84

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

1628 21.4.2017 1000 W 844972

[illegible]

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

1. आरती देवी
2. Dilip Kumar 24.05.2017
3. [illegible]
4. Dharmendra Jha

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 24th April 2017, निम्नलिखित पक्षों के बीच बनाया जा रहा है।

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

Basant Kumar

1. मोस्मात कांति देवी पति का नाम स्व0 सुरेश प्रसाद,
2. श्री ललन प्रसाद पिता स्व0 रघुवीर साव,
3. श्री दिलीप कुमार पिता स्व0 बैजनाथ प्रसाद,
4. श्री धर्मेन्द्र कुमार पिता स्व0 बैजनाथ प्रसाद,

निवासी साकिन रुपसपुर, पोस्ट-सहाय नगर, ग्राम-जलालपुर, थाना-रूपसपुर, जिला-पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक से सम्बोधित किया गया है।;जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, हितबद्ध एवं उत्तराधिकारी को शामिल करेंगेंद्ध प्रथम पक्ष कहा गया है।

मेसर्स स्टार इंडिया कन्सट्रक्शन प्रा० लिमिटेड, पटना-1 एक कम्पनी जो अधिनियम 1956, के तहत निबंधित है कम्पनी निबंधित संख्या-03-06640 है। जिसका निबंधित कार्यालय 210 अधारशिला कम्पलैक्स, दक्षिणी गांधी मैदान, पटना-800 001, द्वारा चैयर मैन सह प्रबंध निदेशक श्री शशी भूषण प्रसाद पुत्र स्व0 चन्द्रिका प्रसाद,महल्ला-राजेन्द्रनगर,पो0+थाना-सुल्तानगंज, जिला- पटना जिन्हें आगे विकासकर्त्ता/बिल्डर/प्रमोटर कहा गया है जिनमें इनके उत्तराधिकारी प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधि आश्रित निहित है तथा ये द्वितीय पक्ष कहलायेगें।

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष डेवलपर द्वितीय पक्ष द्वारा जमीन विकसित कराने का निश्चय किया जिनके जमीन का विवरण एवं हकीयत कमशः इस प्रकार है:-

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

4. Dharmendra Kr.

3. Dilip Kumar

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष, मौजा- जलालपुर, मौहल्ला- जलालपुर, अभिमन्यु नगर, परगना-फुलवारी, थाना- दानापुर, सदर, रजिस्ट्ररी- पटना जिला-पटना के थाना नं0-22, तौजी नं0-5523, खाता नं0-126, सर्वे प्लॉट नं0-284/682, जामाबंदी नं0- 242 जिसका कुल एराजी 13 कट्ठा 12 धुर (42 1/2 साढ़े बैयालिस डिसमिल) है जिसपर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शाांतीपुर्वक दखल-कब्जे में है, जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूचि-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है। एवं

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष, मौजा- धनौत, मौहल्ला- जलालपुर, अभिमन्यु नगर, परगना-फुलवारी, थाना- दानापुर, सदर, रजिस्ट्ररी- पटना जिला-पटना के थाना नं0-20, तौजी नं0-5810, खाता नं0-718, सर्वे प्लॉट नं0-799, जामाबंदी नं0- 200 जिसका कुल एराजी 7 कट्ठा (21.87 डिसमिल) है जिसपर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शाांतीपुर्वक दखल-कब्जे में है, इसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूचि-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि भु-खण्ड स्वामी श्री बैजनाथ प्रसाद, श्री सुरेश प्रसाद एवं श्री ललन प्रसाद की खरीदगी हैं, जो दिनांक 21. 12.1978 को अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में इसे दस्तावेज सं0 (Deed No-)& रजिट्रेशन संख्या- 5341 (serial no Danapur vide affidavit no- 33236, 33226) के

2. ललन प्रसाद

4. Dharmendra Kr.

1. भारती देवी

3. Dilip Kumar

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

33 81

रुप में पुस्तक सं0- 1 की जिल्द सं0- 14 के पृष्ट- 38 से 45 तक में दर्ज है। जो इनके नाम से बअदाए लगान की मालगुजारी रसीद जमाबंदी नं0.200 एवं 242 के द्वारा अंचल कार्यालय दानापुर पटना से कटाते चले आ रहे है।

