Serial No. 9443 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 9277



बिहार BIHAR V 808096

Serial No. 9443

Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **06/08/2016** by **Gauri Devi**
A Stamp Duty of Rs. **165000**/- and other Fees of Rs. **20600**/- 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. **9277** in Book No. **1**, Volume No. **200** on pages from **31** to **34** and has been preserved in total **24** pages in C.D. No. **31** / Year **2016**

6/8/2016 Niroj kumar
Managing Partner

Signature with Date
(**Dhananjay kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 06/08/2016 Token No: 9843 /2016

विकास एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा (Development Agreement) आज दिनांक 6th

माह अगस्त सन् 2016 ई० को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

Manj Bhushan 6-8-16

Brij Bhushan Singh 06/08/2016

8/6/2016

Number 9843 Reg. Year 2016 Serial Number 9443 Deed Number

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
ıant	Niraj Kumar						
utant	Brij Bhusan Singh						
ented By	Gauri Devi						
utant	Gauri Devi						
cutant	Mani Bhusan						
cutant	Prem Kumar						
cutant	Vidhya Bhusan						

Niraj Kumar 6/8/16

Brij Bhushan Singh 6/8/16

गौरी देवी 6/8/16

गौरी देवी 6/8/16

Mani Bhushan 6/8/16

Prem Kumar 06/08/16

Vidhya Bhusan 6/8/16

ntified By Rajesh Kumar Singh

Aged 6/8/16

× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little

OF E ered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sop011



गौरी देवी 6/8/16

8/6/2016

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

(1) श्रीमती गौरी देवी , धर्मपत्नी श्री देवेन्द्र कुमार सिंह
(2) श्री मणि भूषण ,
(3) श्री प्रेम कुमार ,
(4) श्री विद्या भूषण ,
(5) श्री बृज भूषण सिंह,

लेख्यकारी न0 2 से 5 के पिता का नाम श्री देवेन्द्र कुमार सिंह , निवास स्थान दक्षिणी चॉदमारी रोड़ , थाना केकड़बाग , पत्रालय लोहियानगर , जिला पटना , जिन्हें इसके पश्चात **भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)** कहा गया है (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है , जिनका सम्बन्ध भूखण्ड सें विधिक , प्रतिनिधि , कानूनी वारशान सदस्य /अधिकृत एजेन्ट , उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।

2. द्वितीय पक्ष (भू–विकासक):–

आदित्य निवास डेवलपर्स एण्ड कॉलोनाईजर्स

जो पार्टनरशीप फर्म , जो भारतीय साझेदार अधिनियम 1932 के अन्तर्गत एक निबंधित फर्म है , जिसका निबंधन संख्या 219 , पुस्तक संख्या IV जिल्द संख्या 06 , पृष्ट सख्या 143 से 151 में दिनांक 04–03–2016 ई0 को जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर में निबंधित है , जिसका PAN -- ABEFA 9114A , जिसका निबंधित कार्यालय – निचली मंजिल , देव कुंज एपार्टमेन्ट , उत्तरी पटेल नगर , रोड न0 06 , थाना – पाटलिपुत्रा , जिला पटना , द्वारा प्रबंधक पार्टनर **श्री नीरज कुमार** , पिता का नाम स्वर्गीय सत्यदेव नारायण सिंह , निवास स्थान – राजीव नगर , रोड न0 24 , थाना – राजीव नगर , पत्रालय –

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Managing Partner

केशरीनगर , जिला – पटना , जिन्हें इसके पश्चात विकासकर्ता **(द्वितीय पक्ष)** कहा गया है। (यहाँ विकासकर्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी , कार्यालय , उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है , जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है , सम्मिलित किया जाता है।

3. लेख्य प्रकार :–

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT) जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद कुल निर्मित भवन का 53 प्रतिशत (तिरपन प्रतिशत) जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं 47 प्रतिशत (सैतालिस प्रतिशत) डेभेलपर (द्वितीय पक्ष) नगर परिषद् दानापुर निजामत या सरकार द्वारा प्राधिकृत संस्था से स्वीकृत किये गये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

