Serial No. 5585 Book No. :- 1 Deed No. 5460

Serial No. 5585 Deed No. 5460

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

This document was presented for registration on 30/05/2014 by Kamlesh Kumar Singh
A stamp duty of Rs. 92900/- and other fees of Rs. 21400/- 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. 5460 in Book No. 1, Volume No. 95 on pages from 142 to 155 and has been preserved in total 14 pages in C.D. No. 15 / Year 2014

30/5/2014
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 30/05/2014 Token No: 5655 /2014

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह विकासकरार पत्र आज दिनांक 30.5.14 को श्री

कमलेश कुमार सिंह पिता श्री [illegible] सा. अनवेश सिंह, निवासी

Kamlesh Kumar Singh
30/5/14

PAN – AAKCA7773M

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- M/s Aastik Buildcon Pvt. Ltd

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)- 303, Vidyanand Maheshwari Complex

2. दस्तावेज का प्रकार- Development Agreement Judges Colony Sajuna

3. निबंधन कार्यालय- Danapur Danapur Patna

4. बैंक का नाम एवं शाखा- S.B.I Danapur

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 लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	91,900/- 1,000/-	92,900/-
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/- 1,000/-	21,000/-
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	/	/
	कुल योग	1,13,900/-

भुगतान का माध्यम : नकद/ चेक/ ड्राफ्ट

कुल राशि शब्दों में One lac fourteen thousand three hundred only 400/-

1,14,300/-

स्थान- Danapur

तारीख- 16/5/14

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर 9334125743

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------- / शब्दों में ----------

रूपये प्राप्त किया

114300

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज निम्न करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30979446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या) X रू0 25/-

SBI Danapur Br. (01254) AVINAV KUMAR SINHA

16 MAY 2014

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

मोहल्ला- न्यू कॉलोनी, क्वार्टर नं0- 165 ए0/बी0, पोस्ट एवं थाना- खगौल, जिला- पटना, जन्मति निवासी ग्राम-सिरिसिया, पोस्ट- बबुरा, थाना- बड़हरा, जिला-भोजपुर (आरा), भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिसे प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

मेसर्स आस्तिक बिल्डकॉन प्रा०लि०, निबंधन कार्यालय- 303, ब्लॉक-बी., विद्यानन्द माहेश्वरी काम्पलेक्स, जजंज कॉलोनी, सगुना, थाना- दानापुर, जिला- पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन संख्या- U45200BR2012PTC013976 द्वारा निदेशक (1) श्री जितेन्द्र कुमार सिंह पिता का नाम श्री ब्रजकिशोर प्रसाद सिंह, निवासी - मुन्देश्वरी इन्क्लेव, फ्लैट संख्या- 505, ब्लॉक-डी., आशियाना मोड़, पटना-800014, (2) श्री अजय कुमार, पिता का नाम स्व. विद्यानंन्द राय, निवासी ग्राम- नया टोला, सगुना, थाना- दानापुर, जिला- पटना एवं (3) कौशर खान पिता का नाम जहिर हुसैन खान, निवासी- फ्लैट नं.- 207, एस.एस.इन्क्लेव, अशियाना मेन रोड, पटना-14, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता, उन्नयनकर्ता/ विक्रयकर्ता इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिशासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इससे हितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है।

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

यह कि जमीन मालिक मौजा– आशोपुर., परगना– फुलवारी, सर्वे थाना– दानापुर, जिला– पटना के थाना नं.– 34, तौजी नं.– 5065, (पाँच हजार पैंसठ) खाता नं.– 25 (पच्चीस), सर्वे प्लौट नं.– 665 (छः सौ पैंसठ), एराजी– 3 कट्टा 13 धुर 10 धुरकी पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुऐ निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है, जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के कंडिका–5 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे जमीन मालिक ने निबंधित वसीका बिक्रय–पत्र के द्वारा श्री दिलीप कुमार मिश्रा पिता का नाम– स्व0 रामजी मिश्रा निवासी ग्रम– आशोपुर थाना– दानापुर पोस्ट– खगौल, जिला– पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या–1, जिल्द संख्या–118, सी0डी0–19/2009 पृष्ठ संख्या– 565 से 574 तक पर अंकित कर वसीका संख्या–8271/2009 द्वारा दिनांक–12.12.2009 को हुआ है। तब से जमीन मालिक लेख्य सम्पति पर स्वामी के रूप मे निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे मे रहते हुए दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी संख्या– 643 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्यकारी लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

3 लेख्य प्रकार– भूखंड विकसित करने हेतु विस्तारक के साथ अनुरोध।

4 भूखंड पर मल्टीकम्पलेक्स निर्माण पूरा होने पर कूल निर्मित क्षेत्र का 45 प्रतिशत भूखंड जमीन मालिक का होगा एवं 55 प्रतिशत विस्तारक का होगा।

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. For AASTIK BUILDCON PVT. LTD.
Director Director
30/5/14 30/5/14 30/5/14

