Serial No. 3649 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 3580

3768/18



बिहार BIHAR X 163302

Serial No. 3649 Deed No. 3580

Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **23/03/2018** by **Beena Mishra**
A Stamp Duty of Rs. **164940/-** and other Fees of Rs. **20500/-** 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. **3580** in Book No. **1**, Volume No. **66** on pages from **511** to **527** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **11** / Year **2018**

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Partner
20.03.2018

Signature with Date
(Vinay Kumar Prasad)
Registering Officer, Danapur

Date: 23/03/2018 Token No: 3769 /2018

विकास कार्य एकरारनामा
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण सम्बन्धी है , जो आज दिनांक 20 माह मार्च सन् 2018 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया है :–

Beena Mishra
20.3.2018

Page 1 of

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

श्रीमती बीणा मिश्रा पति का नाम स्वर्गीय तिवारी सत्य नारायण प्रसाद , निवास स्थान –एम3/23, श्रीकृष्णापुरी , पटना – 800001 , वर्तमान निवास स्थान – फ्लैट न0 402, शारधा एपार्टमेन्ट , हात्मा गली , कांके रोड , रॉची (झारखण्ड) – 834008 , जिन्हें इसके पश्चात **लेख्यकारिणी / जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया जायेगा जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।
मो0 न0 **9430149903**

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

ए वं म्

आदित्य निवास डेवलपर्स एण्ड कोलोनाईजरर्स , एक पार्टनरशीप फर्म , जिसका कार्यालय – गौरी देव रेसिडेन्सी , (आर0 पी0 एस0 इंजिनिरिंग कॉलेज , बेली रोड , पटना है , द्वारा पार्टनर **श्री चन्द्रशेखर कुमार** पिता का नाम स्वर्गीय बी0 एन0 सिंह , निवास स्थान – राजीव नगर , थाना – राजीव नगर , जिला – पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **धनौत** , जो **महुआ बाग** मे स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना – रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 **20** (बीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

Bina Mishra
20.3.18

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति में से मवाजी 1533 वर्गफीट जमीन की खरीदारी जमीन मालिक ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी दिनांक 27–08–1990 ई0 को कामधेनु सहकारी गृह निर्माण समिति लि0 पटना (निबंधन संख्या 249 पैट सन् 1987 ई0) द्वारा सचिव श्री राजेन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय राम लाल यादव , निवास स्थान कदमकुआ , थाना एवं पत्रालय कदमकुऑ , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

1 , जिल्द संख्या ~~98~~ , पृष्ट संख्या ~~21~~ से ~~26~~ , निबंधन संख्या 8494 सन् 1990 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर वाके है।

और यह कि उपरोक्त अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति में से मवाजी 3422 वर्गफीट जमीन की खरीदारी श्री तिवारी सत्य नारायण प्रसाद पिता स्वर्गीय तिवारी मंशा राम प्रसाद ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी दिनांक 27–08–1990 ई0 को कामधेनु सहकारी गृह निर्माण समिति लि0 पटना (निबंधन संख्या 249 पैट सन् 1987 ई0) द्वारा सचिव श्री राजेन्द्र कुमार पिता का नाम स्वर्गीय राम लाल यादवं , निवास स्थान कदमकुआ , थाना एवं पत्रालय कदमकुऑ , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या ~~98~~ , पृष्ट संख्या ~~27~~ से ~~32~~ , निबंधन संख्या 8495 सन् 1990 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर वाके है।

और यह कि उपरोक्त खरीदारी के पश्चात श्री तिवारी सत्य नारायण प्रसाद स्वयं अपने खरीदारी की गयी सम्पत्ति पर ताजिन्दगी स्वयं काबिज दखिल रहकर अपने पत्नी वर्तमान लेख्यकारिणी / जमीन मालिक को अपना वारिस जायज छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इस प्रकार लेख्यकारिणी अनुसूची संख्या 1 में वर्णित समस्त सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक सम्पत्ति को अपने दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चली आ रही हैं। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर पटना नगर निगम या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Nivas Kumar
Managing Partner