4. अनुसूची संख्या – 1

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरणः– मौजा – कोथवॉ , सर्वे थाना दानापुर , जिला – पटना , तौजी संख्या 809 – सी (आठ सौ नौ –सी) , राजस्व थाना संख्या 37 (सैंतीस) कुल एराजी मवाजी 16½ डि0 यानि मवाजी 7183 वर्गफीट , अन्दर खाता संख्या – 96 (छियानवे) , सर्वे खेसरा संख्या 59 (उनसठ) का अंश भाग सम्पति का विस्तृत चौहद्दी निम्न रूप से है।

चौ ह द् दी

उतरः– श्री गुलाब चन्द राय

दक्षिणः– सर्वे रोड़

पूरबः– श्री राजेश्वर राय

पश्चिमः– सर्वे रोड़

For Aditya Niwas Developers
Managing Partner
6/8/16

Brij Bhushan Singh
06/08/2016

Mani Bhushan
6-8-16

Purnima Kumari
6/8/16

यह कि उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं मुख्य सड़क पर स्थित है जिसका मूल्य मो0 82,50,000/– बेरासी लाख पचास हजार रूपया मात्र है।

सं द र्भ

यह कि श्रीमती गौरी देवी जमीन मालिक संख्या 1 ने उपर वर्णित सर्वे खेसरा संख्या 59 में कुल 16½ डि0 जमीन की खरीदारी दिनांक 08–04–1985 ई0 को बजयि वशिका केवाला वय ला कलामी नबिस्ते अर्पणा सहकारी गृह निर्माण समिति लि0 पटना द्वारा सचिव श्री रामजी सिंह चौहान से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 114 , पृष्ट संख्या 437 से 446 , निबंधन संख्या 5167 सन् 1985 ई0 निबंधन कार्यालय कलकत्ता वाके है। वो तारीख खरीदारी के पश्चात उक्त जमीन मालिक संख्या 1 अपने चार पुत्रगण क्रमशः जमीन मालिक संख्या 2 से 5 के साथ संयुक्त रूप से उपरोक्त सम्पति पर काबिज दखिल हुयी। बाद में जमीन मालिक संख्या 1 के सहमति से उनके द्वारा खरीदारी की गयी सम्पति का आपस में खानगी विभाजन कर लिया। जिसके अनुसार जमीन मालिक संख्या 2 से 5 को उक्त एराजी में प्रत्येक को 1795.75 वर्गफीट जमीन खास हिस्सा में मिला। जिसके अनुसार जमीन मालिक संख्या 2 से 5 अपने बंटे हुये एराजी बहैसियत सम्पति के मूल स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर कंडिका 4 में वर्णित सम्पति को अपने निजी उपयोग वो उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बसिरिस्ता बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के दाखिल खारिज केश न0 2270 सन् 2013–2014 ई0 के अनुसार नामांकित होकर जमाबन्दी रैयत संख्या क्रमशः 1937 , 1938 , 1939 एवं 1940 में दर्ज पाया गया है।

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

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Managing Partner

और यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष , जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ – साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

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

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

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात **प्रथम पक्ष** को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **53 प्रतिशत (तिरपन प्रतिशत)** और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन भूमि मालिक को **द्वितीय पक्ष** के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा तथा उन सभी सुविधाओं को भी साथ भूस्वामी को प्रदान की जायगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष **47 प्रतिशत (सैंतालिस प्रतिशत)** एवं उसी अनुपात में पार्किंग

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Managing Partner

क्षेत्र का आबंटन उसके पक्ष में किया जायगा जिसकी सहमति , स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी , प्रतिनिधि , उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आबंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी।

यह कि प्रथम पक्ष भूस्वामी एवं द्वितीय पक्ष विकासक के हिस्सा का का निर्धारण Alternate Choosing system के आधार पर किया जायेगा , जिसमें फ्लैट चुनने का प्रथम अधिकार जमीन मालिक को होगा एवं जमीन मालिक को अपने हिस्से का निर्मित आबंटित फ्लैट किसी एक तरफ से लेने का अधिकार होगा।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा – 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भूविकासक स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा को छोड.कर शेष पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है , अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू बिक्री का निष्पादन कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच उनके हिस्से के निस्चत आपस में एक Memorandum of Partition निष्पादित किया जायेगा , जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाली हिस्सा 53 प्रतिशत (तिरपन प्रतिशत) के अनुसार निर्मित

