For Anumendra Developers Pvt. Ltd.
Director

मूल्यांकन :–

1. भूमि का सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य :– 1,90,41,000/– रूपये (एक करोड़ नब्बे लाख एकतालीस हजार रूपये) मात्र।
2. नन एडजेस्टेबल राशि :– 30,00,000/– (तीस लाख रूपये) मात्र।
3. दो पुराना कमरा जो एसबेस्टस शीट से छाया हुआ है 150 वर्गफीट X 2 = 300 वर्गफीट 300 वर्गफीट X 600 रूपये प्रति वर्गफीट = 1,80,000/– रूपये (एक लाख अस्सी हजार रूपये) मात्र।
4. बहुत पुराना कुओं एवं चापाकल का मूल्य :– 20,000/– रूपया (बीस हजार रूपया) मात्र।

कुल राशि मो0– 2,22,41,000/– रू0
(दो करोड़ बाईस लाख एकतालीस हजार रूपये) मात्र।

Specification

(i) ढांचा	:– आर0 सी0 सी0 स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार।
(ii) स्ट्रक्चर	:– आर0 सी0 सी0 फ्रेम के अनुसार।
(iii) सिविल वर्क	:– एक नम्बर ईट से काम होगा एवं सिमेन्ट तथा बालु का अनुपात 1:6 होगा।
(iv) छत्त	:– आर0 सी0 सी0
(v) फर्श	:– मोजैक टाईल्स ग्रे बेस का।

For Arunendra Developers Pvt. Ltd.

Director

(vi) प्लास्टर	:–	सिमेन्ट .... 4:6 सिलिंग 1:4
(vii) दरबाजा	:–	हार्ड लकड़ी का चौखट 32 मिली मीटर मोटा फैक्ट्री से निर्मित प्लस डोर पैनल प्राईमर सहित (डोर लकिंग ग्लास के साथ)
(viii) खिड़की	:–	स्टील बिन्डो पेन्ट सहित।
(ix) बाथरूम	:–	दिवाल में पॉच फीट ग्लेज्ड टाईल्स साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग।
(x) रसोई घर	:–	मार्वल का बर्किग प्लेटफार्म।
(xi) विद्युत	:–	कैन्सिल्ड पी0 वी0 सी0 कौन्डियूट वायरिंग सहित स्टेन्र्ड क्वालिटि का फिटिंग स्वीच के साथ डिजाईन के अनुसार।
(xii) दिवाल	:–	अन्दर के सभी दिवाल तथा सिलिंग सफेद प्लास्टर ऑफ पेरस तथा बाहर का रंगीन सेम सिमेन्ट वास ।
(xiii) रसोई घर	:–	सभी फ्लैटो में दो प्वाईट।
(xiv) टेलीफोन प्वाईट	:–	सभी फ्लैटो में एक प्वाईट।
(xv) सिर्विज	:–	सिर्विज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
(xvi) जेनरेटर	:–	सभी फ्लैटो में आकस्मिक पावर सप्लाई
(xvii) पानी टंकी		

साक्ष्य स्वरूप उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं तन से अपने–अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्शोपरात कर इस पर इस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

साक्षीगण

Himalay Verma 31/12/2015
1 (HIMALAY VERMA)
S/o SHRI PREM VERMA
GOURI KUNJ,
DURGA ASHRAM ROAD,
SHEIKHPURA, P.S. SHASTRINAGAR
PATNA - 800014
31/12/2015

भूस्वामीगण का हस्ताक्षर

1. Prem Verma 31/12/15

पैन नं0– AAIPV3044K

2. Sangita Verma 31/12/15

पैन नं0– AEZPV6634G

2. Niraj K. Jha
S/o Sri Uma Kant Jha
A.G. Colony
Shastrinagar
PATNA - 25
31/12/2015

विकासक का हस्ताक्षर

For Arunendra Developers Pvt. Ltd.
Pankaj Kumar
Director
31/12/2015

पैन नं0– AAHCA9923A

टंकन–
Amit

अमीत कुमार

प्रारूपकर्ता
Rajani Kant Mishra 31.12.2015
Advocate
Patna High Court
Regd. No. 10424/96

31/12/15

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. 444820/-**		Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 5000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 465445/-**

