Sch. XIV—F. No. 180V.

रसीद मालगुजारी। नाम सर्कल। नाम मौजा मय पाना वो पाना नम्बर।

वि० व० प्रेस, पटना। फरद मालकी फरद रैयती। नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी वो मकबूजा नम्बर।

DEVELOPMENT

1246 खाता 16 / 349335 / 22 / 21

जिला	परगना	मौ० जाया कुमार
	17	

X/75

मराजी नम्बरी	मराजी मावली	तफसील हिसाब लगान मावली।
0.1475	स्व० राजेन्द्र प्रसाद सिंह	

जोत का सालाना माप मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

20/1-12 माप बाबत	सालाना	बकाया				हाल
		तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	
मालगुजारी (नकदी)	3.00					3.00
मालगुजारी (मावली)	0.75					0.75
सेस ...	1.50					1.50
सूद ...	1.50					1.50
मुतफरकात ...	0.60					0.60
मीजान	7.35					7.35

WITHOUT PREJUDICE

तफसील अदायगी।

20/1-12 अदायगी बाबत।	बकाया				मोताबक हाल।	फाजिल
	तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।		
मालगुजारी (नकदी)					3.00	
मालगुजारी (मावली)					0.75	
सेस ...					1.50	
सूद ...					1.50	
मुतफरकात ...					0.60	
मीजान अदायगी					7.35	7.35

(१) मीजान कुल (लफ्जों में)— सात रुपया पैंतीस पैसा मात्र

(२) नाम देहिन्दा— स्व०

(३) कुल बकाया— कब्जुवत की तारीख अमला तफसील कुनिन्दा

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर हिसाब ऐसे बकायों पर जिन पर कि [illegible] जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

दाखिल नं. 1135/5 1/11-12

Scanned by CamScanner

आदेश–पत्रक

(सूचि 14 फारम नं0 562
(देखें अभिलेख 1941 का निमय129)

आदेश पत्रक ता0 ..... से ..... तक .....
जिला ..... पटना से .....1133/11.12.20.....

आदेश की क्रम संख्या	आदेश पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गयी कारवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित
1	2	3
18/10/11	श्री मो० आशा कुमारी पति स्व राजेन्द्र प्रताप सिंह श्री सुधीर कुमार श्री स्व राकेश कुमार व अमीर कुमार ग्राम स्व राजेन्द्र प्रताप सिंह थाना दानापुर जिला पटना केवाला नं0 ..... दिनांक ..... के आधार पर निम्नांकित जमीन पर दाखिल खारिज हेतु आवेदन पत्र दाखिल किया है। मौजा का नाम — थाना नं0 — खाता नं0 — खसरा — एराजी सांपिकपुर — 19 — 16 — 21, 22 — 0.14.75 — 29 — 2021 — 0.06.56 मुल आवेदन पत्र हल्का कर्मचारी को अंचल निरीक्षक के माध्यम से प्रतिवेदन हेतु दे दें महाल पर सूचना जारी कर आपत्ति की मांग करें अभिलेख दिनांक 17/11/11 को उपस्थित करें। ..... लिखाया एवं शुद्ध किया। अंचल अधिकारी अंचल अधिकारी	
17/11/11	महाल पर तामिला नोटिस प्राप्त है। कोई आपत्ति प्राप्त नहीं है कर्मचारी का प्रतिवेदन अंचल निरीक्षक के माध्यम से प्राप्त है। उन लोगों ने आवेदक के नाम दाखिल खारिज करने की अनुशंसा किये हैं। फलतः उनके अनुशंसा किये हैं। फलतः उनके अनुशंसा के आधार पर दाखिल खारिज [illegible] लिखाया एव शुद्ध किया। अंचल अधिकारी दानापुर अंचल अधिकारी दानापुर	

CC-3353
7/12/2021

तुलना कर्ता

Certified to be true Copy
शौकत आलम
[illegible]

Scanned by CamScanner

दाखिल खारिज–प्रतिवेदन

मु० केश नम्बर – 1135/8 साल – 2011-12 हल्का नम्बर – 8 अंचल–दानापुर
ग्राम – रायिकपुर राजस्व थाना नम्बर – 19 जिला–पटना
मु० मे जमीन रकबा – प्राप्त का जरिया – बयनामा
जरशमन – केवाला – — तिथि – —

जमाबंदी रैयत का नाम	खाता	प्लॉट	रकबा	लगान	जमाबंदी नम्बर 54
राजेन्द्र प्रसाद सिंह पिता - कुलदीप सिंह सा - गा/प्रचक	16 29	21 22 222	0.21.16	5.00	मौ० - मौ० दानापुर
बचा हुआ रकबा					
नया जमाबंदी रैयत	खाता	प्लॉट	रकबा	लगान	
मौ० आशा कुमारी पति - स्व० राजेन्द्र प्रसाद सिंह	16	21 22	0.14.75 डी०	3.00	
श्री दुधीर कुमार पो० - श्री - राकेश कुमार पो० अमीत कुमार पिता - स्व० राजेन्द्र प्रसाद सिंह सा - गा/प्रचक	29	222	0.06.5 डी०	2.00	

आवेदिका के आवेदन पत्र का ओप रजिस्टर / संपादन कागजात पंजी II से मिलाने किया / पंजी II में आवेदिका के पति का नाम दर्ज है। आवेदित जमीन आवेदकगण की संपत्तनामा बयनामा द्वारा प्राप्त हुआ है। जमीन आवेदक के दखल कब्जा में है। जमीन रैयती है तथा आय मालिक का खाता नहीं है। दान-पत्र से हुआ है।

अतः आय मालगुजारी निर्गत कर अंचल कोर्ट आपने नहीं होने दाखिल खारिज की विधि की जाय सकती है।

हा०/०

बोधा।

अनापत्ति होने पर राजस्व वसूली हेतु हा०-ला० की स्वीकृति दी जा सकती है।

Amit

CCW-353
7/12/2017

Scanned by CamScanner

Serial No. - 7799 Book No.- 1 / Deed N

1

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Monday, the 12th of March 2012 by - Asha Kumari (Most.).

- A stamp duty of Rs. 80100/- and other fees of Rs. 879/- 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. 6413 in Book No. 1, Volume No. 112 on pages from 151 to 166 and has been preserved in total 15 pages in C.D. No. 18 / Year 2012 .

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

Date :12/03/2012 Token No. : 7854 / 2012

Havendra Kr. 7854

आशा कुमारी
12-3-2012

Approved
Gaty

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरानामा आज दिनांक ..12.... मार्च सन् 2012 ई0

के बीच

श्रीमती (मोस्मात) आशा कुमारी, पति का नाम - स्वर्गीय राजेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी - ग्राम - गरभुचक, थाना - हवाई अड्डा, पोस्ट बिहार भेटनरी कॉलेज, पटना - 800014, जिला - पटना, भारतीय नागरिक (जिन्हें यहाँ पर जमीन मालिकिन कहा गया) जिनके उत्तराधिकारीगण, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक ~~या~~ हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगे, जो प्रथम पक्षकार हैं ।

विशेष सम्मान को

Scanned by CamScanner

और

मेसर्स रिजेन्सी विल्डवेल प्रा0 लि0, पटना, जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 ई0 के अन्तर्गत निगमित है, जिसका पंजीयन सं0 - 8243 सन् 1997-98 ई0 और पंजीकृत कार्यालय जगदेव पथ, थाना हवाई अड्डा, पोस्ट बिहार भेटनरी कॉलेज, पटना - 800014, द्वारा निदेशक श्रीमती सुमित्रा देवी, पुत्री स्वर्गीय बनेशर सिंह, पति श्री विन्दा प्रसाद सिंह, निवासी जगदेव पथ, थाना हवाई अड्डा, पोस्ट बिहार भेटनरी कॉलेज, पटना - 800014, जिला - पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हें यहाँ पर विकासकर्त्ता/भवन बनावटकर्त्ता कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधिगण, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो द्वितीय पक्षकार है।