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Managing Partner

(फ्लैट एवं पार्किंग स्पेश तथा अन्य सुविधाओं) का आबंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू – विकासक के हिस्सा **47 प्रतिशत** (सैतालिस प्रतिशत) का आबंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायगा। भू – विकासक अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री, निबंधन, बंधक, एकरारनामा अपने खरीददारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगें।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत या सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के खर्च पर प्राप्त कर लिया जायगा। जिसके लिये नक्शा प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की जायगी और इन्हे **प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष** के नाम से नक्शा पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली जायगी और स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

यह कि उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि यदि विकासक चाहे तो अनुसूची संख्या –1 में वर्णित भूखण्ड के साथ अन्य भूखण्डों को मिलाकर भी एक साथ बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर सकते हैं। लेकिन अन्य किसी भूखण्ड में उत्पन्न हुये विवाद की जिम्मेवारी या असर भू स्वामी के उपरोक्त जमीन के भूखण्ड पर नहीं होगा तथा जमीन मालिक के भूखण्ड पर निर्माण कार्य होता रहेगा एवं जमीन मालिक एवं विकासक के बीच निर्धारित अवधि में कार्य पुरा करने की जिम्मेदारी विकासक की होगी। उक्त जमीन का विकास करने में किसी प्रकार से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगें। और यह कि क्षति होने की दशा में क्षति पूर्ति करेगें। वैसी हालत में जमीन मालिक का उनके जमीन के अनुपात में उनका हिस्सा **53 प्रतिशत** सुरक्षित रहेगा।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Managing Partner

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

1. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देगें ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम / ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आबंटित हिस्से को सुपुर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी के आबंटित क्षेत्र **53 प्रतिशत** (तिरपन प्रतिशत) होगा। साथ ही डेभलपर्स के आबंटित हिस्से का **47 प्रतिशत** (सैतालिस प्रतिशत) का दखल कब्जा डेभलपर्स को मिलेगा , जो कि इस एग्रीमेनट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीददार अथवा खरीददारों को निर्मित फ्लैटों , पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगें या बिक्रय करेगें।

2. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप पारित होने पश्चात प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **तीन वर्ष** तक करेगें , इसके पश्चात **छः** माह की अतिरिक्त अवधि कृपा काल के रूप में दी जायेगी। लेकिन प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि या कृपा काल की अवधि में गणना नहीं की जायगी। यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उसपर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होगें। उपरोक्त अवधि को गणना पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से प्रारूप के पारित होने की तिथि से की जायगी।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Managing Partner
6/8/16

Brij Bhushan Singh
06/08/2016

Vinay Kumar
6/8/16

Mani Bhushan
6/8/16

Prem Kumar
6/8/16

6/8/16

निबंधन कार्यालय

भूविकासक यह विश्वास दिलाते हैं कि एकरारनामा के निष्पादन होने की तिथि के 30 दिन के अन्दर नक्शा पारित होने के पूर्व से ही उक्त भूमि पर प्राथमिक निर्माण कार्य प्रारम्भ करेगें एवं नक्शा पारित कराने की प्रक्रिया प्रारम्भ कर देगें।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Nivas Kumar 6/8/16
Managing Partner

3. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में **द्वितीय पक्ष** के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश **द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स)** अपने तरीके से करेगें। द्वितीय पक्ष डेभलपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी सिर्फ भू विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

Brij Bhushan Singh
06/08/2016

4. यह कि भूस्वामी या सरकार द्वारा उत्पन्न किसी तरह के अड.चन से निर्माण कार्य ठप हो जाये तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित अवधि या कृपा काल की अवधि में गणना नहीं की जायगी। लेकिन विकासक द्वारा निर्माण कार्य को स्वयं रोक रखा जाता है तो इसकी जिम्मेदारी जमीन मालिक पर नहीं होगी तथा समय में वृद्धि नहीं की जायेगी।

Vidya Bhushan Singh 6/8/16

Manish Kumar 6.8.16

Prem Kumar 6/8/16

5. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों / पार्किंग स्पेश / छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें, साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्से में जायगी, उन निर्मित क्षेत्र के