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	**25025**

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 600

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25625

Date: 31/12/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 31st December 2015 by Prem Verma S/O-Sri Gagandeo Prasad by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:31/12/2015**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Himalay Verma' age '40' Sex 'M', 'S/O-Prem Verma', resident of 'Gouri Kunj, Durga Ashram Road, Sheikhpura, Patna-14'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 31/12/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 275 on pages on 324 -341 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-43 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 31/12/2015

Registering Officer
Patna

Token No. : 13453 Year : 2015 S.No. : 13219 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 11755

No. 3390 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 3047

Deed No. 3047

Seria. No. 3390

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **31/03/2017** by **Ravishankar**

A stamp duty of Rs. **458040**/- and other fees of Rs. **26525**/- 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. **3047** in Book No. **1**, Volume No. **69** on pages from **361** to **375** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **11** / Year **2017**

Signature with Date

(**Prashant Kumar**)

Registering Officer, **Patna**

Date: 31/03/2017

Token No: 3540 /2017

SCANNED

विकास एकरारनामा

(Development agreement)

दस्तावेज की जाँच किया एवं ज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

31/3/2017

जाँच लिपिक

(प्रवीण कुमार)

यह विकास इकरारनामा आज दिनांक 31/03/2017 ई0 को पटना में निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया।

1. **श्री रविशंकर,** वल्द श्री यतेन्द्र कुमार सिंह,
   PAN-BOJPS 3982P, Mobile No. 7277477704
2. **श्री चन्दन कुमार,** वल्द श्री यतेन्द्र कुमार सिंह,
   PAN-AWKPK 8483B

दोनों निवासी – गाँधी नगर, दानापुर, पत्रालय – दानापुर कैन्ट, थाना – दानापुर, जिला – पटना एवं राष्ट्रीयता भारतीय, भू-स्वामीगण/प्रथम पक्ष। भूखण्ड स्वामीगण/प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिसका सम्बन्ध भू-खण्ड स्वामीगण से/भू-खण्ड स्वामीगण के भू-खण्ड से विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान, उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिध से अभिपेत है।

<u>एवं</u>

मेसर्स अरूणेन्द्र डेवलपर्स प्रा0 लि0 रघुनाथ पथ, आर.पी.एस.मोड़, बेली रोड, पत्रालय – दानापुर, थाना – दानापुर, जिला – पटना, एक कम्पनी है, इसका निबंधन कम्पनीज एक्ट के तहत् निबंधित है, जिसका निबंधन सं0- U45200BR2009TC014892, है तथा जिसका प्रतिनिधितत्व उक्त कम्पनी के 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।

PAN-AAHCA 9923A, Mobile No. 8757500500

लेख्य सन्दर्भ

यह विदित हो कि निम्नांकित वर्णित सूची सं0-1 की भूमि लेख्यकारीगण का पैतृक भूमि है, जिसे लेख्यकारी नं0 1 एवं 2 के परदादा बाबू राम बरण सिंह, वल्द स्व0 अनूप सिंह, साकिन – गाँधी नगर, दानापुर, थाना – दानापुर, जिला – पटना का ननिहाली सम्पति

(Executed Development Agrement)
Read the contents of the document and found it correct
Chandan Kumar 31/03/2017
Chandan 31/03/2017

रविशंकर 31/3/17

है, जिसे उन्होने अपने नाना से प्राप्त किये तथा बिना किसी हस्तक्षेप के शांतिपूर्वक खास दखल कब्जे में रहते चले आये तथा अपने नाम से मालगुजारी भुगतान भी करते चले आये।

