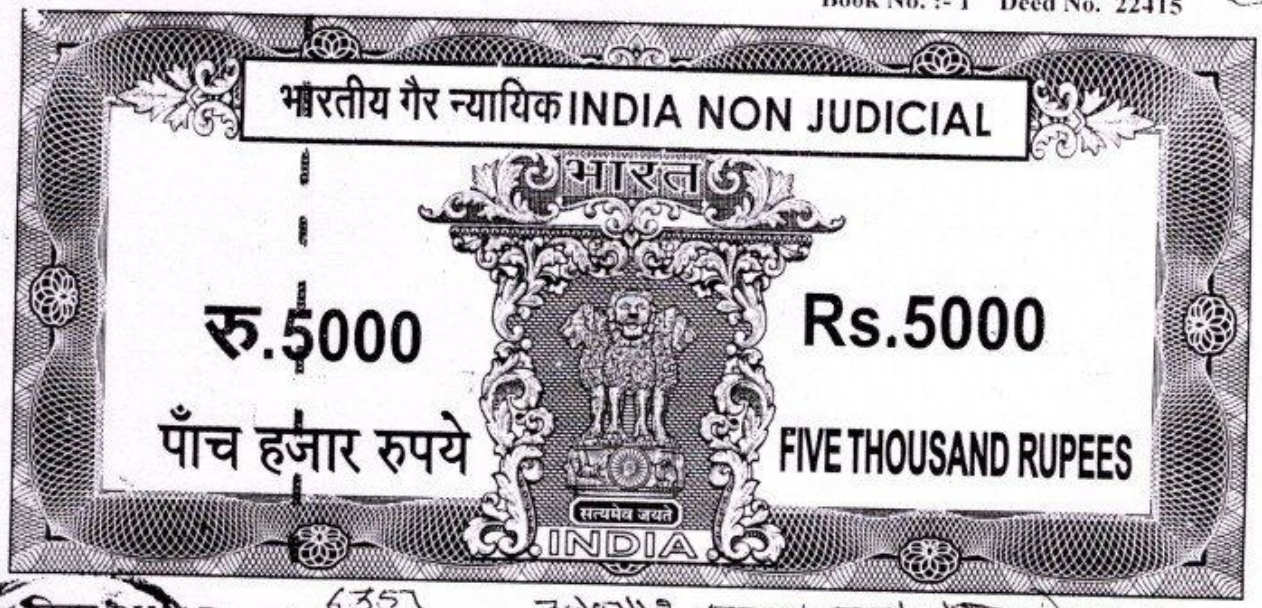
Serial No. 26970

Book No. :- 1 Deed No. 22415



बिहार BIHAR

संख्या 6357 तिथि 30/07/12 मूल्य 5000/- शीट संख्या 1 605709

क्रेता का नाम एवं पता

Serial No. 26970

Deed No. 22415

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 04/08/2012 by Jagnarayan Singh
A Stamp Duty of Rs. 83920/- and other Fees of Rs. 929/- 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. 22415 in Book No. 1, Volume No. 422 on pages from 79 to 91 and has been preserved in total 13 pages in C.D. No. 66 / Year 2012

Date: 04/08/2012 Token No: 27693 /2012

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

विकास एकरारनामा

(Development agreement)

यह विकास इकरारनामा (एग्रीमेन्ट) आज दिनांक 4/08/2012 ई० को पटना में निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया।

श्री जगनारायण सिंह, वल्द श्री सुचित सिंह, निवासी मोहल्ला नन्दन,

थाना – डुमराँव, जिला – भोजपुर, वर्तमान जिला – बक्सर, भारतीय नागरिक। भू–खण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)। (''भूखण्ड स्वामी '' प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भू–खण्ड स्वामी, भू–खण्ड स्वामी के विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधी से अभिप्रेत है।

एवं

मेसर्स अरूणेन्द्र डेवलपर्स प्रा0 लि0 रघुनाथ पथ, आर.पी.एस.मोड़, बेली रोड पटना, थाना – दानापुर, जिला – पटना, जिसका निबंधन संख्या– U45200BR2009TC014892, है तथा जिसका प्रतिनिधितत्व निदेशक श्री पंकज कुमार, पिता श्री उपेन्द्र मंडल, निवासी महल्ला – आर.पी.एस.मोड़, बेली रोड पटना, थाना – दानापुर, जिला – पटना, भारतीय नागरिक ''बिल्डर'' या ''डेवेलपर्स''।..... (द्वितीय पक्ष) (यहाँ ''द्वितीय पक्ष'' से अभिप्राय उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्रतिनिधियों से हैं, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है, सम्मिलित किया जाता है।