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

Bina Mishra
20.3.18

Bina Mishra
20.3.18

Bina Mishra
20.3.18

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. 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। लेकिन अन्य किसी के भूखण्ड पर हुये किसी प्रकार के विवाद का कोई प्रभाव लेख्यकारी के जमीन पर नहीं पड़ेगा तथा जमीन मालिक / लेख्यकारिणी के जमीन पर निर्माण कार्य चलता रहेगा एवं जमीन मालिक एंव विकासक के बीच निर्धारित समयावधि का अनुपालन दृढ़ता पूर्वक किया जायेगा।

Rina Nidha
20.3.18

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandra Shekhar Kumar
Partner
20.03.2018

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पटना नगर निगम अथवा सम्बन्धित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जायगी।

Bina Mishra
20.3.18

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना नगर निगम या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को विकासक के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Nivas kumar
Managing Partner

सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पटना नगर निगम और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल के रूप में दिया जायेगा। निर्माण की निर्धारित अवधि एवं कृपा काल की गिनती पटना नगर निगम या किसी प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से नक्शा पारित होने की तिथि से की जायगी।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रेवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र को अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** सुपुर्द कर देगें एवं डेवेलपर या उनके नामित अनुपातिक रूप से **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

Bina Niwas
20.3.18

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

14. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट के बटबारा का सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा , जिसमें जमीन मालिक को Flat / फ्लैट पहले चुनने का अधिकार होगा।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक / डेवेलपर / फ्लैट धारक समिति के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा सार्वजनिक क्षेत्र को छोड़कर अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर Tenement / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य , जो पटना नगर निगम और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें। उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना , कानूनी कदमों , वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Niraj Kumar

Bina Nidhi
20.3.18

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर अपने खरीदारो को सहयोग करना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **50 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगे।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी ,

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandra Shekhar Kumar
20.03.2018
Partner

Bina Nidhi
20.3.18

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Nisay kumar
Managing Partner

राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अध्किारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का काई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ड.) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा हस्तातरण का अधिकार होगा।

18. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

19.. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन एवं इसमें बहुमंजिला इमारत का निर्माण **आदित्य निवास डेवलपर्स एण्ड कोलोनाईजरर्स** के नाम से करेगें और

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
26.03.2018

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj kumar
Partner

Bina Nidhi
20.3.18

समस्त निर्मित क्षेत्र का नाम **सत्या सुरेश इनक्लेव** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार नगर परिषद् दानापुर एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

20. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

21. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

22. पटना नगर निगम या अन्य किसी प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो अगले छः माह तक मो0 10,000/– दस हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

Rina Nishra
20.3.18

23. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj kumar
Managing Partner

अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

24. यह कि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसकी स्थापना खर्च भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त कर लेने के पश्चात बहुमंजिला इमारत के सदस्यों द्वारा गठित प्रबंध समिति के द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रबंधन खर्च का भुगतान जमीन मालिक या उनके नामित फ्लैट धारक प्रबंधन समिति को करेगें।

25. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , इन्टरकॉम ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी तथा उपरोक्त सभी कार्य डेवलपर को कराना होगा।

26. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को समान अधिकार होगा।

27. डेवेलपर पटना नगर निगम के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक को मुक्त रखेगें।

28. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे पी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandra Shekhar Kumar
Partner
20.03.2018

Bina Mishra
20.3.18

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj kumar
Managing Partner

29. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए सिर्फ डेवलपर ही जबाबदेह होगें। जमीन मालिक किसी तरह के दण्ड या किसी मुकदमा के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

30. प्रस्तावित इमारत पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

31. यह जमीन मालिक एवं विकासक के बीच किसी प्रकार का विवाद या मत भिन्नता उत्पन्न हाने पर उसका निपटारा Indian Arbitration Act 1940 समय समय पर यथा संशोधित अधिनियम के अन्तर्गत दोनो पक्षों द्वारा नियुक्त निष्पक्ष पंचों द्वारा किया जायेगा।

32. यह कि इस मनोबंध से सम्बधित किसी प्रकार के विवाद का निपटारा पटना स्थित न्यायालयों में ही की जा सकेगी।

अनुसूची संख्या –I

मौजा **धनौत** , जो महल्ला का नाम **महुआ बाग** स्थित है। सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 **20** (बीस) , तौजी संख्या **5139** (पांच हजार एक सौ उनचालिस) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या
84 (चौरासी)	2462 (दो हजार चार सौ बासठ)
समिति भूखण्ड संख्या	**एराजी**
23 (तेइस)	3422 वर्गफीट
18 (अठारह)	1533 वगफीट
कुल	4955 वर्गफीट रजि. II 375