यह सनद रहे कि दिनांक 14.11.1991 को उक्त बाबू राम वरण सिंह ने उक्त वर्णित कंडिका-5 की भूमि एवं अन्य जमीन जायदाद को (1) श्री जय प्रकाश सिंह एवं (2) श्री यतेन्द्र कुमार सिंह, वल्दान श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह (3) श्रीमती प्रतिमा सिंह, सुपुत्री श्री नरेन्द्र प्रसाद सिंह, (4) श्री मणीश शंकर एवं (5) श्री मणीन्द्र शंकर, (6) श्री मनजीत शंकर, एवं श्री अमित शंकर, वल्दान श्री जयप्रकाश सिंह, (7) श्री रविशंकर, (8) श्री चन्दन कुमार, वल्दान श्री यतेन्द्र कुमार सिंह, (9) सुश्री रचना कुमारी, सुपुत्री श्री यतेन्द्र कुमार सिंह, सभी निवासीनान - गाँधी नगर दानापुर, थाना - दानापुर, पत्रालय - दानापुर, जिला - पटना के पक्ष में सुयक्त रूप से दान कर दिये, जिसका वसीका सं0 7604, सन् 1991 है तथा जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में दिनांक 14.11.1991 को सम्पन्न हुआ तथा दाता ने दानग्रहितागण के उसी समय दान की विषय वस्तु पर भौतिक कब्जा सुपुर्द कर दिया गया तभी से उक्त दान ग्रहितागण दान की विषयवस्तु पर, बिना किसी हस्तक्षेप के अपना सकल स्वत्व जमाते हुये शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आये।

यहाँ यह उल्लेखनीय है कि उक्त दानपत्र सं0-7604, सन् 1991, दिनांक 14.11.1991 में कातिव/वसीका नवीस के भूल व चूकवश खेसरा सं0-1663 की जगह खेसरा सं0-1623 लिखा चला गया लेकिन दान ग्रहितागण का कब्जा 1663 पर दिया गया। जब पक्षकारगण को उक्त तथ्य का पता चला तो दाता ने उक्त दानपत्र दिनांक 14.11.1991 को सुधार करने हेतू सुधार पत्र दिनांक 01.02.1992 का निष्पादन किया तथा जिसका सुधार पत्र सं0 448 सन् 1992 है तथा उक्त सुधार पत्र का निबंधन कार्यालय दानापुर में दिनांक 01.02.1992 को सम्पन्न हुआ तथा उक्त भूस्वामीगण ने पूर्वकित भूमि विखण्ड करवाकर यथास्थान अपना नाम संयुक्त रूप से

अंकित करवाकर जमाबंदी सं0-3861 पर मालगुजारी भुगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्यकारीगण/भूस्वामीगण का उक्त भूमि पर निर्विवाद व शांतिपूर्वक हक, हकियत व अधिकार प्राप्त है।

यह सनद रहे कि लेख्यकारीगण के पिता श्री यतेन्द्र कुमार सिंह एवं उनके संतानों ने बाबू जयप्रकाश सिंह एवं उनके संतानों के बीच खानगी बँटवारा कर लिये, उक्त विभाजन के फलस्वरूप उक्त वर्णित कंडिका-5 की भूमि एवं अन्य जमीन जायदाद लेख्यकारीगण/भूस्वामीगण के हिस्से में प्राप्त हुआ तथा अपने आवंटित हिस्सा पर दखल कब्जे में रहते चले आये। चन्द साल हुये कि लेख्यकारीगण/भूस्वामीगण ने पुनः आपस में बँटवारा कर लिये, उक्त विभाजन के फलस्वरूप लेख्यकारीगण/ भूस्वामीगण को उक्त भूमि के अलावे अन्य जमीन जायदाद खास हिस्सा में प्राप्त हुआ, तभी से लेख्यकारीगण बिना किसी हस्तक्षेप के, अपना सकल स्वत्व जमाते हुये शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है। इस तरह से भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष का निम्नांकित भूमि पर 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 इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्जुजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से सम्बन्धित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य हैं और यह भूखंड पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम 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-स्वामीगण) हैं तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त हैं, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचे है, न दान किये हैं, न ही रेहन रखे है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेन्ट) स्टैंड करता है।

साक्षी 31/3/17

हस्ताक्षर Chandan Kumar 31/03/2017

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 बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकास पूर्व कार्य, जमीन नापने बाउण्ड्री करने इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष इस वसीका के निष्पादन के 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 पाया जायेगा तो इस तरह के मामले 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 फॉर्म के साथ नहीं है, अगर ऐसा पाया जाता है तो द्वितीय पक्ष उस एग्रीमेन्ट को निरस्त करने हेतु एवं इस 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/भूस्वामीगण का हिस्सा 45 प्रतिशत (पैतालिस प्रतिशत) तथा 55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) हिस्सा विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का होगा तथा द्वितीय पक्ष ज्यादा से ज्यादा नियमानुकूल बहुमंजिला मंजिल बनाने एरिया का प्रयोग करेगें।

