Serial No. - 1455

Book No.- 1 / Deed No. - 1115

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Thursday, the 19th of January 2012 by Suresh Kumar.

A stamp duty of Rs. 132580/- and other fees of Rs. 654/- 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. 1115 in Book No. 1, Volume No. 19 on pages from 413 to 426 and has been preserved in total 14 pages in C.D. No. 3 / Year 2012

विनायक
SCORE ver. 2.1
राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केन्द्र, बिहार

Signature with date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Date : 19/01/2012 Token No. : 1431 / 2012

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

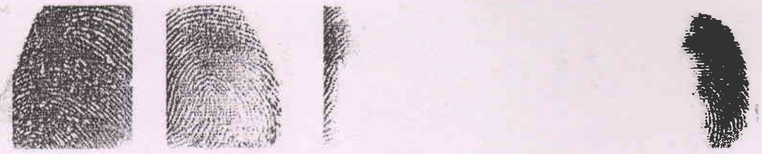
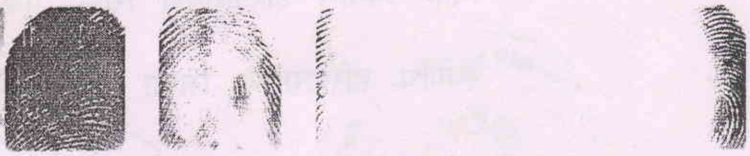
यह विकास कार्य एकरारनामा नीचे वर्णित भू-खण्ड पर बहुमंजिला ईमारत बनाने हेतू / विकास आदि के लिए आज दिनांक ...19...01.......2012 को निम्नलिखित पक्षों के बीच किया गया।

1. श्री सुरेश कुमार पिता स्वर्गीय हरिनारायण सिन्हा एक हिस्सा, 2. श्री योगेन्द्र कुमार पिता स्वर्गीय हरिनारायण सिन्हा एक हिस्सा, 3. श्री विरेन्द्र कुमार, पिता स्वर्गीय हरिनारायण सिन्हा एक हिस्सा, 4. श्री आशुतोष सिन्हा, पिता स्वर्गीय हरिनारायण सिन्हा एक हिंस्सा, 5. श्री राजेश रंजन पिता स्वर्गीय

PRIME ENGICON PVT. LTD.

Serial No : 1455 Deed No : 1115

Token No : 1431 of 2012

Type & Status of Party	Name of Party	Photo	Thumb / Index / Mi / ing / Little
In Favour of	Sharique Sayeed (Dir.) S. Sayeed 19/1/2012 Signature of Party		
In Favour of	Rajesh Kumar (Dir.) Rajesh Kumar 19/1/12 Signature of Party		
Presented by Self	Suresh Kumar सुरेश कुमार 19-1-12 Signature of Party		
Executed by	Virendra Kumar वीरेन्द्र कुमार 19/1/2012 Signature of Party		
Executed by	Suresh Kumar Signature of Party		
Executed by	Yogendra Kumar योगेन्द्र कुमार 19/1/12 Signature of Party		
Executed by	Ashutosh Sinha आशुतोष सिन्हा 19/1/12 Signature of Party		
Executed by	Rajesh Ranjan Rajesh Ranjan 19/1/12 Signature of Party		

हरिनारायण सिन्हा एक हिस्सा, सभी निवासी ग्राम - खाजेपुरा, पोस्ट - बी0 भी0 कॉलेज, पटना - 800014 ए, थाना - गर्दनीबाग, हाल थाना - हवाई अड्डा, जिला - पटना, भारतीय नागरिक, ''भूखंड स्वामी'' प्रथम पक्ष। (''भूखंड स्वामी'' प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है। जिसका संबंध भू-खंड स्वामी से/ भू-खंड स्वामी के भू-खंड से विघित प्रतिनिधि/ कानूनी वारिसान सदस्य/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

2. नाम बिल्डर डेभलपर (लेख्यधारीगण) :-

प्राईम इंजीकॉन प्रा0 लि0 (PRIME ENGICONS PVT. LTD) एक कम्पनी निर्मित अन्दर कम्पनी एक्ट 1956 कम्पनी रजिस्ट्रार बिहार एवं झारखण्ड, निबंधित कार्यालय - Magadh Colony Kurjee, Patna – 800010, Post – Sadakat Ashram, P.S. – Digha, Dist.- Patna through its Directors (1) Rajesh Kumar S/o – Late Satya Narayan Singh, R/o Magadh Colony, Kurjee, Patna – 800010, Post Sadakt Asharam, P.S.- Digha, District – Patna (Bihar), & (2) Sharique Sayeed son of Mahmood Sayeed, resident of New Colony Digha, P.S.- Digha, District – Patna (Bihar) जो अब भू-विकासक/बिल्डर डेभलपर के नाम से जाने जायेगें।

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिंलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त है। तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं हैं। साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना

PRIME ENGICON PVT. LTD.

