Land deed Agmt.

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Phulwari Sharif
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 11/12/2014 by Chandrashekhar Sharma
A stamp duty of Rs. 250000/- and other fees of Rs. 21500/- 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. in Book No. 1, Volume No. on pages from to and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. / Year 2014

Date: Token No: 8824 /2014

Signature with Date
(Rishi Kumar Sinha)
Registering Officer, Phulwari Sharif

Serial No. 8754 Deed No. 8976

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Phulwari Sharif
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 11/12/2014 by Chandrashekhar Sharma
A Stamp Duty of Rs. 250000/- and other Fees of Rs. 21500/- 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. 8976 in Book No. 1, Volume No. 174 on pages from 213 to 232 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 27 / Year 2014

Date: 19/12/2014 Token No: 8824 /2014

Signature with Date
(Rishi Kumar Sinha)
Registering Officer, Phulwari Sharif

उन्नयन मनोबध

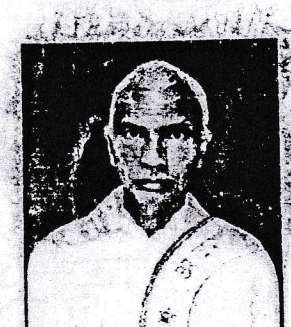
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 11/12/ २०१४ ई० को निम्नलिखित / अग्रलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

Sub District Registry Office, Phulwari Sharif

en Number 8824 | Reg. Year 2014 | Serial Number 8754 | Deed Num

sType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	L
ented	Chandrashekhar Sharma						
cutant	Bhagwan Singh						
cutant	Chandrashekhar Sharma	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
cutant	Krishna Murari Sharma						
ntified	Ajay Kumar Sinha						
imant	Alok Kumar (Princ.)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
imant	Shikha Singh (Auth.Poa)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



यह दस्तावेज/ श्रीमती शिखा सिंह पिता श्री राम कुमार सिंह ने निम्नांकित विलेख [illegible] संख्या 16 1908. की धारा-34 एवं धारा-35 के अधीन [illegible]

१. श्री चन्द्रशेखर शर्मा, पिता- स्व- राम रतन शर्मा एवं २. श्री भगवान सिंह, पिता- श्री पुष्कल शर्मा एवं ३. कृष्ण मुरारी शर्मा, पिता- स्व० प्रहलाद शर्मा, सभी निवासी- ब्रभनपुरा, पोस्ट-- मोबारकपुर, थाना-- फुलवारी, जिला- पटना, बिहार, जिला- पटना, बिहार, जिन्हें आगे जमीन मालिकगण के नाम से संबोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अधवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें **प्रथम पक्षगण** कहा गया है।

एवं

AGRANI HOMES REAL SERVICE PRIVATE LIMITED, a company incorporated under the Companies Act. 1956, and having its Registered/Administrative Office at 407, 4th Floor, G.V. Mall, Boring Road Chowraha, Distt.- Patna. Sri Alok Kumar, S/o Sri P. Singh, resident of Yogipur, Chitragupta Nagar, P.S-Patrakar Nagar,P.O- Lohia Nagar, Kankarbagh, Patna-800020, C.M.D. of the company authorizes its functional Director cum Authorized signatory **Miss Shikha Singh,** D/o Late Sushil Kumar Singh, resident of: Rajputana, Road no:-1, Gardanibagh, Patna-800001, to execute this Agreement, hereinafter called "The Developer/Vendor" के माध्यम से सम्पादित किया ज़ाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता / विकासक 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 है, के बीच सम्पादित हुआ है।