(क) विदित हो कि भूस्वामिणी के दद-ससूर स्वर्गीय मेथन महतो उर्फ मेथन सिंह के तीन पुत्रगण स्वर्गीय रामऔतार प्रसाद सिंह, स्वर्गीय कुलदीप सिंह और स्वर्गीय भगवान सिंह थे, जिनका बहुत हीं खानदानी वो मौरूसी सम्पत्तियाँ थी जिसमें से स्वर्गीय राम औतार प्रसाद सिंह ने अपने जीवन काल में अपना हिस्से को एक निबंधित दान पत्र सं0- 6426, पुस्तक सं0-1, जिल्द सं0- 82, पेज सं0- 559 से 568 सन् 1971 ई0 निबंधन कार्यालय पटना में निबंधित होकर दर्ज है के द्वारा अपने भतीजागण श्री राजेन्द्र प्रसाद सिंह (वर्तमान स्वर्गवासी) और श्री विन्दा प्रसाद सिंह पुत्रगण स्वर्गीय कुलदीप सिंह - ~~एक हिस्सा और श्री जगत प्रसाद सिंह~~, श्री देवेन्द्र प्रसाद सिंह (वर्तमान स्वर्गवासी) और श्री परमानन्द प्रसाद सिंह पुत्रगण स्वर्गीय भगवान प्रसाद सिंह-एक हिस्सा करके दान में दे दिया। इस तरह दान में मिले हुए सम्पत्तियों में से मिले हुए एक हिस्सा पर स्वर्गीय राजेन्द्र प्रसाद सिंह और श्री विन्दा प्रसाद सिंह पूर्णरूपेण मालिकगण, सर्वाधिकारीगण, स्वत्वाधिकारीगण और दखलकारगण समिलात हुए और एक हिस्से पर श्री जगत प्रसाद सिंह, श्री देवेन्द्र प्रसाद सिंह (वर्तमान स्वर्गवासी) और श्री परमानन्द प्रसाद सिंह पूर्णरूपेण मालिकगण, सर्वाधिकारीगण, स्वत्वाधिकारीगण और दखलकारगण समिलात हुए और अपने अपने हिस्सों पर अलग अलग उपयोग और उपभोग करते रहे। तद्उपरान्त राजेन्द्र प्रसाद सिंह का देहावसान हो गया और इनके जगह पर जमीन मालिकिन श्रीमती

Scanned by CamScanner

आशा कुमारी एवं इनके पुत्रगण और श्री विन्दा प्रसाद सिंह उपर्युक्त दान पत्र से मिले हुए सम्पत्ति एवं अपने खानदानी और मीरूसी सम्पत्तियों पर समिलात रूप में दखल कब्जे हुए और रहते चले आए। बाद, श्रीमती आशा कुमारी और श्री विन्दा प्रसाद सिंह अपने सारे समिलात सम्पत्तियों का विभाजन आपस में यादास्त बंटवारा दिनांक - 08.09.2000 के द्वारा कर लिया और इस बंटवारा में श्रीमती आशा कुमारी (जमीन मालिकिन) को इस विकास एकरारनामा के अनुसूची-एक में वर्णित भू-सम्पत्ति खास दाज और हिस्से में मिला एवं करार पाया जिसके अनुरूप जमीन मालिकिन श्रीमती आशा कुमारी अपने नाम को बिहार सरकार के अंचल दानापुर (पटना) से दाखिल खारिज जमाबन्दी नं0- 1246 पर कराकर सलाना मालगुजारी बिहार सरकार द्वारा अंचल दानापुर (पटना) को देती चली आती हैं । इस तरह जमीन मालिकिन इस विकास एकरारनाम के अनुसूची-एक मे वर्णित सम्पत्ति के पूर्ण स्वामिणी, स्वत्वाधिकारिणी, सर्वाधिकारिणी और दखलकारिणी हैं । भूमि का कुल रकवा 4 कट्ठा यानि कि 12.5 डिसमिल है।

आशा कुमारी
12-3-2012

अतएव, जमीन मालिकिन ने इच्छा व्यक्त की है कि उपरोक्त सम्पत्ति जो इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्तव एवं अधिकार में है और जो सब तरह के नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिकिन को अपना पूर्ण हक, अधिकार और स्वामित्व हस्तांतरण पूर्ण एवं अंश में करने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिकिन इच्छा व्यक्त करतीं हैं कि जमीन पर एक बहुमंजीला आवासीय भवन का विकास और बनावट हो जाए। विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्षकार) जमीन मालिकिन के उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआ तब, विकासकर्त्ता जमीन मालिकिन (प्रथम पक्षकार) के पास बहुमंजिला आवासीय भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किये और सम्पर्क किये और ऑफर दिये कि सम्परिवर्तित आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित है, को विकसित कर एक बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल भवन के बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर बहुमंजिला भवन का

Scanned by CamScanner

निर्माण कर अपने हिस्से को प्रस्तावित खरीदारों के पक्ष में हमेंशा के लिए बिक्री कर देंगें और बचे हुए प्रतिशत को जमीन मालिकिन को सुपूर्द कर देंगें। तत्पश्चात जमीन मालिकिन और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के पश्चात किया कि निम्नांकित अनुसूचि - 1 भूखण्डों पर बहुमंजिला भवन के रूप विकसित करने हेतु यह विकास एकरारनामा को निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर किया और इसके एकरार को स्वीकार किया:-

(1) यह कि उपर्युक्त सम्पत्ति जमीन मालिकिन दखल कब्जे में है साथ हीं वे उसके निर्विवाद, स्वामिणी, हकदार और दिलचस्पीकारिणी है जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त हैं और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारिणी और निर्विवाद अधिकारिणी एवं हकदार उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को हस्तानान्तरित करने हेतु है।

(2) यह कि जमीन मालिकिन अपने उपुर्यक्त भूखण्ड या इसके अंश को किसी भी सूरत में बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, कर निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दी है और इस एकरारनामा के असतित्व में रहने तक नहीं देगीं।

(3) यह कि जमीन मालिकिन उपर्युक्त भूखण्डों को अर्जन/अर्जन की मांग की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्त्तमान में प्राप्त नहीं किया है और न उससे संबंधित पटना नगर निगम/दानापुर निजामंत नगर पालिकासे हीं पूर्व में प्राप्त किया है और उपर्युक्त भूखण्डों या इसके अंश को आयकर विभाग या कोई अन्य सरकार या इसके प्राधिकार या अर्जन से संबंधित सूचना या अधिसूचना नहीं हुई है।

(4) यह कि जमीन मालिकिन के अलावे कोई अन्य व्यक्ति उपर्युक्त सम्पत्ति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी नहीं है।

(5) यह कि जमीन मालिकिन उपर्युक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य एकरारनामा बिक्रय या विकास हेतु किन्हीं के साथ अभीतक नहीं की हैं।

Scanned by CamScanner

(6) यह कि पूर्व से जमीन मालिकिन ने जिस तरह का नक्शा पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिका में दाखिल करनें के पश्चात स्वीकृत करायीं हैं उसी प्लान एवं योजना के अनुरूप विकासकर्ता भवन का निर्माण करायेगें ।

अब दोनों पक्षगण इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते हैं:-

1 जमीन मालिकिन ने उपरोक्त विकासकर्त्ता को जमीन का विकास करने के लिए विकासकर्त्ता नियुक्त किया है जिसपर विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन का विकास बहुमंजिला भवन के रूप में करने के लिए और उससे संबंधित सभी कार्यो और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिकिन विकासकर्त्ता को निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा बनावट की कीमत पर सुपूर्द किया, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें, साथ-ही-साथ भवन निर्माण के समय अगर किसी प्रकार की दुर्घटना हो जाती है तो उसकी पूर्ण जिम्मेवारी विकासकर्त्ता की होगी और वे उसके लिए न्यायालय के समक्ष कानूनन स्वीकार करेगें, जिसके लिए जमीन मालिकिन किसी प्रकार से जिम्मेवार नहीं होगीं। विकासकर्त्ता अपने खर्च से बहुमंजिला भवन में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ जितने तरह का फिटींग्स, फिक्चर, विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्कशन, जेनरेटर, इंटरकॉम, लिफ्ट, अग्नि शामक एवं जमीन मालिकिन को बिजली कनेक्शन वैगरह की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित भवन का निमार्ण उपर्युक्त जमीन पर जमीन मालिकिन और दूसरे एवं अन्य व्यक्तियों के लिए उपलब्ध करायेंगें एवं सहुलियत देगें।

2 जमीन मालिकिन और विकासकर्त्ता ने सामिलात तौर पर निश्चिय किया है कि एफ0 ए0 आर0 प्रतिशत पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिका के भवन से संबंधित उप नियमों के अनुसार लागू होगा।

3 विकासकर्त्ता भवन निर्माण का स्वीकृत नक्शा पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिका के अनुरूप भवन निर्माण कर भवन

आशा कुमारी 12-3-2012

AGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

Scanned by CamScanner

में अपने अपने हिस्से के क्षेत्रफल को किसी के नाम आवंटित करने का काम करेगें।

4. यह कि विकासकर्त्ता नगर निगम द्वारा स्वीकृत नक्से, सभी दस्तावेज एवं आरकिटेक्ट द्वारा बनाये गये सभी नक्शे की छायाप्रति जमीन मालिकिन को देगें एवं जमीन मालिकिन एवं विकासकर्त्ता आपसी सहमति से अपने-अपने हिस्से के फ्लैट एवं पार्किंग स्थल का बंटवारा कर लेगें।