लेख्य सन्दर्भ

यह विदित हो कि निम्नांकित सूची–1 में वर्णित भूमि जिसका रकवा 5 कट्ठा 19 धूर एवं 4 धूरकी (पाँच कट्ठा उन्नीस धूर एवं चार धूरकी) हैं जो लेख्यकारी का स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसे लेख्यकारी ने निर्विवाद पत्र के द्वारा (1) श्री राजेन्द्र प्रसाद सिंह, (2) श्री देवेन्द्र प्रसाद सिंह वो (3) श्री अर्जुन प्रसाद आर्य वल्दान श्री मंगल सिंह, सभी का निवास स्थान ग्राम – मैनपुरा, थाना – फुलवारी शरीफ, पत्रालय – नेउरा, जिला – पटना वो निवासी – मठियापुर, थाना – दानापुर, हाल थाना – शाहपुर, पत्रालय – जमसौत, जिला – पटना से खरीद किये है, जिसका वसीका सं0–3821, दिनांक 28.06.1984 ई0, पुस्तक सं0–1, जिल्द सं0–31 एवं पृष्ठ सं0–664 से लगायत 671 तक है तथा

जिसका निबंधन जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना में दिनांक 28.06.1984 ई0 को सम्पन्न हुआ। तभी से उक्त भू-स्वामी अपना सकल स्वत्व जमाते हुए बिना किसी हस्तक्षेप के शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है तथा भू-राजस्व पंजी-2 में भी पूर्वांकित नाम विखण्ड कराकर, यथा स्थान अपना नाम अंकित कराकर अपने नाम से जमाबंदी नं0-265 मालगुजारी भुगतान करते चले आ रहे है। इस तरह से लेख्यकारी का निम्नांकित भूमि पर पूर्ण हक, हकियत वो अधिकार प्राप्त है।

1. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन, स्वत्व दोष, ऋणभार आदि से मुक्त हैं तथा इस पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से अटैचमेंट या एक्जुजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य हैं और यह भूखंड पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम, दानापुर नगर पालिका के जमीन को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला ईमारत बनाने योग्य है। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि प्रथम पक्ष इस भूखंड के पूर्णतः मालिक (भू-स्वामी) हैं तथा इन्हें बेचने आदि का अधिकार प्राप्त हैं, तथा अभी तक किसी के साथ न तो बेचे है, न दान किये है, न ही रेहन रखी है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेन्ट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एग्रीमेन्ट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजीनियर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सहायता प्रदान करेगें तथा सभी प्रकार का व्यय शुरू से अन्त तक द्वितीय पक्ष करेगें जैसे उक्त भूखंड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकास कार्य, जमीन नापने बाउण्ड्री करने इत्यादि।

04-8-2017

3. यह कि प्रथम पक्ष इस वसीका के निष्पादन की तिथि से भू-खण्ड, द्वितीय पक्ष को सौप देगें साथ ही द्वितीय पक्ष के विकास के क्रिया-कलापों में किसी तरह का हस्तक्षेप नहीं करेगें।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भू-खण्ड या भू-खण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के माामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द-से-जल्द निबटायेगें और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भू-खण्ड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेन्ट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं है, अगर ऐसा पाया जाता है तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेन्ट को निरस्त करने हेतु एवं उस भू-खण्ड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो में खर्च किये गए राशि के हकदार होगें। यह भी घोषणा करते हैं कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेगें।

6. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष का हिस्सा 47.5 प्रतिशत (सैतालिस दशमलव पाँच प्रतिशत) तथा 52.5 प्रतिशत (वाबन दशमलव पाँच प्रतिशत) हिस्सा द्वितीय पक्ष/डेवलेपर का होगा तथा द्वितीय पक्ष ज्यादा से ज्यादा नियमानुकूल बहुमंजिला मंजिल बनाने एरिया का प्रयोग करेगें।

7. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि उपर वर्णित भू-खण्ड स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है, अगर ऐसा होता भी हैं तो शर्त संख्या-6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदारी होगा न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं रहेगा।

