Serial No. 4025 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 3941

Serial No. 4025

Deed No. 3941

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **20/03/2020** by **Ramnath Sharma (Agent)**
A stamp duty of Rs. **425000/-** and other fees of Rs. **20500/-** 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. **3941** in Book No. **1**, Volume No. **85** on pages from **98** to **111** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **13** / Year **2020**

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

बिहार सरकार

Token No:-4078/2020

Date: 20/03/2020

Scanned by:..........

For Landmark Builders & Developers
Partner

विकास एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा (Development Agreement) आज दिनांक 20 माह मार्च सन् 2020 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

Sub District Registry Office/...

Token Number 4078 | Reg. Year 2020 | Serial Number 4025 | Deed Number 3...

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Satish Kumar (Auth. Partner)						
Sig.	Satish Kumar 20/3/2020						
Executant	Manoj Kumar (Prin)	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Sig.							
Presented By	Ramnath Sharma (Agent)						
Sig.	20/3/20						
Executant	Ramnath Sharma (Agent)	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Sig.	20/3/20						
Identified By	Jitendra Kumar Sharma						
Sig.	जितेन्द्र कुमार शर्मा 20-3-2020						

जाँच प्रतिवेदन से सहमत हुं

(Stamp: ... कार्यालय, दानापुर (पटना))

SCORE V... | ...oversity IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop...

[illegible]

20/3/20

21/03/2020

1. प्रथम पक्ष (भू–स्वामी) लेख्यकारी :–

श्री रामनाथ शर्मा , मो0 न0 **9334486709** पिता का नाम स्वर्गीय श्याम बिहारी शर्मा , निवास स्थान – आई0 ए0 एस0 कॉलोनी , बेली रोड , थाना – रूपसपुर , पत्रालय – दानापुर , जिला – पटना , बहैसियत स्वयं एवं मोखतार मिनजानिब **श्री मनोज कुमार** पिता का नाम श्री रामनाथ शर्मा , निवास स्थान आई0 ए0 एस0 कॉलोनी , बेली रोड , थाना – रूपसपुर , पत्रालय – दानापुर , जिला – पटना , बजरिय वशिका मोखतारनामा आम दिनांक **19–03–2020** , जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या **39** के रूप में पुस्तक संख्या IV की जिल्द संख्या **01** के पृष्ठ संख्या **502** से **511** तक सीडी **01** सन् 2020 ई0 में निबंधित किया गया है। जिसके आधार पर लेख्यकारी को मूल लेख्यकारी के स्थान पर विकास एकरारनामा के निष्पादन का अधिकार प्राप्त है , जिन्हें इसके पश्चात **भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)** कहा गया है (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है , जिनका सम्बन्ध भूखण्ड से विधिक , प्रतिनिधि , कानूनी वारशान सदस्य /अधिकृत एजेन्ट , उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।

2. द्वितीय पक्ष (भू–विकासक):–

लैन्डमार्क बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स , एक पार्टनरशीप फर्म , जो भारतीय साझेदार अधिनियम 1932 ई0 के अनुसार निबंधित फर्म है , जिसका कार्यालय – जी–2 , बैद्यनाथ एपार्टमेन्ट , जगदेव पथ , बेली रोड़ , पटना – 14 , द्वारा अधिकृत साझेदार **श्री सतीश कुमार** पिता का नाम स्वर्गीय सहजानन्द सिंह , निवास स्थान – देवा एपार्टमेन्ट शेखपुरा , थाना शास्त्रीनगर , जिला – पटना , पेशा व्यवसाय , भारतीय नागरिक , जिन्हें इसके पश्चात विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) कहा गया है। (यहाँ विकासकर्ता से अभिप्राय यह है कि

For Landmark Builders & Developers

Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

उनके उत्तराधिकारी , कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है , जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है , सम्मिलित किया जाता है।

3. लेख्य प्रकार :–

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT)