5. यह कि कीमत के रुप मे विकासकर्त्ता ये स्वीकार करते हैं कि जमीन मालिकिन को विकास एकरारनामा में वर्णित अनुसूचि - 2 के अनुसार 55 (पचपन) प्रतिशत फ्लैटों के साथ-साथ कार पार्किंग स्पेशों में 55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में से बिना कोई कीमत लिए जमीन मालिकिन को दे देगें। जिन्हें अनुसूचि-1 में वर्णित भूमि पर भवन का निर्माण कर खास दाज और हिस्से में मिलेगा, जिसके जमीन मालिकिन निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामिणी, स्वत्वाधिकारिणी, सर्वाधिकारिणी और दखलकारिणी होगीं जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामिणी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगीं और पूर्ण अधिकार एव स्वामित्व से उसे किन्हीं अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को इस विकास एकरारनामा के शर्त्तों के अनुरूप जिस तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तानान्तरित करेगीं और बकिये 45 प्रतिशत (पैंतालीस प्रतिशत) पूर्ण रुप से बना हुआ क्षेत्र विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिक, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहें बिक्रय या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

6. यह कि भवन का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा 5 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्त्ता और जमीन मालिकिन के बीच विभाजित किया

12-3-2012

AGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

Scanned by CamScanner

जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाग वो हिस्सा होगा।

7. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है की पटना नगर निगम/बानापुर निजामत नगर पालिकाके अन्तर्गत भवन नियमावली तथा उपबिधियों के अनुरूप भवन के निर्माण में बदलाव या परिवर्तन होगा जो जमीन मालिकिन के सहमति से अपने जिम्मेवारी और खर्चों से विकासकर्त्ता करेगें। तब जिसे दोनों पक्षगण उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेंगे।

8. यह कि जमीन मालिकिन को अपने मिले हुए 55 (पचपन) प्रतिशत हिस्से को जिस प्रकार चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, पटना नगर निगम/बानापुर निजामत नगर पालिकाके अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों पर अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नामों नामांकित करा लेगीं और उसी के अनुरूप करों का भुगतान अपने-अपने स्तरों से करेगीं।

9. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिकिन के जमीन पर बहुमंजिला भवन के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिकिन को बिना हर्जा-खर्चा के 55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) बनावट विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिकिन के हिस्से को सुपूर्द करेगें। इस तरह विकासकर्त्ता विकास एकरारनाम निबंधित होने की तिथि से तीन वर्ष छः माह एवं रियायत समय छः माह में भवन का निर्माण का काम पूरा कर देगें तथा जब किसी तरह का सरकारी आदेश या नियम में परिवर्तन या भयंकर दुर्घटना एवं प्राकृतिक विपदा हो जाएगा तो रियात समय का प्रावधान होगा। इस निर्धारित सीमा तक भवन का निर्माण पूर्ण करने को विकासकर्त्ता बाध्य होगें और इसी निर्धारित सीमा में जमीन मालिकिन का हिस्सा सुपूर्द कर देगें। अगर विकासकर्त्ता निर्धारित तीन वर्ष छः माह एवं रिआयत समय छः माह तक भवन का निर्माण पूर्ण रूप से विकसित नहीं करेगा, तो विकासकर्त्ता जमीन मालिकिन को पूर्ण जमीन का 50,000/- रूपये प्रत्येक महीना हर्जाना देगें तब तक देते रहेगें जब तक

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

Scanned by CamScanner

कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकिन अनुसूचि - 2 के अनुसार पचपन प्रतिशत हिस्सा नहीं सुपूर्द कर दे ।

10 यह कि इस शर्तनामा-पत्र के जरिये जमीन मालिकिन विकासकर्त्ता को विकास नक्शा, निर्माण और पैंतालीस प्रतिशत बहुमंजीलय भवन को बिक्रय करने हेतु कब्जा दे दिया और इसलिए विकासकर्त्ता का जमीन पर पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा फिर भी जमीन मालिकिन का जो स्वामित्व है वह बिक्रय-पत्र या मुक्ति-पत्र निबंधिन के पश्चात हीं हस्तानान्तरित होगा।

11 यह कि विकासकर्त्ता बिल्कुल स्वतंत्र विकासकर्त्ता रहेगें और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास में बाधक नहीं होगा।

12 यह कि जमीन मालिकिन अपने लिए विकासकर्त्ता को इस शर्तनामा में दिये गये दूसरे प्रविधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण अधिकार दे रही हैं जो निम्नलिखित काम करेगें।

13 यह कि विकासकर्त्ता सिर्फ सिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगें।

14 यह कि विकासकर्त्ता सम्बन्धित अधिकारियों के पास विधुत लाईन लेने अथवा सिमेंन्ट लोहा और दूसरे नियंत्रित वस्तुओं का कोटा लेने के लिए अपने खर्चे पर या अनुज्ञा पत्र लेने के लिए आवेदन देगें। जिसके लिए जमीन मालिकिन से किसी भी प्रकार का खर्च नहीं वसुल करेगें।

15 यह कि विकासकर्त्ता कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक द्रिव्यूनल अथवा दूसरे कार्यालयों में जमीन मालिकिन का प्रतितिधित्व करगें। वे उपरोक्त सम्पत्ति से सम्बंधित विकास के लिए मुकदमा दायर करेगें और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगें और कोई भी कार्य किसी भी न्यायालय या किसी पब्लिक भवन जन पदाधिकारी सार्वजनिक पदाधिकारी या द्रिव्यूनल जो उपर्युक्त सम्पत्ति या इसके विकास या उसके किसी हिस्से के विकास सम्बंधी होगा करने के अधिकारी होंगें और उसके लिए कोई भी कागजात, वकालतनामा, दावा पत्र, वाद पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें। किसी भी कानूनी

आशा कुमारी 12-3-2012

AGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

Scanned by CamScanner

कार्यवाही की हालत में किसी भी न्यायालय में जो जमीन मालिकिन के अभिरूची के विरूद्ध होगा विकासकर्त्ता अपने खर्च से जमीन मालिकिन का हकियत और अभिरूची बचाने के लिए सभी कदम अपनावेगें और इसके लिए समय समय पर जमीन मालिकिन से उनको परामर्श लेते रहेगे ।

16 यह कि विकासकर्त्ता भवन के निर्माण करने हेतु मजदूरों का ठिकदार को निविदा के आधार पर देगें तथा जमीन मालिकिन के राय से उपर्युक्त भूमि पर भवन का निर्माण उक्त ठिकदार से राय मशविरा लेकर अचिटेक्क एव इंजीनीयर के निर्देशानुसार करेगें।

17. यह कि विकासकर्त्ता उपरोक्त सम्पत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम दस्तावेज या दूसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करगें।

18 यह कि विकासकर्तता अपने पैंतालीस प्रतिशत हिस्से के क्षेत्र में बिल्डींग/ भवन का फ्लैट एवं कार पार्किंग या कोई अन्य विकसीत क्षेत्र को किसी को आवंटित करगें या बचेगें और उसके पैसा प्राप्त करेगें उसको निर्माण और विकास में खर्च करेगें और उसको निर्माण और बिकास में खर्च करेगें या स्वयं उपयोग करगें ।

19 यह कि फिर भी विकासकर्त्ता किसी व्यक्ति या व्यक्तियों के साथ जो भवन में से कोई फ्लैट एवं कार पार्किंग या कोई अन्य विकसीत क्षेत्र का हिस्सा स्वामित्व आधार पर लेना चाहता है अगर जमीन मालिकिन से सहमति हासिल करना हो तो जमीन मालिकिन उसे पक्का करने हेतु अपना हस्ताक्षर करेगें। जितनी रकम इस एकरारनामा के अन्दर निर्मित भवन के फ्लैट के लिए प्राप्त होने वाला है उसे विकासकर्त्ता प्राप्त करेगें और अपने व्यवहार लायेगें।

20 यह कि ठीक उसी तरह जमीन मालिकिन अपने क्षेत्र में बिल्डीग/ भवन का कोई क्षेत्र को बेचने अथवा किसी दूसरे तरह से भवन में निर्मित फ्लैटों या उसका कोई क्षेत्र/हिस्सा किसी दूसरे व्यक्ति को देने के लिए स्वतंत्र हैं। विकासकर्त्ता उसमें खरीदार या प्राप्तकर्त्ता के इच्छा के अनुरुप उस कागज पर दस्तखत करेंगें और जमीन मालिकिन को अपने हिस्से 55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) के क्षेत्र को बिक्रय करने तथा हस्तानान्तरित करने

आशा कुमारी 12-3-2012

RESIDENT BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

Scanned by CamScanner

का पूर्ण अधिकार प्राप्त है और होगा और उससे प्राप्त कुल रकमों को प्राप्त करने का पूर्ण हक प्राप्त होगा।

