Serial No. 5068 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 4747

Serial No.: 5068

Deed No. 4747

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

This document was presented for registration on **17/06/2020** by **Arun Kumar Urf Arun Kumar Singh**
A stamp duty of Rs. **164208**/- and other fees of Rs. **21502**/- 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. **4747** in Book No. **1**, Volume No. **102** on pages from **278** to **293** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **16** / Year **2020**

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 17/06/2020

Token No: 4086 /2020

Scanned by:

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक 20.09.2020 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :–

(I) श्री अरूण कुमार उर्फ अरूण कुमार सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय भागवत प्रसाद सिंह, Mobile No.- 9334294345.
PAN – ANLPS6784P. आधार सं0–5590 7580 5985.

(II) श्री उत्तम कुमार उर्फ उत्तम कुमार सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय भागवत प्रसाद सिंह, Mobile No.-9631252759.
PAN – AGXPK2817Q. आधार सं0–4420 0085 9938.

(III) श्रीमती कमला देवी, पति का नाम स्वर्गीय नरेन्द्र कुमार सिंह, Mobile No.- 9835289707.
PAN – AEHPD9223M. आधार सं0–8964 8246 6285.

सभी का निवास स्थान जलालपुर, थाना–रूपसपुर, जिला–पटना (बिहार), पिन–801503, राष्ट्रीयता–भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामीगण /प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

के सूची खेसरा पंजी/चेक बिहर से लान किया।

हस्ताक्षर

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता/भवन निर्माता नाम एवं पूरा पता :–

मेसर्स कामिनी राज कन्सट्रक्सन एण्ड कंसल्टेन्सी **(M/S KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND CONSULTANCY)**, जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है, जिसका निबन्धन कार्यालय–27 सी0डी0ए0 कॉलोनी, शास्त्री नगर, थाना–शास्त्री नगर, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), द्वारा साझेदार श्री संजय कुमार **(MR. SANJAY KUMAR)** (Mobile No.- 9334128416), पिता का नाम श्री ललन प्रसाद शर्मा, निवास स्थान–27 सी0डी0ए0 कॉलोनी, शास्त्री नगर, थाना–शास्त्री नगर, शहर एवं जिला–पटना (बिहार) एवं संयुक्त परियोजना प्रभारी **श्रीमती प्रमीला सिन्हा (MRS. PRAMILA SINHA)**, (Mobile No.- 9304531840), पति का नाम श्री विजय कमार सिन्हा, निवासी–फ्लैट संख्या 501, पटना स्काईज–1 (किरण कुटुम्ब अपार्टमेंट), अभियन्ता नगर, रंजन पथ, थाना–रूपसपुर, पश्चिमी बेली रोड, दानापुर, जिला–पटना (बिहार), पेशा–व्यवसाय, पेशा–व्यवसाय, राष्ट्रीयता – भारतीय, जिन्हें आगे "डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच निष्पादित हुआ। **PAN–AAMFK9567G.**

–: : सन्दर्भ : :–

हकिकत यह है कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड एवं अन्य एराजीयात को शीतलमानो कुंअर, पति का नाम स्वर्गीय सुरत सिंह, निवास स्थान–जलालपुर, परगना–फुलवारी शरीफ, थाना–दानापुर, जिला–पटना (बिहार), राष्ट्रीयता–भारतीय ने मो0 रामवासो देवी, पति का नाम स्वर्गीय बाबु लाल मिश्रा, निवास स्थान–सैदपुरा, परगना–फुलवारी शरीफ, थाना–दानापुर, जिला –पटना (बिहार), राष्ट्रीयता–भारतीय से दिनांक 09–11–1945 ई0 को खरीदे हैं, जिसे दस्तावेज संख्या–4316, पुस्तक संख्या–1 जिल्द सं0–31, पृष्ठ सं0 –161 से 163 तक में निबंधन कार्यालय–पटना (बिहार) में संधारित किया गया वो खरीदारी के दिन से शीतलमानो कुंअर उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, अपने सभी चल एवं अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने तीन पुत्रगण अच्छे लाल सिंह, राम रतन सिंह एवं जगत सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, शीतलमानो कुंअर के स्वर्गवास के पश्चात् तीन पुत्रगण अच्छे लाल सिंह, राम रतन सिंह एवं जगत सिंह, शीतलमानो कुंअर द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, आपस में बँटवारा कर लिये, बँटवारा के द्वारा अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति एवं अन्य एराजीयात राम रतन सिंह के खास हिस्से वो दाज में मिला, समयोपरान्त राम रतन सिंह अपने सभी चल एवं अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने दो पुत्रगण भागवत प्रसाद सिंह एवं सत्य नारायण सिंह को छोड़कर

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

स्वर्गवास कर गये, अपने पिता के स्वर्गवास के पश्चात् दो पुत्रगण भागवत प्रसाद सिंह एवं सत्य नारायण सिंह, अपने पिता द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, आपस में बँटवारा कर लिये, बँटवारा के द्वारा अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति एवं अन्य एराजीयात भागवत प्रसाद सिंह के खास हिस्से वो दाज में मिला, भागवत प्रसाद सिंह अपने सभी चल एवं अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने तीन पुत्रगण नरेन्द्र कुमार सिंह, श्री अरूण कुमार उर्फ अरूण कुमार सिंह एवं उत्तम कुमार सिंह उर्फ उत्तम कुमार को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, अपने पिता के स्वर्गवास के पश्चात् तीन पुत्रगण नरेन्द्र कुमार सिंह, श्री अरूण कुमार उर्फ अरूण कुमार सिंह एवं उत्तम कुमार सिंह उर्फ उत्तम कुमार, अपने पिता द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से काबिज– दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, नरेन्द्र कुमार सिंह अपने सभी चल एवं अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपनी पत्नी श्रीमती कमला देवी को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, नरेन्द्र कुमार सिंह के स्वर्गवास के पश्चात् पत्नी कमला देवी, नरेन्द्र कुमार सिंह द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी वो भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए चले आ रहे हैं।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड एवं अन्य एराजीयात के निश्वत् रजिस्टर–II में श्रीमती कमला देवी, श्री अरूण कुमार उर्फ अरूण कुमार सिंह एवं श्री उत्तम कुमार सिंह उर्फ उत्तम कुमार का नाम दर्ज है एवं लगान अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को जमाबंदी सं0–3856 के द्वारा अदा किया जा रहा है।

इस प्रकार अनुसूची–I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामीगण बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि मेसर्स कामिनी राज कन्सट्रक्सन एण्ड कंसल्टेन्सी एक रीयल इस्टेट फर्म है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हॉउसिग, टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar
PARTNER

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Uttam kumar 20/12/2020
Kamala Devi 20/12/2020
20/12/2020
Pramila Sinha 20/12/2020

यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा:–

1. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006/ समय–समय पर संशोधित अधिनियम/सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।
2. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तद्नुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद् दानापुर निजामत /पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।
3. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।
4. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Partner

Kamala Devi Uttam Kumar 20/3/2020
Pramila Sinha 20/3/2020

यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

5. **यह कि** इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

6. **यह कि**, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का **45 (पैंतालीस) प्रतिशत** हिस्सा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा पास होने के पश्चात् निर्माण कार्य शुरू होने के पूर्व शेयर का निर्धारण एवं आवंटन भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आपसी सहमति से कर लिया जायेगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का **55 (पचपन) प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

7. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले 45 (पैंतालीस) प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

8. यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर आपसी सहमति से एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे, जिसमें भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में प्रथम तल्ला एवं चतुर्थ तल्ला में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के भूमि के अनुपात में इनके हिस्से के अनुसार 45 (पैंतालीस) प्रतिशत निर्मित क्षेत्र के रूप में दिया जायेगा, जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

9. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष शेयर वितरण के समय फ्लैटों/यूनिटों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को देंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को देंगे।

10. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

11. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य दो वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छह माह का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

12. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

Uttam Kumar 20/3/2020

Kamala Devi 20/3/2020

20/3/2020

Pramila Sinha 20/3/2020

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY

Kumar PARTNER

13. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

14. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबाबदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबाबदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबाबदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबाबदेह होंगे।

15. यह कि, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।
इसी तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

16. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

17. यह कि जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

Ramila Sinha 20/12/2020

18. यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची –I में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल /आगे–पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

19. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने–अपने हिस्से के, निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामीगण होगें एवं अपने–अपने हिस्से के निश्वत् नगरपालिका कर, वस्तु एवं सेवा कर या किसी भी अन्य प्रकार का का कर/ टैक्स /ई0डब्लू0एस0/आश्रय निधि से सम्बन्धित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेगें या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

20. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष/सोसाईटी द्वारा जो भी रखरखाव जमाराशि (Maintenance Deposit) तय किया जायेगा दोनों पक्षों या इनके खरीदार अपने–अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें, अगर स्थायी रखरखाव जमाराशि (Permanent Maintenance Deposit) जमा करने का निर्णय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा लिया जाता है, तब दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से के फ्लैट/निर्मित क्षेत्र के दखल–कब्जा के पूर्व स्वयं या अपने क्रेता से तय रखरखाव शुल्क का भुगतान प्राप्त कर जमा करेंगे, जिससे प्रस्तावित बहुमंजिला भवन का रखरखाव अच्छी तरह से किया जा सकेगा।

21. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामीगण भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं/स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Uttam Kumar 20/12/2020
Kamalka Devi 20/12/2020
Ajay Kumar 20/12/2020
Pramila Sinha 20/12/2020
KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Roy Mar PARTNER

22. यह कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

23. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी होंगे तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से को पृथक/अलग 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। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

24. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुसार काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर इस दस्तावेज के माध्यम से अपना–अपना नाम वर्तमान जमाबन्दी धारक के नाम के स्थान पर दाखिल खारीज के द्वारा रजिस्टर–2 में दर्ज कराकर लगान/कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से देय करते रहेंगे वो इसके अलावे भी जहाँ–जहाँ वो जिस–जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगें अपना नाम दर्ज करा लेगें, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा।

25. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :–

(i) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिसूचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

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

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

(iv) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी बेनामी भूखण्ड स्वामीगण के बेनामीदार नहीं है।

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

Uttam Kumar 20/8/2020
Kamala Devi 20/8/2020
Pramila Sinha 20/8/2020

(v) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्चे पर समाप्त करेंगे।

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

(vii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्ररतावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामीगण वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यों के लिये भी आवेदन करेंगे।

(x) कि कसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष 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 संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

(xi) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सम्बन्धित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा कर सकते हैं।

(xii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के किसी भी हिस्से पर या सामूहिक/सार्वजनिक क्षेत्र/छत/भूमि/चारदीवारी में कहीं भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे/बनाये जाने वाले बहुमंजिला इमारतों/कम्पनी का, साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष/यूनिट स्वामियों/प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे। केवल निर्माण अवधि तक यह व्यवस्था रहेगा तथा निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् पूरी समिति इसकी हकदार होगी।

(xiii) एतद् द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को इस दस्तावेज के द्वारा प्रदत्त अधिकारों के बल पर तथा अन्य अपेक्षित अधिकार जो ऐसे प्रसंग में आवश्यक हैं परन्तु उसका

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

उल्लेख इस दस्तावेज में नहीं हो पाया है का भी उपयोग कर जो कुछ भी कार्य करेंगे, वह सभी किया गया कार्य भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को कानूनी रूप से मान्य एवं सिरोधार्य होगा तथा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किए गए कार्यों का समर्थन, अनुमोदन वो सम्पुष्टि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष करते हैं वो करेंगे।

(xiv) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत निर्माण कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

28. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम **"वेलफेयर इन्कलेव (Welfare Enclave)"** होगा, भूखण्ड स्वामीगणगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

29. **यह कि** इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

30. **यह कि** निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है इसमें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

31. **यह कि** एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006**/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY

Uttam Kumar 20/12/2020

Kumari Devi 20/12/2020

Pramila Sinha 20/12/2020

34. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड, उपरोक्त बकाया के अलावे हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति नगर परिषद् दानापुर निजामत /पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी –गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी–गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे हैं वो न किए हैं और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जाये या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति कानूनी तरीके से करेगें।

अनुसूची–I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवासीय भूमि का बिवरणः–

क्षेत्रफल 3 (तीन) कट्ठा समतुल्य 9.375 डिसमिल,

महल्ला	–	जलालपुर प्रियदर्शी नगर,
मौजा	–	जलालपुर,
सर्वे थाना	–	दानापुर,
वर्तमान थाना	–	रूपसपुर,
शहर वो जिला	–	पटना (बिहार),
अवर वो जिला निबंधन कार्यालय	–	दानापुर (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	दानापुर (बिहार),
थाना संख्या	–	22 (बाईस),
तौजी	–	बिहार सरकार,
खाता संख्या	–	17 (सत्रह),
कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या	–	145 (एक सौ पैंतालीस) का अंश,

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर	:–	श्री राहुल शेखर, श्री राजीव शेखर एवं श्री बालाजी शेखर कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–144 का अंश.
दक्षिण	:–	लक्ष्मीता अपार्टमेन्ट एवं कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–146 का अंश.
पूरब	:–	कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या– 145 का अंश.
पश्चिम	:–	श्री राहुल शेखर, श्री राजीव शेखर एवं श्री बालाजी शेखर कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–144 का अंश.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के कोड सं0–133 पर अंकित वो जोन–3 है।

जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹82,10,000/– है।

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Uttam Kumar 20/2/2020
Kamala Devi 20/2/2020
20/2/2020
Pratibha Singh 20/2/2020

अनुसूची–II

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरणः–

ढ़ांचा :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 भूकम्परोधी फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़, ईंट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत Putty का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और Weather coat से पुती होगी।

दरवाजे :– मेन गेट–वॉटर प्रुफ वोर्ड पर प्लेन स्कीन लगा हुआ, इन्टरनल गेट – वॉटर प्रुफ वोर्ड पेन्ट के साथ।

खिड़कियाँ :– खिड़कियाँ अल्मुनियम का स्लाईडिंग खिड़की होगा जिसमें लोहे ग्रील लगा होगा।

फर्श :– इन्टरनल एरिया – Vetrified टाईल्स।
कॉमन एरिया – टाईल्स या कलर टाईल्स।

शौचालय :– सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, सफेद Giazed टाइल्स पुरा दीवाल में लगा हुआ, सभी शौचालय का सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा।

रसोई घर :– Black/Green Platform एवं टाईल्स तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईन्च उंची रंगीन टाइल्स (उभय पक्ष के सहमति से)

लिफ्ट :– नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का स्वचालित ISI लिफ्ट.

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0भी0सी0 Conduit Wring एवं ड्राइंग रूम में केबुल प्वाईन्ट, बिजली का स्वीच सौकेट Anchor का होगा।

प्लम्बिंग एवं सेनेट्री :–प्लम्बिंग पाईप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का होगा तथा सफेद पेन एवं बेसिन तथा सिस्टन पी0भी0सी0 पाईप।

अन्य विवरण

1. बैठकखाने में एक टी0वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाईंट।
2. चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत ध्वनि रहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइन्ट (कनैक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली तांबे का तार होगा।

बैठकखाना किचेन एवं बाथरूम में Power Point देना है।

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी ाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1.

20/3/2020

Kamala Devi
20/3/2020

Uttam kumar
20/3/2020

2.

S/o Mudeshwar Singh

20/3/2020

(भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER
20/3/2020

Pramila sinha
20/3/2020

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के कथनानुसार इस उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

टंकणकर्त्ता–
Naveen

सुबोध कुमार (अधिवक्ता)
एम.एस.सी., एल.एल.बी.

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

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. 164208/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 185710/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20002	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	1000	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 21002

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21502

Registering Officer
Danapur

Date: 17/06/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 17th June 2020 by Arun Kumar Urf Arun Kumar Singh S/O- Late Bhagwat Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

Arun kumar
17-06-2020

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:17/06/2020**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Laksh Ram Singh' age '62' Sex 'M', 'S/O- Jagnarayan Sinha', resident of '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 : 17/06/2020

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 102 on pages on 278 -293, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-16 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 17/06/2020

Token No. : 4086 **Year : 2020** **S.No. : 5068** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 4747**

6/17/20

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

PROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

Importatnt Note:-

- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

Dsro Code	: 2802	Office Name	: Danapur
Name of Presentent	: Kamni Raj Construcation	Reference No	: 280220200616041
Type of Documents	: Agreement	Circle Name	: Danapur
Appointment Date	: 17-06-2020 00:00:00	Appointment Time	: 15:04 PM
Booking Date	: 16-06-2020 00:00:00		

Payment Details

Payment Mode	: GRN
GRN/STK No.	: BHR2020063209 36E

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 8
Registration Fee	: 2
LLR and Processing Fee	: 0

Note 1 :-This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attached with document to be registered.

Note 2 :-Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp,registration fee and other fees including service charge have not been attached with documents to be registered on this appointment.

Sign. of Party/Representative

Checked By

Officer-in-Charge

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	01/07/2020	Date	:	16/06/2020 07:56:20 AM
GRN	:	BHR2020063209 36E			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2020-2021	To	:	
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	8.0
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	2.0
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.0
Total Amount : Rupees Ten Only	10.0

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND
Address	:	Patna, Bihar

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	00001532020061605249	REF No	IK0AOK0NC6
Branch	:		Date & Time	16/06/2020 07:56:50 AM		
			Scroll No & Date			

-------- Cut Here -------- Cut Here -------- Cut Here --------

BANK NAME SBI — Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch — (BRANCH COPY)

			Mode of Payment	Cash	Cheque/DD
Bank Reference Number		IK0AOK0NC6	Cash Notes	Amount Rs	Paise
Beneficiary			2000 x		
GRN	:	BHR2020063209 36E	500 x		
Full Name	:	KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND CONSULTANCY	100 x		
Amount	:	10.00	50 x		
			20 x		
Cheque/DD No	:		10 x		
Date	:	16/06/2020 07:56:50 AM			
Drawee Bank	:	SBI	Total Rs		
Drawee Branch	:				

Branch Stamp — Signature of Depositor

Branch Teller: Use SCR 008755 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER



2860290 & 2860320 B

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY

Kumar

PARTNER

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	04/04/2020	Date	:	20/03/2020 12:01:21 AM
GRN	:	BHR2020034573786			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2019-2020	To	:	
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	0.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	1000.00
R0025008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Thousand Only	1000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND
Address	:	Patna

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK		
BANK Name	: SBI	CIN	00001532020031849019	REF No IK0ANCJJZ2
Branch	:	Date & Time	20/03/2020 12:02:21 AM	
		Scroll No & Date		

Cut Here ---------- Cut Here ---------- Cut Here

BANK NAME SBI — Pre Acknowledgement Payment (PAP) for Payment through any branch — (BRANCH COPY)

			Mode of Payment	Cash		Cheque/DD
Bank Reference Number		IK0ANCJJZ2	Cash Notes	Amount	Rs	Paise
Beneficiary			2000 x			
GRN	:	BHR2020034573786	500 x			
Full Name	:	KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND CONSULTANCY	100 x			
Amount	:	1000.00	50 x			
Cheque/DD No	:		20 x			
Date	:	20/03/2020 12:02:21 AM	10 x			
Drawee Bank	:	SBI				
Drawee Branch	:		Total Rs			

Branch Stamp — Signature of Depositor

Branch Teller: Use SCR 008765 Deposit > Fee Collection > State Bank Collect

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



लक्षराम सिह
Laksh Ram Singh
जन्म तिथि/DOB: 23/10/1957
पुरुष/ MALE

5488 1344 4870
VID : 9187 6326 1606 3333

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
C/O जगनारायण सिन्हा, ., बेली रोड, डी.पी.एस विद्यालय के पास, प्रियदर्शी नगर, दानापुर, पटना, बिहार - 801503

Address :
C/O Jagnarayan Sinha, , bailey road, near d.p.s school, priyadarshi nagar, Danapur, Patna, Bihar - 801503

1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in
P.O. Box No. 1947, Bengaluru-560 001