4. **अनुसूची संख्या – 1**

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरणः– मौजा – रूकुनपुरा (**रूकुनपुरा गॉव से उत्तर तिलक नगर**) , परगना फुलवारी , सर्वे थाना एवं सब रजिस्ट्री – दानापुर , हाल थाना – रूपसपुर , सदर रजिस्ट्री एवं जिला – पटना , तौजी संख्या **5283** (पांच हजार दो सौ तिरासी) , राजस्व थाना संख्या **18** (अठारह) , खाता संख्या **185** (एक सौ पचासी) , सर्वे खसरा संख्या **240** (दो सौ चालिस) बएराजी मवाजी **8 कट्ठा** , जिसकी चौहद्दी निम्नरूप से वर्णित है।

चौ ह द् दी

उतरः–	सर्वे प्लौट न0 244
दक्षिणः–	सहायक रास्ता
पूरबः–	पार्ट प्लौट न0 240 स्वर्गीय रामचन्द्र सिंह के उत्तराधिकारी
पश्चिमः–	सर्वे प्लौट न0 241

यह कि उपरोक्त सम्पति आवासीय एवं सहायक रोड़ पर स्थित है। जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 2,12,50,000/– दो करोड़ बारह लाख पचास हजार रूपया है।

सदर निबंधन कार्यालय पटना

सं द र्भ

यह कि उपर वर्णित सर्वे खसरा संख्या 240 में मवाजी **6 कट्ठा 3 धुर 4 धुरकी** जमीन की खरीदारी श्री साकेत कुमार ने बजरिय निर्विवाद बिक्रय विलेख द्वारा दिनांक 10–10–1993 ई0 को श्री रामानन्द सिंह पिता का नाम स्वर्गीय सीता राम सिंह वो श्री विनय कुमार सिंह वो श्री अन्नु कुमार सिंह पिता का नाम श्री रामानन्द सिंह , निवास स्थान रूकुनपुरा , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 438 वास्ते सन् 2006 ई0 , पृष्ट संख्या 317 से 334 तक निबंधन संख्या 6071 सन् 1993 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

और यह कि उपर वर्णित सर्वे खसरा संख्या **240** में मवाजी **6 कट्ठा 3 धुर 4 धुरकी** जमीन की खरीदारी श्री मनोज कुमार , मूल जमीन मालिक ने बजरिय निर्विवाद बिक्रय विलेख द्वारा दिनांक 10–10–1993 ई0 को श्री रामानन्द सिंह पिता का नाम स्वर्गीय सीता राम सिंह वो श्री विनय कुमार सिंह वो श्री अन्नु कुमार सिंह पिता का नाम श्री रामानन्द सिंह , निवास स्थान रूकुनपुरा , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 438 वास्ते सन् 2006 ई0 , पृष्ट संख्या 337 से 354 तक निबंधन संख्या 6072 सन् 1993 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

और यह कि उपरोक्त श्री साकेत कुमार एवं श्री मनोज कुमार ने सर्वे खसरा संख्या 240 में कुल मवाजी 12 कट्ठा 6 धुर 8 धुरकी जमीन की खरीदारी किया। बाद में श्री साकेत कुमार अपने पिता जमीन मालिक को अपने सम्पति का मालिक छोड़कर निःसंतान स्वर्गवास कर गये। वो श्री मनोज कुमार अपने खरीदारी की गयी सम्पति पर काबिज दखिल रहे।

और यह कि उक्त सम्पति के बिक्रेता श्री रामानन्द सिंह एवं उनके पट्टीदार के बीच एक किता मुकदमा स्वत्व वाद का चला। जिसका स्वत्व वाद संख्या 585 सन् 1988 ई0 है। जो बाद में लोक अदालत दानापुर , पटना को हस्तांतरित हो गया तथा सभी वाद में उक्त श्री रामानन्द सिंह एवं उनके पट्टीदारो ने आपस में

निबंधन कार्यालय

For Landmark Builders & Developers

Partner

सुलझा लिया। जिसके आधार लोक अदालत ने सर्वे खसरा संख्या 240 में 12 कट्ठा 06 धुर 08 धुरकी के स्थान पर मात्र 08 कट्ठा का ही स्वामित्व उक्त श्री रामानन्द सिंह को प्रदान किया।