21 यह कि भवन निर्माण के समय विकासकर्त्ता किसी बैंक आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार के कम समय के लिए किसी व्यक्तिगत खरीदार के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा सिर्फ विकासकर्त्ता अपने पैंतालीस प्रतिशत हिस्से को बंधक रख सकतें हैं और उस हालत में अगर जमीन मालिकिन की स्वीकृति चाहेगें तो जमीन मालिकिन आपस में परामर्श करके स्वीकृति प्रदान करेगीं। परन्तु, जमीन मालिगगण के हिस्से में किसी भी प्रकार का इजारा नहीं करेगें।

22 यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता या उनके खरीदार अपने 45 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ अनुसूचि - 1 में वर्णित भूखण्डों में अनुपातित भू-भाग के निर्विवाद स्वामी पूर्ण रूपेन होंगे इससे जमीन मालिकिन तथा इस सभी के उत्तराधिकारियों को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिकिन विकासकर्त्ता को स्थाई पावर ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता नहीं है। इसप्रकार विकासकर्त्ता को उपरोक्त भूखंडो पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उसको बेचने का शान्ति पूर्ण अधिकार होगा।

23 जमीन मालिकिन के अतिरिक्त कोई दूसरा व्यक्ति को स्वामित्व, हकियत अभिरुची या हिस्सा उपरोक्त सम्पति में नहीं है या उसके हिस्से पर हिस्सेदार के हैसयित से या गोतिया के हैसियत से या सम्मिलित परिवार या किसी भी तरह से कोई हकियत नहीं हैं।

24 यह कि जमीन मालिकिन निर्माण में किसी तरह का वाधा उपस्थित नहीं करेगी। लेकिन मकान के निर्माण उसमें समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण करने का राजी होगीं। अगर निर्माण में कोई परामर्श लेना हो या कोई परिवर्तन करना हो तो जमीन मालिकिन लिखित परामर्श देगीं।

आशा कुमारी 12-3-2012

DEEPTY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

Scanned by CamScanner

25 विकासकर्त्ता गुणवक्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुणवक्ता पर पूर्ण ध्याण देगें एवं जमीन मालिकिन को गुणवक्ता जाँचने का पूर्ण अधिकार होगा।

26. यह कि जमीन मालिकिन के क्षेत्र को उसी शर्त और नियम पर अपने कब्जे में रखेगें जैसा कि जमीन मालिकिन और विकासकर्त्ता के बीच में आपसी सदभाव से तय होकर स्तर निर्धारित किया गया है। सभी फ्लैट और बरामदा, बालकोनी, कालम, कप बोर्ड एवं बिजली आदि का जमीन मालिकिन, विकासकर्त्ता और खरीदारगण/आवंटितकर्त्ता होगें। भवन निर्माण के उपरांत जब जमीन मालिकिन को 55 प्रतिशत के रूप में निर्मित भवन पर दखल कब्जा मिल जायेगा तो जमीन मालिकिन या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्त्ता इसके खरीदारगण भवन को रख-रखाव तथा सफाई एवं रंगाई-पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ऑनर एसोशियसन होगा जिसे भवनो में रहने वाले जमीन मालिकिन तथा इनके खरीदारगण और विकासकर्त्ता तथा इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावली का निर्माण कर बनायेगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा भवन के रख-रखाव एवं सफाई-सुथरा रखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक फ्लैट वालों का होगा उसका भुगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑनर्स एसोशियसन को चलाने हेतु नियमावली के आधार पर भवन के रख-रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचान अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेगें।

27. यह कि विकासकर्त्ता तथा जमीन मालिकिन आपस में यह भी सहमत हैं कि उस बहुमंजीला भवन को केवल निवास के काम में लाया जायेगा और उसमे कोई व्यापारिक काम नही लिया जायेगा और भवन का नाम " **कुलदीप राजेन्द्र इनकलेभ**" होगा ।

28 यह कि स्वीकृत नक्शा के मुताबिक निर्माण कार्य के वक्त जमीन मालिकिन विकासकर्त्ता को कब्जा से नहीं हटायेगीं और जरूरत पड़ने पर समय समय पर जमीन मालिकिन विकासकर्त्ता को सहयोग देगीं ।

29. यह कि इस विकास एकरारनामा के संबंध में अगर कोई विवाद या पक्षकारों में मतभेद उत्पन्न होता है तो उसका निपटारा पंचायत के द्वारा

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

12-3-2012

Scanned by CamScanner

दिये गये फैसला के अनुरूप किया जायेगा। जिसमें सभी पक्षकार भारतीय पंचायती अधिनियम 1996 के अधीन पक्षकार पंच नियुक्त करेगें और इसके द्वारा दिये गये फैसला अंतिम होगा और दिये गये फैसले को सभी पक्षगण स्वीकार करने को बाध्य होंगे।

30. यह कि विकासकर्त्ता यह भी वादा करतें हैं कि उस बहुमंजिली भवन का निर्माण इस एकरारनामा के अनुसूचि -2 में निर्धारित किये गये तकनिकी मानदंडों के अनुसार ही होगा।

अनुसूचि - 1

सम्पति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित है:-

4 कट्ठा यानि कि 5445 वर्गफीट यानि कि 12.5 डिसमिल जमीन जो सर्वे खेसरा सं0 - 21 एवं 22, खाता सं0 - 16, तौजी बिहार सरकार, अन्दर थाना नं0 - 19, मौजा - सादिकपुर, वर्तमान महल्ला - ई0 एस0 आई0 सी0 कॉलोनी (मूल्यांकन वही क्रमांक सं0- 065), परगना - फुलवारी, , सर्वे थाना एवं पुराना पुलिस थाना - दानापुर, वर्तमान थाना - रूपसपुर, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर, जिला अवर निबंधन कार्यालय और जिला पटना, में अवस्थित है जिसका सलाना मालगुजारी अंकेन् - 1.20 पैसे अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर को जमाबन्दी सं0 - 1246 जो पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिकाके अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:-

चौहद्दी

उत्तर :- एस.बी.आई कॉलोनी

दक्षिण :- सहायक रास्ता

पूरब :- श्री बिन्दा प्रसाद सिंह

पश्चिम :- सिवाना रूकुनपुरा

जमीन का मूल्यांकन -अंकेन् - 40,00,000/-

AGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

Scanned by CamScanner

अनुसूचि - 2

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रीयों एवं निर्माणों का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित है:-

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाइनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ईटवर्क सीमेन्ट मोर्टर 1:6 के साथ
4. छत : आर.सी.सी.
5. फर्श : कट साईज मार्बल फ्लोरिंग
6. प्लास्टर : दिवाल-सीमेन्ट मोर्टार (1:6), सीलिंग - सीमेन्ट मोर्टार (1:4)
7. दरवाजा : मलसिया सखुआ के लकड़ी का चौखट, 32 मि.मि. मोटा फैक्टरी से निर्मित फ्लश डोर पैनल प्राईमर एवं दो कोट रंग सहित
8. खिड़की : अलुमुनियम खिड़की शीशा एवं ग्रिल लगाकर।
9. रसोईघर : ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 2' ग्लेज्ड टाईल्स
10. बाथरूम : दीवाल में 6' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में इस्कीडलेस टाईल्स फ्लोरिंग, साथ हीं जल आपूर्त्ति फिटिंग आईएसआई मार्क का, नल फिटिंग ब्रांडेड चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग सभी आईएसआई मार्क का
11. विद्युत बायरिंग : कॉन्सिल्ड, पी.बी.सी. कॉन्डियूट वायरिंग सहित एसेटेन्डर मार्क का क्वालिटी का फिटिंग स्वीच के साथ, हरेक रूम में ए.सी का पावर पलक एवं कम्पयुटर पाईंट ।
12. दीवाल फिनिशिंग : अन्दर के सभी दीवार पी.ओ.पी तथा बाहर की वेदर कोर्ट पेन्ट।
13. टी.भी.प्वाईन्ट : ड्राईंग रूम एवं सभी रूमों में एक प्वाईन्ट
14. टेलीफोन प्वाइंट : ड्राईंग रूम एवं सभी रूमों में एक प्वाईन्ट
15. सीवेज : सीवेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
16. लिफ्ट : चार से छः
17. जनरेटर : कम-से-कम 500 वाट प्रति फ्लैट।
18. इन्टरकॉम : प्रत्येक फ्लैट में एक
19. छत में पी.ओ.पी. कार्निश

ओशिया कुमारी 12-3-2012

ASSEMBLY BUILDWELL PRIVATE LIMITED Director 12-3-12

Scanned by CamScanner

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 12.03.2012 को जमीन मालिकिन ने विकासकर्त्ता के पक्ष में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. Rajeev Ranjan
S/o Sri Bindeshwari Pd. Singh.
Vill. Jagdeo Path.
P.S. - Air Port.
P.O. - B.V. College.
Dist. - Patna 14.
12-3-12.