5. भूखंड का विवरण:– कुल क्षेत्रफल – एराजी 3 कट्ठा 13 धुर 10 धुरकी (तीन कट्ठा तेरह धुर दस धुरकी) जो 11.484375 डीसमील के समतुल्य है, जो मौजा– आशापुर, परगना– फुलवारी, सर्वे थाना– दानापुर, जिला– पटना के थाना नं.– 34, तौजी नं. – 5065 (पाँच हजार पैंसठ), खाता नं.– 25, (पच्चीस), सर्वे प्लौट नं0– 665 (छः सौ पैंसठ) में अवस्थित है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय एवं निजामत नगर पालिका दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो0– 2 रूपया, अंचल कार्यालय दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या– 643 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है।

चौहद्दी

उत्तर	–	सर्वे प्लॉट न.– 664
दक्षिण	–	सर्वे प्लॉट न.– 668
पूरब	–	सर्वे प्लॉट न.– 671
पश्चिम	–	पार्ट प्लॉट न – 665

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.– 155 एवं जोन– 02 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य रू. 45,95,000/– (पैंतालीस लाख पन्चानवे हजार) रूपया है।

6. यह कि नक्सा स्वीकृति के एक महीना के भीतर विस्तारक एवं भूखंड स्वामी अपने–अपने हिस्से का निर्धारण कर लेगें एवं अपने हिस्से से संबंधित सहमति पत्र का 1000/– रू0 स्टॉम्प पर आगे–पीछे, उत्तर–दक्षिण सभी दिशाओं के प्लैट का निष्पादन करेगें।

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त जमीन पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत बनवाना चाहते है और इस उद्देश्य हेतु इसे

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD.
Director
30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD.
Director
30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD.
Director
30/5/14

उपर वर्णित द्वितीय पक्ष बिल्डर को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया है:--

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋण--भार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से संबंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है। यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य है और यह भूखंड बहुमंजिला इमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक है तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परंतु अभी तक किसी के साथ न तो बेचे है, न दान की है, न ही रेहन रखा है न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सहायता प्रदान करेगें तथा व्यय द्वितीय पक्ष करेगे जैसे उक्त भूखंड पर जाने, रहने, प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मेटेरियल जमा करने हेतु एवं अन्य बिकास पूर्व कार्य जमीन मापने, बौन्ड्री वाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष प्लॉट के उपर द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौप दिये है।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगे।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि उक्त भूखंड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं है, अगर ऐसा पाया जाता है तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उस भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यों में खर्च, किये गए राशि लेने के हकदार होगें, साथ ही प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेगें।

6. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष का 45 प्रतिशत हिस्सा एवं द्वितीय पक्ष का 55 प्रतिशत हिस्सा होगा।

7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि उपर वर्णित भूखंड स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नही है, जैसे कोई अन्य भाई, भतिजा, बहन इत्यादि अगर ऐसा होता भी है तो वह शर्त संख्या-- 6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदार होंगे न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

8. प्रथम पक्ष जरूरत पड़ने पर इस भूखंड पर इस बिल्डर द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगे तथा नक्शा इस दस्तावेज के साथ संलग्न रहेगा।

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

30/5/14

9. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत है कि समय–समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर, डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेगें तथा प्रथम पक्ष रजिस्टर्ड एग्रीमेंट के पूर्व विकासक को अपनी उक्त लेख्य जमीन से संबंधित अंचल कार्यालय द्वारा निर्गत जमाबंदी रसीद एवं भुस्वामित्व प्रमाण पत्र उपलब्ध करा देंगे।

10. प्रथम पक्ष पुनः सहमत है कि वर्त्तमान समय में लागू परिस्थिति या नियम/आदेश के अतिरिक्त अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य किसी कारणवश बंद होने पर, जैसे कि भूखण्ड से संबंधित किसी तरह का विवाद, न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो, वैसी परिस्थिति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

11. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता है जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते सलटना होगा तो दोनों पक्षो के रजामंदी से होगा।

12. प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण में कार्य का निरीक्षण कर सकते है और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेगें तथा अधिकृत या बेढ़ा कार्य बंद कराने का अधिकार जमीन मालिक को नहीं होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष रजिस्टर्ड डेवलपमेंट एग्रीमेंट होने की तिथि से 4 वर्ष में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौंप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता है तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD.
Director
30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD.
Director
30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD.
Director
30/5/14

को 6 (छह) माह का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा।

14. यह कि जमीन मालेक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

15. बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय पत्र हेतु एकरारनामा एवं बिक्रय-पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य मे प्रथम पक्ष को अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा साथ ही प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से को किसी से बेच सकतें हैं या अपने पास रख सकतें हैं उसमें द्वितीय पक्ष को अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा. परन्तु द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष के पूर्ण हिस्से का निर्माण पूर्ण रूप से करके पहले प्रथम पक्ष को दखल कब्जा सौंपेगें उसके बाद ही द्वितीय पक्ष अपने हिस्से पर किसी को दखल कब्जा सौंपेंगे।

16. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट बैक, सिढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालो का समान

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. 30/5/14

रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

17. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि इस कम्पलेक्स का नाम "साई वृन्दावन गार्डेन" रहेगा।