और यह कि लोक अदालत के उक्त डिक्री का जब जमीन मालिक को पता चला तो जमीन मालिक श्री राम नाथ शर्मा ने एक स्वत्व वाद बनाम श्री रामानन्द सिह वगैरह जो स्वत्व वाद संख्या 585 सन् 1988 ई0 में पक्षकार थे , के दायर किया। जिसका स्वत्व वाद संख्या 15 सन् 2007 ई0 है। बाद में मुकदमा में काफी समयावधि लगने के कारण सभी पक्षकार आपस में दिनांक 15–07–2016 ई0 समझौता कर लिये। जिसके आधार स्वत्व वाद संख्या 15 सन् 2007 ई0 का निपटारा दिनांक 23–10–2019 ई0 को इस शर्त पर कर दिया कि जमीन मालिक संख्या 1 एवं मूल जमीन मालिक को सर्वे खसरा संख्या 240 , खाता संख्या 185 में कुल 08 कट्ठा जमीन प्राप्त हुआ।

और यह कि उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक प्रथम पक्ष का पूर्ण हकियत कंडिका 4 में वर्णित सम्पति पर प्राप्त है तथा सम्पति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋणभार से पूर्णतः मुक्त है।

और यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष , जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये उक्त भूखण्ड पर एक आवासीय इमारत का निर्माण करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ विकास एकारनामा के निष्पादन की शर्ते निर्धारित हुआ। जिसके फलस्वरूप इस विकास एकरारनामा का निबंधन जमीन मालिक एवं विकासक के किया जाता है।

यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एकरारनामा के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तो पर किया जाता है।

सत्यमेव जयते

भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

ZJS0296558

निर्वाचक का नाम : जितेंद्र कुमार शर्मा

Elector's Name : Jitendra Kumar Sharma

पिता का नाम : रामनेरश सिंह

Father's Name : Ramanerash Singh

Sex / लिंग : Male / पुरुष

जन्म तिथि
Date of Birth : 12041968

जितेन्द्र कुमार शर्मा
दि: 20-3-2020

ZJS0296558

पता : ६१,राजस्व ग्राम रूकनपुर,
शहर/गाँव - दानापुर,
अंचल - दानापुर,
जिला - पटना - ८०००१४

Address: 61,Rajaswa Gram
Rukanapur,
Town/Vill - Danapur,
Anchal - Danapur,
Distt - Patna - 800014

दिनांक / Date : 07/12/2008

१८६,दानापुर निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर की अनुकृति

Facsimile Signature of Electoral Registration Officer
186 , DANAPUR,Constituency

In case of change in address, mention this Card No. in the relevant Form for including your name in the roll at the changed address and to obtain the card with same number.

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

यह कि उपरोक्त भूखण्ड , प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण , बिजली बिल , वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी दानापुर अंचल में भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरह के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वंय जॉचकर तथा भूस्वामी के स्वत्व एवं भौतिक कब्जा पाकर उसपर निर्माण कार्य करने के लिये भूमि मालिक से उपर वर्णित भूमि पर निर्माण करने के लिए यह एकरारनामा निष्पादित करते हैं। उपर वर्णित एकरारनामा की भूमि परती है।

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा। जिसमें जमीन मालिक का हिस्सा कुल परम निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत होगा तथा इसी प्रकार विकासक को कुल परम निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत हिस्सा प्राप्त होगा। इसी अनुपात में भूतल पर निर्मित होने वाली कार पार्किंग क्षेत्र में भी जमीन मालिक एवं विकासक का अनुपातिक हिस्सा होगा।

यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के हिस्सा का बटबारा Alternate Choosing system पर आधारित होगा।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा – 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि उपरोक्त विभाजन के आधार पर जमीन मालिक एवं विकासक अपने अपने हिस्सा पर अपना अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है , अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू बिक्री का निष्पादन कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते हैं। इसमें किसी भी पक्ष को एक दूसरे के साथ किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा।

यह कि उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि यदि विकासक चाहे तो कंडिका संख्या –4 में वर्णित भूखण्ड के साथ अन्य भूखण्डों को मिलाकर भी एक