6/8/16

लिये बिक्रय , एकरारनामा , किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख निर्धारित बिक्रय राशि को नियत कर बिक्रय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगें एवं भूविकासक का यह भी दायित्व होगा कि नगर परिषद् दानापुर निजामत के नियमानुसार भवन निर्माण का कार्य पूरा होने पर प्राधिकार से Completion Certificate प्राप्त कर लेगें। जिसकी एक प्रति भूस्वामी को भी देगें। लेकिन किसी सरकारी अड़चन के फलस्वरूप भवन निर्माण का Completion Certificate मिलने में बिलम्ब हो तो उसकी कोई जिँम्मेदारी भूविकासका को नहीं होगा।

6. यह कि निर्माण कार्य Planning Report , Map एवं निर्माण सम्बन्धित कार्य प्रगति की सूचना जमीन मालिक को समय समय पर विकासक द्वारा दिया जायेगा तथा पारित नक्शा की प्रतिलिपि एवं अन्य सभी सरकारी दस्तावेज की प्रतिलिपि भी जमीन मालिक को सुपुर्द की जायेगी।

7. यह कि निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के बाद एवं जमीन मालिक को उनके हिस्से का स्वामित्व प्रदान करने के पश्चात इमारत के रख रखाव हेतू विकासक द्वारा एक प्रबंध समिति का गठन किया जायेगा , जिसमें उक्त इमारत के सभी फ्लैट धारक सदस्य होगें तथा प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित प्रबंधन शुल्क के देनदार सभी फ्लैट धारक होगें।

8. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू–स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो , कियाकलापों , वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकारः–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयारी करेगे , उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के

For Aditya Niwas Developers
Managing Partner
6/8/16

Brij Bhushan Singh
06/08/2016

Manoj Bhushan
6.8.16

6/8/16

योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वशिकाओं का निष्पादन भी न्याय , विधिसंगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक किया – कलापों की स्वीकृति सम्बन्धित विभागों से करवायेगे।

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

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

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

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

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

9. **भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :–**

क. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भू–स्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्ति पूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारी मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Managing Partner

ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा , किराया , लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है।

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

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

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

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

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Managing Partner
6/8/16

Brij Bhushan Singh
06/08/2016

Manoj Dhusha
6/8/16

Seema Kumari
6/8/16

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

छ. यह कि उक्त रामस्त बहुमंजिला नक्शा दोनो पक्षों के रजामंदी से तैयार होगा और दोनों पक्षों की सहमति से वह नक्शा भवन निर्माणकर्ता अपने स्तर से और अपने खर्चे से सम्बन्धित विभाग से पास करवायेगें और आरम्भ से लेकर अन्त तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और स्वत्वधारी एक पैसा भी लगाने / खर्च नहीं करेगें। नक्शा पास कराने सम्बन्धी आवश्यक कागजात स्वत्वधारी भूविकासक को उपलब्ध करायेगें। यदि सरकार के किसी नियम के कारण नक्शा पास नहीं होता है तो यह विकास एकरारनामा तत्कालीन प्रभाव से निरस्त हो जायेगा एवं भूविकासक उक्त भूखण्ड से अपना बैनर बोर्ड 15 दिन के अन्दर हटा लेगें। यह कि ऋण सम्बन्धी मामले या वित्तीय कारणों से भवन निर्माण में रूकावट नहीं होगी तथा यदि ऐसी स्थिति होती है तो इसकी पूरी जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। भवन निर्माण में होने वाली किसी प्रकार के खर्च की जबावदेही एवं देनदारी भूस्वामी को नहीं होगा।

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

झ. भूस्वामी के भूखण्ड पर डेभलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रो के लिए भूस्वामी के सम्पति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष अथवा दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामियों का होगा। साथ ही साथ उन दावों के निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी के आबंटित हिस्से पर

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner
6/8/16

Brij Bhushan Singh
06/08/2016

6/8/16

6/8/16

6/8/16

ही आबंटन करेंगे। डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगें।

(ञ) यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार मिल जायेगें जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने के लिए तथा निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगे।

(ट) यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सबसे उपरी छत सेट बैंक , सीढी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

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

(ड) यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा। जिसमें वर्तमान जमीन मालिक का **53 प्रतिशत** हिस्सा सुरक्षित रहेगा।

10. डेभलपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जबाबदेही का निर्वहन करते हुय

Managing Partner 6/8/16

For Aditya Niwas

6/08/2016

6/8/16

6-8-16

6/8/16

8/8/16

इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखीत कार्य भी करेगें, जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