18. सभी तरह के खर्चों का निष्पादन इस एग्रीमेन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबाबदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

19. बिल्डर के द्वारा कौमन क्षेत्र के लिए प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पम्प को सुविधा प्रदान की जायेगी। इसके अलावे विद्युत एवं जेनरेटर द्वारा विद्युत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे तथा विद्युत सम्बन्धित विद्युत विभाग से स्वयं अपने खर्च पर सभी सदस्य एवं जमीन मालिक लेवेंगे।

20. यह कि प्रथम पक्ष के बचे हुए जमीन के भू-भाग पर इस अपार्टमेंट के रास्ते से निर्बाध रूप से आने-जाने का अधिकार बना रहेगा। इसमें किसी भी पक्ष को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

21. नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर भंतिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकल्पक द्वारा पूर्ण करने पर उपयुक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे तथा उसी अनुपात में जमीन मालिक एवं क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

22. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD.
Director
30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD.
Director
30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD.
Director
30/5/14

करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान से आर्थिक--ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैट/पार्किंग के एवज में बुकिंग कार्य/ आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 55 प्रतिशत क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड बिल्डर बधक नहीं रखेंगे।

23. यह कि विकासक को उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए मिलता है तो वैसी स्थिति में विकासक उक्त प्लौट के साथ बाद में मिले प्लौट को मिलाकर एक साथ या ब्लॉकवाइज विकास कर सकते है तथा उक्त प्लौट पर विकास करने हेतु नक्शा स्वीकृति के बाद उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए विकासक को मिलता है तो विकासक उक्त प्लौट से बाद में मिले प्लौट पर आने--जाने के लिए रास्ता का उपयोग उक्त प्लौट से करेंगे, जिसमें प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को किसी प्रकार का अवरोध करने का अधिकार नहीं होगा।

24. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

For AASTIK BUILDCON PVT. LTD. Director 30/5/14

एनेक्चर

कम्पलेक्स के निर्माण के अन्तर्गत आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल विवरण:--

1. फाउण्डेशन आर0सी0सी0 पाईलिंग (भूकम्प रोधी)
2. स्ट्रक्चर आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर

कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षरः–

1. Mukesh Kumar Singh
S/o Sri Kamlesh Kumar Singh
New Colony Rly QNo-165AB
Po-Khagaul, Dist- Patna
Bihar Pin- 801105
30/5/14

Kamlesh Kumar Singh
30/5/14

(प्रथम पक्ष)

भू–स्वामी का हस्ताक्षर

Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Jitendra kumar singh
30/5/14
Director

Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Ajay Kumar
30/5/14
Director

2. अजय कुमार
पिता - स्व० घनपत राय
सा० - आसोपुर
पो० - खगौल
थाना - दानापुर (पटना)
30/5/14

Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Kousalendra
30/5/14

(द्वितीय पक्ष)

बिल्डर का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:–

30/5/14
(अमरजीत कुमार)

प्रारुप तैयार किया।

17/5/2014
(रामानन्द प्रसाद केशरी), अधिवक्ता
समाहारणालय वार एसोसिएसन पटना

30/5/14

Serial No 8138 Book No. :- 1 Deed No. 7871

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हज़ार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR K 652343

Serial No. 8138

Deed No. 7871

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

This document was presented for registration on 29/07/2013 by Upendra Kumar
A Stamp Duty of Rs. 100000/- and other Fees of Rs. 21425/- 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. 7871 in Book No. 1, Volume No. 135 on pages from 126 to 142 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 21 / Year 2013

29/7/2013
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 29/07/2013 Token No: 8216 /2013

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 29/07/2013 को (1) श्री उपेन्द्र कुमार पिता का नाम स्व. मोसाफिर साव एवं (2) श्रीमती सरिता देवी पति का नाम श्री उपेन्द्र कुमार,

उपेन्द्र कुमार
29/7/2013
सरिता देवी

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director

दोनों निवासी ग्राम– आशोपुर, पोस्ट– खगौल, थाना– दानापुर, जिला– पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी भी शामिल है) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

मेसर्स आस्तिक बिल्डकॉन प्रा०लि०, निबंधन कार्यालय– 303, ब्लॉक–बी., विद्यानन्द माहेश्वरी कम्पलेक्स, जजेज कॉलोनी, सगुना, थाना– दानापुर, जिला– पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन संख्या– **U45200BR2012PTC018976** द्वारा **निदेशक (1) श्री जितेन्द्र कुमार सिंह** पिता का नाम श्री ब्रजकिशोर प्रसाद सिंह, निवासी– मुन्देश्वरी इन्क्लेव, फ्लैट संख्या– 505, ब्लॉक–डी., आशियाना मोड़, पटना–800014, **(2) श्री अजय कुमार,** पिता का नाम स्व. विद्यानन्द राय, निवासी ग्राम– नया टोला, सगुना, थाना– दानापुर, जिला– पटना **एवं (3) कौशर खान** पिता का नाम जहिर हुसैन खान, निवासी– फ्लैट नं.– 207, एस.एस.इन्क्लेव, अशियाना मेन रोड, पटना–14, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता, उन्नयनकर्त्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा– आशोपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना के थाना नं.– 34, तौजी बिहार सरकार जिसका पूर्ण विवरण इस विकास एकरारनामा के अनुसूची–1 में वर्णित है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व अधिकार धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में है।