For Landmark Builders & Developers
Partner

साथ बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर सकते हैं। वैसी हालत में जमीन मालिक का उनके जमीन के अनुपात में उनका हिस्सा सुरक्षित रहेगा।

भूखण्ड स्वामी – प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखीत शर्त होंगें:–

1. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देगें ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम / ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आबंटित हिस्से को सुपुर्द करेगें।

2. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप पारित होने पश्चात प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य तीन वर्ष तक करेगें। इसके अतिरिक्त एक साल का अतिरिक्त समय कृपा काल के रूप में दिया जायेगा। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। निर्माण काल के उक्त अवधि की गिनती प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने की तिथि से की जायेगी।
यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उसपर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होगें।

3. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में **द्वितीय पक्ष** के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश **द्वितीय पक्ष** (डेवलपर्स) अपने तरीके से करेगें। द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी भी बैंक

For Landmark Builders & Developers
Partner

अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी सिर्फ भू विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

4. यह कि भूस्वामी या सरकार द्वारा उत्पन्न किसी तरह के अड.चन से निर्माण कार्य ठप हो जाये तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी।

5. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू–स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो , क्रियाकलापों , वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार::–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयारी करेगे , उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वशिकाओं का निष्पादन भी न्याय , विधिसंगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक क्रिया – कलापों की स्वीकृति सम्बन्धित विभागों से करवायेगे।

(ख) सभी सम्बन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार , अभियंता , सर्वेयर , ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते हैं , जिसका भुगतान विकासक स्वयं करेगें।

(ग) बहुमंजिला इमारत , योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट , औजार , विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित कार्यो हेतू सम्बन्धित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकतें हैं।

(घ) उन सभी कार्यो के लिए डेभेलपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आबंटन और बिक्रय हेतु डेभलपर्स को आबंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातो का निष्पादन करेगें।

(ड.) इसी प्रकार डेभलपर्स अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकार सुरक्षित रखेगें।

For Landmark Builders & Developers
Partner

(च) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :–

क. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भू–स्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्ति पूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारों मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा , किराया , लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है।

ख. भूस्वामी का घोषणा यह भी है कि उनके भूखण्डों के विरूद्ध भूमि हदबन्दी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं या वित्तीय संस्थओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिये किसी तरह की अधिसुचना प्रेषित नहीं की गयी है।

ग. भूस्वामी ने यह भी घोषणा किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत , दावा , सम्पति अधिगहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश , सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

घ. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की , जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या किसी दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

For Landmark Builders & Developers
Satish Kumar 20/3/2020
Partner

ङ. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति , हिस्सा , दावा , टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पति ही है।

च. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उकत भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना , एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण , किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

छ. यह कि उक्त समस्त बहुमंजिला नक्शा दोनो पक्षों के रजामंदी से तैयार होगा और दोनों पक्षों की सहमति से वह नक्शा भवन निर्माणकर्ता अपने स्तर से और अपने खर्चे से सम्बन्धित विभाग से पास करवायेगें और आरम्भ से लेकर अन्त तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और स्वत्वधारी एक पैसा भी लगाने / खर्च नहीं करेगें। नक्शा पास कराने सम्बन्धी आवश्यक कागजात स्वत्वधारी भूविकासक को उपलब्ध करायेगें। यदि किसी कारणवश नक्शा पास नहीं होता है तो स्वत्वधारी लिए गये अग्रिम राशि को वगैर किसी सूद के भूविकासक को वापस कर देगें।

ज. भवन निर्माण काल में नींव से लेकर बहुमंजिला इमारत के अन्तिम छोर तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का स्वत्वधारी समय – समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा , जिससे वे निर्माण कार्य की जानकारी ले सके।

झ. भूस्वामी के भूखण्ड पर डेभलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रो के लिए भूस्वामी के सम्पति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष अथवा दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामियों का होगा। साथ ही साथ उन दावों के निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी के आबंटित हिस्से पर ही आबंटन करेंगे। डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगें।