2. निवेदिता
W/o सुधीर कुमार
न्यूटन गार्डेन
थाना - हवाई अड्डा
पो. - बि. मी. कॉलेज.
पटना - 14

टंकणकर्त्ता

अमरजीत

अमरजीत कुमार
राजेन्द्रपथ, पटना

जमीन मालिकिन का हस्ताक्षर

अक्षरा कुमारी
12-3-2012

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

LEGENDS BUILDWELL PRIVATE LIMITED

सुभद्रा देवी
Director
12-3-12

प्रारूपकर्त्ता

Advocate
12.03.2012

(रामानन्द प्रसाद केशरी), अधिवक्ता
समाहारणालय बार एसोसिएसन, पटना

Scanned by CamScanner

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. 80100 *Amt. paid by N.J. Stamp Paper -* Rs. 0

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. *Amt. paid through Bank Challan -* Rs. 80979

Registration Fee LLR + Process Fee Service Charge

FEE PAID										
A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR 0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc..Fee 0 400
A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Mb	25	Total- 0
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54	
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			
							TOTAL-		479	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 879

Date : *12/03/2012*

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office Patna on Monday, 12th March 2012 by Asha Kumari (Most.) W/O-Late Rajendra Pd. Singh by profession Others. Status - Executant

आशा कुमारी
12-3-12

Signature / L.T.I. of Presentant *Date:* 12/03/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

xecution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Rajeev Ranjan age .... Sex son/daughter of S/O-Binda Prasad Singh resident of Jagdeo Path,Ps-Air Port,Patna.) whose names, otographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

ate : 12/03/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

gistered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 112 on page no. 151 - 166 for the year 2012 and red in CD Volume No.CD-18 year 2012. The document no. is printed on the front Page of the document

Registering Office

Scanned by CamScanner

Book No.- 1 / Deed N

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Monday, the 12th of March 2012 by Asha Kumari (Most.).

A stamp duty of Rs. 80100/- and other fees of Rs. 879/- 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. 6413 in Book No. 1, Volume No. 112 on pages from 151 to 166, and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 18 / Year 2012 .

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

Date :12/03/2012 Token No. : 7854 /2012 ;

आशा कुमारी
12-3-2012

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरानामा आज दिनांक ..12.... मार्च सन् 2012 ई0

के बीच

श्रीमती (मोस्मात) आशा कुमारी, पति का नाम - स्वर्गीय राजेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी - ग्राम - गरभुचक, थाना - हवाई अड्डा, पोस्ट बिहार भेटनरी कॉलेज, पटना - 800014, जिला - पटना, भारतीय नागरिक (जिन्हें यहाँ पर जमीन मालिकिन कहा गया) जिनके उत्तराधिकारीगण, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक का हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेंगें, जो प्रथम पक्षकार हैं ।

Scanned by CamScanner

और

मेसर्स रिजेन्सी विल्डवेल प्रा0 लि0, पटना, जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 ई0 के अन्तर्गत निगमित है, जिसका पंजीयन सं0 - 8243 सन् 1997-98 ई0 और पंजीकृत कार्यालय जगदेव पथ, थाना हवाई अड्डा, पोस्ट बिहार भेटनरी कॉलेज, पटना - 800014, द्वारा निदेशक श्रीमती सुमित्रा देवी, पुत्री स्वर्गीय बनेशर सिंह, पति श्री विन्दा प्रसाद सिंह, निवासी जगदेव पथ, थाना हवाई अड्डा, पोस्ट बिहार भेटनरी कॉलेज, पटना - 800014, जिला - पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हें यहाँ पर विकासकर्त्ता/भवन बनावटकर्त्ता कहा गया है, जिनके प्रशासक, कानूनी प्रतिनिधिगण, समुदेशनी और/या हित उत्तराधिकारीगण भी सम्मलित रहेगें, जो द्वितीय पक्षकार है।

(क) विदित हो कि भूस्वामिणी के दद-ससूर स्वर्गीय मेथन महतो उर्फ मेथन सिंह के तीन पुत्रगण स्वर्गीय रामऔतार प्रसाद सिंह, स्वर्गीय कुलदीप सिंह और स्वर्गीय भगवान सिंह थे, जिनका बहुत हीं खानदानी वो मौरूसी सम्पत्तियाँ थी जिसमें से स्वर्गीय राम औतार प्रसाद सिंह ने अपने जीवन काल में अपना हिस्से को एक निबंधित दान पत्र सं0- 6426, पुस्तक सं0-1, जिल्द सं0- 82, पेज सं0- 559 से 568 सन् 1971 ई0 निबंधन कार्यालय पटना में निबंधित होकर दर्ज है के द्वारा अपने भतीजागण श्री राजेन्द्र प्रसाद सिंह (वर्तमान स्वर्गवासी) और श्री विन्दा प्रसाद सिंह पुत्रगण स्वर्गीय कुलदीप सिंह - ~~एक हिस्सा और श्री जगत प्रसाद सिंह~~, श्री देवेन्द्र प्रसाद सिंह (वर्तमान स्वर्गवासी) और श्री परमानन्द प्रसाद सिंह पुत्रगण स्वर्गीय भगवान प्रसाद सिंह-एक हिस्सा करके दान में दे दिया। इस तरह दान में मिले हुए सम्पत्तियों में से मिले हुए एक हिस्सा पर स्वर्गीय राजेन्द्र प्रसाद सिंह और श्री विन्दा प्रसाद सिंह पूर्णरूपेण मालिकगण, सर्वाधिकारीगण, स्वत्वाधिकारीगण और दखलकारगण समिलात हुए और एक हिस्से पर श्री जगत प्रसाद सिंह, श्री देवेन्द्र प्रसाद सिंह (वर्तमान स्वर्गवासी) और श्री परमानन्द प्रसाद सिंह पूर्णरूपेण मालिकगण, सर्वाधिकारीगण, स्वत्वाधिकारीगण और दखलकारगण समिलात हुए और अपने अपने हिस्सों पर अलग अलग उपयोग और उपभोग करते रहे। तद्उपरान्त राजेन्द्र प्रसाद सिंह का देहावसान हो गया और इनके जगह पर जमीन मालिकिन श्रीमती

आशा कुमारी 12-3-2012

सुमित्रा देवी 12-3-12

Scanned by CamScanner

आशा कुमारी एवं इनके पुत्रगण और श्री विन्दा प्रसाद सिंह उपर्युक्त दान पत्र से मिले हुए सम्पत्ति एवं अपने खानदानी और मीरूसी सम्पत्तियों पर समिलात रूप में दखल कब्जे हुए और रहते चले आए। वाद, श्रीमती आशा कुमारी और श्री विन्दा प्रसाद सिंह अपने सारे समिलात सम्पत्तियों का विभाजन आपस में यादास्त बंटवारा दिनांक - 08.09.2000 के द्वारा कर लिया और इस बंटवारा में श्रीमती आशा कुमारी (जमीन मालिकिन) को इस विकास एकरारनामा के अनुसूची-एक में वर्णित भू-सम्पत्ति खास दाज और हिस्से में मिला एवं करार पाया जिसके अनुरूप जमीन मालिकिन श्रीमती आशा कुमारी अपने नाम को बिहार सरकार के अंचल दानापुर (पटना) से दाखिल खारिज जमाबन्दी नं0- 1246 पर कराकर सलाना मालगुजारी बिहार सरकार द्वारा अंचल दानापुर (पटना) को देती चली आती हैं । इस तरह जमीन मालिकिन इस विकास एकरारनाम के अनुसूची-एक मे वर्णित सम्पत्ति के पूर्ण स्वामिणी, स्वत्वाधिकारिणी, सर्वाधिकारिणी और दखलकारिणी हैं । भूमि का कुल रकवा 4 कट्ठा यानि कि 12.5 डिसमिल है।

आशा कुमारी 12-3-2012

अतएव, जमीन मालिकिन ने इच्छा व्यक्त की है कि उपरोक्त सम्पत्ति जो इनके दखल कब्जा के साथ हक, स्वामित्तव एवं अधिकार में है और ज़ो सब तरह के नुक्स हकियत, स्वत्वदोष, अर्जन, विवादों एवं झंझट से बिल्कुल मुक्त है जो वर्तमान हालत में जमीन मालिकिन को अपना पूर्ण हक, अधिकार और स्वामित्व हस्तांतरण पूर्ण एवं अंश में करने का अधिकार प्राप्त है।

अतएव, जमीन मालिकिन इच्छा व्यक्त करतीं हैं कि जमीन पर एक बहुमंज़ीला आवासीय भवन का विकास और बनावट हो जाए। विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्षकार) जमीन मालिकिन के उक्त दिलचस्पी के बारे में जानकारी हुआ तब, विकासकर्त्ता जमीन मालिकिन (प्रथम पक्षकार) के पास बहुमंजिला आवासीय भवन इनके जमीन पर बनाने की दिलचस्पी व्यक्त किये और सम्पर्क किये और ऑफर दिये कि सम्परिवर्तित आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि - 1 में वर्णित है, को विकसित कर एक बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेगें और कुल भवन के बनावट में से प्रतिशत के अनुसार उक्त भूमि पर बहुमंजिला भवन का