यह कि अनुसूची–1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी–2 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या–1 ने अपने खास अर्जित आय से वजरिये वसीका केवाला वयला कलामी मरकुमा तारीख– 17.08.2009 ई0 को नविस्ते श्री विश्वजीत पाल पिता का नाम श्री जवाहर प्रसाद पाल, निवासी स्थान– आशोपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना वहैसियत मोख्तारआम मिनजानिब श्रीमती सरस्वती देवी पति का नाम श्री गंगाधर तिवारी, निवासी स्थान– विशम्भरपुर, थाना– बिहटा, जिला– पटना एवं श्रीमती सहोदर देवी पति का नाम श्री हरि मोहन गौड़, निवासी ग्राम– जम्होर, थाना– जम्होर, जिला– औरंगाबाद, वो श्रीमती कमला देवी पति का नाम श्री यमुना प्रसाद उपाध्याय निवासी ग्राम– पंचपोखरी, थाना– नवीनगर, जिला– पटना ने निबंधित मोख्तारनामा के

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

सरिता देवी 2 उपेन्द्र कुमार
29/7/13 29/7/2013

माध्यम से प्राधिकृत किया है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या–4, जिल्द संख्या– 1, सी.डी.–1, पृष्ठ संख्या– 331 से 338 तक पर अंकित कर वसीका संख्या– 45/2008 द्वारा दिनांक 16.01.2008 को हुआ है से वय खरीद किये थे, जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या– 5417 के रूप में पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या– 78, पृष्ठ संख्या– 343 से 350 तक सी.डी. 13 वर्ष 2009 ई0 में निबंधित एवं कुल 8 पृष्ठों में संधारित किया गया है वो अनुसूची संख्या–1 में वर्णित सम्पति में से मवाजी–2 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या–2 ने अपने खास स्त्री धन से वजरिये वसीका केवाला वयला कलामी मरकुमा तारीख 17.08.2009 ई0 को श्री विश्वजीत पाल पिता का नाम श्री जवाहर प्रसाद पाल, निवासी स्थान– आशोपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना वहैसियत मोख्तारआम मिनजानिब श्रीमती सरस्वती देवी पति का नाम श्री गंगाधर तिवारी, निवासी स्थान– विशम्भरपुर, थाना– बिहटा, जिला– पटना एवं श्रीमती सहोदर देवी पति का नाम श्री हरि मोहन गौड़, निवासी ग्राम– जम्होर, थाना– जम्होर, जिला– औरंगाबाद, वो श्रीमती कमला देवी पित का नाम श्री यमुना प्रसाद उपाध्याय, निवासी ग्राम– पंचपोखरी, थाना– नवीनगर, जिला– पटना ने निबंधित मोख्तारनामा के माध्यम से प्राधिकृत किया है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या–4, जिल्द संख्या– 1, सी.डी.–1, पृष्ठ संख्या– 331 से 338 तक पर अंकित कर वसीका संख्या– 45/2008 द्वारा दिनांक 16.01.2008 को हुआ है से वय खरीद किये थे, जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या– 5418 के रूप में पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या– 78, पृष्ठ संख्या– 351 से 358 तक सी.डी. 13 वर्ष 2009 ई0 में निबंधित एवं कुल 8 पृष्ठों में संधारित किया गया है। इस प्रकार अनुसूची–1 में वर्णित कुल एराजी पर जमीन मालिक वहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर अपने–अपने स्वअर्जित सम्पति को स्वतंत्र रूप से अपने–अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे है। वो जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबंदी रैयत संख्या क्रमशः 731 एवं 730 में दर्ज पाया गया है।

यह कि उपर्युक्त प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की आपसी सहमती से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या–1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय ईमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधेजों पर किया जायेः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **दानापुर नगर**

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

सविता देवी 3
29/7/13

उपेन्द्र कुमार
29/7/2013

परिषद से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरंभ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखंडों को मिलाकर भी आवासीय ईमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते है। उक्त स्थिति में भूखंड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखंड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखंड के सम्मलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप 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 गए सदस्य भी करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 45 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 55 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा/सम्पूर्ण भवन का निर्माण *इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णित* Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

सरिता देवी
29/7/13

4

उपेन्द्र कुमार
29/7/2013

7. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन का निर्माण में प्रथम कोटि के सामग्री का उपयोग का होगा तथा उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **दानापुर नगर परिषद** अथवा सम्बंधित कार्यालय को भेजी जाएगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **दानापुर नगर परिषद** या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर कोई हो, को विकासक स्वयं हस्ताक्षर करके जमीन मालिक की ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण इत्यादि कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **दानापुर नगर परिषद** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

सरिता देवी
29/7/13

उपेन्द्र कुमार
29/7/2013

अंदर मो0 1,20,426/- शब्दों में (रु0) मात्र

(4)