Identifier

17/06/2019

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

114637

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-I

Valid Upto	: 11/12/2019	Date	: 26/11/2019 11:11:39 PM
GRN	: BHR2019111580246M		
Department	: Registration, Excise & Prohibition Department	From	:
Office Name	: Danapur	To	:
Financial Year	: 2018-2019		
Treasury	: Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS

	PAY AMOUNT
R0035002103000I-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	164200.00
R0030031604000I-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0025008000606-09-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Lac Eighty Four Thousand Two Hundred Only	184700.00

PAYER DETAILS

Tax ID (If any)	
Unique Id	:
Name	: KAMINI RAJ CONSTRUCTION AND
Address	: Patna, Bihar

PAYMENT DETAIL

		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	: SBI	CIN	null	REF No	CP\W237390
Branch	:	Date & Time	26/11/2019 11:11:39 PM		
		Scroll No. & Date	:		

------Cut Here ----------Cut Here ----------

J. NO
CHECKER-I
CHECKER-II

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

Serial No. 7971 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 7622

1

Deed No. 7622

Serial No. 7971

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **28/09/2020** by **Rahul Shekhar**
A stamp duty of Rs. **335100/-** and other fees of Rs. **26025/-** 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 side.
The document has been registered as deed no. **7622** in Book No. **1**, Volume No. **189** on pages from **325** to **349** and has been preserved in total **25** pages in C.D. No. **26** / Year **2020**

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

Date: 28/09/2020

Token No: 1146 /2020

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement

यह उन्नयन मनोबंध / विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 28/9/2020 ई० को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया जा रहा है।

भूखंड स्वामीगण / प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता:-

(1)श्री राहुल शेखर (MR.RAHUL SHEKHAR) पिता का नाम-श्री शशि शेखर प्रसाद सिन्हा निवासी फ्लैट सं०-103 अनिता इन्कलेव, रोड सं०-9 एच०के०पुरम,

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

पत्रालय-दानापुर थाना-रूपसपुर शहर वो जिला-पटना (बिहार) पिन-800014 Mobile no-8700285886 PAN-CSXPS4622M

(2)श्री राजीव शेखर (MR.RAJEEV SHEKHAR) पिता का नाम-श्री शशि शेखर प्रसाद सिन्हा, निवासी- मकान सं०-26 रोड सं०-1A शिवपुरी बोरिंग रोड पत्रालय-शास्त्रीनगर थाना-शास्त्रीनगर शहर वो जिला-पटना (बिहार) पिन-800023 Mobile no-9973044117 PAN-CXDPS9254E

(3)श्री बालाजी शेखर (MR.BALAJEE SHEKHAR) पिता का नाम-श्री शशि शेखर प्रसाद सिन्हा, निवासी- मकान सं०-26 रोड सं०-1A शिवपुरी बोरिंग रोड पत्रालय-शास्त्रीनगर थाना-शास्त्रीनगर शहर वो जिला-पटना (बिहार) पिन-800023 Mobile no-9973419765 PAN-GFQPS1034N

राष्ट्रीयता-भारतीय (इसमें इनके उत्तराधिकारी गण स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं) जिन्हें आगे "भू-खंड स्वामीगण / प्रथम पक्ष" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

विकासकर्ता / उन्नयनकर्ता / भवन निर्माता का नाम एवं पूरा पता :-

मेसर्स कामिनी राज कन्सट्रक्शन एण्ड कंसल्टैंसी (M/S KAMINI CONSTRUCTION AND CONSULTANCY) जो भारतीय पार्टनरशिप एक्ट के अंतर्गत एक निबंधित संस्था है जिसका निबंधन कार्यालय- 27 सी०डी०ए कॉलोनी, शास्त्री नगर, थाना- शास्त्री नगर, शहर एवं जिला- पटना (बिहार) द्वारा साझेदार श्री संजय कुमार (MR SANJAY KUMAR) मोबाइल नं०- 9334128416, पिता का नाम- स्व० लल्लन प्रसाद शर्मा, निवास स्थान- 27 सी०डी०ए० कॉलोनी, शास्त्री नगर, थाना-शास्त्री नगर शहर एवं जिला- पटना (बिहार) एवं संयुक्त परियोजना प्रभारी श्रीमती प्रमिला सिन्हा (MRS. PRAMILA SINHA) मोबाइल नं०- 9304531840, पति का नाम- श्री विजय कुमार सिन्हा निवासी फ्लैट संख्या-201 लक्षिता अपार्टमेंट प्रियदर्शी नगर थाना-रूपसपुर बेली रोड दानापुर जिला-पटना (बिहार) पेशा-व्यवसाय राष्ट्रीयता-भारतीय जिन्हें आगे " डेवलपर / भवन निर्माता

Balaji Shekhar 28/9/20

Rajeev Shekhar 28/9/20

Shashi Shekhar 28/9/20

Sanjay Kumar 28/9/20

Pramila Sinha 28th Sept 2020

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY

PARTNER

/ उन्नयनकर्ता / विकास कर्ता / द्वितीय पक्ष "इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं के बीच निष्पादित हुआ।

PAN-AAMFK9567G

-:संदर्भ:-

- हकियत यह है कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खंड, भू-खंड स्वामीगण / प्रथम पक्ष (1) श्री राहुल शेखर (2) श्री राजीव शेखर एवं (3) श्री बालाजी शेखर की अपने स्व-अर्जित धनराशि के द्वारा खास खरीदगी संपति है, जिसे भू-खंड स्वामीगण / प्रथम पक्ष श्री राहुल शेखर, श्री राजीव शेखर एवं श्री बालाजी शेखर ने दिनांक-23/07/2019 ई० को निबंधित विक्रय दस्तावेज सं०-10094,पुस्तक सं०-1 जिल्द सं०-204 पृष्ठ सं०-282 से 293 तक सी०डी०-32 / सन् 2019 ई० सिरियल सं०-10349 टोकन सं०-10729 / 2019 ई० अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर (बिहार) के द्वारा वेलफेयर हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड पटना निबंधन कार्यालय- बेली रोड पटना (बिहार) जिसका रजिस्ट्रेशन संख्या- 21पैट / पटना सन् 1982 है से खरीदे हैं वो खरीदारी के दिन से भू-खंड स्वामीगण / प्रथम उपरोक्त खरीदगी संपति पर शांतिपूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामीगण की हैसियत से काबिज -दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, संपति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हैं।दाखिल - खारिज वाद के द्वारा रजिस्टर्ड-2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को भाग वर्तमान-37 पृष्ठ सं०-11पर लगान अदा करते हुए चले आ रहे हैं।
- इस प्रकार अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्ता का मात्र प्रमाण भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व,