12-3-12

Scanned by CamScanner

निर्माण कर अपने हिस्से को प्रस्तावित खरीदारों के पक्ष में हमेंशा के लिए बिक्री कर देंगें और बचे हुए प्रतिशत को जमीन मालिकिन को सुपूर्द कर देंगें। तत्पश्चात जमीन मालिकिन और विकासकर्त्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों के बीच तय वो पोख्ता होने के पश्चात किया कि निम्नांकित अनुसूचि - 1 भूखण्डों पर बहुमंजिला भवन के रूप विकसित करने हेतु यह विकास एकरारनामा को निम्नलिखित शर्त्तों एवं स्थितियों पर किया और इसके एकरार को स्वीकार किया:-

(1) यह कि ~~उपर्युक्त सम्पत्ति जमीन मालिकिन दखल कब्जे~~ में है साथ हीं वे उसके निर्विवाद, स्वामिणी, हकदार और दिलचस्पीकारिणी है जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वद्रोषों से बिल्कुल मुक्त हैं और वे पूर्णरूपेन स्वत्वाधिकारिणी और निर्विवाद अधिकारिणी एवं हकदार उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को हस्तानान्तरित करने हेतु है।

(2) यह कि जमीन मालिकित्त अपने उपुर्यक्त भूखण्ड या इसके अंश को किसी भी सूरत में बिक्रय, गिरवी, तबादलनामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, कर निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभारों में नहीं दी है और इस एकरारनामा के असतित्व में रहने तक नहीं देगीं।

(3) यह कि जमीन मालिकिन उपर्युक्त भूखण्डों को अर्जन/अर्जन की मांग की अधिसूचना या इससे संबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्त्तमान में प्राप्त नहीं किया है और न उससे संबंधित पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिकासे हीं पूर्व में प्राप्त किया है और उपर्युक्त भूखण्डों या इसके अंश को आयकर विभाग या कोई अन्य सरकार या इसके प्राधिकार या अर्जन से संबंधित सूचना या अधिसूचना नहीं हुई है।

(4) यह कि जमीन मालिकिन के अलावे कोई अन्य व्यक्ति उपर्युक्त सम्पत्ति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वत्वाधिकारी नहीं है।

(5) यह कि जमीन मालिकिन उपर्युक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य एकरारनामा बिक्रय या विकास हेतु किन्हीं के साथ अभीतक नहीं की हैं।

Scanned by CamScanner

(6) यह कि पूर्व से जमीन मालिकिन ने जिस तरह का नक्शा पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिका में दाखिल करनें के पश्चात स्वीकृत करायीं हैं उसी प्लान एवं योजना के अनुरूप विकासकर्ता भवन का निर्माण करायेगें ।

अब दोनों पक्षगण इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसरित करते है:-

1 जमीन मालिकिन ने उपरोक्त विकासकर्त्ता को जमीन का विकास करने के लिए विकासकर्त्ता नियुक्त किया है जिसपर विकासकर्त्ता अनुसूचि - 1 में वर्णित जमीन का विकास बहुमंजिला भवन के रूप में करने के लिए और उससे संबंधित सभी कार्यों और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिकिन विकासकर्त्ता को निम्नांकित अनुसूचि - 1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा बनावट की कीमत पर सुपूर्द किया, जिसके बनावट में जो भी खर्च होगा उसे विकासकर्त्ता वहन करेगें, साथ-ही-साथ भवन निर्माण के समय अगर किसी प्रकार की दुर्घटना हो जाती है तो उसकी पूर्ण जिम्मेवारी विकासकर्त्ता की होगी और वे उसके लिए न्यायालय के समक्ष कानूनन स्वीकार करेगें, जिसके लिए जमीन मालिकिन किसी प्रकार से जिम्मेवार नहीं होगीं। विकासकर्त्ता अपने खर्च से बहुमंजिला भवन में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ जितने तरह का फिटींग्स, फिक्चर, विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्कशन, जनरेटर, इंटरकॉम, लिफ्ट, अग्नि शामक एवं जमीन मालिकिन को बिजली कनेक्शन वैगरह की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित भवन का निमार्ण उपर्युक्त जमीन पर जमीन मालिकिन और दूसरे एवं अन्य व्यक्तियों के लिए उपलब्ध करायेगें एवं सहुलियत देगें।

2 जमीन मालिकिन और विकासकर्त्ता ने सामिलात तौर पर निश्चिय किया है कि एफ0 ए0 आर0 प्रतिशत पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिका के भवन से संबंधित उप नियमों के अनुसार लागू होगा।

3 विकासकर्त्ता भवन निर्माण का स्वीकृत नक्शा पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिका के अनुरूप भवन निर्माण कर भवन

आशा कुमारी 12-3-2012

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

Scanned by CamScanner

में अपने अपने हिस्से के क्षेत्रफल को किसी के नाम आवंटित करने का काम करेगें।

4. यह कि विकासकर्त्ता नगर निगम द्वारा स्वीकृत नक्से, सभी दस्तावेज एवं आरकिटेक्ट द्वारा बनाये गये सभी नक्शे की छायाप्रति जमीन मालिकिन को देगें एवं जमीन मालिकिन एवं विकासकर्त्ता आपसी सहमति से अपने-अपने हिस्से के फ्लैट एवं पार्किंग स्थल का बंटवारा कर लेगें।

5. यह कि कीमत के रुप मे विकासकर्त्ता ये स्वीकार करते हैं कि जमीनं मालिकिन को विकास एकरारनामा में वर्णित अनुसूचि - 2 के अनुसार 55 (पचपन) प्रतिशत फ्लैटों के साथ-साथ कार पार्किंग स्पेशों में 55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) पूर्ण रुप से बने हुए क्षेत्र में से बिना कोई कीमत लिए जमीन मालिकिन को दे देगें। जिन्हें अनुसूचि-1 में वर्णित भूमि पर भवन का निर्माण कर खास दाज और हिस्से में मिलेगा, जिसके जमीन मालिकिन निर्विवाद रूप में पूर्ण स्वामिणी, स्वत्वाधिकारिणी, सर्वाधिकारिणी और दखलकारिणी होगीं जिसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामिणी के रूप में उपयोग वो उपभोग करेगीं और पूर्ण अधिकार एव स्वामित्व से उसें किन्हीं अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को इस विकास एकरारनामा के शर्त्तों के अनुरूप जिस तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तानान्तरित करेगीं और बकिये 45 प्रतिशत (पैंतालीस प्रतिशत) पूर्ण रुप से बना हुआ क्षेत्र विकासकर्त्ता का क्षेत्र कहा जायेगा। जिसके विकासकर्त्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 की धारा 5 वैगरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेन निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिक, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होगें और उसे विकासकर्त्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वैगरह को जिस तरीके से भी चाहें बिक्रय या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेगें और पूर्ण रूपेन करने का अधिकार प्राप्त होगा।

6 यह कि भवन का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनायी जायेगी और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा 5 में वर्णित प्रतिशत के आधार पर विकासकर्त्ता और जमीन मालिकिन के बीच विभाजित किया

12-3-2012

AGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director

Scanned by CamScanner

जायेगा और उसी के अनुरूप उक्त प्रतिशत के आधार पर दखल-कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

7. यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है की पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिकाके अन्तर्गत भवन नियमावली तथा उपबिधियों के अनुरूप भवन के निर्माण में बदलाव या परिवर्त्तन होगा जो जमीन मालिकिन के सहमति से अपने जिम्मेवारी और खर्चों से विकासकर्त्ता करेगें। तब जिसे दोनों पक्षगण उपर्युक्त प्रतिशत के अनुसार विभाजित कर अपने-अपने हिस्से में ले लेंगें।

8. यह कि जमीन मालिकिन को अपने मिले हुए 55 (पचपन) प्रतिशत हिस्से को जिस प्रकार चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिकाके अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों पर अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नामों नामांकित करा लेगीं और उसी के अनुरूप करों का भुगतान अपने-अपने स्तरों से करेगीं।