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

Bina Mishra
20.3.18

Bina Mishra
20.3.18

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Niraj Kumar
Managing Partner

उपरोक्त एराजी को रास्ता के एराजी छोड़कर मापी से जो भी एराजी आवेगा , उसी एराजी पर निर्माण कार्य होगा।

चौहद्दी

उतर :– कामधेनु सहकारी गृह निर्माण समिति प्लौट न0 13
दक्षिण :– सहायक समिति रास्ता
पूरब :– समिति भूखण्ड संख्या 22 एवं 17
पश्चिमः– सहायक समिति रास्ता

यह कि उपरोक्त सम्पति सहायक रोड पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 82,47,000/– बेरासी लाख सैंतालिस हजार रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा	:–	पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।
Civil कार्य	:–	पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि को सिमेन्ट , बालू एवं मसालां।
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह डिसटेम्पर सहित एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुती होगी।
दरवाजें	:–	दरवाजे का चौखट साल लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर प्राइमर होगा।
खिडकियॉ	:–	खिड़कियॉ अल्युमिनियम फ्रेम में शीश युक्त लोहे का ग्रील लगा हुआ।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

Bina Mishra
20.3.18

फर्श	:–	भिट्रिफायड टाइल्स
शौचालय	:–	सभी शौचालय में ठंड.ा एवं गर्म पानी का नल सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड एस्को/मार्क का उपयोग होगा। किचेन का भिट्रिफायड एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स (Non Skid) का होगा।
रसोई घर	:–	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles
लिफ्ट	:–	पी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट ।
पल्मबिंग एवं सेनेट्री	:–	टाटा पाइप , Sun या 555 फिटिंग्स , C.P. Fittings Essco , पैरी वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 पाइप (सुप्रीम या प्रिंस)

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

अनुसूची – III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

Bina Niwas
20.3.18

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

3. ISI ब्राण्ड कम्पनी ध्वनिरहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली का वायरिंग में तांबे का तार होगा।

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।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Rina Mishra
20.3.18

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandra Shekhar Kumar
20.03.2018 Partner

साक्ष्यगण

1. Niraj kumar,
S/o - Late S.D.N. Singh,
Rajiv Nagar,
h.no. 25 CC1,
Patna - 800024
20/03/2018

2. Dheeraj Kumar
S/o Sri Baldeo Pandey
Vill+P.O. - Maghra
Dist - Nalanda
20.03.2018

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का सर्वमान मूल्यांकन ₹ प्रचलित नियम के अनुसार है तथा सरकार द्वारा निर्धारित एवं अन्य शुल्क वसूली पुकायम्य है।"
23.3.18
उपबन्धकीय लिपिक
पटेल नगर, पटना

दस्तावेज प्राप्त
23.3.18
हस्ताक्षर

प्रारूपकर्ता [illegible] 20.3.2018
दस्तावेज, लेखक, दानापुर, पटना
लाइसेंस नं० 48/02

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj kumar
Managing Partner

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



नीरज कुमार
Niraj Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 17/09/1979
पुरुष / MALE

3885 9318 4473

आधार-आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
संबोधित: स्वर्गीय सत्यदेव नारायण सिंह, रोड न-25 सी, सत्य देव निवास, राजीव नगर, फुलवारी, पटना, बिहार - 800024

Address:
S/O: Late Satya Deo Narayan Singh, road no-25 c, satya deo niwas, rajiv nagar, Phulwari, Patna, Bihar - 800024

3885 9318 4473

1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Niraj Kumar
Managing Partner

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. 164940/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 184440/-

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

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

LLR + Proc Fee	
LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Registering Officer
Danapur

Date: 23/03/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 21st March 2018 by Beena Mishra W/O Late Tiwari Satya Narayan Prasad by profession House Wife. Status - Executant

Beena Mishra
23.3.18

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:23/03/2018**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Niraj Kumar' age '39' Sex 'M', 'S/O Late Satyadeo Narayan Singh', resident of 'Road No.-25 C, Satya Deo Niwas, Rajiv Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 23/03/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 66 on pages on 511 -527, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-11 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 23/03/2018

Registering Officer
Danapur

Token No. : 3769 Year : 2018 S.No. : 3649 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 3580

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Niraj Kumar
Managing Partner