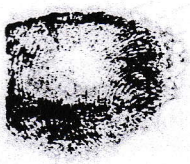
संदर्भ

जयवीर पाण्डेय
कमिश्नर
19.12.14



40
C.T.S.No-1/2014 Shikha Singh
19-12-14





41
C.T.S.No-1/2014 विजय कुमार सिन्हा
19-12-14



यह कि अनुसूची १ एवं १(क) में वर्णित जमीन मालिकगण की खानदानी संपत्ति है और जो हरेक पट्टीदार को नियमानुसार हस्तांतरित की गयी है। उक्त संपत्ति खतियान के मुताबिक श्री गगन सिंह वल्द पारस सिंह की है। पुनः उक्त संपत्ति उनके पांच पुत्रों में बंट गयी, जिनका नाम निम्न प्रकार है। १. सरयुग सिंह, २. प्रहलाद शर्मा, ३. पुष्कल शर्मा, ४. राम रतन शर्मा एवं ५. जर्नादन शर्मा। वर्तमान में सभी बैकुण्ठवासी हो चुके हैं। वर्तमान में स्व० राम रतन शर्मा के पुत्र श्री चन्द्रशेखर शर्मा, स्व० पुष्कल शर्मा के पुत्र श्री भगवान सिंह एवं स्व० प्रहलाद शर्मा के पुत्र श्री कृष्ण मुरारी शर्मा अपने-अपने हिस्से की संपत्ति जो कि करीब २०.८ + २०.८ + २०.८ =६२.४ डिसमिल है, ने इसे द्वितीय पक्षगण को निबंधित उन्नयन मनोबंध के द्वारा हस्तांतरित करने का निर्णय लिया है।

यह कि विकासक को जमीन मालिकगण ने अनुसूची-१ एवं १(क) में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भूगतान करने का दायित्व जमीन मालिकगण का होगा।

यह कि उपयुर्क्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-१ एवं १(क) में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

१. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-१ एवं १(क) की जमीन पर पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।
२. यह कि जमीन मालिकगण और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त संपत्ति को उन्नयन के लिए

ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकगण को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकगण को क्षति नहीं पहुंचायेंगे।

३. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-१ एवं १(क) में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

४. यह कि जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर **Terrace** का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

५. यह कि जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निमार्णधीन हिस्से में जमीन मालिकगण का **४८ (अड़तालीस)** प्रतिशत एवं भवन निर्माता का **५२ (बावन)** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र,फ्लैट इत्यादि का होगा।

६. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

७. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषण और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो एवं बंधणों के साथ अंकित किया गया।

८. यह कि जमीन मालिकगण डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं कि डेवलपर और जमीन मालिकगण से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा में वर्णित है।

९. यह कि जमीन मालिकगण इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार **(Architect)** द्वारा निर्मित प्लान पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन

[illegible] प्राप्त करेंगे, [illegible] के अनुसार [illegible] का भुगतान डेवलपर करेंगे।

१०. यह कि इस मनोवध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

११. यह कि डेवलपर प्राकृतिक विपदा और डेवलपर के शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण का प्रभावित हो, को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा में वर्णित है।

१२. यह कि जमीन मालिकगण की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

१३. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति ओर निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा ३ वर्ष [redacted] की होगी और उसके बाद कार्य

पूर्ण करने के ६ महीने तक पूरा करना होगा। सक्षम प्राधिकार की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पहला शीघ्रय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा सबसा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

१४. यह कि जमीन मालिकगण सहमत और वचनबद्ध है कि बिहार अर्पाटमेन्ट स्वामित्व अधिनियम २००६ की धारा ५(१) एवं ५(२) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिकगण के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

१५. यह कि जमीन मालिकगण इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

१६. यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिकगण को ४८ (अड़तालीस) प्रतिशत हिस्सा सुपर्द कर देंगे, प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जिसमें डेवलपर या उनके नामित आनुपातिक रूप से उनको ५२ (बावन) प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे। विकासक इकट्ठे / सम्मिलित तौर

पर प्रथम पक्षगण को उक्त ४८ (अड़तालीस) प्रतिशत हिस्सा सुपुर्द करेंगे एवं प्रथम पक्षगण आपसी सहमति / सहूलियत के आधार पर आपस में बंटवारा करेंगे इससे विकासक का कोई लेना देना नहीं होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपयुर्क्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे और उसी अनुपात के क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में बदल जायेगा।

१७. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को ४८ (अड़तालीस) प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका ईमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिकगण और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

१८. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य **Tenements** के द्वारा जो पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिकगण डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(Acts, Deeds, Matters)** को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर संबंधित पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर

से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनमोदन प्राप्त करेंगे।

ख. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

ग. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

घ. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकगण 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 संपत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ जमीन मालिक एवं विकासक अपने-अपने हिस्से का फ्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग स्पैश किसी भी खरीददार को पूर्ण रूप से बेच सकते हैं।

च. इमारत कॉम्पलेक्स में फ्लैट Tenements आदि खरीदनें वालों को अपने फ्लैट Tenements के एवज में आर्थिक

संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

छ. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने ५२ (बावन) प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीददारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

ज. जमीन मालिकगण ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकता है।

झ. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य **Tenements** इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों **Tenements** पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

ञ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को गैर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिकगण ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्ठियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और

अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

१६. यह कि जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं:-

I. कि जमीन मालिकगण को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

II. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारो पर अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

III. यह कि जमीन मालिकगण ने डेवलपर को यह विश्वास दिलाया है कि उक्त जमीन से संबंधित कोई अन्य मनोबंध या व्यवस्था इससे पूर्व नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रदद् करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिकगण से वसूल करने का अधिकार होगा एवं वो अन्य कानूनी प्रक्रिया करने हेतू स्वतंत्र होगें।

IV. कि जमीन मालिकगण के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिकगण किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत् कुल एराजी १६.६६८ कट्ठा (६२.४ डिसमिल) जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में

निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिकगण का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

V. कि जमीन मालिकगण के घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या आभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है या निमार्ण कार्य में किसी तरीके का व्यवधान उत्पन्न होता है और जमीन मालिकगण इसे हल करने में विफल रहते हैं तो ऐसी स्थिति में जमीन मालिकगण विकासक के द्वारा किये गये अब तक के खर्च को सूद समेत विकासक को लौटायेगें और इस पर जमीन मालिकगणों को कोई आपत्ति नहीं है और ना ही भविष्य में रहेगा।

VI. कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिकगण उसका भुगतान करेंगे।

VII. कि जमीन मालिकगण को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

२०. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं।

२१. इस उननयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का ५२ (बावन) प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

२२. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "अग्रणी होम्स रियल सर्विस प्राइवेट लिमिटेड" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिकगण का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "अग्रणी ....." होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

२३. जमीन मालिकगण अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिकगण की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

२४. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

२५. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिकगण को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट,पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिकगण का समानुपातिक अधिकार होगा।

२६. यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि इस सम्पत्ति के अगल-वगल का जमीन का उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना कर सकते हैं और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता उस इमारत के लिए भी रास्ते के रूप में प्रयोग कर सकता है।

Civil कार्य	:–प्रथम कोटि का सिमेंट, ईट, बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:–अन्दर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र में वालपुट्टी एवं बाहर से वेदर कोट पेंट से पुती होंगी।
दरवाजे	:–उच्च कोटि का प्लाई बोर्ड, ३२एम.एम. मोटा फैक्ट्री निर्मित फ्लस डोर चैनल फ्लैट का मुख्य दरवाजा का होगा।
खिड़कियाँ	:–एल्युमिनियम की खिड़की।
फर्श	:–Vitrified Tiles.
शौचालय	:–मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स ७' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान आई. एस.आई. ब्राण्ड का उपयोग होगा, किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।
भंडार घर	:–निर्मित Wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
कॉमन प्लेस	:–सीढ़ी पर कोटर टाईल्स।
पार्किंग	:–सिमेंट कंक्रीट फ्लोरिंग।
रसोई घर	:–ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से ३६" ऊँचा रंगीन Glazed टाइल्स
बिजली व्यवस्था	:– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी. वी.सी. Conduit wiring, सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।
अन्य	:–लिफ्ट, जेनरेटर एवं सिक्युरिटी गार्ड।

उत्तर :- सुरेश शर्मा उर्फ सुरेश सिंह वगैरह।

दक्षिण :- विश्वनाथ सिंह वगैरह।

पूरब :- सहायक सड़क।

पश्चिम :- सरकारी नहर (सिंचाई विभाग), नहर चाट।

अनुसुची-१(क)

कुल एराजी ६.६५६ कट्ठा (२०.८ डिसमिल) जमीन जिसका मौजा-गोनपुरा, परगना- फुलवारी शरीफ थाना- फुलवारी शरीफ, थाना नं०-६८, खाता नं०-२२५, खेसरा नं०- ६२ एवं ६३, तौजी-२७८५ और जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है।