Balaji Shekhar 28/9/2020

Rajeev Shekhar 28/9/20

Rahul Shekhar 28/9/20

Ramji 28/9/20

Ramila Sinha 28/9/20

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY

PARTNER

अधिकार एवं दखल- कब्जा प्राप्त है तथा संपति के भू-स्वामीगण बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।इस प्रकार भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

- यह कि मेसर्स कामिनी राज कन्सट्रक्शन एण्ड कंसल्टेंसी एक रियल एस्टेट फॉर्म है जिसका मुख्य उदेश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स / ट्रीप्लेक्स / ग्रुप हाउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना/ कॉलोनी बसाना/ व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।
- यह कि भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे।
- यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि वो अन्य भूमि को मिलाकर भूकंप अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण पूर्ण मजबूत संरचना के साथ निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाएगा:-

1. यह कि इस बहुमंजिला इमारत का नाम वेलफेयर रेजिडेंसी से बदलकर "वेलफेयर पैलेस" ही होगा।
2. यह की भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची- 1 में वर्णित भूमि को, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भू-खंड क्षेत्र पर नगर परिषद दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकार से बहुमंजिला इमारत का स्वीकृत नक्शा एवं प्लान के अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 / समय-समय पर संशोधित अधिनियम / संबंधित नए / अन्य

Balaji Shankar 28/9/20

Rajeev Shankar 28/9/20

Rahul Shukhar 28/9/20

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY

28/9/20

Pramila Sinha 28/9/20

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

अधिनियम के प्रारुप के अनुसार निर्माण कार्य इस एकरारनामा में निर्धारित अवधि के अंदर नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष पूर्ण करेंगे।

3. यह की भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष सहमत हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खंड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण की योजना बनाना और कानूनी कदमों, वचनबद्धता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (आर्किटेक्ट) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत नक्शा के अनुसार उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ही करेंगे।

4. यह कि भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित भू-खंड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सभी तरह के आवेदनों पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा स्वीकृत नक्शा अनुसूची-1 में वर्णित भू-खंड वो सर्वे प्लॉट नं०-145 में पश्चिम तरफ से स्थित भू-खंड को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे।तथा भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकार से पूर्व में बनें बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकार के यहां नक्शा स्वीकृति हेतु आवेदन दे सकते है तथा नक्शा स्वीकृति कराकर अनुसूची-1 में वर्णित भू-खंड पर

Balaji Sukhur 28/9/22

Anjeeva Shankar 28/9/22

Rahul Shukhar 28/9/22

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY PARTNER

Pamila Sinha 28/9/22

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY PARTNER

पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।परंतु वर्तमान स्वीकृत नक्शा के पश्चात अगर भविष्य में होने वाले किसी भी प्रकार के नव निर्माण हेतु बनने वाली योजना, नक्शा स्वीकृति में, प्रथम पक्ष भू-खड स्वामीगण की पूर्ण सहमति एवं अनुमति लेना अनिवार्य होगा। एवं सर्वे प्लॉट नंबर-144 के अनुपात में भविष्य में होने वाले सभी प्रकार के नव निर्माण में 50% (प्रतिशत) की पूर्णतः हिस्सेदारी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष भू-खड स्वामीगण को देना सुनिश्चित करेंगे।

5. यह कि इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त संपति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य / स्वीकृत नक्शा के अनुरुप निर्माण कार्य कर सकें।

6. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच यह सहमति बनी कि नगर परिषद दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुरुप नव निर्मित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में, अनूसूची-1 में वर्णित भू-खंड के अनुपात स्वीकृत F.A.R के अनुसार कुल नव निर्मित क्षेत्र का 50 % (प्रतिशत) हिस्सा प्रथम पक्ष को एवं 50% प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को प्राप्त होगा।

7. यह की भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची 1 मे वर्णित भूमि पर भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावा किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई भी हिस्सा नहीं है अगर कोई दावा करता है तो इसकी संपूर्ण जिम्मेदारी व जवाबदेही भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष की है वह रहेगी एवं इसका निपटारा भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले 50% (प्रतिशत) हिस्से के द्वारा ही करेंगे।किसी भी परिस्थिति में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

Balaji Sharma 28/9/20

Rajeev Shekhar 28/9/20

Rahul Shukla 28/9/20

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY

28/9/20

Pramila Sinha 28/9/20

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY

PARTNER

8. यह की अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का स्वीकृत नक्शा के पश्चात विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष के बीच फ्लैट वितरण के संबंध में आपसी सहमति बनी जो इस प्रकार है।प्रथम पक्ष भूं-खड स्वामीगण को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में (क) पहला तल पर पूरब-उत्तर दिशा से दो फ्लैट (ख) द्वितीय तल पर पूरब-उत्तर दिशा से चार फ्लैट (ग) चतुर्थ तल पर पूरब-उत्तर दिशा से दो फ्लैट (घ) प्रथम पक्ष भू-खंड स्वामीगण के सभी फ्लैटों के अनुरुप जितना फ्लैट उतना पार्किंग एक साथ एक ही तरफ से एक ही स्थान पर पूरब उत्तर दिशा में दिया जाना सुनिश्चित करेंगे।(इ)विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा प्रथम पक्ष भू-खंड स्वामीगण के साथ यह भी सहमति बनी कि भविष्य में हर तरह से फ्लैट,पार्किंग एवं छत से संबंधित होने वाले किसी भी तरह की परेशानी,विवाद में पूर्णतः प्रथम पक्ष भू-खंड स्वामीगण को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष सहयोग प्रदान करेगें।भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष के भूमि के अनुपात में इनके हिस्से के अनुसार टोटल निर्मित क्षेत्र में 50 % (प्रतिशत) हिस्सा दिया जाना भी सुनिश्चित किया गया है,जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा और उसी के अनुरुप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

9. यह की प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाए जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण-पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

10. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु स्वीकृत नक्शा जो नियमानुसार नगर परिषद दानापुर निजामत / पटना महानगरीय क्षेत्र / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / स्वीकृत है। को रियल स्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी बिहार द्वारा निबंधन कराकर सक्षम प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य 2 वर्ष 6

Rajeev Sharma 28/9/20
Bablu Sharma 28/9/20
Rahul Shekhar 28/9/20
Ramlasinha 28/9/2020

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

महीने की ही समयबद्ध समय सीमा में पूर्ण करेंगे।साथ ही अप्रत्याशित परिस्थिति में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को निर्माण कार्य में ग्रेस अवधि के रूप में तीन माह का समय भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा विचारोपरांत बढ़ाया जा सकता है, जिसके भीतर उक्त भू-खंड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण,विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल-कब्जा दे देंगे।परंतु बहुमंजिला इमारत पूर्ण करने की निर्धारित अवधि की समाप्ति के उपरांत अगर उक्त भू-खंड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा समयानुसार पूर्ण नहीं किया जाता है तो वैसी स्थिति में इस उन्नयन मनोबल को रद्द मानते हुए प्रथम पक्ष के द्वारा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के विरुद्ध न्यायोचित कानूनी कार्रवाई प्रारंभ करते हुए आर्थिक दंड अधिरोपित किया जा सकता है।जिसकी सारी जवाबदेही द्वितीय पक्ष विकासकर्ता की होगी।