Serial No. 3569 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 3501

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR X 163277

Serial No. 3569 Deed No. 3501

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **21/03/2018** by **Dewanti Devi**
A Stamp Duty of Rs. **114420**/- and other Fees of Rs. **20500**/- 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. **3501** in Book No. **1**, Volume No. **65** on pages from **199** to **214** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **10** / Year **2018**

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Partner

21/3/2018
Signature with Date
(**Vinay Kumar Prasad**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 21/03/2018 Token No: 3771 /2018

विकास कार्य एकरारनामा

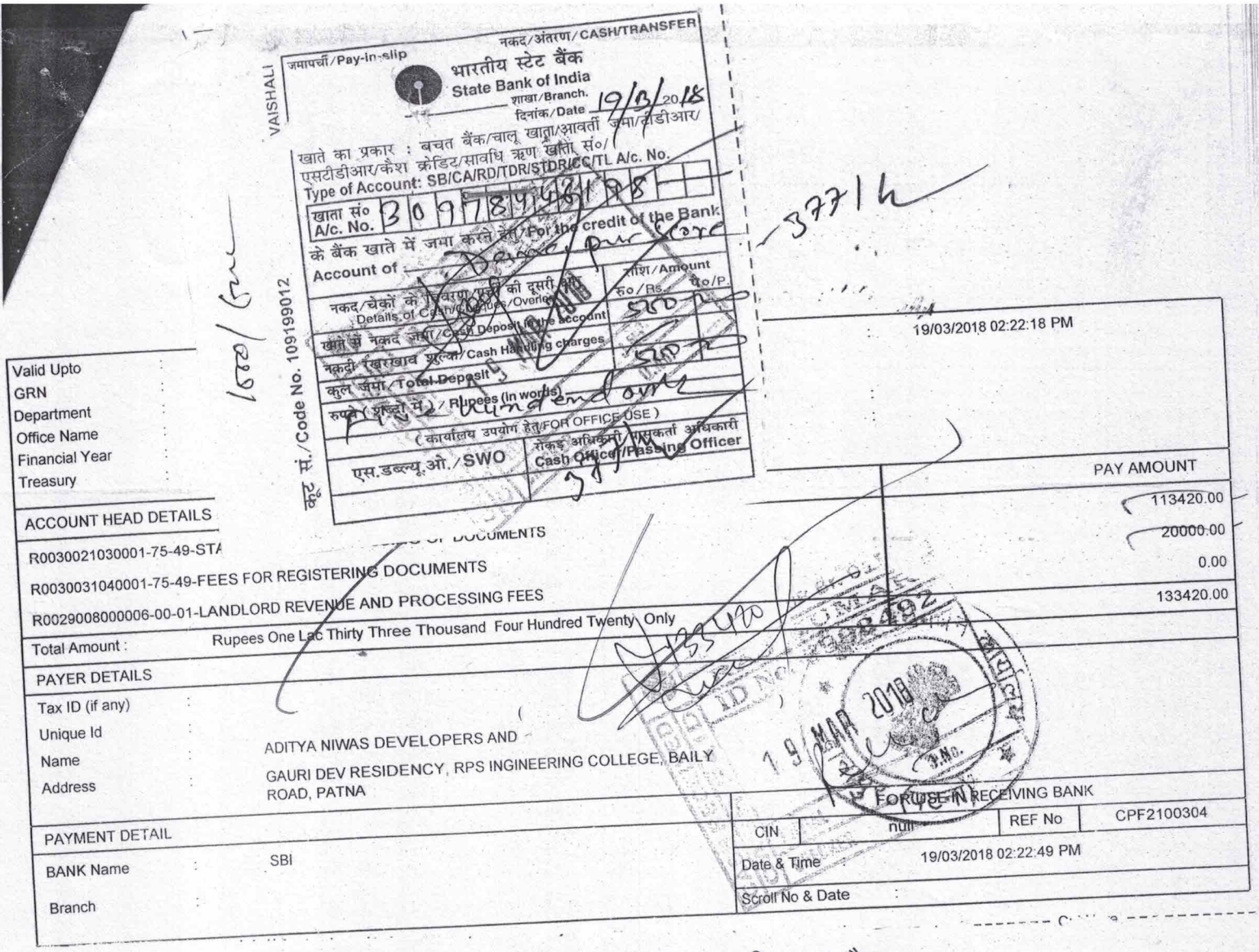
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण सम्बन्धी है , जो आज दिनांक 20 माह मार्च सन् 2018 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया है :-