(ञ) यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार मिल जायेगें जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत

For Landmark Builders & Developers
Partner

बनाने हेतू विकास योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने के लिए तथा निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगे।

(ट) यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सबसे उपरी छत सेट बैंक , सीढ़ी 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।

(ठ) यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद , इस डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद , लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए जो भूस्वामी एवं डेभलपर्स के बीच निष्पादित हुआ है , उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन एक्ट के तहत किया जायगा।

7. डेभलपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जबावदेही का निर्वहन करते हुय इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखीत कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय , मजिस्ट्रेट , जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही साथ इसके लिए वकालतनामा , अर्जी , दावी , सवाल – जबाव एवं रिज्वान्डर देने का अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र , शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेगें।

(ख) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह की त्रुटियाँ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो

For Landmark Builders & Developers

उसका निराकरण याथाशीघ्र कर लेनी पडेगी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

(ग) यह कि जमीन मालिक या विकासक के हिस्से में मिलने वाली हिस्सा का जो सरकारी टैक्स देय होगा , उसका भुगतान दोनो पक्ष अपने अपने हिस्सा का स्वयं करेगें।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोंच – समझ कर निम्निलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

साक्ष्यगण

1\. [handwritten witness details] 20-3-2020

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

[signature] 20/3/20

2\. Subodh Kumar
S/o Suryadev Lal
East Panchshil Nagar
P.S. Danapur Patna
20/3/2020

विकासक का हस्ताक्षर

[signature] 20/3/2020

प्रारूपकर्ता

अवर [illegible] बंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

21/03/2022

SBI State Bank of India
भारतीय स्टेट बैंक

Date दिनांक 19/3/2020

A/c No. 30978446198 7

For the Credit of
के खाते में जमा करने हेतु

Amount (in words) Rupees
रु. (शब्दों में)

Details of Cash/Cheques रोकड़/चेकों का विवरण	रु.	P. पै.
	500	
कुल रुपये Total रु.	500	

भारतीय स्टेट बैंक
दमापुर शाखा 01254
19 MAR
R.F. No. 1827237
Receiving Officer
प्राप्तकर्ता अधिकारी

500200800105

4078/20

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	04/04/2020	Date	:	20/03/2020 10:49:33 AM
GRN	:	BHR202003464686M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Danapur	To	:	
Financial Year	:	2019-2020			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUN
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	4250
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	200
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	
Total Amount : Rupees Four Lac Fourty Five Thousand Only	4450

STATE BANK OF INDIA
DANAPUR BAZAR BRANCH-17466
JITENDRA RAJAK
PF NO.- 6643221
TRANSFER/CASH
20 MAR 2020
MAKER
CHECKER
J. No.
Q. No.

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	LANDMARK BUILDERS AND
Address	:	J2,BAIDHNATH,APARTMENT,JAGDEOPATH,BAILEY ROAD ,PATNA

PAYMENT DETAIL

BANK Name	:	
Branch	:	

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CPAACCPR
Date & Time :	20/03/2020 10:49:33 AM		
Scroll No & Date :			

STATE BANK OF INDIA Danapur Bazar Branch SBI 17466

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. 425000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	445500/-

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	0	K1c	0	Mb	0		
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	20000		

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charg

500

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

Registering Offi
Danap

Date: 20/03/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 20th March 2020 by Ramnath Sharma (Agent) -Late Shyam Bihari Sharma by profession Others. Status - Executant

20/3/20

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:20/03/2020

Registering Offi
Dana

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Jitendra Kumar Sharma' age '52' Sex 'M', 'S/O-Ramnaresh Singh', resident of '61, Rajaswa Gram Rukanpura, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Offi
Dana

Date : 20/03/2020

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 85 on pages on 98 -111, for the year 2020 and sto in CD volume No. CD-13 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Offi
Dana

Date : 20/03/2020

Token No. : 4078 **Year :** 2020 **S.No. :** 4028 SCORE Ver.4.1 **Deed No . :d No . :** 39

3/20