सही जना नारायण सिंह
04.8.2012

8. यह कि प्रथम पक्ष के इस भू-खण्ड पर बिल्डर द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेगें।

9. यह कि प्रथम पक्ष इस बात से सहमत है कि समय-समय पर, जरूरत पड़ने वाले सभी पेपर, डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगें।

10. यह कि अगर भविष्य में उक्त जमीन से सटे कोई अन्य भू-स्वामी से भी द्वितीय पक्ष विकास एकरारनामा निष्पादन होता है तो वैसी परिस्थिति में दोनों एकरारनामा की जमीन का एक साथ नक्शा पास कराया जायेगा तदनुरूप निर्माण कार्य होगा।

11. ~~प्रथम पक्ष पुनः सहमत है कि अगर निर्माण कार्य में विध्न~~ या निर्माण कार्य किसी कारणवश जैसे कि भू-खण्ड से संबंधित किसी तरह का विवाद या न्यायालय का आदेश से बंद हो जाय या वैसी परिस्थिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो, वैसी परिस्थिति में जरूरत के अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जायेगी।

12. यह कि प्रथम पक्ष को निर्माण में कार्य का निरीक्षण करने का अधिकार होगा और किसी तरह का कमी होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवा सकते है अधिकृत या बैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार ~~नहीं होगा। परन्तु किसी भी हालत में~~ सूची सं0-2 के अनुसार ही भवन का निर्माण करेगें और अगर उसमें किसी प्रकार की कमी पायी गयी तो प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि वे विकाशक को सूचित करे।

12A. यह कि बहुमंजिला भवन समय के अंदर नहीं तैयार हो पाता है तो द्वितीय पक्ष को आवासीय (बिल्टप एरिया) कारपेट एरिया पर 50 पैसा वर्गफीट प्रत्येक प्रतिमाह प्रथम पक्ष को उनके अधूरे हिस्से पर ~~क्षतिपूर्ति सशि के रूप में देना होगा।~~ साथ ही दोनों पक्ष के बीच यह भी सहमती हुई कि उपरोक्त भूमि पर किसी प्रकार का प्राकृतिक आपदा जैसे भुकंप, आग या किसी प्रकार के कानूनी अड़चन के कारण समय की बढ़ोतरी होती है तो उक्त अवधि का समायोजन प्रथम पक्ष करते हुये निर्माण अवधि को बढ़ा देगें।

04.8.2012

13. यह कि द्वितीय पक्ष संबंधित कार्यालय से नक्शा स्वीकृत होने की तिथि से 2½ (अढ़ाई) वर्ष में निर्माण कार्य पूरा करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देगें। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता है, तो प्रथम पक्ष के द्वारा संतुष्ट होने पर द्वितीय पक्ष को 6 माह (छः माह) का अतिरिक्त समय/ग्रेस पीरियड, निर्माण हेतु विस्तार कर दिया जाएगा।

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

15. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट बैंक, सिढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग वो उपभोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा। परन्तु भविष्य में सबसे उपरी छत पर किसी प्रकार का निर्माण होता है तो कंडिका-6 के अनुसार दोनों पक्षों का हिस्सा होगा।

16. सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमेन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबावदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

17. बिल्डर के द्वारा कॉमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पंप की सुविधा प्रदान द्वितीय पक्ष की ओर से की जायेगी। इसके अलावे विद्युत एवं जेनरेटर द्वारा विद्युत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेगें। विद्युत कनेक्शन विद्युत विभाग से अपने नाम से स्वयं लेवेगें। परन्तु, उसपर से आय खर्च का वहन द्वितीय पक्ष करेगें।

18. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष/डेवलपर्स अपने सुविधानुसार करेगें पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटो के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 52.5 प्रतिशत (वाबन दशमलव पाँच प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेगें।

19. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आविट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

19. यह कि द्वितीय पक्ष किसी भी हालत में सक्षम पदाधिकारी से नक्शा पास होने की तिथि से तीन माह के अंदर निर्माण कार्य शुरू कर देगें अगर निर्माण कार्य नहीं हो पाता है तो उस हालत में यह विकास एकरारनामा रद्द समझा जायेगा।