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति का अंतरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादी करने के लिए सक्षम है।

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष अपने हिस्से की भूखण्ड पर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण उपरोक्त डेवलपर के माघ्यम से करवाना चाहते है एवं जमीन के कीमत के एवज में बहुमंजिला ईमारत में फ्लैट , कार पार्किंग, के रूप में डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार के स्वीकृत नक्शे के अनुसार हिस्सा चाहते है।

यह कि विकासक द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष जमीन मालिक को आपसी सहमति से रू-6,00,000/- छः लाख रूपया प्रति कट्ठा बतौर नन एडजसटेबल (Non-Adjustable) जमीन नापी के अनुसार देना तय हुआ है, जिसका पूरा विवरण जमीन मालिक लेते समय अपने हाथ से इस डीड पर लिख देंगें।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खण्ड पर भूकंपरोधी बहुमंजिला ईमारतों का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर पटना विकास

2.

4. Bhargwendra Kr

1.

3. Dilip Kumar
4/05/2017

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

प्राधिकार / डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐंगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया हैं कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगें और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से द्वितीय पक्ष को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और यह भी कि जमीन मालिक किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से द्वितीय पक्ष को उन्नमुक्त रखगें।

3. यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर वचन बद्ध करते है कि अनुसूची -1 में वर्णित जमीन पर भूकंपरोधी बहुमंजिला ईमारतों की संरचना करेंगें जिसमें सारा खर्च डेवलपर का होगा।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/ डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का कुल परियोजना क्षेत्रफल का 20 कट्ठा 12 धुर (64.375 डिसमिल) है एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पारर्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादी डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार के स्वीकृत नक्शे के अनुसार ही होगा।

2. मनोज कुमार

4. Dharmendra Kr.

1. जानकी देवी

3. Dilip kumar

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

5. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन उन्नत कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान टिकाऊ गुणवता वाले लगाये जायेगें।यह कि दोंनों पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बंधनों के साथ अंकित किया गया है।

6. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृति देते है और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है।

7. डेवलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करेंगें जिसमें किये जाने वाले कार्य का (specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो उन्नत कोटी के होगें, के लिए वास्तुकार आर्किटेक्ट को अपने स्वेछा से नियुक्त करेंगें। इस पर होने वाले खर्च और वस्तुकार को दिये जाने वाला पारिश्रमिक डेवलपर द्वारा दिया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए. आर. सुनिश्चित करेंगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति के लिए डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

1. भागवती देवी
2. आनन्द प्रसाद
3. Dilip Kumar 4/10/2017
4. Dharmendra Kr.

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

8. यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से या जमीन मलिक के हस्ताक्षर से क्षेत्रिय विकास प्राधिकार को और कोई अन्य प्राधिकार अगर हो, तो भवन प्लान को जमा कर स्वीकृति प्राप्त करेंगें।

9. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन कि तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को जमीन पर कार्य करने योग्य करके देगें एवं उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति पर प्रवेश करने की अनुमति देंगें, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर के शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की होगी, और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छह महीने की अवधि का कृपाकाल होगा भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार द्वारा भवन का नक्शा पास करने की तिथि से जोड़ी जायेगी। नक्शा पास पास करने की प्रक्रिया फेज वाइज होगी।

11. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और बचनवद्ध है कि वे बिहार अर्पाटमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के

2. ललन प्रसाद

4. Dharmendra Kumar.

1. कान्ती देवी

3. Dilipkumar
4/05/2017

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

बाद विकास /संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगें तथा वे अपने- अपने हिस्से को पृथक रुप से बेचने /अंतरण करने के हकदार होगें और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन (रजिस्ट्री) करेंगें जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र (फ्लैट) बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए
एकरारनामा करेंगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा तथा इसके लिए जमीन मालिक को आज के बाद से कोई एतराज नहीं होगा।