चौहद्दी

उत्तर :- पार्ट प्लॉट ६२ का अंश एवं सुरेश शर्मा वगैरह।

दक्षिण :- विश्वनाथ शर्मा एवं संतोष सिंह

पूरब :- सहायक सड़क।

पश्चिम :- सरकारी नहर (सिंचाई विभाग), चाट।

कुल एराजी १६.६६८ कट्ठा (६२.४ डिसमिल)जिसका बाजार एवं सरकारी मूल्यः--(रू०२,००,०००/-) प्रति डिसिमल है। कुल मूल्य रू०- १,२४,८०,००० /-(रू० एक करोड़ चौबीस लाख अस्सी हजार रूपये मात्र) है।

अनुसुची-२

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरणः-

ढांचा :-आर.सी.सी. पाईलिंग भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार।

२७. डेवलपर पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों ओर कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिकगण को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

२८. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

२९. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं अथवा अन्य या अपने सहयोगी / अनुषांगिक विकासक इकाई से कराने में जमीन मालिकगण को काई आपत्ति न है और न होगा, हर हालत में भुवन की संरचना एवं जमीन मालिकगण के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

३०. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिक को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

३१. प्रस्तावित इमारत पटना क्षेत्रिय प्राधिकार या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसुची-१

कुल एराजी १३.३१२ कट्ठा (४१.६ डिसमिल) जमीन जिसका मौजा-गोनपुरा, परगना- फुलवारी शरीफ थाना- फुलवारी शरीफ, थाना नं०-६८, खाता नं०-२२५, खेसरा नं०- ६२ एवं ६३, तौजी-२७८५ और जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है।

चौहद्दी

Specification के Promoters Architect द्वारा निर्माण कुछ फेर बदल संभव है। लेकिन यह दोनों पक्षों के सहमति से होगा।

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समझ लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाआनु

१. अजय कुमार सिन्हा
S/O स्वर्गीय रामचन्द्र प्रसाद
न्यू सिल्पुत नगर
रुकनपुरा, पटना-२०

१. चन्द्र शेखर शर्मा 11/12/14

२. [illegible] 11/12/14

३. कुलदीप कुमार शर्मा 11/12/14

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर

२. नरेन्द्र कुमार
दिनु कुमार शर्मा
बलरामपुर पुलवारी-
दीघा (पटना)