सूची सं0-1

हमगी वो तमामी मवाजी 5 कट्ठा 19 धूर 4 धूरकी (पाँच कट्ठा उन्नीस धूर चार धुरकी) जो बराबर होता है 18.625 डिसमिल परती आवासीय भूमि, अवस्थित वाके मौजा - जमसौत, परगना - फुलवारी शरीफ, थाना - दानापुर, जिला - पटना, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर एवं एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना है, जो दानापुर निजामत क्षेत्र के अंदर है, जिसका केडेस्ट्रल सर्वे पार्ट प्लौट नं0-2192 (दो हजार एक सौ बेरानवे), खाता नं0-87 (सतासी), तौजी नं0-5171 (पाँच हजार एक सौ एकहत्तर), थाना नं0-30 (तीस), जमाबंदी नं0-265, थाना कोड-151 है, जिसका मालगुजारी भुगतान बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर को मो0 6 रुपया 80 पैसा सालाना की दर से देना होता है। जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:-

-::चौहद्दी::-

उत्तर – श्रीमती धनराजो देवी सर्वे पार्ट प्लौट नं0-2192

दक्षिण – श्री रामदेव सिंह

पूरब – आहर वर्तमान मुख्य सड़क

पश्चिम – प्लौट नं0-2183

मूल्यांकन 41,91,000/- (एकतालिस लाख एकानवे हजार रूपये) मात्र।

Specification

1. फाउन्डेशन	:-	आर.सी.सी.स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चर	:-	आर.सी.सी.फ्रेम क अनुसार
3. सिविल वर्क	:-	एक नम्बर ईट से काम होगा एवं सिमेन्ट तथा बालु का अनुपात 1:6 होगा।
4. छत	:-	आर.सी.सी.
5. फर्श	:-	मोजैक टाईल्स ग्रे बेस का
6. प्लास्टर	:-	सिमेन्ट .....4:6 सिंलिंग 1:4
7. दरबाजा	:-	हार्ड लकड़ी का चौखट 32 मिली मीटर मोटा फैक्ट्री से निर्मित प्लस डोर पैनल प्राइमर सहित (डोर लकिंग ग्लास के साथ)
8. खिड़की	:-	स्टील बिन्डो पेन्ट सहित
9. बाथरूम	:-	दिवाल में पाँच फीट ग्लेज्ड टाइल्स साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग
10. रसोई घर	:-	मार्वल का बर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में 24 इंच ग्लेज्ड टाईलस
11. विद्युत	:-	कैन्सिल्ड पी.वी.सी.कौन्ड्यिूट वायरिंग सहित स्टेन्ड क्वालिटि का फिटिंग स्वीच के साथ डिजाईन के अनुसार।
12. दिवाल	:-	अन्दर के सभी दिवाल तथा सिलिंग सफेद प्लास्टर ऑफ पेरिस तथा बाहर का रंगीन सेम सिमेन्ट वास
13. टी.भी.प्वाईट	:-	सभी फ्लैटो में दो प्वाईट
14. टेलीफोन प्वाईट	:-	सभी फ्लैटो में एक प्वाईट
15. सिर्विज	:-	सिर्विज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
16. जेनरेटर	:-	सभी फ्लैटो में आकस्मिक पावर सप्लाई
17. पानी टंकी		

सक्षय स्वरूप उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

साक्षीगण

1.

भू-स्वामी का हस्ताक्षर

4/8/12

4.8.2012

PAN- AJGPS 5849G.

2.

4/8/2012

2.

विकासक का हस्ताक्षर

for Arunendra Developers Pvt. Ltd.

04/08/2012

Director

PAN- AAHCA9923A

टंकणकर्ता

(मुन्ना कुमार)

पटना समाहरणालय,

पटना।

प्रारूपकर्ता

4/8/12

Civil Court, Patna

L.M. 238619

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. 83920/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 79849/-

Registration Fee

FEE PAID												
A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	479

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

450

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 929

Registering Officer
Patna

Date: 04/08/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 04th August 2012 by Jagnarayan Singh S/O-Sri Suchit Singh by profession Others. Status - Executant

Jag Narayan Singh
04-8-2012

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:04/08/2012**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Akhilesh Kumar Shrivastava' age '64' Sex 'M', 'S/O-Ganesh Prasad', resident of 'Proff. Colony, Ps-Shastri Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 04/08/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 422 on pages on 79 -91 , for the year 2012 and stored in CD Volume No. CD-66 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Office
Patna

Date : 04/08/2012

Token No. : 27693 **Year : 2012** **S.No. : 26970** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 22415**