण रूपेन होंगे इससे जमीन मालिकगण तथा इस सभी के उत्तराधिकारियों को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिकगण विकासकर्त्ता को स्थाई पावर ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता नहीं है। इसप्रकार विकासकर्त्ता को उपरोक्त भूखंडो पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उसको बेचने का शान्ति पूर्ण अधिकार होगा।

31. यह कि जमीन मालिकगण यह घोषणा करते हैं कि जमीन हर तरह के ऋणभार से मुक्त है। जमीन मालिकगण यह भी आश्वासन दिलाते हैं कि जब तक बहुमंजिला आवासीय भवन पूर्ण रूप से बन नहीं जाता है तब तक यह सम्पत्ति हर तरह के ऋणभार से मुक्त रहेगें।

32. यह कि इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तो में किसी तरह का परिवर्तन या संशोधन जमीन मालिकगण एवं विकासकर्तागण की लिखित



सहमति से किया जाएगा और दोनो में से कोई भी पक्ष इस विकास एकरारनामा में लिखी गई शर्तो का उल्लधनं नहीं करेगें।

33. यह कि भवन निर्माण के दौरान सभी प्रकार का निर्माण सामग्री, उपकरण, मशीन इत्यादि जो निर्माण कार्य में उपयोंग हेतू लाया जाएगा वह सब उच्च कोटी का होगा उसकी सारी जिम्मेदारी विकासकर्त्ता की होगी तथा इन सभी उपकरणों का रख रखाव, चोरी इत्यादिसे बचाव भी विकासकर्त्ता की जिम्मेवारी होगी। किसी भी तरह के नुक्सान के लिए जमीन मालिकगण उत्तरदायी नहीं होगें।

34. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एकरारनामा के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरबिट्रेशन एक्ट तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

अनुसूचि

भूमि का विवरण जिसपर आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण के रूप में विकास होगाः-

क्षेत्रफल 142 डिसमिल (एक सौ बेयालिस डिसमिल) एराजी परती आवासीय भूमि, हकीयत कास्त रैयती, नगदी कायमी, वाके **मौजा - पाण्डेयपुर**, परगना - मनेर, थाना - बिहटा, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर, जिला अवर निबंधन कार्यालय वो जिला पटना, अन्दर सर्वे थाना नं0 - 78 (अठहत्तर), **तौजी सं0 - 7040**, पुराना **खाता नं0 - 110** (एक सौ दस) और पुराना **सर्वे खेसरा नं0- 2177** (दो हजार एक सौ सतहत्तर) का अंश, जिसका सालाना मालगुजारी अंकेन् 5/- रूपये अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी बिहटा को जमाबंदी सं0 - 19/क, 25/III 10/ III पर देय है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित हैः-

चौहद्दी

उत्तर : गौरी सिंह वगैरह।

दक्षिण : अशोक कुमार वगैरह।

पूरब : सहायक सड़क।

पश्चिम : प्रदुमन सिंह।

जमीन का कुल मूल्य - 85,20,000/-

अनुसूचि- 2

भवन के तकनीकी विकास का विवरण

ढ़ांचा : भूकंप अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार।

सिविल कार्य : प्रथम कोटि का सीमेंट, ईंट, बालू एवं मसाला

परिसज्जन : अंदर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र में बालपुट्टी एवं बाहर से वेदर कोट पेंट से पुती होगी।

सरिया : टाटा टिस्कॉन

गिट्टी : कोडरमा का

ईंट : प्रथम कोटि का

सीमेंट : लाफार्ज, कंक्रीटओं, अल्ट्राटेक, बिरला गोल्ड

दरवाजे : सखुआ सागवान का चौखट एवं उच्च कोटि का प्लाई बोर्ड, 32 एम.एम. मोटा फ्रैक्ट्री निर्मित फल्स डोर चैनल फ्लैट का मुख्य दरवाजा का होगा।

