

No. 7782

Deed No. 7606



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 05/08/2014 by Anrendra Kumar Singh. A stamp duty of Rs. 245380/- 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. 7606 in Book No. 1, Volume No. 156 on pages from 511 to 528 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 24 / Year 2014

5/8/2014

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 05/08/2014

Token No: 7835 / 2014

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

विकास एकरारनामा

1. मुखण्ड स्वामीगण का नाम एवं पता :-

1. श्री अमरेन्द्र कुमार सिंह

2. श्री विजय कुमार

3. श्री अरुण कुमार

पिता स्वर्गीय गिरजानन्दन सिंह

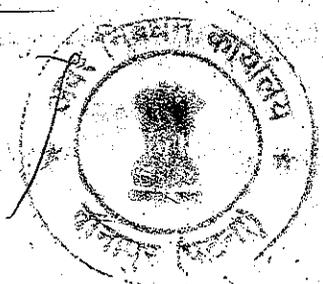
सभी निवासी ग्राम-रूपसपुर, थाना-दानापुर, वर्तमान थाना, रूपसपुर, जिला-पटना, (बिहार) भारतीय नागरिक, जिन्हे आगे जमीन मालिक के

Anrendra Kumar Singh
2/8/14

Anrendra Kumar Singh
2/8/14

Vijay Kumar
2/8/14

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
2/8/14
Director



5/8

5/8

2-2-98

नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दाबली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाने जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासनिक, हितबद्ध, उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

2. विकासकर्ता का नाम एवं पता :-

मेसर्स रिजेन्सी बिल्डवेल प्रा० लि०, पटना जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 ई० के अन्तर्गत पंजीकृत है, जिसका पंजीयन संख्या- 8243, सन् 1997-98 ई० और पंजीकृत कार्यालय जगदेव पथ, पोस्ट- बिहार भेटनरी कॉलेज, थाना-गर्दनीबाग, वर्तमान थाना-हवाई अड्डा, पटना- 800014, जिला- पटना, द्वारा निदेशक श्रीमती सुमित्रा देवी, पति श्री बिन्दा प्रसाद सिंह, पुत्री स्वर्गीय बनेसर सिंह, निवासी-जगदेव पथ, थाना-हवाई अड्डा, जिला-पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हे आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया जाता 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।

3. लेख्य प्रकार :-

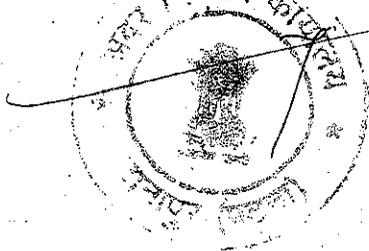
विकास कार्य एकरारनामा

4. लेख्य मूल्य :-

अकेन-1,07,19,000/- (एक करोड़ सात लाख उन्नीस हजार रुपये) मात्र।

5. सम्पत्ति का विवरण जिसपर विकास कार्य होना है :-

क्षेत्रफल 12.25 डिसमील (बारह दशमलव दो पाँच डिसमील), परती भूखण्ड, अवस्थित महल्ला-धनौत, रामजयपाल नगर, सर्वे थाना-धनौत,



Amrendra V. Singh. B.R.V. Kumar
2/8/14 2/8/14

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

सुमित्रा देवी

Director

2-2-98

Vijay Kumar
2/8/14

थाना- रूपसपुर, सर्वे थाना एवं अवर निबंधन कार्यालय- दानापुर,
जिला अवर निबंधन कार्यालय एवं जिला-पटना, अन्दर सर्वे थाना
नं०-20(बीस), तौजी नं०-5224, खाता नं०-671 (छः सौ एकहत्तर),
कैडेस्ट्रल सर्वे प्लॉट नं०-746 (सात सौ छियालीस), वार्ड नं०-40 है
तथा सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद
दानापुर निजामत तथा अंचल कार्यालय- दानापुर क्षेत्रान्त अवस्थित
है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी :-

उत्तर :- सर्वे सहायक रोड
दक्षिण :- मोती पंडित
पुर्ब :- पार्ट प्लॉट नं०-746
पश्चिम :- पतिमा देवी पति श्री सुदर्शन प्रसाद सिंह, वगैरह