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

(ख) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण याथाशीघ्र कर लेनी पडे.गी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

11. यह कि अगर विकासक निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य पूरा करके भूमि मालिक के हिस्से पर कब्जा नहीं देगें तो बिलम्ब के लिए 20,000 / – बीस हजार रूपया प्रति माह की दर से बिलम्ब दण्ड देने के लिए जबाबदेह होगें।

12. यह कि निर्मित एपार्टमेन्ट का नाम **गौरी देव रेसिडेन्सी** होगा।

13. यह कि भूखण्ड से सम्बन्धित सभी मूल दस्तावेज जमीन मालिक प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा और द्वितीय पक्ष को उसकी छाया प्रति दी जायेगी। जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को अवलोकन हेतू जमीन मालिक प्राधिकार को उपलब्ध करायेगें।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Managing Partner
6/8/16

Brij Bhushan Singh
06/08/2016

6/8/16

6-8-16

18/8/16

14. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के साथ किसी प्रकार के विवाद की हालत में पटना न्यायालय की शरण ली जायेगी जिसका निपटरा Indian Arbitration Act के अन्तर्गत की जायेगी।

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

निर्मित होने वाली बहुमंजिला इमारत का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढाँचागत विवरण:–

ढाँचा	:–	पी0 एम0 सी0 /डी0 एम0 सी0 सरकारी संस्था द्वारा स्वीकृत भूकम्प विरोधी आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर ढाँचा।
Civil कार्य	:–	डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसाला ईंट प्रथम कोटि का।
परिसज्जा	:–	फ्लैट के अन्दर के सभी दिवारें एवं छत का प्लास्टर होगा एवं वाल पुट्टी (जे0 के0 बिरला) का करके देगें।
फर्श	:–	फ्लैट का सभी फर्श क्षेत्र मार्बल / भिट्रीफायड टाइल्स का होगा।
दरवाजे	:–	लकडी का चौखट एवं पल्ला फ्लसडोर (Water Proof) का होगा।
खिडकियाँ	:–	अल्युमुनियम का फ्रेम में पूर्णतः Glazed खिड़कियां।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Managing Partner
6/8/16

Brij Bhushan Singh
06/08/2016

6/8/16

Manoj Banerjee
6/8/16

6/8/16

8/8/16

शौचालय	:—	पैन एवं बेसिन (Parryware), नल एवं अन्य सामग्री ISI ब्राण्ड का होगा। दिवाल में glszed टाइल्स 7 फीट की उँचाई तक।
रसोई घर	:—	ग्रेनाईट का वर्किंग प्लैटफार्म, स्टील सिंक दिवाल पर वर्किंग प्लैटफार्म के उपर 2 फीट उँचा glazed टाइल्स।
बिजली व्यवस्था	:—	मानक बिजली सामग्री हेवेल्स या एंकर या समतुल्य के साथ Conduit पी0 वी0 सी0, Conduit Copper wiring, वायरिंग का तार एवं होल्डर हेवेल्स या एंकर या इसके समतुल्य ब्राण्ड का होगा।
फायर सिस्टम	:—	फायर ~~सिस्टम देना है।~~
जेनरेटर	:—	समुचित प्रतीक्षारत बिजली हेतू ध्वनिरहित जेनरेटर ISI ब्राण्ड का होगा। जिससे 300 वाट की आकस्मिक विद्युत आपूर्ति प्रत्येक फ्लैट को की जायगी।
लिफ्ट	:—	डी0 एम0 सी0 के शर्तो के अनुरूप उच्च क्वालिटी का लिफ्ट लगेगा।

सभी फ्लैटो के बैठकखाना में इन्टरकॉम कनेक्शन रहेगा।

नोटः— उपरोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्र पर लागू नहीं होगा।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Managing Partner

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

6/8/16 Prem Kumar 06/08/16

साक्ष्यगण

1. ~~Aseem~~ 6/8/16
Flat No B/303
Yashkriti Apartment
Sadakat Ashram
Patna-10

6/8/16 Mani Bhushan 6/8/16 Brij Bhushan Singh 06/08/2016

प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) का हस्ताक्षर

2. Chandrashekhar Kumar
S/o Bishwanath Singh
Road No-24
Rajeev Nayer
Patna-24
06-08-2016

द्वितीय पक्ष ~~(डेभलपर्स)~~ का हस्ताक्षर

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Niraj Kumar 6/8/16
Managing Partner
Managing Partner