Identifier

Santosh Kumar

Santosh Kumar
19/1/2012

Signature of Party

19/1/12

नहीं है। इस जमीन से संबंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य है और यह भूखंड पटना क्षेत्रिय-विकास प्राधिकार के मास्टर प्लान को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक है तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है। परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचा है, न दान में दिया है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजिनियर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सुविधा प्रदान करेगें। जैसे उक्त भूखंड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बौन्ड्री वाल करने हेतू इत्यादि।

3. यह कि प्रभम पक्ष नक्शा स्वीकृत होने के एक सप्ताह के भीतर इस भूखंड को द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौंप देगें। निर्माण संबंधी विकास के क्रियाकलाप प्रथम एवं द्वितीय पक्ष के सहमति से होगा।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर

PRIME ENGICON PVT. LTD.

Serial No : 1455
Token No : 1431

Deed No : 1115
of 2012

Type & Status of Party	Name of Party	Photo	Thumb / Index / Middle / Ring / Little
In Favour of	*Sharique Sayeed (Dir.)* S. Sayeed 19/1/2012 Signature of Party		
In Favour of	*Rajesh Kumar (Dir.)* Rajesh Kumar 19/1/12 Signature of Party		
Presented by Self	*Suresh Kumar* 19-1-12. Signature of Party		
Executed by	*Virendra Kumar* 19/1/2012 Signature of Party		
Executed by	*Suresh Kumar* Signature of Party		
Executed by	*Yogendra Kumar* 19/1/12 Signature of Party		
Executed by	*Ashutosh Sinha* 19.1.12 Signature of Party		
Executed by	*Rajesh Ranjan* Rajesh Ranjan 19/01/12 Signature of Party		

स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेगें और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेगें।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भूखंड से संबंधित किसी तरह को कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं किये हैं, अगर ऐसा पाया जाता है तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उक्त भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो में खर्च, किये गये राशि लेने के हकदार होंगे। यह भी घोषणा करतें है कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कते पैदा नहीं करेगें।

6. यह कि विकासकर्त्ता विकास एकरारनामा के अनुसार वर्णित कुल जमीन 5 कट्ठा 6 धुर यानि 7213 वर्गफीट पर बहुमंजिली भवन का निर्माण करेगें तथा उस निर्माण भवन में निर्मित 50% (पचास प्रतिशत) यानि .... पहला और तीसरा फ्लोर प्रथम पक्ष का होगा तथा 50% (पचास प्रतिशत) यानि दुसरा और चौथा फ्लोर द्वितीय पक्ष का होगा। पार्किंग में 50% (पचास प्रतिशत) एक साइड में प्रथम पक्ष का दक्षिण के तरफ से होगा। पूर्ण रूप से विकसित कर दो वर्ष छः महीना में हर सुविधा के साथ प्रथम पक्ष भूखंड स्वामी 1. श्री सुरेश कुमार पिता स्वर्गीय हरिनारायण सिन्हा एक हिस्सा, 2. श्री योगेन्द्र कुमार पिता स्वर्गीय हरिनारायण सिन्हा एक हिस्सा, 3. श्री विरेन्द्र

PRIME ENGICON PVT. LTD.