Shikha Singh
11/12/14

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

PAN NO:-AAMCA4042R

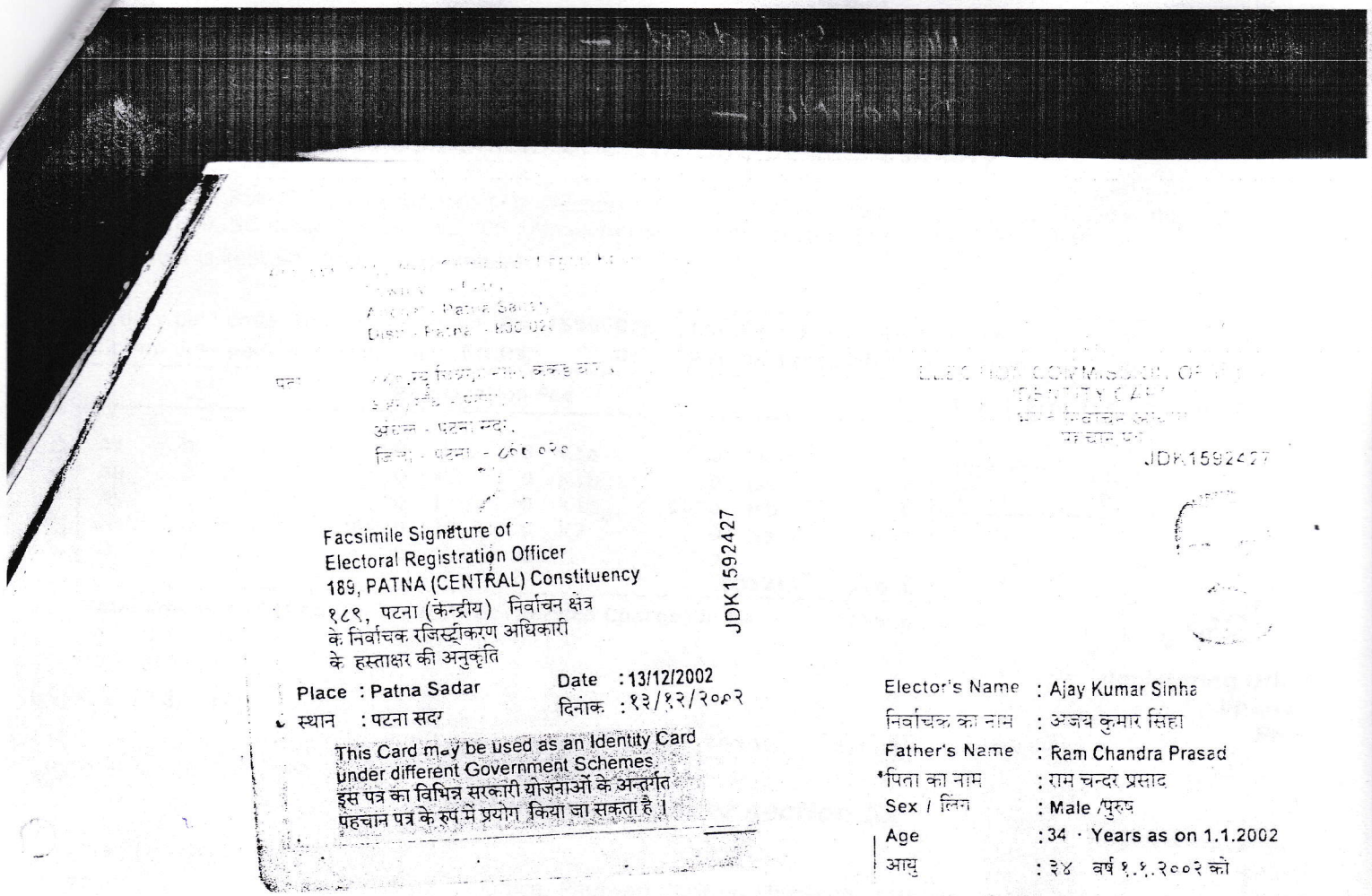
जमीन मालिकगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एवं निर्देश एवं विकासक की सहमति पर प्रारूप तैयार किया।

अमित उपाध्याय

(अमित उपाध्याय) अधिवक्ता,

पटना उच्च न्यायालय,पटना

मो०- ९४३००३२४४४.



JDK1592427

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
189, PATNA (CENTRAL) Constituency
१८९, पटना (केन्द्रीय) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Patna Sadar
स्थान : पटना सदर

Date : 13/12/2002
दिनांक : १३/१२/२००२

This Card may be used as an Identity Card
under different Government Schemes
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत
पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है ।

JDK1592427

Elector's Name	: Ajay Kumar Sinha
निर्वाचक का नाम	: अजय कुमार सिंहा
Father's Name	: Ram Chandra Prasad
पिता का नाम	: राम चन्दर प्रसाद
Sex / लिंग	: Male /पुरुष
Age	: 34 · Years as on 1.1.2002
आयु	: ३४ वर्ष १.१.२००२ को

Ajay Kumar Sinha

Endorsement of Certificate of Admissibility

...nder Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ... 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.
...ment is kept pending for Commission

...duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 250000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
..Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 271500/-

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	1000	Mb	0		
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	21000		

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Registering Officer
Phulwari
Sharif

Date: 11/12/2014

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwari Sarif on Thursday, 11th December 2014 by Chandrashekhar Sharma S/O-Late Ram Ratan Sharma by profession Others. Status - Executant

चंद्रशेखर मुरारी शर्मा

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:11/12/2014

Registering Officer
Phulwari Sarif

11/12/14

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajay Kumar Sinha' age '46' Sex 'M', 'S/O-Ram Chandar Prasad', resident of 'New Chitragupta Nagar, Kankarbagh, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 11/12/2014

Registering Officer
Phulwari Sharif