सन्दर्भ

हकियत यह कि इस विलेख के खाने संख्या-5 में अंकित
भूखण्ड अन्दर प्लॉट नं०- 746 में रकवा-49 डिसमील के साथ-साथ
अन्य सम्पति को श्रीमती रुकमिनी कुँअर बेटी स्वर्गीय दसई राय, एवं
पति स्वर्गीय पल्लु राय, निवासी ग्राम- रूपसपुर, थाना- दानापुर,
जिला- पटना ने एक निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के माध्यम से
दिनांक- 15.12.1952 ई० को रामदुलारी उर्फ दुलरिया बेटी स्वर्गीय
भुलेटन राउत, एवं पति स्वर्गीय पांचू राउत, निवासी- मोकीमपुर
उसमान, परगना- फुलवारी, जिला-पटना से खरीद किये है जिसका
वसीका संख्या- 5182, बुक नं०-1, निबंधित जिला अवर निबंधन
कार्यालय पटना है और खरीदारी तिथि से श्रीमती रुकमिनी कुँअर
उक्त सम्पति पर काचिज दखिल मालिक मुस्तकिल रहती चली आयी।
समयोपरान्त श्रीमती रुकमिनी कुँअर अपने पीछे तीन पुत्र नामतः 1.
मोजी लाल राय, 2.सौखी लाल राय एवं 3.सखीचन्द राय को छोड़कर
स्वर्गवास कर गये। तत्पश्चात मोजी लाल राय नावलद (निःसंतान)



Amarendra Singh
2/8/14

Nijam Kumar
2/8/14

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

समिता देवी
Director

2-2-98

स्वर्गवास कर गये और इनके मृत्यु के पश्चात् उक्त सम्पत्ति के उत्तराधिकारी एवं दखलकार सौखी लाल राय एवं सखीचन्द राय हुए और दोनो भाई ताजिन्दगी उक्त सम्पत्ति पर इजमालन काविज दखिल रहे। सम्पत्तिपरान्त सौखी लाल राय अपने पीछे तीन पुत्र नामतः 1. डा० नसीब लाल सिन्हा, 2. गिरजानन्दन सिंह एवं 3. कृष्णदेव प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गये और उक्त सखीचन्द राय भी अपने पीछे एक मात्र पुत्र सुदर्शन प्रसाद सिन्हा को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इसतरह सौखी लाल राय एवं सखीचन्द राय के मृत्यु उपरान्त उनके उक्त पुत्रगण इजमालन काविज दखिल मालिक मुस्तकिल रहते चले आये। बाद कृष्णदेव प्रसाद इजमाल परिवार में अपने पीछे अपनी धर्मपत्नी लालती देवी एवं दो पुत्र नामतः संजय कुमार सिन्हा एवं सुनील कुमार सिन्हा को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

यह कि डा० नसीब लाल सिन्हा वगैरह— प्रथम पक्ष, श्रीमती लालती देवी वगैरह— द्वितीय पक्ष, श्री सुदर्शन प्रसाद सिंह वगैरह— तृतीय पक्ष एवं गिरजानन्दन सिंह वगैरह— चतुर्थ के बीच लिखित यादास्त बंटवारा दिनांक— 01.12.1999 ई० को हुआ और बंटवारा में अन्दर प्लॉट नं०-746 में रकवा— 12.25 डिसमील परती भूमि के साथ-साथ अन्य सम्पत्ति श्री गिरजानन्दन सिंह एवं इनके पुत्रगण (भूखण्ड स्वामी) को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर गिरजानन्दन सिंह एवं इनके पुत्रगण इजमालन काविज दखिल हुए वो रहते चले आये और उक्त सम्पत्ति से संबंधित मालगुजारी रसीद अंचल कार्यालय— दानापुर से गिरजानन्दन सिंह के नाम से कटता है जिसका जमाबंदी नं०-5050 है।

यह कि भूखण्ड स्वामी अपने पिता गिरजानन्दन सिंह के स्वर्गवास उपरान्त उक्त सम्पत्ति पर बहैसियत पुत्र एवं वारिस वो उत्तराधिकारीगण की हैसियत से काविज दखिल मालिक मुस्तकिल रहते चले आ रहे है।



अंगरक्षक as UZ Singh
2/8/14

Vijay Kumar
2-18-14

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

2/8/14
Director

2-2-98

यह कि जमीन मालिक के पिता गिरजानन्दन सिंह अपने जीवन काल में ही उपरोक्त खाने संख्या-5 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु संबंधित सक्षम पदाधिकारी से नक्सा स्वीकृत करा चुके है जिसका प्लान कैस नं०-NPD/Dhanaut®G+4 278/12 दिनांक- 13.12.2012 ई० है लेकिन जमीन मालिक अपने पिता के स्वर्गवास उपरान्त आर्थिक स्थिति ठिक नहीं रहने के कारण उपरोक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत बनाने में असमर्थ है, इसवजह कर जमीन मालिक ने उपरोक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकासकर्ता से बातचीत किये और दोनो पक्षों के बीच उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु निम्नलिखित शर्त एवं बंधणों तय हुई जो इस प्रकार है :-