6/8/16

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

प्रारूपकर्ता

6/8/16

Onitac [illegible]

Signature

Endorsement of Certificate of Admissibility

under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian 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. 165000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 184600/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 600

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20600

Date: 06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 06th August 2016 by Gauri Devi Devendra Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

6/8/16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rajesh Kumar Singh' age '30' Sex 'M', 'Krishan Nand Singh', resident of 'Paswan Chowk Rajpur Colony Hajipur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 06/08/2016

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

egistered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 200 on pages on 11 -34 , for the year 2016 and stored CD volume No. CD-31 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

ate : 06/08/2016

Registering Officer
Danapur

ten No. : 9843 Year : 2016 S.No. : 9443 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 9277

8/6/201

SCANNED

By

अंदर मो0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता- आदित्य निवास डेवलपर्स एण्ड कोलोनाईजर्स
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)---------- निमलेश सिंह देव पुत्र एपार्टमेन्ट पटेल नगर पटना
2. दस्तावेज का प्रकार- विक्रय पत्र, एग्रीमेन्ट, दानपत्र, वसियतनामा, विकास समझौता, लीज पट्टालेख
3. निबंधन कार्यालय---- अवर निबंधन कार्यालय दानापुर----------
4. बैंक का नाम एवं शाखा---------- भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क स्वरूप उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226597	164,000	164,000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20,000	20,000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0008- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निर्यातन शुल्क से स्वरूप विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	----------	----------

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट — कुल योग 184,000/-

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान- दानापुर

तारीख- 5/8/16

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के परचात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------- दिनांक ----------उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ----------/ शब्दों में----------

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

---------- 05 ----------

निबंधन शुल्क, सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 309784

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 2/- 184,000 — 600/-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

184600/-



बिहार BIHAR

क्रम संख्या 13536 तिथि 18/01/17 मूल्य 1000/- सीट संख्या ₹ 449089

क्रेता का नाम एवं पता

युगल किशोर प्रसाद
मुद्रांक विक्रेता, समाहरणालय, पटना
ला० नं०-8/77

भूस्वामीगण/डेवलपर्स के फ्लैट बंटवारे का घोषणा पत्र

यह घोषणा पत्र दिनांक .02.2017 को संपन्न हुआ।

हमलोग (1) **श्रीमती गौरी देवी,** पति- श्री देवेन्द्र कुमार सिंह, (2) **श्री मनी भूषण,** (3) **श्री प्रेम कुमार,** (4) **श्री विद्या भूषण** और (5) **श्री बृज भूषण सिंह,** लेख्यकारी नं0 2 से 5 के पिता का नाम श्री देवेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान-दक्षिणी चांदमारी रोड, थाना - कंकड़बाग, पोस्ट- लोहिया नगर, जिला-पटना भारतीय नागरिक जिन्हें आगे **भू-स्वामीगण (प्रथम पक्ष)** के नाम से संबोधित किया गया है।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

For Aditya Niwas Developers
Chandra Shekhar Kumar
Partner

Niraj Kumar
Managing Partner

1. यह कि हमलोग ने **आदित्य निवास डेवलपर्स एण्ड कॉलोनाईजर्स** जिसका वर्तमान कार्यालय-राजीव नगर, रोड नं0 24, पटना-24 द्वारा मैनेजिंग पार्टनर, **श्री नीरज कुमार (जिन्हें आगे डेवलपर या द्वितीय पक्ष कहा गया है),** पिता स्व0 सत्यदेव नारायण सिंह, निवासी मोहल्ला-राजीव नगर, रोड नं0-25 सी, थाना-राजीव नगर, पोस्ट-केसरी नगर, पटना भारतीय नागरिक के साथ 06.08.2016 को डेवलपमेंट एग्रीमेंट किया है (कन्वर्सन के आधार पर) जिसके तहत बहुमंजिला इमारत का निर्माण होना है जिसका नाम **गौरी देव रेसिडेंसी** रखा गया है, जिसका प्लॉट नं0-59 (उनसठ), खाता संख्या-96 (छियानवे), तौजी नं0-809 (आठ सौ नौ) मौजा-कोथवां सर्वे थाना-दानापुर, राजस्व थाना संख्या-37, जिला-पटना है जिसका रकबा-16½ डिसमील (यानि 7183 वर्ग फीट) है और जिसमें भू-स्वामी का हिस्सा **53** प्रतिशत है तथा डेवलपर का हिस्सा **47** प्रतिशत है।