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता आर्यावर्त बिल्डकॉन प्रा0लि0 पटना
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) सपना दानापुर (पटना)
2. दस्तावेज का प्रकार रजि0 दानापुर
3. निबंधन कार्यालय
4. बैंक का नाम एवं शाखा S.B.I. दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशि 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 लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्रारंभिक इकाई - 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड-R0030021030001, A/C NO.- 10963226587	99000	99000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 03-पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों पर पंजीकरण शुल्क-उपशीर्ष- 0001 प्राथमिक इकाई - 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड-R0030031040001, A/c No.- 10963226576	20,000 1,000	21000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष- 0029- भू हस्तांतरण लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उपशीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई-75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड-R0029008000006, A/c No.-10963226598	/	/
भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट	कुल योग	1,20,000/-

कुल राशि शब्दों में एक लाख बीस हजार मात्र

स्थान दानापुर

तारीख 29/7/13

जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

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

FRO USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ..... तारीख ..... उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रू0 ..... /शब्दों में ..... रूपये प्राप्त किये।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 - A/c No. 30978446198
जमा करने की तिथि :
बैंक स्क्रॉल सं0 - ..... हस्ताक्षर एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या + 2) X रू 25/-

120000
425
1,20,425

SBI Danapur Br. 01354
29 JUL 2013

और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **चार वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल दिया जायेगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित की गिनती विकास एकरारनामा के निबंधन की तिथि से की जाएगी।

12. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13. यह कि जीम मालिक सहमत है और बचनबंद्ध करते है कि डेवेलपर अथवा उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति में कार्य करने में कोई बाधा या विरोध उत्पन्न न हो और डेवेलपर उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये स्वतंत्र रहेंगे, जो उन्नयन के लिए, उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त ईमारत के निर्माण तथा फ्लैटों के बिक्री, रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **45 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे एवं डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको **55 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि वर्णित जमीन पर निर्मित क्षेत्र में जमीन मालिक को 45 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका निर्धारण एवं

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

सरिता देवी
29/7/13

29/7/2013

स्पष्टीकरण ईमारत निर्माण हेतु प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद 1000/- रूपये के स्टाम्प पर किया जाएगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा सामुहिक रुप से उपयोग की जाएंगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैसी स्थिति में जमीन मालिक का उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा। जबकि इसमें होने वाले प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा भुगतान किया जायेगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements को **दानापुर नगर परिषद** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) का करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

क. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में 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. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

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

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.17

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.17

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

सविता देवी
29/7/17

7

उपेन्द्र कुमार
29/7/2017

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 संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ड. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में वित्तीय संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

च. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 55 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

छ. यह कि विकासक को उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए मिलता है तो वैसी स्थिति में विकासक उक्त प्लौट के साथ बाद में मिले प्लौट को मिलाकर एक साथ या ब्लॉकवाईज विकास कर सकते है तथा उक्त प्लौट पर विकास करने हेतु नक्शा स्वीकृति के बाद उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए विकासक को मिलता है तो विकासक उक्त प्लौट से बाद में मिले प्लौट पर आने–जाने के लिए रास्ता का उपयोग उक्त प्लौट से करेंगे, जिसमें प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को किसी प्रकार का अवरोध करने का अधिकार नहीं होगा।

ज. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर या

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.'13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.'13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.'13

सविता देवी
29/7/13

उपेन्द्र कुमार
29/7/2013

सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन देना तथा अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **दानापुर नगर परिषद** अन्य अधिकारियों के समक्ष अपनी सहमती देने हेतु अपना-अपना हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

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

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं साथ ही जमीन मालिक यह घोषणा करते है कि उपर वर्णित भूखंड स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नही है, जैसे कोई अन्य भाई, भतिजा, बहन इत्यादि अगर ऐसा होता भी है तो वह शर्त संख्या– 6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदार होंगे न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

(v). 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 देंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगे।

सीता देवी
29/7/13

29/7/2013

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

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

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटाने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते है बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर 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 जाएगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 55 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **'' मेसर्स आस्तिक बिल्डकॉन प्रा०लि०,''** के नाम से करेंगे और पार्किंग स्थान सहित सम्पूर्ण ईमारत का नाम **''साई वृन्दावन गार्डेन''** होगा और सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **दानापुर नगर परिषद** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

सरिता देवी 29/7/13

उपेन्द्र कुमार 29/7/2013

असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकासक स्वयं करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. डी.**एम.सी.** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को विलम्ब दण्ड देना होगा जो जमीन मालिक के हिस्से के परम निर्मित क्षेत्र के तत्कालीन किराया के अनुसार देय होगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है। इसमें भू-विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

25. यह कि यदि भू-विकासक उपरोक्त ईमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतु किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भूस्वामी को नहीं देना होगा।

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
29.7.13

सविता देवी
29/7/13

11

29/7/2013

26. यह कि ईमारत में लगने वाली अन्य सुविधाऐं जैसे लिफ्ट, ट्रांसफर्मर इत्यादि खर्च को वहने करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी।

27. 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 पूरे निर्मित क्षेत्र यथा,, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