खिड़कियॉं : एलुमुनियम की खिड़की/यू0पी0वी0सी0

फर्श : टाईल्स (कजारिया, सोमानी)

शौचालय : मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद ग्लेज टाईल्स 7' फीट उँचाई तक सभी शौचालय का साजो समान आई.एस.आई. मार्क का उपयोग होगा, किचेन एवं बाथरूम का जमीन।

भंडार घर : निर्मित बॉडरोब प्लेट जिसमें उपर्युक्त लकड़ीर के काम के लिए जंगह होगा।

कॉमन प्लेस : सीढ़ी पर कोटर टाइल्स, ग्रेनाईट।

पार्किंग : सीमेंट कंक्रीट फ्लोरिंग।

रसाई घर : ग्रेनाईट का कार्यकारी प्लेट फार्म तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफार्म से 36' उँचा रंगीन ग्लेज टाईल्स।

बिजली व्यवस्था : मानक बिजली सामग्री के साथ पी.वी.सी. मुख्य शयन कक्ष में ए.सी. प्वांट/ (एकंर/हेवेल्स)

अन्य : लिफ्ट, जेनेरटर एवं सिक्युरिटी गार्ड।

उपरोक्त में द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। लेकिन यह दोनों पक्षों के सहमति से होगा

इस वास्ते भूखंड स्वामीगण/प्रथम पक्षगण और विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष ने इस विकास एकरारनामा में लिखि गई बातों एवं शर्त्तों को पढ़कर और पढ़ाकर समझते हुए सोंच विचार कर बिना किन्हीं के दबाव एवं धमकाव तथा किसी तरह की आपत्ति के एक-दूसरे के पक्ष में लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. NISAR JAMRA S/o-Dinesh Singh Vill-Pandaypur, P.O-Neoxa, P.S-Bihta, Dist-Patna. Dat-22/12/16

2. PANKAJ KUMAR S/O S.N.SINGH 331, SANGAM APT. ASHIANA NAGAR PATNA-800025 22-12-2016

भूखंड स्वामीगण का हस्ताक्षर

1. [illegible]
2. दिनेश सिंह
3. गणेश शर्मा
4. इन्द्रदेव शर्मा
5. कविता मुरारि शर्मा

22-12-2016

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

REALIZE REALCON PVT. LTD

Shailendra Kumar Gairai
MANAGING DIRECTOR 22.12.2016

टंकणकर्त्ता

(अमरजीत कुमार)
आयुष कम्पुयुटर
रजिस्ट्री ऑफीस के सामने
दानापुर, पटना

प्रारूपकर्त्ता

रवीन्द्र कुमार

(रवीन्द्र कुमार)
दस्तावेज लेखक
लाईसेंस नं0 - 254/2002
निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

22/12/16

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. 170400/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 189900/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	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

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Danapur

Date: 22/12/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 22nd December 2016 by Basudev Singh Late Bachhu Singh by profession Others. Status - Executant

22-12-16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:22/12/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Niranjan Kumar Sharma' age '32' Sex 'M', 'Dinesh Singh', resident of 'Pandeypur,bihta,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 22/12/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 292 on pages on 383 -397, for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-45 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 22/12/2016

Token No. : 14712 Year : 2016 S.No. : 14096 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 13829

12/22/2016

PATNA HIGH COURT

IDENTITY CARD OF ADVOCATE CLERK



CLERKS ID	: 00616
REGISTRATION VALIDITY	: 31-12-2016
NAME	: NIRANJAN KUMAR SHARMA
F / H NAME	: DINESH SINGH
DISTRICT	: PATNA
ADDRESS	: PANDAYPUR, P.S.- BIHTA PATNA
GENDER	: MALE
DATE OF REGISTRATION	: 20-01-2016
CONTACT NO.	: 9709756680
NAME OF ADVOCATE WITH AOR NO.	: RAKESH KUMAR : 01730

SIGN.OF ADV. CLERKS.

SIGN.OF ADVOCATE.

SIGN OF JOINT REGISTRAR.