11. यह कि भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भू-खंड या भू-खंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित अगर भविष्य में उत्पन्न होगा तो दोनों पक्षों के आपसी सहमति से बात नहीं बनने की स्थिति में दोनों पक्ष सक्षम न्यायालय पटना के माध्यम से ही उत्पन्न मामले का निपटारा करायेंगे।जो दोनों पक्षों के लिए बाध्यकारी होगा।

12. यह कि किसी कारण वश जिसके लिए भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बंद हो जाए या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नीतियों के कारण, मुकदमों के कारण, प्राकृतिक आपदा या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाए तो ऐसी परिस्थिति में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा।लेकिन वही दूसरी तरफ विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा भी उपरोक्त विवाद की परिस्थिति पैदा की जाती है तो प्रथम पक्ष भू-खंड

Rajeev Shankar 28/9/20
Rahul Shukla 28/9/20
Bansi Shankar 28/9/20
KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY 28/9/20
Ramla Sinha 28/9/20
KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

स्वामीगण की कोई जवाबदेही नहीं होगी।इसके लिए विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ही पूर्णतः जवाबदेह होगें।

13. यह की इस इकरारनामा के तहत निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्सों के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।अनूसूची-1 में वर्णित भू-खंड पर नव निर्मित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण निर्माण में हुई किसी भी प्रकार की त्रुटि,क्षति एवं बहुमंजिला इमारत के नव निर्माण हेतु लिये गए किसी भी प्रकार के ऋण, उधार की पूर्ण जवाबदेही विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की ही होगी।इस तरह भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्सों के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से को बिना एक-दूसरे के इजाज़त के बेचने उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।के साथ ही विकास कर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा 10 लाख 5 हजार रुपए की राशि जो प्रथम पक्ष को भुगतान की गई है वो अप्रतिदेय (non refundable) एवं गैरसमायोज्य (non adjustable) है।

14. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को कार्य संपादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूंजी का समावेश (लोन) विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार ही लेंगे। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक लोन इत्यादि बिलकुल नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का ख़रीदार किसी बैंक अथवा वितीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/ आर्थिक ऋण की उगाही अपने-अपने हिस्से के अनुसार करेंगे।इसके लिए भू-खंड स्वामीगण प्रथम

Balaji Shekhar 28/9/20

Rajeev Shekhar 28/9/20

Rahul Shekhar 28/9/20

RAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY PARTNER 28/9/20

Ramilasinha 28/9/20

RAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY PARTNER

पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक-दूसरे से लेने की आवश्यकता ना है ना होगी।

15. यह कि जब कभी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी कि भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसीकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता / तीसरे पक्ष के साथ खरीद-फरोख्त के लिए स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित हिस्सेदारी में टोटल शेयर का 50% प्रतिशत 50% प्रतिशत अपने-अपने हिस्से के अनुरूप ही दोनों पक्ष अपना आचरण व्यवहार सुनिश्चित करेंगे।

16. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खंड के रास्ते का उपयोग, अनुसूची-1 से सटे सर्वे प्लॉट नं०-145 के अंश भू-खंड पर नव निर्मित बहुमंजिला इमारत में रहने वाले लोग ही इसका उपयोग अपने आवागमन में करेंगे।अगर द्वितीय पक्ष विकासकर्ता इस नव निर्मित बहुमंजिला इमारत के अलावे किसी अन्य अगल-बगल की जमीन को भविष्य में बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु लेते हैं एवं भविष्य में उक्त भू-खंड में बहुमंजिला इमारत का निर्माण करते हैं तो वैसी परिस्थिति में अनुसूचि-1 में वर्णित भू-खंड के रास्ते से आवागमन के लिये प्रथम पक्ष से सहमति,अनुमति लेनी द्वितीय पक्ष विकासकर्ता को पूर्णतः अनिवार्य होगी।बिना सहमति एवं अनुमति के अनुसूची-1 में वर्णित भू-खंड के रास्ते का उपयोग बिलकुल भी नहीं करेंगे।

17. यह की दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने-अपने हिस्से के बहुमंजिला इमारत में निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामीगण होंगे एवं अपने अपने हिस्से के निश्वत नगर पालिका कर, वस्तु एवं सेवा कर या किसी भी अन्य प्रकार का कर/ टैक्स/ ई०

Balaji Sherkar 28/9/20

Rajeev Sherkar 28/9/20

Mahul Shukla 28/9/20

28/9/20

Pamila Singha 28/9/20

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

डब्लू० एस०/ आश्रय निधि से संबंधित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेंगे या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

18. यह कि वेलफेयर पैलेस बहुमंजिला भवन के रख-रखाव के लिये दोनों पक्षों की पूर्ण सहमति से एक प्रबंध कमिटी का गठन किया जाएगा। उक्त कमिटी की जबाबदेही होगी कि वेलफेयर पैलेस बहुमंजिला भवन में स्थित प्रत्येक फ्लैट से निर्धारित मासिक मैंटेनेन्स शुल्क की वसूली सुनिश्चित करते हुए सभी आवश्यक सुविधाओं को मुहैया कराना एवं आवश्यकता के अनुसार बहुमंजिला इमारत के रख-रखाव से संबंधित मामले एवं अन्य महत्वपूर्ण मामलों में सभी फ्लैटधारियों की बैठक बुलाकर विचार विमर्श कर निर्णय सहमति / बहुमत के आधार पर लिया जाएगा।

19. यह की स्वीकृत नक्शा के अनुसार बहुमंजिला इमारत निर्माण होने के क्रम में यदि मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा अगर अनुमोदित होता है तो ऐसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भू-खंड स्वामीगण भी 50% का हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं / स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जाएगा।

20. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने हो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची-1 में वर्णित भू-खंड में साइन बोर्ड/ होर्डिंग इत्यादि लगाएंगे, न्यूज़ पेपर, इलेक्ट्रॉनिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

21. यह की भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय-समय पर संशोधित अधिनियम बहुमंजिला इमारत से संबंधित अधिनियम अन्य अधिनियम अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से के पूर्ण,

Baleshwar Sharma 28/9/20

Rajeev Sharma 28/9/20

Nahul Sharma 28/9/20

Bamila Sinha 28/9/20

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY

Bumgi

PARTNER

निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी होंगे तथा भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से को पृथक/ अलग रो बेचने/ अंतरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण लेंगे और विक्रय के लिए इकरारनामा इत्यादि करेंगे।