7. यह कि दोनों पक्षों में यह भी करार हो चुकी है कि उक्त भूमि पर प्रस्तावित भवन/इमारत का नक्शा नगर परिषद् दानापुर निजामत से पारित होने के बाद एक पूरक एकरारनामा तैयार किया जायेगा जिससे दोनों पक्षों के सहमती से दोनों पक्षों का फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेस परम निर्मित क्षेत्र का हिस्सा दर्शाया जायेगा।

8. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि उपर वर्णित भूखण्ड के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है। अगर ऐसा होता भी है तो शर्त्त संख्या-6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदारी होगा ताकि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि विकाशक का हिस्सा किसी भी रूप में प्रस्तावित नहीं रहेगा।

9. यह कि इस भू-खण्ड पर, विकाशक के द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु, स्वीकृत होने वाले नक्शे पर भूस्वामीगण हस्ताक्षर करेगें।

10. यह कि प्रथम पक्ष इस बात पर सहमत है कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी दस्तावेजों, डीड एवं स्वत्व सम्बन्धी अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगें।

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

12. यह कि 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 या वैसी परिस्थिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी परिस्थिति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जायेगी।

13. यह कि प्रथम पक्ष निर्माण 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 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 विकासक को सूचित कर उसे सुधार करावें।

14. यह कि बहुमंजिला भवन उपरोक्त वर्णित समय के अंदर नहीं बन पाता है तो इसके बाद द्वितीय पक्ष को कारपेट एरिया पर 100 पैसा वर्गफीट, प्रत्येक प्रतिमाह प्रथम पक्ष को उनके अधूरे हिस्से पर क्षतिपूर्ति राशि 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 भूकंप, 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।

15. यह कि द्वितीय पक्ष नक्सा स्वीकृत होने की तिथि से 2½ वर्ष (अढ़ाई वर्ष) में निर्माण कार्य पूरा करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देगें। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता हैं, तो द्वितीय पक्ष को 6 महीना (छः महीना) का कृपा काल/ग्रेस पीरियड, निर्माण हेतू विस्तार कर दिया जायेगा।

16. यह कि बिल्डर/द्वितीय पक्ष अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति से सीधे बिक्रय कर, बिक्रय-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 भी यह 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।

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

सही रवि शंकर 31/3/17

सही Chandan Kumar 31/03/2017

18. यह कि सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमेन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबाबदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

19. यह कि 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 लेंगे।

20. 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 55% (पचपन प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेगें।

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

22. यह कि द्वितीय पक्ष किसी भी हालत में सक्षम पदाधिकारी से नक्शा पास होने की तिथि से छः माह के अंदर निर्माण कार्य शुरू कर देगें अगर निर्माण कार्य नहीं हो पाता है तो उस हालत में भूस्वामीगण उसकी सूचना देकर शीघ्र निर्माण करवा सकेगें।

सूची सं0-1

(जो विकास एकरारनामा की विषय वस्तु है)।

हमगी वो तमामी मवाजी 9 कट्ठा 15 धुर (नौ कट्ठा पन्द्रह धुर) जो बराबर होता है 30.46875 डिसमिल, परती आवासीय भूमि, भूमि अवस्थित वॉके सर्वे मौजा - दानापुर शहजादपुर, बाजार समिति से दक्षिण, परगना - फुलवारी शरीफ, सर्वे थाना व वर्त्तमान थाना - दानापुर, जिला - पटना, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना है, जो नगर परिषद् दानापुर निजामत सीमा के अन्दर है, जिसका थाना नं0 21 (एक्कीस), तौजी नं0 5400 (पाँच हजार चार सौ), खाता नं0 295 (दो सौ पंचानवे), खेसरा नं0 1663 (एक हजार छः सौ तिरसठ) का अंश, जमाबंदी नं0-3861 तथा एम.भी.आर.नं0-113 है, तथा जिसका मालगुजारी भुगतान बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर, पटना को मो0 10/- रूपये सालाना की दर से देना होता है तथा जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:-