28. डेवेलपर **दानापुर नगर परिषद** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

29. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **दानापुर नगर परिषद** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेंगे तथा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें के लिए जमीन मालिक जवाबदेह नहीं होंगे।

31. प्रस्तावित इमारत **दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

32. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

अनुसूची संख्या–1

मौजा– आशोपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना के थाना नं.– 34 (चौतीस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं.– 25 (पच्चीस), सर्वे प्लौट नं.– 665 (छह सौ पैसठ) का अंश भाग में कुल एराजी– 4 कट्ठा (चार कट्ठा) जो 12.5 डिसमील के समतुल्य है। यह लेख्य सम्पति दानापुर नगर परिषद तथा अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

सरिता देवी
29/7/13

29/7/2013

अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 2 रूपये अलावे शेष अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या क्रमशः 731 एवं 730 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत हैः–

चौहद्दी

उत्तर :– श्री हजारी राय वगैरह

दक्षिण :– श्री यदु राय वो श्री नन्दु राय

पूरब :– पार्ट प्लौट नं.– 665 कमलेश कुमार सिंह

पश्चिम :– श्री राजेन्द्र प्रसाद यादव उर्फ बड़ा बाबु

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.– 155 एवं जोन– 2** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. **50,00,000/–** (पचास लाख) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :– डी.एम.सी.द्वारा स्वीकृत आर.सी. सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य:– डी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि ईट, सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– फ्लैट की सभी भीतरी दीवारें एवं छत पी.ओ.पी. /वाल पुट्टी एवं प्रथम सतह का प्राईमर सहित एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर की होगी और वेदर कोट से पुती होगी।

दरवाजे :– सभी दरवाजे का चौखट लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे का पल्ला लकड़ी का तथा अन्य दरवाजे का पल्ला हार्ड प्लाईबोर्ड का प्राईमर सहित होगा।

खिड़कियाँ :– लकड़ी के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :– मार्बल टाईल्स/भिट्रीफाइड टाईल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, दीवाल में glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक, शौचालय का सभी साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा।

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 29.7.13

सविता देवी 29/7/13

29/7/2013

यह कि यह करारनामा जमीन मालिक प्रथम पक्ष के सदस्यगण एवं विकासक द्वितीय पक्ष अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

सक्ष्यगण:-

1. सुनील राम
पिता - स्व० देवलगन राम
सा० आशीपुर
थाना दानापुर
जिला - पटना
दि० 29/07/013

2. विपिन कु० चौधरी,
स्व० उमाधर चौधरी
ग्रा०+पो० - मसरामपुर
थाना - बिहटा
जिला - भोजपुर
(बिहार)
29.7.2013.

वेनु कुमार
29/7/2013

सरिता देवी
29-7-13
(प्रथम पक्ष)
भू-स्वामी का हस्ताक्षर

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
1. Jitendra Kumar Singh
29.7.13 Director

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
2. Vijay Kumar
29.7.13 Director

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
3. Manish Dhar
29.7.13 Director
(द्वितीय पक्ष)
बिल्डर का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:-
(संजीव कुमार)
सी.बी.ए.पटना।

प्रारुप तैयार किया।
सुजय कुमार 29/07/2013
(सुजय कुमार)
विलेख लेखक,
लाईसेंस नं.- 132/02
निवासी- 'प्रतिभा निवास', पूर्वी जगनपुरा, पटना-27.

Serial No. 2248 Book No. :- 1 Deed No. 2171

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते INDIA

बिहार BIHAR K 438189

27086 28/2/13 1000

आस्तीक बिल्डकॉन प्रा० लि० 303 वी मधुवन बिल्डिंग कंकड़बाग

Serial No. 2248

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

This document was presented for registration on 06/03/2013 by Vinod Kumar(Agn)
A Stamp Duty of Rs. 670400/- and other Fees of Rs. 720/- 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. 2171 in Book No. 1, Volume No. 38 on pages from 1 to 17 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 6 / Year 2013

6/3/2013
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 06/03/2013 Token No: 2287 /2013

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 05/03/13 को श्री विनोद कुमार पिता का नाम श्री युगेश्वर शर्मा, निवासी ग्राम–