12. यह कि दोनो पक्षकार सहमत है और वचनबद्ध 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 विकासक/संप्रवर्तक (50/.) एवं भू-स्वामी (50/.) अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक 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 । जिसके लिए विकासक/संप्रवर्तक को भी अलग से किसी भी पावर ऑफ अटर्नी या किसी एग्रीमेन्ट की जरूरत नहीं होगी क्योकि बिहार अपार्टमेन्ट ऑनर-सीप एक्ट 2006 एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनर-सीप रूल 2006 में इस तरह का प्रवधान विकास कर्ता के पक्ष में किया गया है

1. जानकी देवी
2. मनोज कुमार
3. Dilipkumar 4/05/2017
4. Dharmendra Kr.

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons..Pvt. Ltd.

Director

जिसके अनुसार विकास कर्ता अपना स्वामित्व एवं अधिकार डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में दिये गए विवरणो के अनुसार करेगे एवं अपने हक वो हिस्सा के अनुसार अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगें।

13. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पुर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्म्रित इमारत में फ्लैट के क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देगें तथा डेवलपर द्वारा उक्त विकसित इमारत के फ्लैट जो डेवलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत के भागीदार होगें।

14. यह कि जमीन मालिक या उनके नामित तथा डेवलपर या उनके नामितों का सम्मिलित, विभाजित अधिकार एवं मालिकाना हक उस भूमि पर 50 प्रतिशत जमीन मालिक का एवं 50 प्रतिशत डेवलपर का होगा।

15. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के प्रत्येक तले पर दिया जायगा जिसमें सम्मिलित क्षेत्र, अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित सामुहिक उपयोग कि अन्य चीजे जमीन मालिक और डेवलपर दोंनों का सामान अधिकार होगा, तथा जमीन मालिक एवं विकासक को मिलने वाले हिस्से में इस एरिया का अंश भी सम्मिलित होगा तथा डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार में नक्शा दाखिल के बाद कागज पर जमीन मालिक एवं विकासक 50 प्रतिशत और 50 प्रतिशत का बनने वाले फ्लैटों का आपस में बँटवारा कर लेगें ताकि जमीन मालिक एवं विकासक अपने हिस्से को स्वतंत्र रुप से

2. 5/5/2017

4. Dharmendra K.

1.

3. Dilip kumar 4/05/2017

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Lt.

Director

किसी भी क्रेता को बुक / बेचने का अधिकार होगा।।इस विकास एकरारनामें के हस्ताक्क्षर के बाद बुकिंग प्लान के अनुसार द्वितीय पक्ष द्वारा बेचें गये किसी भी बनने वाले फ्लैट /यूनिट/हिस्से पर किसी भी तरह की प्रथम पक्ष द्वारा आपत्ति नहीं होगी द्वितीय पक्ष इसके लिए स्वतंत्र रहेगें।

16. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा, जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत /फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenaments के द्वारा जो डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेओं के अनुसार करेंगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो सभी कार्य (act, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है।

a. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर, ठेकेदार, मजदूर तथा अन्य लोंगों को नियुक्त करना। इमारत की योजना बनाना, नक्शा स्वीकृति के लिए जमा करना तथा परियोजना कार्य के लिए जगह - जगह पर हस्ताक्षर आदि करना, तथा बिल्डिंग निर्माण कार्य हेतु दूसरे निर्माण कर्त्ता को नियुक्त कर सकते है।

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

c. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायलय में किसी न्यायियक पदाधिकारी, Tribunal के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या

2. [illegible]

4. Dharmendra Kr.

1. [illegible]

3. Dilip Kumar
4/05/2017

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना, ये सभी कार्य डेवलपर कर देंगें।

d. जैसे कहा जा चुका है, उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी ब्रिकी Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेने वालों से विलेख को शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पुर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

e. इमारत कम्लेक्स में फ्लैट/ Tenaments आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट /Tenaments के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना तथा खरीदारों के लिए अलग-अलग फ्लैटों पर ऋण प्राप्त करने का अधिकार होगा।

f. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से का फ्लैट तैयार होने के साथ ही साथ प्रथम पक्ष का 50 प्रतिशत हिस्सा को भी तैयार करेंगें और द्वितीय पक्ष अपने हिस्से को किसी व्यक्ति या किसी सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विकय पत्र निष्पादित / निबंधित करेंगें।

g. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास (आगे-पीछे) लगातार की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करेंगें तो उन्हें किसी प्रकार की कोई आपति नहीं होगी ब्लिक उनका सहयोग प्राप्त होगा।

h. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे उक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग

2. मदन प्रसाद

4. Shailendra

1. कान्ति देवी

3. Dilip kumar
4.10.12.2017

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

स्थान और अन्य Tenament इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगें, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा, जिसे वे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenament पार्किंग स्थान पर अपने शर्तो पर मूल्य वसूलें और अपने खातें में अपने लिए रखें।

i. उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार / डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार, सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन देगें।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है कि :-

1- कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार हैं।

2- कि उक्त जमीन से संबंधित जो भी कागजात हैं उसे फोटो कापी उपलब्ध कराऐंगें जरूरत पड़ने पर ओरीजिनल कागजात उपलब्ध कराऐंगें।

3- कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेघाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी, या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों या सक्षम न्यायलय द्वारा नहीं है।

4- 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।

5- कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार या कहीं अन्यंत्र मनोबंध नहीं है

2. [illegible]

4. Dharmendra Singh

1. गायत्री देवी

3. Dilip kumar
A10/05/2017

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Const. Pvt. Ltd.

Director

और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगें।

6- कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायलय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथी तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगें।

7- कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर को सौंप देंगें और जमीन मालिक वचनबद्ध है वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कारवाई नहीं करेंगें।

8- इमारत के उन्ययन के क्रम में जमीन मालिक को कार्य एवं समानों का निरिक्षण करने का अधिकार होगा, और डेवलेपर उत्तमकोटि के सामानों का उपयोग करेंगें।

9- कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटाने करने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अंतर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णतया के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलपर अपना हिस्से को बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें ।

19. इस उन्नयन मनोबंध के शर्तो के अनुपाल के साथ दोनों पक्ष के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत ब्रिकी योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढ़ग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर पूर्णत: स्वतंत्र है।

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

2. मनोज कुमार

4. Dharmendra kr.

3. Dilip kumar
4/08/2012

20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन स्टार इंडिया कन्शट्रकशन प्राईवेट लिमिटेड के नाम से करेंगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्से का नाम एवं सम्पूर्ण इमारत का नाम अपने स्वेछा से रखेगें और भवन तथा पार्किग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार, नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होगें तथा उन्नयन के कम में कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विछेद के कारण नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत हुई क्षति की पूर्ति विकासकर्ता करेंगें एवं आवश्यकता पड़ने पर प्रथम पक्ष पूर्ण सहयोग करेगें।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधयों के अनुरुप 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 फ्लैट ब्रिकी के निमित इकरारनामा इत्यादि का निष्पादन करेंगें।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बंधित सभी खर्च, शुल्क, कानुनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर या उनके नोमिनी के द्वारा वहन किया जायेगा।

23. डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृत के बाद से 3 (तीन) वर्ष एवं छः महीने की कृपा अवधि के अंतगर्त

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Construction Pvt. Ltd.

Director

अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को ब्रिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैनिक कारण या नियंत्रण के कारण प्राकृति विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता हैं।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में ब्रिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को सम्मिलित क्षेत्र यथा गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक या उनके खरीदार के साथ-साथ डेवलपर एवं उनके खरीदार का अधिकार होगा।

25. डेवलपर डी0 एम0 सी0 /दानापुर नगर परिषद् अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगें।

26. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य बिजली, पोलबिंग एवं सेनेट्री कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा, आदि शामिल है ऐसा निर्माण में उच्च कोटि के पोलबिंग, बिजली एवं सेनेट्री सामानों का उपयोग किया जायेगा ।

27. जमीन पर निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासक द्वारा भवन के देख - रेख एवं सुरक्षा इत्यादि के लिए एक समिति / एसोसियेसन गठन किया, जाएगा जिसमें भवन के हित के लिए विभिन्न प्रकार के नियमों एवं शर्तो का उल्लेख होगा।इसे जमीन मालिकों एवं खरीदारों द्वारा पूर्ण रुप से मान्य होगा।