9 यह कि दोनो पक्षों के बीच यह सहमति बनी है कि जमीन मालिकिन के जमीन पर बहुमंजिला भवन के निर्माण होने के बाद तथा जमीन मालिकिन को बिना हर्जा-खर्चा के 55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) बनावट विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से विकसित कर जमीन मालिकिन के हिस्से को सुपूर्द करेगें। इस तरह विकासकर्त्ता विकास एकरारनाम निबंधित होने की तिथि से तीन वर्ष छः माह एवं रियायत समय छः माह में भवन का निर्माण का काम पूरा कर देगें तथा जब किसी तरह का सरकारी आदेश या नियम में परिवर्तन या भयंकर दुर्घटना एवं प्राकृतिक विपदा हो जाएगा तो रियात समय का प्रावधान होगा। इस निर्धारित सीमा तक भवन का निर्माण पूर्ण करने को विकासकर्त्ता बाध्य होगें और इसी निर्धारित सीमा में जमीन मालिकिन का हिस्सा सुपूर्द कर देगें। अगर विकासकर्त्ता निर्धारित तीन वर्ष छः माह एवं रिआयत समय छः माह तक भवन का निर्माण पूर्ण रूप से विकसित नहीं करेगा, तो विकासकर्त्ता जमीन मालिकिन को पूर्ण जमीन का 50,000/- रूपये प्रत्येक महीना हर्जाना देगें तब तक देते रहेगें जब तक

आशा कुमारी 12-3-2012

AGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED Director 12-3-12

Scanned by CamScanner

कि विकासकर्त्ता जमीन मालिकिन अनुसूचि - 2 के अनुसार पचपन प्रतिशत हिस्सा नहीं सुपूर्द कर दे ।

10 यह कि इस शर्तनामा-पत्र के जरिये जमीन मालिकिन विकासकर्त्ता को विकास नक्शा, निर्माण और पैंतालीस प्रतिशत बहुमंजीलय भवन को विक्रय करने हेतु कब्जा दे दिया और इसलिए विकासकर्त्ता का जमीन पर पूर्ण स्वामित्व तो अधिकार होगा फिर भी जमीन मालिकिन का जो स्वामित्व है वह विक्रय-पत्र या मुक्ति-पत्र निबंधिन के पश्चात ही हस्तानान्तरित होगा।

11 यह कि ~~विकासकर्त्ता बिल्कुल स्वतंत्र विकासकर्त्ता रहेगें~~ और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास में बाधक नहीं होगा।

12 यह कि जमीन मालिकिन अपने लिए विकासकर्त्ता को इस शर्तनामा में दिये गये दूसरे प्रविधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषय पूर्ण अधिकार दे रही हैं जो निम्नलिखित काम करेगें।

13 यह कि विकासकर्त्ता सिर्फ सिल्पकार भूमापक अभियंता, ठीकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों की नियुक्ति करेगें।

14 यह कि विकासकर्त्ता सम्बन्धित अधिकारियों के पास विधुत लाईन लेने अथवा सिमेंन्ट लोहा और दूसरे नियंत्रित वस्तुओं का कोटा लेने के लिए अपने खर्चे पर या अनुज्ञा पत्र लेने के लिए आवेदन देगें। जिसके लिए जमीन मालिकिन से किसी भी प्रकार का खर्च नहीं वसुल करेगें।

15 यह कि विकासकर्त्ता कोई रीट सम्मन या दूसरे कानूनी नोटिस आदि लेने और किसी भी न्यायालय दण्डाधिकारी न्यायिक द्रिव्यूनल अथवा दूसरे कार्यालयों में जमीन मालिकिन का प्रतितिथित्व करगें। वे उपरोक्त सम्पत्ति से सम्बंधित विकास के लिए मुकदमा दायर करेगें और मुकदमें में हाजिर होकर बचाव करेगें ~~और कोई भी कार्य किसी भी~~ न्यायालय या किसी पब्लिक भवन जन पदाधिकारी सार्वजनिक पदाधिकारी या द्रिव्यूनल जो उपर्युक्त सम्पत्ति या इसके विकास या उसके किसी हिस्से के विकास सम्बंधी होगा करने के अधिकारी होंगें और उसके लिए कोई भी कागजात, वकालतनामा, दावा पत्र, वाद पत्र, आदेश, आवेदन पत्र, कागज या लिखित किसी भी कागज पर विकासकर्त्ता हस्ताक्षर करेगें। किसी भी कानूनी

आशा कुमारी 12-3-2012

AGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

Scanned by CamScanner

कार्यवाही की हालत में किसी भी न्यायालय में जो जमीन मालिकिन के अभिरूची के विरूद्ध होगा विकासकर्त्ता अपने खर्च से जमीन मालिकिन का हकियत और अभिरूची बचाने के लिए सभी कदम अपनावेगें और इसके लिए समय समय पर जमीन मालिकिन से उनको परामर्श लेते रहेगे ।

16 यह कि विकासकर्त्ता भवन के निर्माण करने हेतु मजदूरों का ठिकदार को निविदा के आधार पर देगें तथा जमीन मालिकिन के राय से उपर्युक्त भूमि पर भवन का निर्माण उक्त ठिकदार से राय मशविरा लेकर अर्चिटेक्क एव इंजीनीयर के निर्देशानुसार करेगें।

17. यह कि विकासकर्त्ता उपरोक्त सम्पत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम दस्तावेज या दूसरी बात जो कानूनी तरह से जरूरत हो करगें।

18 यह कि विकासकर्तर्ता अपने पैंतालीस प्रतिशत हिस्से के क्षेत्र में बिल्डींग/ भवन का फ्लैट एवं कार पार्किंग या कोई अन्य विकसीत क्षेत्र को किसी को आवंटित करगें या बचेगें और उसके पैसा प्राप्त करेगें उसको निर्माण और विकास में खर्च करेगें और उसको निर्माण और बिकास में खर्च करेगें या स्वयं उपयोग करगें ।

19 यह कि फिर भी विकासकर्त्ता किसी व्यक्ति या व्यक्तियों के साथ जो भवन में से कोई फ्लैट एवं कार पार्किंग या कोई अन्य विकसीत क्षेत्र का हिस्सा स्वामित्व आधार पर लेना चाहता है अगर जमीन मालिकिन से सहमति हासिल करना हो तो जमीन मालिकिन उसे पक्का करने हेतु अपना हस्ताक्षर करेगें। जितनी रकम इस एकरारनामा के अन्दर निर्मित भवन के फ्लैट के लिए प्राप्त होने वाला है उसे विकासकर्त्ता प्राप्त करेगें और अपने व्यवहार लायेगें।

20 यह कि ठीक उसी तरह जमीन मालिकिन अपने क्षेत्र में बिल्डींग/ भवन का कोई क्षेत्र को बेचने अथवा किसी दूसरे तरह से भवन में निर्मित फ्लैटों या उसका कोई क्षेत्र/हिस्सा किसी दूसरे व्यक्ति को देने के लिए स्वतंत्र हैं। विकासकर्त्ता उसमें खरीदार या प्राप्तकर्त्ता के इच्छा के अनुरुप उस कागज पर दस्तखत करेगें और जमीन मालिकिनं को अपने हिस्से 55 प्रतिशत (पचपन प्रतिशत) के क्षेत्र को बिक्रय करने तथा हस्तानान्तरित करने

MEGHNOT BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

Scanned by CamScanner

का पूर्ण अधिकार प्राप्त है और होगा और उससे प्राप्त कुल रकमों को प्राप्त करने का पूर्ण हक प्राप्त होगा।

21 यह कि भवन निर्माण के समय विकासकर्त्ता किसी बैंक आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार के कम समय के लिए किसी व्यक्तिगत खरीदार के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा सिर्फ विकासकर्त्ता अपने पैंतालीस प्रतिशत हिस्से को बंधक रख सकतें हैं और उस हालत में अगर जमीन मालिकिन की स्वीकृति चाहेगें तो जमीन मालिकिन आपस में परामर्श करके स्वीकृति प्रदान करेगीं। परन्तु, जमीन मालिगगण के हिस्से में किसी भी प्रकार का इजारा नहीं करेगें।

22 यह कि अपार्टमेंट ऑनरशीप अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत विकासकर्त्ता या उनके खरीदार अपने 45 प्रतिशत बनावट के साथ-साथ अनुसूचि - 1 में वर्णित भूखण्डों में अनुपातित भू-भाग के निर्विवाद स्वामी पूर्ण रूपेन होंगे इससे जमीन मालिकिन तथा इस सभी के उत्तराधिकारियों को उक्त अधिनियम के आधार पर विरोध, आपत्ति तथा दावा करने का अधिकार नहीं होगा। इसके लिए जमीन मालिकिन विकासकर्त्ता को स्थाई पावर ऑफ एटर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता नहीं है। इसप्रकार विकासकर्त्ता को उपरोक्त भूखंडो पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उसको बेचने का शान्ति पूर्ण अधिकार होगा।

23 जमीन मालिकिन के अतिरिक्त कोई दूसरा व्यक्ति को स्वामित्व, हक्कियत अभिरुची या हिस्सा उपरोक्त सम्पति में नहीं है या उसके हिस्से पर हिस्सेदार के हैसयित से या गोतिया के हैसियत से या सम्मिलित परिवार या किसी भी तरह से कोई हकियत नहीं हैं।