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director

8/8, शर्मा कम्पाउण्ड आनन्दपुरी पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड पोस्ट एवं थाना–श्री कृष्णापुरी, जिला– पटना पिन कोड–800001, सम्प्रति निवासी ग्राम– मुस्तफापुर, पोस्ट एवं थाना– खगौल, जिला– पटना, पिन कोड– 801503 (बिहार) भारतीय नागरिक, बहैसियत मुख्तार आम मिनजानिब **(1) श्रीमती कमला कुमारी सिन्हा**, पति का नाम– श्री विनोद कुमार निवासी– 8/8, शर्मा कम्पाउण्ड आनन्दपुरी पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड पोस्ट एवं थाना– श्री कृष्णापुरी, जिला– पटना पिन कोड–800001, सम्प्रति निवासी ग्राम– मुस्तफापुर, पोस्ट एवं थाना– खगौल, जिला– पटना, पिन कोड– 801503 (बिहार) **(2) सुश्री स्वीटी उर्फ ऐश्वर्या कुमारी** पिता का नाम श्री विनोद कुमार निवासी– 12 हिमाद्री अपार्टमेन्ट आनन्दपुरी पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड पोस्ट एवं थाना– श्री कृष्णापुरी, जिला– पटना पिन कोड–800001, सम्प्रति निवासी ग्राम– मुस्तफापुर, पोस्ट एवं थाना– खगौल, जिला– पटना, पिन कोड– 801503 (बिहार) **(3) श्रीमती गुड्डी उर्फ श्वेता कुमारी** निवासी– 8/8, शर्मा कम्पाउण्ड आनन्दपुरी पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड पोस्ट एवं थाना– श्री कृष्णापुरी, जिला– पटना पिन कोड–800001, सम्प्रति निवासी ग्राम– मुस्तफापुर, पोस्ट एवं थाना– खगौल, जिला– पटना, पिन कोड– 801503 (बिहार) के द्वारा निबंधित प्राधिकृत मुख्तार है जिन्हें दिनांक–22.02.2013 को निबंधित मुख्तारनामा संख्या– 40/2013 जिल्द संख्या–1, सी0डी0–1/2013, पृष्ठ संख्या–314 से 324 तक पर अंकित कर हुआ है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर द्वारा हुआ है, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध (उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे जिसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

5/3/13

एवं

मेसर्स आस्तिक बिल्डकॉन प्रा०लि०, निबंधन कार्यालय-303, ब्लॉक-बी., विद्यानन्द माहेश्वरी कम्पलेक्स, जजेज कॉलोनी, सगुना, थाना- दानापुर, जिला- पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा निदेशक **(1) श्री जितेन्द्र कुमार सिंह** पिता का नाम श्री ब्रजकिशोर प्रसाद सिंह, निवासी– मुन्देश्वरी इन्क्लेव, फ्लैट संख्या– 505, ब्लॉक–डी., आशियाना मोड़, पटना–800014, **(2) श्री अजय कुमार,** पिता का नाम स्व. विद्यानन्द राय, निवासी ग्राम– नया टोला, सगुना, थाना– दानापुर, जिला– पटना **एवं (3) कौशर खान** पिता का नाम जहिर हुसैन खान, निवासी– फ्लैट नं.– 207, एस.एस.इन्क्लेव, अशियाना मेन रोड, पटना–14, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता, उन्नयनकर्त्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा– आशोपुर., परगना– फुलवारी, सर्वे थाना– दानापुर, जिला– पटना के थाना नं.– 34, तौजी नं.– 5065, (पाँच हजार पैसठ) खाता नं.– 75 (पचहत्तर.), सर्वे प्लौट नं.– 672 (छः सौ बहत्तर.), एराजी– 14 (चौदह.) डिसमील एवं सर्वे प्लौट नं.– 673 (छः सौ तिहत्तर.), एराजी– 12 (बारह) डिसमील है एवं खाता नं.– 43 (तैतालीस.), सर्वे प्लौट नं. – 671 (छः सौ एकहत्तर.), एराजी– 26 (छब्बीस) डिसमील एवं खाता नं.– 70, (सत्तर.), सर्वे प्लौट नं.– 674 (छः सौ चौहत्तर.), एराजी– 28 (अट्ठइस.) डिसमील कुल एराजी 80 (अस्सी)

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

डीसमील पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है, जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के कंडिका–5 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित सम्पति जमीन मालिकगण की स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे जमीन मालिकगण ने निबंधित वसीका बिक्रय–पत्र के द्वारा श्री दिनानाथ सिंह पिता का नाम– श्री रामजी सिंह निवासी ग्राम– मखदुमपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में क्रमशः पुस्त संख्या–1, जिल्द संख्या–357 / 2006, पृष्ठ संख्या– 493 से 504 तक पर अंकित कर वसीका संख्या–2707 / 1993 एवं पुस्त संख्या– 1, जिल्द संख्या–357 / 2006, पृष्ठ संख्या– 479 से 492 तक पर अंकित कर वसीका संख्या–2706 / 1993 तथा पुस्त संख्या– 1, जिल्द संख्या–357 / 2006, पृष्ठ संख्या– 505 से 518 तक पर अंकित कर वसीका संख्या–2708 / 1993 द्वारा दिनांक–21.05.1993 को हुआ है। तब से जमीन मालिक लेख्य सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी संख्या क्रमशः– 238, 240 एवं 239 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है और इसी अधिकार से कमला कुमारी सिन्हा, स्वीटी उर्फ ऐश्वर्या कुमारी एवं गुड्डी उर्फ श्वेता कुमारी (जमीन मालिकगण) श्री बिनोद कुमार को एक निबंधित मोख्तारनामा के माध्यम से मोख्तार नियुक्त किया जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख में उपर वर्णित है, जिसके अनुसार मोख्तार इस वसीका का निष्पादन करने का पूर्ण अधिकार धारित करते है। इस तरह