-::चौहद्दी::-

उत्तर -	पूर्व में नंद लाल राय वर्तमान में इंडियन बैंक सहकारी गृह निर्माण समिति की जमीन।
दक्षिण -	निज लेख्यकारीगण की जमीन
पूरब -	अरुणेन्द्र डेवलपर्स प्रा0 लि0 एवं सहायक रास्ता
पश्चिम -	पार्ट प्लौट नं0-1663

मूल्यांकन - 2,28,52,000/- (दो करोड़ अठ्ठाईस लाख बावन हजार रूपये) मात्र।

सही Chandan Kumar 31/03/2017

सही रवि शंकर 31/3/17

सूची-2

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 सिलिंग 1:4
7. दरबाजा	:-	हार्ड लकड़ी का चौखट 32 मिली मीटर मोटा फैक्ट्री से निर्मित प्लस डेर पैनल प्राइमर सहित (डोर लकिंग ग्लास के साथ)
8. खिड़की	:-	स्टील बिन्डो पेन्ट सहित (ग्रील विण्डो)
9. बाथरूम	:-	दिवाल में 7 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 स्टेन्डर्ड 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		
18. लिफ्ट		

तदर्भ निम्न गवाहों की उपस्थिति में, उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर, बिना किसी दबाव या धमकी के तथा 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. Upendra Singh
S/o Shr. Sharbanand Singh
village. Gandhi Nagar Gabhtal
Danapur patna
31/3/17

भू-स्वामीगण का हस्ताक्षर
रवि शंकर
31/3/17

Chandan Kumar
31/03/2017

2. [illegible] कुमार सिंह
पिता स्व. नारेन्द्र प्र० सिंह
31/3/17
[illegible], दानापुर

विकासक का हस्ताक्षर

For Arunendra Developers Pvt. Ltd.
Pankaj Kumar 31/03/2017
Director

टंकणकर्ता
Sunil Kr. Yadav
(सुनील कुमार यादव)
पटना समाहरणालय,
पटना।

प्रारूपकर्ता
S. N. Rakesh
Advocate
31.3.2017
जिला अधिवक्ता संघ
समाहरणालय शाखा

खजाना का सत्यापन बैंक स्क्रोल से किया।
31.3.17
जाँच लिपिक
(महफूज़ीम रजा)

सभी [illegible] रोक से मुक्त पाया
31/3/17
जाँच लिपिक

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.	458040/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	484565/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	21000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	**TOTAL-**	**26025**

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

Registering Officer
Patna

Date: 31/03/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 31st March 2017 by Ravishankar Sri Yatendra Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant Ravi Shankar 31/3/17

Date:31/03/2017

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Upendra Singh' age '40' Sex 'M', 'Sarba Nand Singh', resident of 'Gandhi Nagar,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 31/03/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna, in Book 1, Volume No. 69 on pages on 361 -375, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-11 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 31/03/2017

Token No. : 3540 Year : 2017 S.No. : 3390 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 3047

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

क्रमांक 1196 दिनांक 31.12.15 मूल्य 5000 A 518908

क्रेता का नाम एवं पता मेसर्स अरुणेन्द्र डेवलपर्स प्रा० लि० ...

आर० पी० एस० मोड़ ... थाना दानापुर ...

राजेन्द्र कुमार सिन्हा, मुद्रांक विक्रेता

अनुज्ञप्ति सं०-37/87 निबंधन कार्यालय, पटना

Serial No. 13219 Deed No. 11755

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **31/12/2015** by **Prem Verma**

A Stamp Duty of Rs. **444820**/- and other Fees of Rs. **25625**/- 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. **11755** in Book No. **1**, Volume No. **275** on pages from **324** to **341** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **43** / Year **2015**

Signature with Date

(**Prashant Kumar**)

Registering Officer, **Patna**

Date: 31/12/2015 Token No: 13453 /2015

For Arunendra Developers Pvt. Ltd.