2. यह कि फ्लैट का बंटवारा एग्रीमेंट के हिसाब से किया गया है जिसका विवरण निम्नलिखित है (निम्नलिखित दोनों पक्षों के फ्लैटों का एरिया सुपर बिल्टअप एरिया में दिया गया है):-

भूस्वामीगण का हिस्सा		डेवलपर का हिस्सा	
First Floor		**First Floor**	
Flat No. 101	1090 sq.ft.	Flat No. 103	1000 sq.ft.
Flat No. 102	1415 sq.ft.	Flat No. 104	1300 sq.ft.
Second Floor		**Second Floor**	
Flat No. 201	1090 sq.ft.	Flat No. 203	1000 sq. ft.
Flat No. 202	1415 sq.ft.	Flat No. 204	1300 sq.ft.
Third Floor		**Third floor**	
Flat No. 302	1415 sq.ft.	Flat no. 301	1090 sq.ft.
Flat No. 303	1000 sq.ft.	Flat No. 304	1300 sq.ft.
Fourth floor		**Fourth floor**	
Flat No. 402	1415 sq.ft.	Flat No. 401	1090 sq.ft.
Flat No. 404	1300 sq.ft.	Flat No. 403	1000 sq.ft.
Total	**10140 sq.ft.**	**Total**	**9080 sq.ft.**

(4) Vijay Shankar (5) Brij Bhushan Singh

Mani Bhushan

Prem Kumar

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandra Shekhar Kumar
Partner

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

3. यह कि भूस्वामीगण तथा डेवलपर के पार्किंग एरिया निम्नलिखित है:-

भूस्वामीगण का पार्किंग एरिया	डेवलेपर का पार्किंग एरिया
कार पार्किंग नं0-101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108	कार पार्किंग नं0-109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116

4. यह कि भूस्वामीगण या डेवलेपर के फ्लैट खरीदार को यह हक होगा कि वो अपनी आवश्यकतानुसार किसी भी वित्तीय संस्थान / सरकारी बैंक या निजी बैंक या उसके समान समानान्तर वित्तीय संस्था से आवासीय लोन ले सकते हैं। इसके बदले में खरीदार अपने फ्लैट को (कार पार्किंग के साथ) गिरवी रखने का हक रखते हैं। किसी पक्ष को किसी प्रकार का एतराज न है और न होगा।

5. यह कि इस बंटवारे पत्र के बाद भूस्वामीगण को किसी प्रकार की आपत्ति डेवलेपर के हिस्से में आने वाले फ्लैट / कार पार्किंग तथा अन्य सभी कॉमन एरिया में किसी प्रकार का दावा नहीं रहेगा।

6. यह कि दोनों पक्षों या उनके वारिसान को इस बंटवारा पत्र से किसी प्रकार का एतराज न है और न भविष्य में रहेगा।

यह कि तीनों पक्ष इस बंटवारा के उपरांत किसी प्रकार का आपसी विवाद नहीं करेंगें। दोनों पक्ष या उनके द्वारा नामित वारिसान अपने अपने हिस्से के फ्लैट का म्यूटेशन / दाखिल खारिज करवा लेगें। दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि सभी कॉमन एरिया जैसे-सीढ़ी घर, पानी का टंकी, सेट बैक, लिफ्ट, जेनरेटर आदि का उपयोग सम्मिलित रूप से करेंगें।

(4) Vaidya Bhushan (5) Brij Bhushan Singh

Mani Bhushan Arun Kumar

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandra Shekhar Kumar
Partner

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

यह कि दोनों पक्ष एक दूसरे के हिस्से में किसी प्रकार का दावा नहीं करेंगें और दोनों पक्षों ने इस एकरारनामा को पढ़कर सुन वो समझ लिया एवं सही पाकर अपना अपना हस्ताक्षर बिना किसी दबाव के बना दिया।

गवाहगण

1.

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर

1. गौरी देवी
2. Mani Bhushan
3. Prem Kumar
4. Vidya Bhushan
5. Brij Bhushan Singh

2.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Niraj kumar

Managing Partner

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Chandrashekhar Kumar

Partner