28. यह कि भवन निर्माण का कार्य पूरा हो जाने पर द्वितीय पक्ष द्वारा ऑनर एसोसियेसन का निर्माण किया जाएगा जिसके तहत बिल्डिंग क देख - रेख, रख - रखाव एवं सुरक्षा हेतु

4. Dharmendra

3. Dilip Kumar

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd

Director

व्यवस्थाओं में होनेवाले खर्च का निर्धारण किया जाएगा, जिसको खरीदार एवं प्रथम पक्ष द्वारा पूर्णरूप से मान्य होगा।

29. यह कि द्वितीय पक्ष को एकरारनामा में वर्णित भूखंड पर भवन निर्माण करने में कोई पार्टनर या साझेदार को आवश्यकता हो या कोई सोसाईटी या कोई बॉडी कॉरपोरेट शामिल करने को जरूरत हो, तो ऐसे कार्य के लिए किसी प्रकार को आपत्ति भूखंड मालिक के द्वारा नहीं होगा ।

30. यह कि भूखण्ड स्वामीगण विकासकर्ता (श्री शशीभूषण प्रसाद) प्रबंध निदेशक को या उनके द्वारा मनोनित व्यक्ति को फलैट के खरीददारों के नाम कोर्ट के मार्फत विक्रय पत्र सम्पादित करने का भी पूर्ण अधिकार देते हैं।

विकासक द्वारा अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने के अतिरिक्त अगल-बगल में भी जमीन पर इमारत बनाने का अधिकार होगा जिसके लिए अन्य जमीन मालिकों से एकरारनामा करेंगें तथा अन्य आवश्यक कारवाई करेंगें जिसमें इस विलेख के जमीन पर बने इमारत के रास्ते से अगल-बगल के इमारत में आने-जाने का अधिकार होगा तथा जमीन मालिक को किसी प्रकार का विरोध एवं दावा करने का अधिकार नहीं होगा।

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

3. Dilipkumar

अनुसूची-1

हमगी वो तमामी मवाजी जमीन मालिक प्रथम पक्ष, (1). मौजा- जलालपुर, मौहल्ला- जलालपुर, अभिमन्यु नगर, परगना-फुलवारी, थाना- दानापुर, सदर, रजिस्ट्ररी- पटना जिला-पटना के थाना नं0-22, तौजी नं0-5523, खाता नं0-126, सर्वे प्लॉट नं0-284/682, जामाबंदी नं0- 242 जिसका कुल एराजी 13 कट्ठा 12 धुर (42 1/2 साढ़े बैयालिस डिसमिल) है

चौहद्दी

उत्तर :- सीवाना मोकिमपुर।
दक्षिण:- श्याम बाबु पटिदार।
पूरब:- धनराज पासवान।
पश्चिम:- आनन्दा सिंह वो गिरिजा सिंह बन हाजा।

(2). मौजा- धनौत, मौहल्ला- जलालपुर, अभिमन्यु नगर, परगना-फुलवारी, थाना- दानापुर, सदर, रजिस्ट्ररी- पटना जिला-पटना के थाना नं0-20, तौजी नं0-5810, खाता नं0-718, सर्वे प्लॉट नं0-799, जामाबंदी नं0- 200 जिसका कुल एराजी 7 कट्ठा (21.87 डिसमिल) है जिसपर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शाांतीपुर्वक दखल-कब्जे में है,

चौहद्दी

उत्तर :- राम उगह सिंह।
दक्षिण:- सिवाना जलालपुर।
पूरब:- राम लखना सिंह बन हाजा।
पश्चिम:- गिरिजा सिंह बन हाजा।

यह कि भु-खण्ड स्वामी श्री बैजनाथ प्रसाद, श्री सुरेश प्रसाद एवं श्री ललन प्रसाद की खरीदगी हैं, जो दिनांक दिनांक 21. 12.1978 को अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में इसे दस्तावेज