Pankaj Kumar

विकास एकरारनामा

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 31/12/2015 को पटना में निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया

http://...8.0.101:81/operator/Reports/FinalEndorsementMiddleEng.aspx?TokenNO=1345... 12/31/2015

(1) श्री प्रेम वर्मा, वल्द श्री गगनदेव प्रसाद,

(2) **श्रीमती संगीता वर्मा**, पति का नाम श्री प्रेम वर्मा, साकिन मोहल्ला– शेखपुरा राजेन्द्र पथ लेन गौरी कुंज, थाना– शास्त्रीनगर, जिला– पटना, भारतीय नागरिक। भू–खण्ड स्वामीगण **(प्रथम पक्ष)**'' भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भू–खण्ड स्वामीगण, भू–खण्ड स्वामीगण के विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधी से अभिप्रेत है।

एवं

मेसर्स अरुणेन्द्र डेभलपर्स प्रा० लि० रघुनाथ पथ, आर० पी० एस० मोड़, बेली रोड, थाना– दानापुर, जिला– पटना, जिसका निबंधन संख्या– U45200BR2009TCO14892 तथा जिसका प्रतिनिधित्व फर्म के प्रबंध **निदेशक श्री पंकज कुमार**, पिता श्री उपेन्द्र मंडल, निवासी महल्ला– आर0 पी0 एस0 मोड़, बेली रोड पटना, थाना– दानापुर, जिला– पटना, भारतीय नागरिक ''बिल्डर'' या डेभलपर्स''। (द्वितीय पक्ष) यहाँ ''द्वितीय पक्ष'' से अभिप्राय उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्रतिनिनिधों से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है, सम्मिलित किया जाता है।

लेख्य सन्दर्भ

यह विदित हो कि निम्नांकित सूची संख्या– 1 की भूमि भूस्वामी संख्या– 1 श्री प्रेम वर्मा की स्वयं अर्जित तथा भूस्वामीनी संख्या– 2 श्रीमती संगीता वर्मा की स्त्रीधन है, जिसे भूस्वामीगण ने दो निबंधित विक्रय पत्र के द्वारा खरीद किए। प्रथम वसीका

For Arunendra Developers Pvt. Ltd.
Pankaj Kumar
31/12/2015
Director

Sangita Verma 31/12/15

Prem Verma 31/12/15

से भूस्वामी नं0– 1 श्री प्रेम वर्मा वल्द श्री गगनदेव प्रसाद ने खेसरा संख्या– 1674, खाता संख्या– 293, थाना सं0– 21, मौजा– दानापुर शहजादपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना, रकवा 14 $\frac{7}{8}$ डीसमल, भूमि श्रीमती वेदामी देवी जौजे श्री परमानन्द सिंह, साकिन–शेखपुरा, डुमरा, थाना– शास्त्रीनगर, जिला– पटना से दिनांक– 13/10/1982 ई0 को खरीद किये। जिसका वसीका संख्या– 9310 सन् 1982, पुस्तक संख्या– 1, जिल्द संख्या– 149, एवं पृष्ठ संख्या– 135 से लगायत 140 तक है तथा जिसका निबंधन जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना में दिनांक– 13/10/1982 ई0 को सम्पन्न हुओ। तभी से उक्त भूमि पर भूस्वामी संख्या– 1 बिना किसी हस्तक्षेप के शांतिपूर्वक खास दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है। तथा भूराजस्व पंजी–2 में दाखिल खारिज केश नं0– 235/3 सन् 1983–1984 के द्वारा पूर्वांकित नाम विखण्ड कराकर, यथास्थान, अपना नाम जमाबन्दी संख्या– 1526/1 पर अंकित कराकर, अपने नाम से आजतक मालगुजारी भुगतान करते चले आ रहे है। तथा भूस्वामीनी संख्या– 2 श्रीमती संगीता वर्मा जौजे श्री प्रेम वर्मा ने खेसरा संख्या– 1674, खाता संख्या– 293, थाना सं0– 21, मौजा– दानापुर शहजादपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना, रकवा 14$\frac{7}{8}$ डीसमल, भूमि श्रीमती सुदामा देवी जौजे श्री भीषम सिंह, साकिन– शेखपुरा, डुमरा, थाना– शास्त्रीनगर, जिला– पटना से दिनांक– 13/10/1982 ई0 को खरीद किये। जिसका वसीका संख्या– 9311 सन् 1982, पुस्तक संख्या– 1, जिल्द संख्या– 149, एवं पृष्ठ संख्या– 141 से लगायत 146 तक है तथा जिसका निबंधन जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना में दिनांक– 13/10/1982 ई0 को सम्पन्न हुआ। तभी से उक्त भूमि पर भूस्वामीनी संख्या– 2 बिना किसी हस्तक्षेप के शातिपूर्वक खास दखल कब्जे में रहती चली

