Serial No. 6706 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 6590

Serial No. 6706

Deed No. 6590

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

This document was presented for registration on **09/06/2016** by **Abhishek Kumar**
A Stamp Duty of Rs. **162320**/- 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. **6590** in Book No. **1**, Volume No. **141** on pages from **474** to **493** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **22** / Year **2016**

Date: 09/06/2016

Token No: 6947 /2016

9/6/2016

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

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION AND CONSULTANCY

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 9 माह जून सन् 2016 ई0 को :-

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar
PARTNER

Abhishek Kumar 9/6/2016

श्री अभिषेक कुमार , मो0 न0 7070188550, पिता का नाम श्री कपिल मुनि राय , निवास स्थान ग्राम – वंशीडिहरी , पत्रालय – पेऊर , थाना – सहार , जिला – भोजपुर , जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड.कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

कामिनी राज कन्सट्रक्शन एण्ड कन्सेलटेन्सी , हाउस न0 27 , सी0 डी0 ए0 कॉलोनी , उत्तरी शास्त्रीनगर , थाना एवं पत्रालय शास्त्रीनगर , जिला पटना , द्वारा पार्टनर **श्री संजय कुमार** , पिता का नाम श्री ललन प्रसाद शर्मा , निवास स्थान मकान न0 99 , सी0 डी0 ए0 कॉलोनी , उत्तरी शास्त्रीनगर , थाना एवं पत्रालय शास्त्रीनगर , जिला पटना –800023 , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके 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 है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **जलालपुर** हाल मशहूर महल्ला का नाम **अभिमन्यु नगर** , थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 22 (बाइस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , जो इस विलेख का भाग है।

Abhishek Kumar 9/6/2016

KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND CONSULTANCY Sanjay Kumar 9/6/16

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar
PARTNER

यह कि जमीन मालिक ने अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति को अपने खास अर्जित आय से बजरिय निर्विवाद बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक 17–12–2007 ई0 को नबिस्ते श्रीमती ज्योति खरे धर्मपत्नी श्री ओम प्रकाश खरे , निवास स्थान शिवगंज हरमू रोड़ , रॉची (झारखण्ड) से क्रय किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 7695 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 404 के पृष्ट संख्या 239 से 246 तक सीडी 14 सन् 2007 ई0 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक अपने खरीदारी की गयी सम्पति पर काबिज दखिल रहकर अपने अपने जमीन पर स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी रैयत संख्या 3878 पर लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से जमीन मालिक लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर या अन्य किसी प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब

Abhishek Kumar 9/6/2016

KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND CONSULTANCY Sanjay Kumar 9/6/16

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar
PARTNER

डेवलपर

ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद दानापुर या किसी अन्य प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन बहुमंजिला इमारत में जमीन मालिक का **41 प्रतिशत** (एकतालीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **59 प्रतिशत** (उनसठ प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र में होगा। जमीन मालिक एवं विकासक का हिस्सा पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

6. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन का निर्माण प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

Abhishek Kumar 9/6/2016

KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND CONSULTANCY
Sanjay Kumar 9/6/16

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

7. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करेगें , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

8. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद दानापुर और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो तो , प्रस्तावित प्लान को विकासक अपने हस्ताक्षर से जमा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित सभी खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

9. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण , जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 या अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर , जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो ,

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा। भवन निर्माण की अवधि एवं कृपा कला की गिनती डी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथि से की जायगी।

11. यह कि प्राधिकार से नक्शा स्वीकृत हो जाने के पश्चात जमीन मालिक एवं विकासक के बीच Memorandum for partition of share का निष्पादन किया जायेगा। जिसमें जमीन मालिक के **50 प्रतिशत** हिस्सा में मिलने वाली फ्लैटों , कार पार्किंग स्थल तथा अन्य सामूहिक सुविधा का पूर्ण उल्लेख रहेगा। और यह कि उसी Memorandum for partition of share में विकासक को मिलने वाली **50 प्रतिशत** हिस्से के फ्लैटों , कार पार्किंग स्थल तथा अन्य सामूहिक सुविधा का पूर्ण उल्लेख रहेगा।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। विकासक द्वारा लिये गये ऋण की अदायगी के लिए विकासक पूर्ण रूप से स्वयं जिम्मेवार होगें और इससे जमीन मालिक को कोई सरोकार नही रहेगा।