1. यह कि विकासक को जमीन मालिक ने उपरोक्त वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाये कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋणभार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋणभार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी।
2. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पूर्व से स्वीकृत नक्सा के अनुरूप ही बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया जायेगा या दोनो के सहमति से विचलन या डीभियेसन किया जायेगा और निर्मित बहुमंजिला इमारत में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा परम् निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट इत्यादि में होगा।
3. यह कि विकासकर्ता ने स्वीकार किया कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में संयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत् वाले लगाये जायेगे साथ ही साथ जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि बनने वाले भवन में लगने वाले सभी सामानों की गुणवत्ता की जाँच समय-समय पर करते रहेंगे।



27/12/12
218/12

Amarinder Singh

Vijay Kumar
218/12

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

21/12/12
Director

2-2-18

4. यह कि जमीन मालिक विकासकर्ता को यह स्वीकृत करते हैं और विकासकर्ता जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

5. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासकर्ता को उसके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं कारीगरों, अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे।

6. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की समय सीमा 03 (तीन) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 (छः) महीने का कृपा काल होगा। उक्त समय सीमा के अन्दर बहुमंजिला इमारत का निर्माण नहीं किया जाता है तो विकासक द्वारा जमीन मालिक को प्रतिमाह हर्जाना के रूप में मो०-20,000/- (बीस हजार रुपये) भुगतान करेंगे।

7. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भूस्वामी अपने-अपने हिस्से (50 प्रतिशत भूमि एवं फ्लैट) के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप में बेचने/अंतरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधित करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रख कर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

8. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कॉम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासकर्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैटों जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासकर्ता



REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

अभिषेक

Director

2-2-98

Amarendra B. Singh
2/8/14

Vijay Kumar

2/8/14

2/8/14

या उसके जामित का अनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

9. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के निर्माण होने के पहले निर्धारण और स्पष्टीकरण कर लिया जायेगा। किन्तु फ्लैटों जमीन मालिक का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और विकासकर्ता दोनों के द्वारा अनुपातिक के रूप से उपयोग की जायेगी।

10. यह कि विकासकर्ता को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उसपर इमारत / फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य (tenements) के द्वारा जो नगर परिषद दानापुर निजामत और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों एवं बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक विकासकर्ता को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासकर्ता को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

(क) उक्त जमीन पर सम्बंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, बचनबद्धता संबंधी कागजातें तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगो को नियुक्त करना।



REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

राजिंद्र देवी

Director

2-2-98

Amarendra Pr. Singh
2/2/98

Vijay Kumar
2/2/98

अपर निबंधन कार्यालय
दिल्ली

- (ग) पानी, बिजली, और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सीमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।
- (घ) किसी भी याचिका, नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से सभी तरह के कानूनी न्यायालय में या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या न्यायालयों के समक्ष उक्त सम्पत्ति से सम्बंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना, मुकदमा दायर करना ~~इत्यादि~~ ये सभी काम विकासकर्ता अपने खर्च पर करेंगे।
- (ङ) जैसे कहा जा चुका है कि उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/लीज समय पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारी एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।
- (च) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं प्लैटो आदि को स्वामी अथवा अन्य आधार पर विकासकर्ता के हिस्से से देना और उसका आंशिक अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना व शर्तों की ऐसी प्राप्ति सदैव विकासकर्ता द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जायेगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि विकासकर्ता इसकी सुपूदगी नहीं करेगी अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक की जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें नहीं कर दिया जाता है।