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Managing Partner

21/3/2018



जमापर्ची/Pay-in-slip
नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER
भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India
शाखा/Branch.
दिनांक/Date 19/3/2018
VAISHALI
खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/टीडीआर/एसटीडीआर/कैश क्रेडिट/सावधि ऋण खाता सं०/
Type of Account: SB/CA/RD/TDR/STDR/CC/TL A/c. No.
खाता सं० A/c. No. 30978948198
के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank
Account of
कूट सं./Code No. 109199012
नकद/चेकों का विवरण (पृष्ठ की दूसरी ओर)
Details of Cash/Cheques (Overleaf)
रुपये/Rs. पैसे/P.
Amount
खाते में नकद जमा/Cash Deposit to the account
नकदी रखरखाव शुल्क/Cash Handling charges
कुल जमा/Total Deposit
रुपये (शब्दों में)/Rupees (in words)
(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)
एस.डब्ल्यू.ओ./SWO
रोकड़ अधिकारी/प्रस्तुकर्ता अधिकारी
Cash Officer/Passing Officer
1880/ Cash
3771/-

19/03/2018 02:22:18 PM

Valid Upto	
GRN	
Department	
Office Name	
Financial Year	
Treasury	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STA	113420.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Lac Thirty Three Thousand Four Hundred Twenty Only	133420.00

PAYER DETAILS	
Tax ID (if any)	
Unique Id	
Name	ADITYA NIWAS DEVELOPERS AND
Address	GAURI DEV RESIDENCY, RPS INGINEERING COLLEGE, BAILY ROAD, PATNA

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	SBI	CIN	null	REF No	CPF2100304
Branch		Date & Time	19/03/2018 02:22:49 PM		
		Scroll No & Date			

19 MAR 2018

इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **धनौत** , जो **महुआ बाग** मे स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना – रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 **20** (बीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

20-3-18

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति की खरीदारी जमीन मालिक ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी दिनांक 11–12–1995 ई0 को श्री किशुन प्रसाद पिता का नाम श्री नन्द लाल शर्मा , निवास स्थान पंजाब नेशनल बैंक , रिजनल ऑफिस , आरा , जिला भोजपुर , हाल निवास स्थान आर0 सी0 सी0 बैंक रोड , पटना एवं श्रीमती लक्ष्मी देवी धर्मपत्नी श्री किशुन प्रसाद, निवास स्थान तोताहरी मठ, थाना एवं पत्रालय – नैमी सरैया , जिला सीतापुर , उत्तर प्रदेश , से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , निबंधन संख्या 6715 सन् 1995 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Niraj kumar

Managing Partner

श्रीमती देवन्ती देवी पति का नाम श्री राम सुरेश सिंह , निवास स्थान बिक्रमगंज , थाना एवं पत्रालय – बिक्रमगंज , जिला – रोहतास , जिन्हें इसके पश्चात **लेख्यकारिणी / जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया जायेगा जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।
मो0 न0 **7587237205**

ए वं म्

आदित्य निवास डेवलपर्स एण्ड कोलोनाईजरर्स , एक पार्टनरशीप फर्म , जिसका कार्यालय – गौरी देव रेसिडेन्सी , (आर0 पी0 एस0 इंजिनिरिंग कॉलेज , बेली रोड , पटना है , द्वारा पार्टनर **श्री चन्द्रशेखर कुमार** पिता का नाम स्वर्गीय बी0 एन0 सिंह , निवास स्थान – राजीव नगर , थाना – राजीव नगर , जिला – पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

यह कि जमीन मालिक मौजा **धनौत** , जो **महुआ बाग** मे स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना – रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 **20** (बीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

देवन्ती देवी
20-3-18

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति की खरीदारी जमीन मालिक ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय कलामी दिनांक 11–12–1995 ई0 को श्री किशुन प्रसाद पिता का नाम श्री नन्द लाल शर्मा , निवास स्थान पंजाब नेशनल बैंक , रिजनल ऑफिस , आरा , जिला भोजपुर , हाल निवास स्थान आर0 सी0 सी0 बैंक रोड , पटना एवं श्रीमती लक्ष्मी देवी धर्मपत्नी श्री किशुन प्रसाद, निवास स्थान तोताहरी मठ, थाना एवं पत्रालय – नैमी सरैया , जिला सीतापुर , उत्तर प्रदेश , से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , निबंधन संख्या 6715 सन् 1995 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