13 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक

Abhishek Kumar 9/6/2016

KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND CONSULTANCY

Sanjay Kumar 9/6/16

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar

आधार पर जमीन मालिक को **41 प्रतिशत** सुपुर्द कर देगें एवं डेवेलपर या उनके नामित अनुपातिक रूप से **59 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आबंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा , जिसमें जमीन मालिक को फ्लैट पहले चूनने का अधिकार होगा।

15. यह कि जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक प्रथम पक्ष को **41 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिंसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा। किन्तु फ्लैटों के जमीन मालिक के क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से उपरोक्त तरीके से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में भी जमीन मालिक को उक्त निर्माण मे हर हालत में **41 प्रतिशत** हिस्सा मिलेगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY

अन्यान्य Tenements का निर्माण , जो डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे पारित होगा उसके शर्तों और बंधजों के अनुसार ही निर्माण कार्य करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के पूर्ति के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना , कानूनी कदमों , वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिएं सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) 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 सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ङ,) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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।

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

(ङ.) 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 देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और यदि कोई मुकदमा लम्बित हो तो जमीन मालिक अपने खर्चे से उक्त मुकदमा में सुलह कर लेगें। इस जमीन पर कोई अन्य शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा किसी अन्य तरीके से निपटाने का अधिकार होगा।

Abhishek Kumar 9/6/2016

KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND CONSULTANCY Sanjay Kumar 9/6/16

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar
PARTNER

18. यह कि डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख कर ऋण ले सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **59 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **कामिनी राज कन्सट्रक्शन एण्ड कन्सेलटेन्सी** के नाम से करेगें और इमारत के सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार , पी0 पी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगें तथा जमीन मालिक डेवलपर के किसी भी कार्य कलाप से दोषी नहीं माने जायेगें।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar
PARTNER

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा ~~इससे सम्बन्धित~~ सभी जेब खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

23. डी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देगा या देना होगा जो मो0 10,000/– दस हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू–विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

25. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा।

26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी।

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

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

28. डेवेलपर डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़.ता से पालन करेगें तथा किसी भी क्षति , दावा , मांग , जो डी0 एम0 सी0 के नियमों और कानूनों के उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक को किसी प्रकार कोई सरोकार नहीं होगा और इससे होने वाली किसी प्रकार के क्षति की क्षतिपूर्ति डेवलपर जमीन मालिक को करायेगें।

29. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प , गृह सेवा आदि सामिल है , वे पी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार किया जायेगा।

30. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह कानून क्षतिपूर्ति करायेगे अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिए जमीन मालिक जबाबदेह नहीं होगे।

31. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

[signature] Abhishek Kumar 9/6/2018

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
[signature]
PARTNER

[seal] अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अनुसूची संख्या –I

मौजा **जलालपुर** हाल मशहूर महल्ला का नाम **अभिमन्यू नगर** , राजस्व थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 22 (बाइस) , तौजी 5170 (पांच हजार एक सौ सत्त) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	**सर्वे खसरा संख्या**	**एराजी**
14	147	4158 वर्गफीट
20	151	

चौहद्दी

उतर :– पार्ट प्लौट न0 147 एवं 151

दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0 147 एवं 151 श्री महेश प्रसाद

पूरब :– सर्वे प्लौट न0 141 श्री शैलेश सिंह वगैरह

पश्चिम :– 20 फीट चौड़ा सहायक रास्ता

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय है तथा सहायक रोड. पर स्थित है जिसकी प्रचलित मूल्य मो0 81,16,000/– एकासी लाख सोलह लाख रूपया मात्र है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि को सिमेन्ट , बालू एवं मसाला।