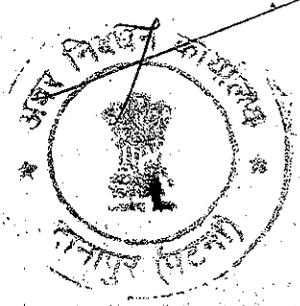
अनुमति
21/8/14

अनुमति
21/8/14

Vijay Kumar
21/8/14

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

अभिषेक
2-2-98
Director



- (छ) इमारत/कम्पलेक्स में फ्लैटों आदि खरीदने वालों का अपना फ्लैट के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए विकासकर्ता को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।
- (ज) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।
- (झ) विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि इमारत में पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन के उपरोक्त उद्देश्य पर एक या अनेक फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य सुविधा इत्यादि बनाने का कार्य स्वीकृत नक्शे के अनुसार करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें विकासकर्ता क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे उचित समझें और ऐसे फ्लैट इकाईयों पार्किंग स्थान का मूल्य वसुले और खाते में अपने लिए रखे।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

- (क) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिचयना के लिए कोई नोटिश उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।
- (ख) यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इनके किसी हिस्से पर कोई दावा, भाग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- (ग) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर विकासकर्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो विकासकर्ता को यह मनोबंध रद्द करने और इसको पूरा हर्जा खर्चा सहित वसूल करने का अधिकार होगा।

अरवि कुमार
2-18/14

Appearance of Dr. V. Singh
2/8/14

Vijay Kumar
2/8/14

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

अमित कुमार
Director

2-2-98



- (घ) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी मालिक के बेनामीदार नहीं है।
- (ङ) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उसपर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावों को अपने खर्च पर चुनौती देगा।
- (च) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगा।
- (छ) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।
- (ज) यह कि जमीन मालिक और विकासकर्ता को उन्नयन सम्पत्ति में अपने-अपने हिस्से सम्पत्ति को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निवटाने करने का अधिकार होगा।
- (झ) यह कि जमीन मालिक उपर्युक्त सम्पत्ति पर किसी प्रकार का ऋण किसी भी वित्तीय संस्थाओं से नहीं लिया है।
- (ट) यह कि अगर जमीन मालिक का उपर्युक्त जमीन/सम्पत्ति पर कोई स्वत्व दोष, ऋणभार, मुकदमा, झंझट, विवाद या किसी तरह का दोष प्रस्तावित भवन बनाने के पूर्व निर्माण के वक्त या निर्माण के उपरान्त पायी जायेगी तो उसकी पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिक की होगी और वैसी स्थिति में विकासकर्ता जमीन मालिक से सम्पूर्ण क्षतियों को पूर्ण हर्जा-खर्चा के साथ वसुलने के अधिकारी होंगे और इन अनुबंधों प्रस्तावित भवन

Agreement as per above
2/8/14

Vijay Kumar
2/8/14

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

2/8/14

Director

2-2-98



के निर्माण का उपर्युक्त वर्णित निर्धारित समय अवधि अपने आप बढ़ जायेगी।

17. यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन को इस अनुबंध के अनुसार बिहार अपार्टमेंट ऑनर शिप एक्ट 2006 की धारा 5 वगैरह के अन्तर्गत हस्तांतरित / अंतरण कर रहे है जिसके अनुसार जमीन मालिक निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा 50 (पचास) प्रतिशत एवं जमीन में अनुपातिक हिस्से का निर्विवाद रूप से प्रस्तावित इमारत में मालिक होंगे और इमारत में बकिये प्लैट, कार पार्किंग एवं जमीन में अनुपातिक हिस्सा का मालिक विकासकर्ता निर्विवाद रूप से होंगे जब प्रस्तावित इमारत का निर्माण पूर्ण हो जायेगा तो जमीन मालिक और विकासकर्ता तथा जमीन मालिक और विकासकर्ता के खरीदारगण समिति या प्रबंध समिति भवन के देख-रेख, रख-रखाव, अनुरक्षण एवं सफाई एवं रंगाई-पोताई इत्यादि हेतु बनायेंगे और दोनो पक्ष या इन दोनो के खरीदारगण समिति के सदस्य होंगे और समिति द्वारा निर्धारित माप दण्डों के अनुरूप खर्च वहन करेंगे। ताकि भवन की मजबूती बनी रहे। जिसके लिए सभी पक्ष बचनबद्ध और सहमत है और रहेंगे।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत विकासकर्ता बहुमंजिला इमारत के सम्पूर्ण निर्माण हेतु अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं। बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार विकासकर्ता इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायेगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनो को जाँच करने का अधिकार होगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्त के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि विकासकर्ता इमारत कम्पलेक्स के निर्माण क्षेत्र का बिक्री योग्य हिस्से को विकासकर्ता इमारत कम्पलेक्स के निर्माण क्षेत्र का बिक्री योग्य हिस्से को विकासकर्ता