4. Dharmendra
3. Dilip kumar

Star India Construction Pvt. Ltd.
Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.
Director

सं0 (Deed No-)& रजिस्ट्रैशन संख्या- 5341 (serial no Danapur vide affidavit no- 33236, 33226) के रुप में पुस्तक सं0- 1 की जिल्द सं0- 14 के पृष्ट- 38 से 45 तक में दर्ज है। जो इनके नाम से बअदाए लगान की मालगुजारी रसीद जमाबंदी नं0.200 एवं 242 के द्वारा अंचल कार्यालय दानापुर पटना से कटाते चले आ रहे है। सदर रजिस्ट्ररी- पटना जिला-पटना हैं।

यह कि प्रस्ताविक अपार्टमेन्ट का नाम **धनराज कम्पलैक्स** रखा गया है जिसे भु-खण्ड स्वामीगण एवं विकासकर्ता ने सहमति प्रदान की है।

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

1. शान्ती देवी

2. ललन प्रसाद

3 Dilip kumar
4/05/2017

4 Dharmendra Kumar.

अनुसूची-2

जमीन मालिक के क्षेत्रों का वर्गीकरण संरचना व निर्माण के आधार पर स्वामित्व क्षेत्र।

संरचना-	आर्किटेक्चरल ड्राइंग के अनुसार।
दिवाल-	ईंट एवं सिमेंट गारा।
परिसज्जन-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारों तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पुताई।
फर्श-	16"*16" साइज सरामिक टाइल्स अन्दर के समस्त फर्श क्षेत्र में।
दरवाजा-	फलश डोर लकड़ी फ्रेम के साथ और उस पर सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा।

(23)

खिड़किया-	लकड़ी के फ्रेम में पुर्णतः शिशा एवं ग्रिल के साथ ।
शौचालय-	मुख्यशयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, उजला गलेज टाइल्स जिसकी डचॉई 6' तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन 12"*12" साइज सरामिक टाइल्स का होगा।

For Star India Cons. Pvt.
Director

Star India Construction Pvt. Ltd.
Chairman Cum Managing Director

1. शान्ति देवी
3. Dilip kumar
4. Dharmendra Kr.

किचन-	हरा मार्बल का प्लैटफार्म स्टील सींक के साथ एव्र उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह।
स्टोरेज-	उचित स्थान पर वार्डरोब के लिये जगह निर्मित। लकड़ी का कार्य नहीं होगा।
इलेक्ट्रीकल-	पी0 बी0 सी0 वाइरींग स्टैण्डर्ड इलैक्ट्रीकल वाइरिंग दिवाल में आन्तरिक वाइरिंग होगा।
पलम्बींग-	सभी जी0 आई0/पी0 पी0 आर पाइप दिवाल के अन्दर लगा हुआ।

उपरोक्त वर्गीकरण, विषयगत सूक्ष्म परिवर्त्तन, जो कि डेभलपर आर्किटेक्ट द्वारा र्निणायक होगा।

ऊपर वर्णित फिनिशींग का वर्गीकरण सिर्फ भूखण्ड स्वामी क्षेत्र में ही लागू होगा।

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

1. शान्ति देवी

3 Dilip kumar

4. Dharmendra Kr.

अनुसूची - 3

जमीन मालिक के फ्लैट की मुख्य विशेषता

1. ड्राइंग रुम में एक टी0 भी0 एवं इन्टरकाम का एक प्वाइन्ट।
2. 24 घंटा पानी की आपूर्त्ति, अपने टयूब वेल से उभयनिष्ठ टैंक के द्वारा।
3. अतिरिक्त खर्च पर जेनेरेटर की सुविधा 300 वॉट।
4. एक टेलीफोन का प्वाइन्ट ड्राइंग रुम में होगा। कनेक्शन रहित।
5. फ्लैट के अन्दर कन्शील्ड बिजली ताँबे का तार होगा।

नोट- भूखण्ड स्वामी को जेनेरेटर एवं विधुत मीटर के लिये अतिरिक्त शुल्क देय होगा। भूखण्ड स्वामी के अनुपातिक हिस्से के अनुसार देय है। वांछित राशि का निर्णय विकास कर्त्ता एवं जमीन मालिक आपसी सहमति से करेंगे।