Niranjan Kr. Sharma

Dt.- 22/12/16

अन्दर मो0 1,69,401/- शब्दों में (रू0 एक लाख उनहत्तर हजार चार सौ एक रूपया के अन्दर) मात्र ( )

प्रथम प्रति (जमाकर्त्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता - **मेसर्स रियलाईज रियलकॉन प्राईवेट लिमिटेड, पटना**
   (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) - जे.एम. कॉम्पलेक्स, रूपसपुर, बेली रोड, पटना
2. दस्तावेज का प्रकार - **विकास एकरारनामा (Development Agreement)**
3. निबंधन कार्यालय .....दानापुर (पटना) .....
4. बैंक का नाम एवं शाखा .....State Bank of India, Danapur (Patna .....
5. भुगतान की जाने वाली राशि का विवरण.....

क्र0सं0	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
(क)	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 प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030021030001, A/c No. 10963226587	1,69,400/-	1,69,400/-
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण उप-मुख्य शीर्ष 03 - पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष.104.दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क उप शीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई-75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No. 10963226576		
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0029- भूराजस्व लघु शीर्ष 800 अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष - 0006 अन्य मदें- प्राथमिक इकाई - -7549 सकल प्राप्तियाँ भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - R0029008000006, A/c No. 10963226598		

योग - 1,69,400/-

भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट
कुल राशि शब्दों में एक लाख उनहत्तर हजार चार सौ रूपये मात्र

स्थान - दानापुर (पटना)
तारीख 22/12/1

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

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

FOR USE OF THE BANK

स्क्रौल नं0- .....तारीख .....उपर्युक्त कॉलम
संख्या 05 में दिए गये विवरण के अनुसार रू...../-
शब्दों में .....प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन शुल्क/भूस्वामी शुल्क जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. - 30978446198

राशि रू..... शब्दों में ..... एस्को लेखा सं0:

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रौल सं0-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

*(दस्तावेज के पृष्ठ संख्या + 2) X रू0 25/-

अन्दर मो0 20,501/- शब्दों में (रू0 बीस हजार पॉच सौ एक रूपया के अन्दर) मात्र ( )

प्रथम प्रति बिहार सरकार गैर मानक

(जमाकर्त्ता हेतु) **निबंधन विभाग**

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

1. पक्षकार का नाम/पता - **मेसर्स रियलाईज रियलकॉन प्राईवेट लिमिटेड, पटना**
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) - जे.एम. कॉम्पलेक्स, रूपसपुर, बेली रोड, पटना
2. दस्तावेज का प्रकार - विकास एकरारनामा (Development Agreement)
3. निबंधन कार्यालय .....दानापुर (पटना) .....
4. बैंक का नाम एवं शाखा .....State Bank of India, Danapur (Patna .....
5. भुगतान की जाने वाली राशि का विवरण.....

क्र0सं0	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
(क)	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 प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030021030001, A/c No. 10963226587		
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण उप-मुख्य शीर्ष 03 - पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष.104.दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क उप शीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई-75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No. 10963226576	20,000/-	20,000/-
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0029- भूराजस्व लघु शीर्ष. 800 अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष - 0006 अन्य मदें- प्राथमिक इकाई - -7549 सकल प्राप्तियाँ भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - R0029008000006, A/c No. 10963226598		

योग - 20,000/-

500/-

Total 20,500/-

भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट

कुल राशि शब्दों में बीस हजार पॉच सौ रूपये मात्र

स्थान - दानापुर (पटना)

तारीख 22.12.16

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

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

FOR USE OF THE BANK

स्क्रौल नं0- .....तारीख .....उपर्युक्त कॉलम

संख्या 05 में दिए गये विवरण के अनुसार रू...../-

शब्दों में .....प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. - 30978446198

राशि रू..... शब्दों में ..... एस्को लेखा सं0:

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रौल सं0-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

*(दस्तावेज के पृष्ठ संख्या + 2) X रू0 25/-