For Anindra Developers Pvt.
Pankaj Kumar
Director

आ रही है। तथा भूराजस्व पंजी–2 में दाखिल खारिज केश न0– 145/3 सन् 1983–1984 के द्वारा पूर्वांकित नाम विखण्ड कराकर यथास्थान अपना नाम जमाबन्दी संख्या– 1525/1 पर अंकित कराकर अपने नाम से आजतक मालगुजारी भुगतान करती चली आ रही है। इस तरह से उक्त भूस्वामीगण का निम्नांकित कंडिका संख्या– 5 में वर्णित भूमि पर हक, हकियत व अधिकार प्राप्त है।

1. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि यह भूखंड पूर्णतः साथ सुथरा अर्थात सिलिंग, एम्युजिसन, स्वत्व दोष, ऋणभर आदि से मुक्त है तथा इस पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबधित कोई सूचना नही है। यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य है 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) है तथा इन्हें बेचने आदि का अधिकार प्राप्त है, तथा अभी तक किसी के पक्ष में न तो बिक्री किये है, न दान किये है, न ही रेहन रखे 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 बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकास कार्य, जमीन नापने बाउण्ड्री करने इत्यादि।

For Anmendra Developers Pvt. Ltd.
Pankaj Kumar
Director
31/12/2015

Sangita Verma 31/12/15

Leena Verma 31/12/15

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

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 होता है तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द–से जल्द निबटायेगें और इस कारण से निर्माण मे हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोष्णा करते है 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 का निरस्त करने हेतु एवं उस भू–खण्ड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो मे खर्च किये गए राशि के हकदार होगें। यह भी घोषणा करते है कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेगे।

6. यह कि दोनो पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष का हिस्सा 45 प्रतिशत (पैतालीस प्रतिशत) तथा 55 प्रतिशत (पंचपन प्रतिशत) हिस्सा द्वितीय पक्ष / डेवलपर का होगा तथा द्वितीय पक्ष ज्यादा से ज्यादा नियमानुकूल बहुमंजिला मंजिल बनाने में एरिया का प्रयोग करेगें।

7. यह कि दोनों पक्षों में यह तय वो करार जो पा चुकी है कि विकासक भूस्वामीगण को समस्त नवनिर्मित इमारत / भवन में से 45% निर्माण के अलावे मो0– 30,00,000 /– रूपये (तीस लाख रूपये) मात्र निम्नांकित चार चेक द्वारा इस

For Anmendra Developers Pvt. Ltd.
Director

चेक नं0	दिनांक	बैंक का नाम		राशि
000133	01.12.15	एच.डी.एफ.सी शाखा बोरिंग रोड पटना।		51,000/-
000137	31.12.15	”	”	10,00,000/-
000138	31.12.15	”	”	10,00,000/-
000139	31.12.15	”	”	9,49,000/-
			कुल-	**30,00,000/-**

(तीस लाख रूपये) मात्र।

8. उक्त दोनों पक्षां में यह भी करार हो चुकी है कि उक्त भूमि पर प्रस्तावित भवन/इमारत का नक्शा नगर परिषद् दानापुर निजामत से पारित होने के बाद एक पूरक एकरारनामा तैयार किया जायेगा। जिसमें दोनों पक्षों के सहमती से दोनों पक्षों का फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेस परम निर्मित क्षेत्र का अंश या हिस्सा दर्शाया जायेगा।

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

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

11. यह कि प्रथम पक्ष इस बात से सहमत है कि समय-समय पर, जरूरत पड़ने वाली सभी पेपर, डीड एवं स्वत्व संबंधी अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे।

For Arunendra Developers Pvt. Ltd.
Pankaj Kumar
31/12/2015
Director

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

13. प्रथम पक्ष पुनः सहमत है कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न 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 परिरिथिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो, वैसी परिस्थिति मे जरूरत के अनुसार निर्माण अवधि पक्षकारो की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

14. यह कि प्रथम पक्ष को निर्माण कार्य का निरीक्षण करने का अधिकार होगा और किसी तरह का कमी होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवा सकते है, अधिकृत या वैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा। परन्तु 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 कर उसे सुधार करावें।

15. 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 राशि के रूप में देना होगा। साथ ही दोनों पक्ष के बीच यह भी सहमति 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 का बढ़ा देगें।

For Arumendra Developers Pvt. Ltd.