22. यह की भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से के पचास-पचास प्रतिशत के अनुसार काबीज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर इस दस्तावेज के माध्यम से अपना अपना नाम वर्तमान जमाबंदी धारक के नाम के स्थान पर दाखिल-खारिज के द्वारा रजिस्टर -2 में दर्ज कराकर लगान/ कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से देय करते रहेंगे वो इसके अलावा भी जहां-जहां वो जिस-जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगे अपना नाम दर्ज करा लेंगे, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपति ना है वो न होगा।

23. यह की भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं:-

1- यह कि भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधियग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

2-यह कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थाई निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

3-यह कि उक्त भूमि के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस दस्तावेज के लिये जाने

Rajeev Sherawat 28/9/20
Balaji Shekhar 28/9/20
Rahul Shekhar 28/9/20
Poonam 28/9/20
Poonam Singh 28/9/20
KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY PARTNER

तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो भू-खंड स्वामीगण उसका भुगतान करेंगे।

4-यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग /अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सीमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यों के लिए भी आवेदन करेंगे।

5-यह कि किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट, tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या ट्रिब्यूनल के समक्ष उक्त संपति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दाखिर करना।अगर मामला प्रथम पक्ष से संबंधित हो तो।

6-यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खंड पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा बनाए जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के किसी भी हिस्से पर या सामूहिक/ सार्वजनिक क्षेत्र/ छत /भूमि/ चारदीवारी में कहीं भी कंपनी द्वारा बनाए जा रहे/ बनाए जाने वाले बहुमंजिला इमारतों/ कंपनी का साइन बोर्ड/ होर्डिंग इत्यादि के द्वारा नव निर्माण के पूर्ण होने तक ही प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष/ यूनिट स्वामियों/ प्रबंध समिति/ को नहीं करेंगे। केवल निर्माण अवधि तक यह व्यवस्था बनी रहेगी ।

7.यह की भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची-1 में वर्णित भू-खंड के निश्चत न्याय पूर्ण, विधिसम्मत निर्माण कार्य करने हेतु स्वीकृत नक्शा के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण करने का अधिकार प्रदान करते हैं ।

Bablu Shankar 28/9/20

Rajeev Sharma 28/9/20

Rahul Shukla 28/9/20

Ramila Sinha 28/9/20

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY

Sumar

PARTNER

8.यह कि भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भू-खंड स्वामीगण की ओर से विकासकर्ता को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि संपादित करेंगे।

9.यह कि उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तातंरण का स्टांप एवं निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामिती द्वारा वहन किया जाएगा।

10.यह की निर्माण अवधि में भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार एवं उपयोग में लाए जाने वाले प्रत्येक सामानों की गुणवता की जांच किसी भी कार्य दिवस में स्वेच्छा पूर्ण कर सकते हैं इसमें विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई भी आपति एवं एतराज नहीं होगा।

11.यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उतराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

12. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र सक्षम न्यायालय पटना के द्वारा विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

13.यह कि उभय पक्षों में यह तय हुआ है कि प्रथम पक्ष भू-खंड स्वामीगण को अनुसूची-1 में वर्णित भू-खंड में अपने हिस्से के अनुसार निर्धारित बहुमंजिला इमारत के फ्लैट, पार्किंग एवं अन्य आवश्यक उपयोगी स्थानों का 50% हिस्सा एक तरफ से विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा प्रथम पक्ष को दिया जाएगा।प्रथम पक्ष के हिस्से में बनने फ्लैटों में उच्च क्वालिटी पूर्ण लड़कियों का गेट एवं लकड़ियों का सीसा लगा पल्ला वाला खड़की एवं चौखट लगाया जाएगा।उच्च कोटि का डिजिटल डबल कोट गुणवता पूर्ण टाईल्स, बेसिन, जैगुआर कंपनी का नल, टॉयलेट एवं मेल यूरिनल सीट प्रथम पक्ष की पसंद एवं सहमति से ही लगाया जाएगा। नियमानुसार फ्लैट के अंदर नव निर्माण के दौरान आवश्यकता पड़ने पर इंटीरियर चैंजेज किया

Rajeev Shekhar 28/9/20

Sanjay Shukla 28/9/20

Rahul Shukla 28/9/20

Bimla Singh 28/9/20

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

जा सकता है।सभी फ्लैटों के प्रत्येक रूम में विंडो AC ,टीवी का जगह सुनिश्चित करते हुए पावर प्वाइंट लगेगा।सभी फ्लैटों के प्रत्येक खिड़कियों में उच्च क्वालिटीयुक्त लोहे का मजबूत एंगल सुरक्षा के दृष्टिकोण से लगाया जाएगा।किचन एवं बाथरूम में exhaust fan का जगह बना कर लगाया जाएगा।

अनुसूची-1

विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा बनाए जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भू-खंड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरण:-

(लॉट सं०-1)

क्षेत्रफल 11(ग्यारह) डिसमिल आवासीय परती रैयती भूमि, अवस्थित मुहल्ला-जलालपुर प्रियदर्शी नगर, परगना- फुलवारी थाना-दानापुर वर्तमान थाना-रूपसपुर अवर निबंधन कार्यालय, जिला निबंधन कार्यालय एवं जिला-पटना (बिहार) जिसका मौजा- जलालपुर थाना संख्या- 22 (बाईस) खाता संख्या- 10 (दस) कैडेस्ट्रेल सर्वे खेसरा संख्या-144 का अंश तौजी-5170 संपति जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) 7 नगर परिषद दानापुर निजामत के अंदर है वो संपति का सलाना निर्धारित लगान लगभग ₹10/- अलावे शेष बजमिन्दारी बिहार सरकार बजरिये अंचलाधिकारी कार्यालय दानापुर (बिहार) को दिया जा रहा है जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:-

-:चौहद्दी:-

उत्तर:-वेलफेयर हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड पटना

दक्षिण:-कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या- 145 वो 146

पूरब:-कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-144 वो 145

पश्चिम:-दशरथ सिंह

(लॉट सं०-2)

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जॉब लिपिक

Rupesh Sharma 28/9/20

Bulaki Sharma 28/9/20

Nawal Shukla 28/9/20

Ramila Sinha 28/9/20

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY

Rumar 28/9/20

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Rumar
PARTNER

क्षेत्रफल 7 डिसमिल आवासीय परती रैयती भूमि, अवस्थित मुहल्ला- जलालपुर प्रियदर्शी नगर, परगना- फुलवारी थाना-दानापुर वर्तमान थाना-रूपसपुर अवर निबंधन कार्यालय, जिला निबंधन कार्यालय एवं जिला-पटना (बिहार) जिसका मौजा- जलालपुर थाना संख्या- 22 (बाईस) खाता संख्या- 10 (दस) कैडेस्ट्रेल सर्वे खेसरा संख्या-144 का अंश तौजी-5170 संपति जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / नगर परिषद दानापुर निजामत के अंदर है वो संपति का सलाना निर्धारित लगान लगभग ₹10/- अलावे शेष बजमिन्दारी बिहार सरकार बजरिये अंचलाधिकारी कार्यालय दानापुर (बिहार) को दिया जा रहा है जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:-