दिन से लेकर आजतक लेख्यकारिणी स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक सम्पत्ति को अपने दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चली आ रही हैं। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekha Kumar
Partner
20.03.2018

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर पटना नगर निगम या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

देवान्त देवी
20-3-18

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Nirad Kumar
Managing Partner

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। लेकिन अन्य किसी के भूखण्ड पर हुये किसी प्रकार के विवाद का कोई प्रभाव लेख्यकारी के जमीन पर नहीं पड़ेगा तथा जमीन मालिक / लेख्यकारिणी के जमीन पर निर्माण कार्य चलता रहेगा एवं जमीन मालिक एंव विकासक के बीच निर्धारित समयावधि का अनुपालन दृढ़ता पूर्वक किया जायेगा।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
20.03.2018
Partner

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

20-3-18

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने, जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

2018

Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पटना नगर निगम अथवा सम्बन्धित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जायगी।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
20.03.2018
Partner

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना नगर निगम या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को विकासक के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पटना नगर निगम और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

देवाशीष चक्रवर्ती
20-3-18

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल के रूप में दिया जायेगा। निर्माण की निर्धारित अवधि एवं कृपा काल की गिनती पटना नगर निगम या किसी प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से नक्शा पारित होने की तिथि से की जायगी।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने अपने हिस्से का पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Nivas Kumar
Managing Partner

पाटलिपुत्र (पटना)

के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandra Shekhar Kumar
20.03.2018
Partner

13 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र को अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** सुपुर्द कर देगें एवं डेवेलपर या उनके नामित अनुपातिक रूप से **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट के बटबारा का सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा , जिसमें जमीन मालिक को Flat / फ्लैट पहले चुनने का अधिकार होगा।

20-3-18

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक / डेवेलपर / फ्लैट धारक समिति के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा सार्वजनिक क्षेत्र को छोड़कर अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर Tenement / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य , जो पटना नगर निगम और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें। उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत हैः—

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना , कानूनी कदमों , वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

देवकी नंदन
20-3-18

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर अपने खरीदारो को सहयोग करना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **50 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

018

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगे।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का काई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ड.) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगें।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
20.03.2018
Partner

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

दिनांक 20-3-18

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा हस्तातरण का अधिकार होगा।

18. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

19.. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन एवं इसमें बहुमंजिला इमारत का निर्माण **आदित्य निवास डेवलपर्स एण्ड कोलोनाईजरर्स** के नाम से करेगें और समस्त निर्मित क्षेत्र का नाम **सत्या सुरेश इनक्लेव** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार नगर परिषद् दानापुर एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

20. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
20-03-2018
Partner

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

2018

21. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

22. पटना नगर निगम या अन्य किसी प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो अगले छः माह तक मो0 10,000/– दस हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

23. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

24. यह कि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसकी स्थापना खर्च भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त कर लेने के पश्चात बहुमंजिला इमारत के सदस्यों द्वारा गठित प्रबंध समिति के द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रबंधन खर्च का भुगतान जमीन मालिक या उनके नामित फ्लैट धारक प्रबंधन समिति को करेगें।

25. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , इन्टरकॉम ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी तथा उपरोक्त सभी कार्य डेवलपर को कराना होगा।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

26. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को समान अधिकार होगा।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

27. डेवेलपर पटना नगर निगम के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक को मुक्त रखेगें।

28. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे पी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए सिर्फ डेवलपर ही जबाबदेह होगें। जमीन मालिक किसी तरह के दण्ड या किसी मुकदमा के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

20-3-18

30. प्रस्तावित इमारत पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

31. यह जमीन मालिक एवं विकासक के बीच किसी प्रकार का विवाद या मत भिन्नता उत्पन्न हाने पर उसका निपटारा Indian Arbitration Act 1940 समय समय पर यथा संशोधित अधिनियम के अन्तर्गत दोनो पक्षों द्वारा नियुक्त निष्पक्ष पंचों द्वारा किया जायेगा।