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

21/8/14

2-2-98

Amarinder Singh
21/8/14

Vijay Kumar
21/8/14



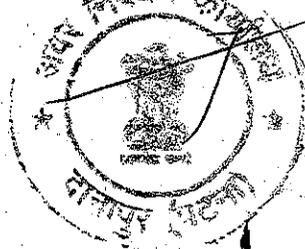
उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए विकासकर्ता सभी कदम उठावेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. विकासकर्ता उक्त जमीन का उन्नयन "मेसर्स रिजेन्सी बिल्डवेल प्रा0 लि0" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "रिजेन्सी इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, द्वारा दानापुर नगर परिषद निजामत/दानापुर नगर परिषद एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-बिच्छेद के कारण (नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्ता के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बचनों के अनुरूप उक्त जमीन का उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इसमें संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क कौनूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल हैं। विकासकर्ता या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. नगर परिषद दानापुर निजामत द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण



Answered by Mr. J. S. Kumar
2/8/14
M. J. S. Kumar
2-18-14

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
2/8/14
Director
2-2-98

28. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/दानापुर नगर परिषद /अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि विकासकर्ता उक्त तय प्रतिशत के अतिरिक्त प्रत्येक जमीन मालिक को बराबर ~~अनुमानित~~ ^{संयुक्त} अंकन 15,00,000/- (पन्द्रह लाख रुपये) का भुगतान तीन चेक के माध्यम से किये है जिसका क्रमशः चेक नं०-279216, 279217 एवं 279218 दिनांक-20.07.2014, केनरा बैंक राजम बाजार शाखा, पटना है और उक्त राशि को जमीन मालिक, विकासकर्ता को वापस नहीं करेंगे यानि यह राशि ननरिफन्डेबुल होगा।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार के कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-2

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

1. ढांचा - पी.आर.डी.ए. (विघटित)/ नगर परिषद दानापुर निजामत द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ़ेम ढांचा
2. सिविल वर्क - पी.आर.डी.ए. (विघटित)/ नगर परिषद दानापुर निजामत द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।
3. परिसज्जन - जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में पुट्टी एवं डिस्टेम्पर का एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी और वाल पुट्टी होंगी।



उत्तर कुशा 2/8/14

Anvendra Singh 2/8/14

Vishay Kumar 2/8/14

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED
2/8/14
Director

4. दरवाजे - दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेंट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
5. खिड़कियाँ - अलम्यूनियम के फ्रेम में पूर्णतः ग्लेज्ड खिड़कियाँ
6. फर्श - भेक्ट्रीफाईड टाइल्स प्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
7. शौचालय - मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल अच्छा, सफेद ग्लेज्ड टाइल्स 7 फीट की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान आई० एस० आई० ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन भेक्ट्रीफाईड टाइल्स का होगा।
7. रसोई घर - काला ग्रेनाईट का कार्यकारी प्लेटफार्म तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफार्म से 24 इंच उँचा रंगीन ग्लेज्ड टाइल्स
8. बिजली व्यवस्था - मानक बिजली सामग्री के साथ कन्सीलड ४पी० वी० सी० कन्ड्यूट वाईरिंग मुख्य शयन कक्ष में ए० सी० प्वाइंट। स्वीच तथा वायर एंकर का होगा।
9. लिफ्ट - चार व्यक्ति भार वाले कोने/ओटिक्स का होगा
10. इंटर कॉम टेलीफोन एवं प्रत्येक प्लैट के ड्राइंग रूम में टी० भी० प्वाइन्ट

उपर्युक्त स्पेसिफिकेशन में प्रमोटर्स / आर्किटेक्ट द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गबुणवत, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।



Amarendra Pr. Singh
3-RM 55711
4/18/12
218114

Vijay Kumar
218114

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

31/11/12
Director
2-2-78

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

साक्षी

1. लालमोदी
रि. 90 गौरीजामंड सिंह
प्रा. स्थाना 294547
फोन - 24147011
मि. 1 - 4201218114
2. रामकाठ सिंह
प्रा. 9 नवरा रि. 2
प्रा. 204174
गा. 204172
मि. 4201

1. Anarend Singh
218114

2. V. Jay Kumar
218114

3. अरुण कुमार
218114

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

REGENCY BUILDWELL PRIVATE LIMITED

सुमिता देवी

2-1-98 Director

टंकणकर्ता-

राम प्रवेश केशरी
समाहरणालय, पटना

प्रारूपकर्ता-

CB.R. Singh
218114