कुमार, पिता स्वर्गीय हरिनारायण सिन्हा एक हिस्सा, 4. श्री आशुतोष सिन्हा, पिता स्वर्गीय हरिनारायण सिन्हा एक हिस्सा, 5. श्री राजेश रंजन पिता स्वर्गीय हरिनारायण सिन्हा एक हिस्सा, को सौंप देगें, अगर दिये हुए समय में निर्माण नहीं हो पाता है, तो प्राकृतिक आपदा को छोड़कर द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष को रूपये 5000/- (पाँच हजार मात्र) प्रति फ्लैट, प्रति माह के हिसाब से हरजाना देगें। इसमें विद्युत मीटर भी द्वितीय पक्ष अपने खर्च से लगायेगें। तथा शेष हिस्सा विकास कर्ता द्वितीय पक्ष का होगा। दोनों पक्षों के सहमति से बहुमंजिला इमारत का नाम हरि रेसीडेन्सी रखा गया है।

7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि ऊपर वर्णित भूखंड स्वामियों के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है। अगर ऐसा होता भी है। तो वह शर्त संख्या के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदारी होगा न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी रूप से अप्रभावित रहेगा।

8. यदि G+4 का नक्शा स्वीकृत नहीं होता है तो इस एग्रीमेंट को रद्द माना जायेगा।

9. प्रथम पक्ष से सभी सदस्यगण मिलकर सामुहिक रूप से भूखंड पर इस बिल्डर द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु, स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेगें।

PRIME ENGICON PVT. LTD.

10. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत हैं कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे।

11. प्रथम पक्ष पुनः सहमत है कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य कारणवश जैसे कि भूखंड से संबंधित किसी तरह का विवाद या न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थिति में जो बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी परिस्थिति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

12. प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण के समय दिन में कार्य का निरीक्षण कर सकते है और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेंगे।

13. बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे विक्रय कर विक्रय-पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते है या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

14. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेटबैक सिढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

PRIME ENGICON PVT. LTD.

15. सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमेंट निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा।

16. बिल्डर के द्वारा कॉमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पंप की सुविधा प्रदान की जायेगी इसके अलावा विद्युत एवं जेनेरेटर द्वारा विद्युत सप्लाई अन्य सदस्या की तरह प्रथम पक्ष का भी उपलब्ध करायेगें।

17. यह कि निर्माण कार्य्र के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं का पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य्र में लागत पूंजी समावेश द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अपने सुविधानुसार करेगें। पूंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी बैंक / वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों / पार्किगों के एवज में बुकिंग कार्य / आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50% (पचास प्रतिशत) क्षेत्र भर ही द्वितीय पक्ष करेगें। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखंड बिल्डर बंधक नहीं रखेगें।

18. यह कि द्वितीय पक्ष डेभलपर पूर्ण रूप से भवन निर्माण होने के पश्चात फ्लैट धारियों की सहमति से एक प्रबंध समिति का गठन कर देगें। सभी फ्लैटों में जलापूर्ति भवन के सामूहिक क्षेत्र यथा सीढ़ियाँ, बरामदा आदि की सफाई सामुहिक क्षेत्र में विद्युत आपूर्ति के बिल भूगतान, सुरक्षा एवं सामूहिक कार्यो की देख-रेख और इसके लिए सभी फ्लैटधारी समिति

PRIME ENGICON PVT. LTD.

द्वारा निर्धारित राशि का प्रत्येक माह में भुगतान करेगें। फ्लैटधारियों को सामुहिक क्षेत्रों यथा सीढ़ी बरामदा लिफ्ट आदि का उपयोग करने का पुरा अधिकार होगा।

19. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रिशन एक्ट के तहत किया जाएगा तथा विवाद या मतभेद का निपटारा संबंधित न्यायालय से किया जायेगा।

20. यदि भविष्य G+4 से उचा भवन द्वितीय पक्ष बनाते है, तब उससे भी 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा प्रथम पक्ष का होगा।

सिड्यूल

1. भूखंड स्वामियों के सम्पति का विवरण:-

रकवा 5 कट्ठा 6 धुर (7213 वर्गफीट) परती भूखंड, जो मुहल्ला /ग्राम - खाजपुरा, नालन्दा कॉलोनी, (अशोकपुरी कालोनी के पास) सर्वे मौजा - खाजपुरा सर्वे थाना - फुलवारी, थाना गर्दनीबाग, हाल थाना - हवाई अड्डा, थाना कोड - 036 सब वो सदर निबंधन कार्यालय वो जिला - पटना सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित) एवं पटना नगर निगम में स्थित है, जिसका थाना नं0 - 11, तौजी नं0 - 5655, वार्ड नं0 2 वो खाता नं0 - 331, सर्वे प्लौट नं0 - 593 एराजी चौहद्दी निम्नवत है:-

PRIME ENGICON PVT. LTD.