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

यह कि इस एकरारनामा में लिखी गयी सारी बातों को सभी पक्षगण/पक्षकर पढ़कर एवं पढ़वाकर अच्छी तरह समझ बूझ लिया तथा सही पाकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना हस्ताक्षर कर दिया।

प्रथम पक्ष(भु-खण्ड स्वामीगण) का हस्ताक्षर

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

द्वितीय पक्ष (डेवलपर) का हस्ताक्षर

गवाहान का हस्ताक्षर:

1. शिभूषण कुमार
2. मनोज कुमार
3. Jitendra Kumar
4. Abhijeet
5. Arun Kumar.

लेख्यकारिगण वो लेख्यधारीगण के कहने के अनुसार वसीका बैय का 24 पन्ना में तैयार किया।

(..............................)

वसीका नवीस

सदर रजिस्ट्री ऑफिस,

पटना।लाΟनं0 ....

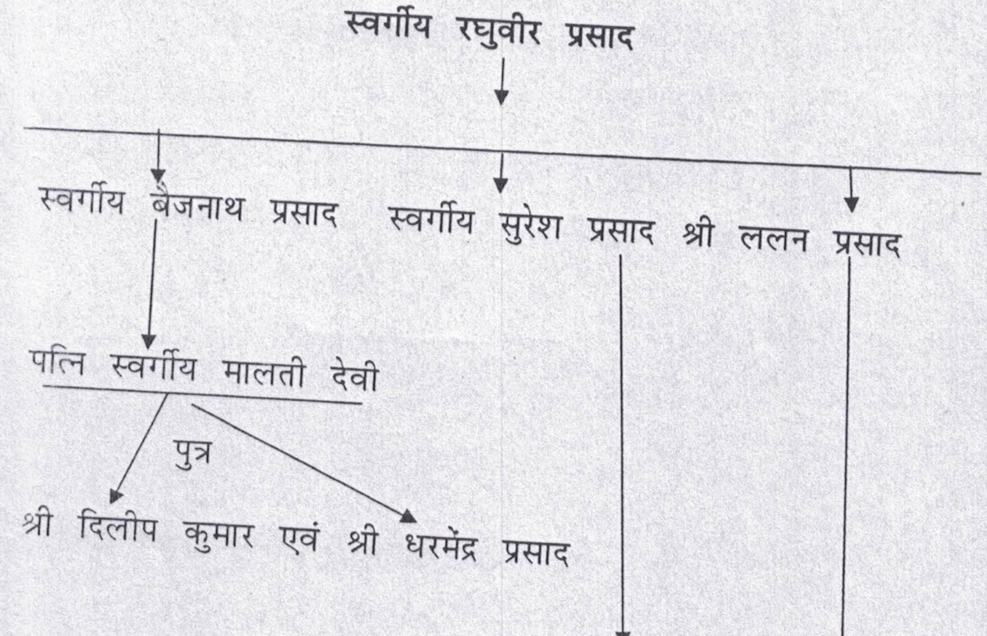
For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

2. ललन प्रसाद
4. Dharmendra Kr.

1. शान्ती देवी
3. Dilip kumar
4/05/2012

पारिवारिक सूची



स्वर्गीय रघुवीर प्रसाद

स्वर्गीय बैजनाथ प्रसाद स्वर्गीय सुरेश प्रसाद श्री ललन प्रसाद

पत्नि स्वर्गीय मालती देवी

पुत्र

श्री दिलीप कुमार एवं श्री धरमेंद्र प्रसाद

मोस्मात कांति देवी

पुत्र

श्री शिशुपाल कुमार श्री मनोज कुमार श्री जितेन्द्र कुमार

श्री अरुण कुमार

श्रीमती उर्मिला देवी

पुत्र श्री नवनीत कुमार

Star India Construction Pvt. Ltd.

Chairman Cum Managing Director

For Star India Cons. Pvt. Ltd.

Director

1. कान्ती देवी

2. ललन प्रसाद

3. Dilip kumar 4/05/2012

4 Dharmendra Kr.