32. यह कि इस मनोबंध से सम्बधित किसी प्रकार के विवाद का निपटारा पटना स्थित न्यायालयों में ही की जा सकेगी।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Niraj Kumar
Managing Partner

अनुसूची संख्या –I

मौजा **धनौत** , जो महल्ला का नाम **महुआ बाग** स्थित है। सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 **20** (बीस) , तौजी संख्या **5139** (पांच हजार एक सौ उनचालिस) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् हैः–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
84 (चौरासी) (समिति प्लौट न9 22/ए एवं 22/बी	2462 (दो हजार चार सौ बासठ)	2 कट्ठा 10 धुर 10 धुरकी

चौहद्दी

उतर :– कामधेनु सहकारी गृह निर्माण समिति प्लौट न0 17

दक्षिण :– 20 फ़ीट चौड़ा सहायक रोड

पूरब :– 20 फीट चौड़ा सहायक रोड

पश्चिमः– कामधेनु सहंकारी गृह निर्माण संमिति प्लौट न0 23

यह कि उपरोक्त सम्पति सहायक रोड पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 57,21,000/– सनतावन लाख इक्कीस हजार रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा :– पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि को सिमेन्ट , बालू एवं मसालां।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह डिस्टेम्पर सहित एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुती होगी।

दरवाजें :– दरवाजे का चौखट साल उड का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Chandrashekhar Kumar

Partner

20.03.2018

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Nisar Kumar

Managing Partner

दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

खिडकियॉ	:–	खिड़कियॉ लकड़ी/अल्युमुनियम फेम और खिड.की में लोहे का ग्रील तथा शीशा लगा हुआ।
फर्श	:–	भिट्रिफायड टाइल्स
शौचालय	:–	सभी शौचालय में ठंड.ा एवं गर्म पानी का नल सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड एस्को/मार्क का उपयोग होगा। किचेन का भिट्रिफायड एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स (Non Skid) का होगा।
रसोई घर	:–	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles
लिफ्ट	:–	पी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट ।
पल्मबिंग एवं सेनेट्री	:–	टाटा पाइप , Sun या 555 फिटिंग्स , C.P. Fittings Essco , पैरी वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 पाइप (सुप्रीम या प्रिंस)

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Chandrashekhar Kumar
Partner
20.03.2018

20-3-18

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

For Aditya Niwas Developers & Colonizers
Nirraj Kumar
Managing Partner

अनुसूची – III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. ISI ब्राण्ड कम्पनी का ध्वनिरहित जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली का वायरिंग में तांबे का तार होगा।

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।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

देवन्ती देवी

20-3-18

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Chandrashekhar Kumar

20.03.2018 Partner

साक्ष्यगण

1. Niraj Kumar
S/o Late S.D.N. Singh
Rajiv Nagar
Road no. 25 (C)
Patna-800024
2. 20/03/2018

Vineet Kumar
S/o Late Ram Suresh Singh
104(E), Keshar Place
Khajpura, Patna-14
20/03/18

प्रारूपकर्ता 20.3.2018

पटना

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Niraj Kumar

Managing Partner

Endorsement of Certificate of Admissibility

ssible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian np 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. 114420/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addi.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 133920/-

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

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 21/03/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 21st March 2018 by Dewanti Devi W/O- Ram Suresh Singh by profession Others. Status - Executant

देवन्ती देवी
21-3-18

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:21/03/2018**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Niraj Kumar' age '38' Sex 'M', 'S/O- Late Satyadev Narayan Singh', resident of 'Rajeev Nagar, Phulwari Sharif, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 21/03/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 65 on pages on 199 -214, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-10 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 21/03/2018

Token No. : 3771 Year : 2018 S.No. : 3569 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 3501

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Niraj Kumar
Managing Partner

3/21/20

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



नीरज कुमार
Niraj Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 17/09/1979
पुरुष / MALE

3885 9318 4473

आधार-आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
संबोधित: स्वर्गीय सत्यदेव नारायण सिंह, रोड न-25 सी, सत्य देव निवास, राजीव नगर, फुलवारी, पटना, बिहार - 800024

Address:
S/O: Late Satya Deo Narayan Singh, road no-25 c, satya deo niwas, rajiv nagar, Phulwari, Patna, Bihar - 800024

3885 9318 4473

1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in

For Aditya Niwas Developers & Colonizers

Niraj Kumar
Managing Partner

निबंधन कार्यालय