24 यह कि जमीन मालिकिन निर्माण में किसी तरह का वाधा उपस्थित नहीं करेगी। लेकिन मकान के निर्माण उसमें समान को लगाने एवं उसको निरीक्षण करने का राजी होगीं। अगर निर्माण में कोई परामर्श लेना हो या कोई परिवर्तन करना हो तो जमीन मालिकिन लिखित परामर्श देगीं।

DEEPACY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director

Scanned by CamScanner

25 विकासकर्त्ता गुणवक्ता नक्शा या ले-आउट और उसके गुंणवक्ता पर पूर्ण ध्याण देगें एवं जमीन मालिकिन को गुणवक्ता जाँचने का पूर्ण अधिकार होगा।

26 यह कि जमीन मालिकिन के क्षेत्र को उसी शर्त और नियम पर अपने कब्जे में रखेगें जैसा कि जमीन मालिकिन और विकासकर्त्ता के बीच में आपसी सदभाव से तय होकर स्तर निर्धारित किया गया है। सभी फ्लैट और बरामदा, बालकोनी, कालम, कप बोर्ड एवं बिजली आदि का जमीन मालिकिन, विकासकर्त्ता और खरीदारगण/आवंटितकर्त्ता होगें। भवन निर्माण के उपरांत जब जमीन मालिकिन को 55 प्रतिशत के रूप में निर्मित भवन पर दखल कब्जा मिल जायेगा तो जमीन मालिकिन या इनके खरीदारगण तथा विकासकर्त्ता इसके खरीदारगण भवन को रख-रखाव तथा सफाई एवं रंगाई-पोताई तथा सुरक्षा के लिए एक ऑनर एसोशियसन होगा जिसे भवनो में रहने वाले जमीन मालिकिन तथा इनके खरीदारगण और विकासकर्त्ता तथा इनके खरीदारगण ऑनर एसोशियशन का लिखित नियमावली का निर्माण कर बनायेगें तथा इसके सभी सदस्यगण होगें तथा भवन के रख-रखाव एवं सफाई-सुथरा रंखने हेतु जो हिस्सा प्रत्येक फ्लैट वालों का होगा उसका भुगतान वे सभी ऑनर एसोशियसन को करेगें तथा सभी ऑनर्स एसोशियसन को चलाने हेतु नियमावली के आधार पर भवन के रख-रखाव हेतु पदाधिकारियों का निर्वाचान अपने अनुरूप पद का निर्धारण करते हुए करेगें।

27 यह कि विकासकर्त्ता तथा जमीन मालिकिन आपस में यह भी सहमत हैं कि उस बहुमंजीला भवन को केवल निवास के काम में लाया जायेगा और उसमे कोई व्यापारिक काम नही लिया जायेगा और भवन का नाम " **कुलदीप राजेन्द्र इनकलेभ**" होगा ।

28 यह कि स्वीकृत नक्शा के मुताबिक निर्माण कार्य के वक्त जमीन मालिकिन विकासकर्त्ता को कब्जा से नहीं हटायेगीं और जरूरत पड़ने पर समय समय पर जमीन मालिकिन विकासकर्त्ता को सहयोग देगीं ।

29 यह कि इस विकास एकरारनामा के संबंध में अगर कोई विवाद या पक्षकारों में मतभेद उत्पन्न होता है तो उसका निपटारा पंचायत के द्वारा

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

Scanned by CamScanner

दिये गये फैसला के अनुरूप किया जायेगा। जिसमें सभी पक्षकार भारतीय पंचायती अधिनियम 1996 के अधीन पक्षकार पंच नियुक्त करेगें और इसके द्वारा दिये गये फैसला अंतिम होगा और दिये गये फैसले को सभी पक्षगण स्वीकार करने को बाध्य होंगे।

30. यह कि विकासकर्त्ता यह भी वादा करतें हैं कि उस बहुमंजिली भवन का निर्माण इस एकरारनामा के अनुसूचि -2 में निर्धारित किये गये तकनिकी मानदंडों के अनुसार ही होगा।

अनुसूचि - 1

संपति का विवरण इस एकरारनामा में निम्नलिखित है:-

4 कट्ठा यानि कि 5445 वर्गफीट यानि कि 12.5 डिसमिल जमीन जो सर्वे खेसरा सं0 - 21 एवं 22, खांता सं0 - 16, तौजी बिहार सरकार, अन्दर थाना नं0 - 19, मौजा - सादिकपुर, वर्तमान महल्ला - ई0 एस0 आई0 सी0 कॉलोनी (मूल्यांकन वही क्रमांक सं0- 065), परगना - फुलवारी, , सर्वे थाना एवं पुराना पुलिस थाना - दानापुर, वर्तमान थाना - रूपसपुर, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर, जिला अवर निबंधन कार्यालय और जिला पटना, में अवस्थित है जिसका सलाना मालगुजारी अंकेन् - 1.20 पैसे अलावे शेष है जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर को जमाबन्दी सं0 - 1246 जो पटना नगर निगम/दानापुर निजामत नगर पालिकाके अन्दर है, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:-

चौहद्दी

उत्तर :- एस.बी.आई कॉलोनी

दक्षिण :- सहायक रास्ता

पूरब :- श्री बिन्दा प्रसाद सिंह

पश्चिम :- सिवाना रूकुनपुरा

जमीन का मूल्यांकन -अंकेन् - 40,00,000/-

AGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director
12-3-12

12-3-2012

Scanned by CamScanner

अनुसूचि – 2

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रीयों एवं निर्माणों का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित है:-

1. फाउन्डेशन : आर.सी.सी. पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाइनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर : आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क : प्रथम श्रेणी का ईटवर्क सीमेन्ट मोर्टर 1:6 के साथ
4. छत : आर.सी.सी.
5. फर्श : कट साईज मार्बल फ्लोरिंग
6. प्लास्टर : दिवाल-सीमेन्ट मोर्टार (1:6), सीलिंग – सीमेन्ट मोर्टार (1:4)
7. दरवाजा : मलसिया सखुआ के लकड़ी का चौखट, 32 मि.मि. मोटा फैक्टरी से निर्मित फ्लश डोर पैनल प्राईमर एवं दो कोट रंग सहित
8. खिड़की : अलुमुनियम खिड़की शीशा एवं ग्रिल लगाकर।
9. रसोईघर : ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दीवाल में 2' ग्लेज्ड टाईल्स
10. बाथरूम : दीवाल में 6' फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में इस्कीडलेस टाईल्स प्लोरिंग, साथ हीं जल आपूर्त्ति फिटिंग आईएसआई मार्क का, नल फिटिंग ब्रांडेड चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग सभी आईएसआई मार्क का
11. विद्युत बायरिंग : कॉन्सिल्ड, पी.वी.सी. कन्डियूट वायरिंग सहित एसेटेन्डर मार्क का क्वालिटी का फिटिंग स्वीच के साथ, हरेक रूम में ए.सी का पावर पलंक एवं कम्पयुटर प्वाईंट ।
12. दीवाल फिनिशिंग : अन्दर के सभी दीवार पी.ओ.पी तथा बाहर की वेदर कोर्ट पेन्ट।
13. टी.भी.प्वाईन्ट : ड्राईंग रूम एवं सभी रूमों में एक प्वाईन्ट
14. टेलीफोन प्वाइंट : ड्राईंग रूम एवं सभी रूमों में एक प्वाईन्ट
15. सीवेज : सीवेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
16. लिफ्ट : चार से छः
17. जनरेटर : कम-से-कम 500 वाट प्रति फ्लैट।
18. इन्टरकॉम : प्रत्येक फ्लैट में एक
19. छत में पी.ओ.पी. कार्निश.

REGENT BUILDWELL PRIVATE LIMITED
Director

Scanned by CamScanner

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 12.03.2012 को जमीन मालिकिन ने विकासकर्त्ता के पक्ष में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे और प्रमाण रहे।

गवाहों का हस्ताक्षर

1. Rajeev K. Ranjan
S/o Sri Binda Pd. Singh.
At. Jagjeet Para.
P.S. - Air Port
P.O. - B.V. College.
Dist. - Patna-14
12-3-12.

2. निवेदिता
w/o सुधीर कुमार
न्यूटन गार्डेन
थाना - हवाई अड्डा
पो. - बि. मी. कालेज
पटना-14

टंकणकर्त्ता

अमरजीत

अमरजीत कुमार
राजेन्द्रपथ, पटना

जमीन मालिकिन का हस्ताक्षर

शरद कुमारी
12-3-2012

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

AGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
सुमित्रा देवी
Director
12-3-12

प्रारूपकर्त्ता

Advocate
12.03.2012

(रामानन्द प्रसाद केशरी), अधिवक्ता
समाहारणालय वार एसोसिएसन, पटना

Scanned by CamScanner