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वेदरकोट से पुती होगी।
दरवाजें	:–	दरवाजे का चौखट सखुआ लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला हार्ड प्लाई बोर्ड (Water proof ISI Mark) का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि एशियन का होगा।
खिडकियॉ	:–	लकड़ी के फ्रेम (गम्हार) मे पूर्णतः Glazed खिड़कियॉ ग्रील एवं पेन्टिंग के साथ।
फर्श	:–	फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में स्टैन्डर्ड क्वालिटी का भिट्रायड फ्लोर टायल्य एवं कौमन स्पेश एवं सीढ़ी में मार्बल/ग्रेनाइट , बाथ रूम में फ्लोर टाइल्स
शौचालय	:–	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल , Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल , सभी शौचालय का साजो सामान Essco / Parryware ब्राण्ड का उपयोग होगा।
रसोई घर	:–	ग्रेनाइट स्लैब का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles टाइल्स।
लिफ्ट	:–	डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का ISI मार्क का लिफ्ट होगा।

Abhishek Kumar 9/6/2016

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी० भी० सी० Conduit Wring जो Anchor/ Havells या समकक्ष , सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट।
जेनरेटर	:–	आकस्मिक विद्युत आपूर्ति हेतू ध्वनिरहित जेनरेटर की व्यवस्था की जायेगी।

Abhishek Kumar 9/6/2016

अनुसूची संख्या –3

(विकासक के हिस्से में मिलने वाली फ्लैट का पूर्ण विवरण)

फ्लैट नं०	मंजिल
001	
201	द्वितीय
202	द्वितीय
203	द्वितीय
302	तृतीय
303	तृतीय

KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND CONSULTANCY

Sanat Kumar 9/6/2016

अनुसूची संख्या –4

(जमीन मालिक के हिस्से में मिलने वाली फ्लैट का पूर्ण विवरण)

फ्लैट नं०	मंजिल
101	प्रथम
102	प्रथम
103	प्रथम
301	तृतीय

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Abhishek Kumar
9/6/2016

साक्ष्यगण

1. Manish Kumar
Sidhnath Sharma
Kaliket Nagar
Beli Road Patna
9/6/2016

2. Subodh Kumar
S/o Swayadevilal
Panchshil Nagar
P.S. Danapur Patna
9/6/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION AND CONSULTANCY
Sanjay Kumar 9/6/16
PARTNER

Kumar

प्रारूपकर्ता

राज कुमार प्रसाद
9/6/2016
दस्तावेज लेखक
दानापुर, पटना
ला० नं० 48/02

दस्तावेज जाँचा
9/6/16
हस्ताक्षर

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Endorsement of Certificate of Admissibility

ible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian p 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. 162320/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**182820/-**

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**		

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: **500**

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

Date: 09/06/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 09th June 2016 by Abhishek Kumar Kapil Munni Rai by profession Others. Status - Executant

Abhishek Kumar 9/6/2016

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:09/06/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manish Kumar' age '37' Sex 'M', 'Sidh Nath Sharma', resident of '21,priyadarshi Nagar,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 09/06/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 141 on pages on 474 -493 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-22 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 09/06/2016

oken No. : 6947 **Year : 2016** **S.No. : 6706** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 6590**

6/9/2(

8116

अंदर मो0-------------------- शब्दों में (रू0---------------------------------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु) **(4)**

बिहार सरकार

निबंधन विभाग गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम /पता- कामिनी राज कन्सट्रक्शन एण्ड कन्सेलटेन्सी

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)- दोउस नं0 27, C.D.A. कॉलनी-अग्री शास्त्रीनगर पटना

2. दस्तावेज का प्रकार- विक्रय पत्र, एग्रीमेंट, दानपत्र, वसियतनामा, किरायानामा, ली पट्टा

3. निबंधन कार्यालय- अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा- भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर

5. 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 उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	162320	162320
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 प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20,000	20,000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	—	—

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 182320/-

कुल राशि शब्दों में -----------------------------

स्थान- दानापुर

तारीख- 4/6/16

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

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 -------------------- तारीख -------------------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 -------------------/ शब्दों में------------ रूपये प्राप्त किया

04 JUN

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: -------------------------

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

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)