Rajesh Kumar

चौहद्दी

उत्तर	:	महेश्वर प्रसाद सिंह का प्लॉट
दक्षिण	:	निजी रास्ता 10 फीट
पुरब	:	सहायक रास्ता
पश्चिम	:	593 का बिका हुआ अंश

सम्पति का कुल मुल्य मो0 66,24,000/= मात्र ।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेंट एग्रीमेंट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभ चिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर गवाहगण का हस्ताक्षर-

गवाह :-

1) Santosh kumar
S/O maheshwar prasad singh
R - village - Khajpura
PO - B.V. callage
P.S - Airport
Dist - Patna - 14
19/1/2012

2. Jay Kumar Sinha
S/o Sri Parmanand Singh.
vill. Sukhanandan chak
P.O. Ghenwar
Dist. Jehanabad.

(प्रथम पक्ष)

भू-स्वामी का हस्ताक्षर

Rajesh Ranjan 19/1/12

(द्वितीय पक्ष)

बिल्डर का हस्ताक्षर

S Sayeed

Rajesh Kumar 19/1/12

PRIME ENGICON PVT. LTD.

Rajesh Kumar

परिशिष्ठ "क"

1.	फाउन्डेशन	- आर0 सी0 सी0 पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार ।
2.	स्ट्रक्चर	- आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर ।
3.	सिविल वर्क	- प्रथम श्रेणी का ईट वर्क 1:4 सीमेन्ट मोर्टार के साथ ।
4.	छत	- आर0 सी0 सी0 ।
5.	फर्श	- फ्लोरिंग मार्वल/ वेटरीफाइड टाइल्स का होगा
6.	प्लास्टर	- सिमेंट मोर्टार (1:4) सिलिंग (1:4)।
7.	दरवाजा	- सखुआ का चौखट 32 एम. एम. मोटा फैक्ट्री से निर्मित उत्तम फ्लस डोर पैनल प्राईमर सहित डोर लुकिंग ग्लास के साथ।
8.	खिड़की	- सखुआ का चौखट, गम्हार फ्रेम का खिड़की शीशा लगाकर पेंटिग के साथ/एल्मुनियम विण्डो ग्रील के साथ।
9.	किचेन	- किचेन में ग्रेनाईट स्लेब (प्लेटफार्म के उपर) दो फीट जॉनसन सरामिक टाईल्स, मार्बल फ्लोरिंग एवं स्टील सिंक।
10.	बाथरूम	- दीवार में 7' फीट जॉनसन का ग्लेज्ड टाईल्स, मार्बल फ्लोरिंग, साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवयर पैन या इसके बराबर का ब्राण्ड फिटिंग मास्टर ट्वायलेट में गर्म एवं ठंडा पानी का व्यवस्था ।

Rajesh Kumar 19/6/12 S. Sayeed 19/6/12

PRIME ENGICON PVT. LTD.

11. विद्युत वायरिंग - कौन्सिल पी0 वी0 सी0 कौन्डयूट वायरिंग सहित स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग, स्वीच के साथ फैन रेगुलेटर के साथ। पेसू से बिजली कनेक्शन मीटर के साथ प्रत्येक फ्लैट में विकासकर्ता द्वारा लगाई जाएगी।

12. दीवाल फिनिसिंग - अन्दर का सभी दिवाल तथा सिलिंग पी0 ओ0 पी0 तथा वाशेवल डिसटेम्पर करके कॉमन एरिया सहित बाहर में सुपर स्नोसेम ।

13. टी. वी. प्वाईट - सभी फ्लैटों में एक प्वाईट ।

14. टेलिफोन प्वाईट - सभी फ्लैटों में एक प्वाईट ।

15. सिवेज - सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त ।

16. केवल कनेक्शन - प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईट ।

17. ए. सी. प्वाईट - प्रत्येक रूम में

18. जेनेरेटर -ध्वनिरहित माहिन्द्रा/किर्लोस्कर/ इसके बराबर का ब्राण्ड, लिफ्ट- ओटीस/ कोने/एलटेक/ इसके बराबर का ब्राण्ड, सबमरसेवल- क्राम्टन ग्रीव्स/इसके बराबर का ब्राण्ड ।

19. इन्टरकॉम - प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईट ।

Rajesh Kumar 19/1/12   S Sayeed 19/1/12

PRIME ENGICON PVT. LTD.
Rajesh Kumar