Director

16. यह कि द्वितीय पक्ष संबंधित से नक्शा स्वीकृत होने की तिथि से 03 (तीन) वर्ष में निर्माण कार्य पूरा करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देगें। उक्त अवधि मे अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता है, तो प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को 6 माह (छः माह) का अतिरिक्त समय/ग्रेस पीरियड, निर्माण हेतू विस्तार कर दिया जाएगा।

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

18. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत है कि सबसे उपरी छत्त, सेट बैक, सिढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालो का सम व समान रूप से उपयोग या उपभोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा। परन्तु भविष्य में सबसे उपरी छत्त पर किसी प्रकार का निर्माण होता है तो सूची–1 के अनुसार दोनों पक्षों का हिस्सा होगा।

19. 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।

20. 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।

For Arunendra Developers Pvt. Ltd.
Pankaj Kumar
Director
31/12/2015

Sangita Verma
31/12/15

31/12/15

21. 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 सुवधिानुसार करेगे पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/वित्तिय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से का मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 55% (पचपन प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेगे।

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

23. यह कि द्वितीय पक्ष किसी भी हालत में सक्षम पदाधिकारी से नक्शा पास होने की तिथि से छः माह के अंदर निर्माण कार्य शुरू कर देगे अगर निर्माण कार्य नहीं हो पाता है तो उस हालत में भूस्वामीगण उसकी सूचना देकर शीघ्र निर्माण करवा सकेंगें।

24. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला भवन का नाम **"स्कील टावर्स"** होगा। दोनो पक्षों की सहमति से नाम निर्धारित किया गया है।

सूची सं0–1 विकास एकरारनामा की विषय वस्तु

हमगी वो तमामी मवाजी 29.75 डीसमल (उनतीस दशमलव सात पॉच डीसमल) आवासीय भूमि, जो सहायक सड़क पर अवस्थित है उसके अंश में ईट का दिवार एवं करकट से छाया हुआ दो पुराना कमरा है 150 वर्गफीट X 2 = 300 वर्गफीट मे निर्मित है तथा एक

For Anumendra Developers Pvt. Ltd
Pankaj Kumar
Director
31/12/15

Sangita Kumari
31/12/15

31/12/15

बहुत पुराना कुआँ एवं एक चापाकल के साथ है सम्पत्ति अवस्थित वाके **मौजा— दानापुर शहजादपुर, बाजार समिति से दक्षिण,** परगना— फुलवारी शरीफ, सर्वे थाना— दानापुर, जिला— पटना, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना तथा जो नगर परिषद दानापुर निजामत सीमा के अन्दर है जिसका थाना नं0— 21 (इक्कीस), तौजी नं0— 5400 (पाँच हजार चार सौ) खाता नं0— 293 (दो सौ तीरानवें), कैडेस्ट्रल सर्वे पार्ट प्लॉट नं0— 1674 (एक हजार छः सौ चौहत्तर) जमाबंदी नं0— 1526/1 एवं 1525/1, **थाना कोड— 113, एवं जोन—03** है। जिसका मालगुजारी भुगतान बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर को मो0— 10/— रूपया सालाना की दर से देना होता है तथा जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है :—

चौहद्दी

उत्तर :— श्रीमती सुदामा देवी एवं श्रीमती बेदाममी देवी।

दक्षिण :— श्री रामगति सिंह सर्वे प्लॉट नं0— 1675 एवं 20 फीट चौड़ी सहायक सड़क।

पूरब :— श्रीमती यशोदा देवी सर्वे प्लॉट नं0— 1674 का अंश।

पश्चिम :— सर्वे प्लॉट नं0— 1663

For Anmendra Developers Pvt. Ltd.

Director