:-चौहद्दी:-

उत्तर:-वेलफेयर हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड पटना

दक्षिण:- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या- 145

पूरब:-सहायक रास्ता

पश्चिम:-कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या-144

नोट:-उपर्युक्त संपक्ति न्यूनतम दर पंजी के कोड सं०-133 पर अंकित है वो जोन-3 है।

जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹1,5&50,000 /-(जिसमें लॉट सं०-1में वर्णित भूखंड का मूल्य ₹96,25,000/-एवं लॉट सं०-॥में वर्णित भूखंड का मूल्य₹61,25,000/-) है। एवं 100000/खचया चढ़ावटियों का मूल्य

अनुसूची-॥

बहुमंजिला इमारत के भू-खंड स्वामीगण के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

- ढांचा :- सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर०सी०सी० भूकंपरोधी फ्रेम ढांचा।

Rajeev Shankar Sinha 28/1/22
Amrita Sinha 28/1/22
Pramila Sinha 28/1/22

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar
PARTNER

- Civil कार्य :- टाटा /जिंदल कंपनी का छड़,एक नंबर ईंट, ACC / लेफार्ज / अल्ट्राटेक सिमेंट, सोन का बालू, गिट्टी पाकुड़ / कोडरमा झारखंड का ही उपयोग होगा ।
- परिसज्जन :-भू-खंड स्वामीगण के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत पुट्टी (Putty) का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर की होगी और पूरे अपार्टमेंट में पुट्टी कराकर तब उस पर asian paint white colour से पेंट होगा।
- दरवाजे :-सभी गेट एवं चौखट मजबूत गुणवता पूर्ण लकड़ियों का ही होगा।
- खिड़कियां :-सभी फ्लैट में मजबूत गुणवता पूर्ण लकड़ी का उच्च क्वालिटी का सीसा लगा हुआ पल्लावाला खड़की होगा।
- फर्श :-Digital Tiles- डबल लेयर टाईल्स कजारिया,जॉनसन या सोमानी कंपनी का ही देना होगा।
- ड्राइंग रूम में उच्च क्वालिटी का ग्रेनाइट का प्लेटफार्म निर्माण कर उसमें बड़ा बेसिंग लगाया जाएगा।
- शौचालय :-सभी शौचालयों में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, मेल (Gens) मूत्रालय सीट, सफेद Digital Tiles डबल लेयर कजारिया या सोमानी कंपनी का, तीन पावर प्वाइंट एक गिजर,वासिंगमशीन एवं exhaust फैन वास्ते,प्रत्येक बाथरूम में फैन का प्वाइंट एवं मिडिल साईज का बेसिन देना होगा।
- रसोईघर :-सभी रसोईघर का सिंक स्टील डबल खन्ना का,सभी प्लेटफार्म पर उच्च क्वालिटी का ग्रेनाइट लगा होगा एवं चारो तरफ किचन में गुणवता पूर्ण सुंदर कजारिया,जॉनसन या सोमानी कंपनी का डिजिटल टाईल्स देना होगा।सभी किचन में चार पावर प्वाइंट देना होगा।मिक्सर, फ्रीज, आरो एवं exhaust फैन वास्ते।

Bankey Shankar 28/9/20

Rajeev Shankar 28/9/20

Nahul Shankar 28/9/20

Bimla Devi 28/9/20

Bamila Sinha 28/9/20

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Rajmar
PARTNER

- लिफ्ट :-किर्लोस्कर कंपनी का नियम के अनुसार उच्च क्वालिटी का स्वचालित आई० एस० आई मार्क का लिफ्ट होगा।
- बिजली व्यवस्था :-बिजली का सभी उपतरंग Heavels company का होगा एवं सभी पावर प्वाइंट में 6 mm का तार दिया जाएगा।ड्राइंग रूम में केवल प्वाइंट, झूमर के लिए पावर प्वाइंट,AC के लिए पावर प्वाइंट एवं हरेक बेडरूम में दो पावर प्वाइंट होगा।
- प्लंबिंग एवं सेनेट्री :-प्लंबिंग पाइप एवं फिटिंग्स आई० एस०आई ब्रांड का होगा तथा सफेद पेन एवं बेसिन तथा सिस्टम पी०भी०सी० पाईप अन्य विवरण
- बैठक खाने में एक टी०वी० तथा इंटरकॉम का प्वाइंट होगा।
- 24 घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक ऊपरी टंकी से पानी की व्यवस्था के साथ ही सभी फ्लैटों के किचन में डायरेक्ट मोटर से निकलने वाले पानी का कनेक्शन देना होगा।
- सामूहिक बिजली की सेवा प्रदान करने के लिए किर्लोस्कर कंपनी का जनरेटर लगाया जाएगा।
- फ्लैट के अंदर concealed बिजली तांबे का तार होगा।
- सुरक्षा गार्ड के लिए एक रूम रहेगा।
- कैंपस के सौंदर्यीकरण एवं पर्यावरण के लिए पौधारोपण की व्यवस्था द्वितीय पक्ष के द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।
- अगर कोई ऐसी बिन्दु जो महत्वपूर्ण एवं आवश्यक है परंतु भूलवश छूट गई हो तो उसे बाद में भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष के कहने पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के लिये मानना एवं पूर्ण करना अनिवार्य होगा।

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबल / विकासकार्य एकरारनामा भूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ्य अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि-

Bajaj Students 28/1/20

Rajeev Shekhawat 28/1/20

Rahul Shekhar 28/1/20

Arumi 28/1/20

Pamila Singha 28/1/20

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
PARTNER

लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली-भांति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता:-

28/9/2020

2. Vijay Kumar Sinha
S/o - Late Ram Chandra Pd.
Flat no - 201, "LAKSHITA"
Priyadarsi Nagar.
DPS More Bailey Road, Danapur, Patna.
PIN - 801503 28/9/2020

(मूखंड स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

Rahul Shekhar 28/9/20

1. राहुल शेखर

Rajeev Shekhar 28/9/20

2. राजीव शेखर

Balaji Shekhar 28/9/20

3. बालाजी शेखर

KAMINI RAJ CONSTRUCTION & CONSULTANCY

Kumar 28/9/20

(विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

Pramila Sinha 28/9/2020

प्राधिकृत

28/9/20

KAMINI RAJ
CONSTRUCTION & CONSULTANCY
Kumar
PARTNER