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

लेख्यकारी लेख्य सम्पति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

3. लेख्य प्रकारः– भूखंड विकसित करने हेतु विस्तारक के साथ अनुरोध।

4. भूखंड पर मल्टीकम्पलेक्स निर्माण पूरा होने पर कूल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत भूखंड जमीन मालिक का होगा एवं 50 प्रतिशत विस्तारक का होगा।

5. भूखंड का विवरणः– कुल क्षेत्रफल – **80 डीसमील** (अस्सी डीसमील.) है, जो मौजा– आशोपुर, परगना– फुलवारी, सर्वे थाना– दानापुर, जिला– पटना के थाना नं.– 34, तौजी नं.– 5065 (पाँच हजार पैंसठ), खाता नं.– 75, 43 एवं 70. (पचहत्तर, तैतालीस एवं सत्तर), सर्वे प्लौट नं. क्रमशः–672, 673, 671 एवं 674 (छः सौ बहत्तर, छः सौ तिहत्तर, छः सौ एकहत्तर एवं छः सौ चौहत्तर) में अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो0– 5 रूपया, अंचल कार्यालय दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या क्रमशः– 238, 240 एवं 239. पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है।

चौहद्दी

उत्तर	–	सर्वे प्लॉट न.– 658
दक्षिण	–	सर्वे प्लॉट न.– 670 एवं 675
पूरब	–	सर्वे आहर
पश्चिम	–	सर्वे प्लॉट न.– 665

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2012–13 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.– 155 एवं जोन– 02** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. **2,20,00,000/–** (दो करोड़ बीस लाख) रूपया है।

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

5/3/13

6. यह कि नक्सा स्वीकृति के एक महीना के भीतर विस्तारक एवं भूखंड स्वामी अपने–अपने हिस्से का निर्धारण कर लेगे एवं अपने हिस्से से संबंधित सहमति पत्र का 100/– रू0 स्टॉम्प पर आगे–पीछे, उत्तर–दक्षिण सभी दिशाओं के फ्लैट का निष्पादन करेगें।

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त जमीन पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहते है और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष बिल्डर को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया है:–

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋण–भार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से संबंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है। यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य है और यह भूखंड बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक है तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परंतु अभी तक किसी के साथ न तो बेचे है, न दान की है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह की सहायता प्रदान करेगें तथा व्यय द्वितीय पक्ष करेगे जैसे कि भूखंड पर जाने, रहने, प्रचार हेतु बोर्ड

लगाने या बिल्डिंग मेटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य बिकास पूर्व कार्य जमीन मापने, बौन्ड्री वाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष प्लॉट के उपर द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौप दिये है।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेगें और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगे।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि उक्त भूखंड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं है, अगर ऐसा पाया जाता है तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उस भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो में खर्च, किये गए राशि लेने के हकदार होगें, साथ ही प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते है कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेगें।

6. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष का 50 प्रतिशत हिस्सा एवं द्वितीय पक्ष का 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।

7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि उपर वर्णित भूखंड स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नही है, जैसे कोई अन्य भाई, भतिजा, बहन इत्यादि अगर ऐसा होता भी है तो वह शर्त संख्या– 6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदार होंगे न कि द्वितीय

पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

8. प्रथम पक्ष जरूरत पड़ने पर इस भुखंड पर इस बिल्डर द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगें तथा नक्शा इस दस्तावेज के साथ संलग्न रहेगा।

9. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत है कि समय–समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर, डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेगें तथा प्रथम पक्ष रजिस्टर्ड एग्रीमेंट के पूर्व विकासक को अपनी उक्त लेख्य जमीन से संबंधित अंचल कार्यालय द्वारा निर्गत जमाबंदी रसीद एवं भूस्वामित्व प्रमाण पत्र उपलब्ध करा देंगे।

10. प्रथम पक्ष पुनः सहमत है कि वर्त्तमान समय में लागू परिस्थिति या नियम/आदेश के अतिरिक्त अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य किसी कारणवश बंद होने पर, जैसे कि भूखंड से संबंधित किसी तरह का विवाद, न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो, वैसी परिस्थति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

11. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता है जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते सलटना होगा तो दोनों पक्षों के रजामंदी से होगा।

12. प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण में कार्य का निरीक्षण कर सकते है और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेगें तथा अधिकृत

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

5/3/13

या बैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार जमीन मालिक को नहीं होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष रजिस्टर्ड डेवलपमेंट एग्रीमेंट होने की तिथि से 4 वर्ष में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नही मिलता है तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को 6 (छह) माह का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा। इसके बाद विलम्ब होने पर द्वितीय पक्ष द्वारा हर्जाने के तौर पर प्रथम पक्ष के हिस्से के फ्लैट का किराया मो. 6000/– रूपया प्रति फ्लैट के बराबर प्रतिमाह किराया प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को देना होगा।

14. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

15. बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय पत्र हेतु एकरारनामा एवं बिक्रय–पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को अवरोध करने का कोई

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd. Director 5/3/13

अधिकार नहीं होगा साथ ही प्रथम पक्ष भी अपने हिस्से को किसी से बेच सकतें हैं या अपने पास रख सकतें हैं उसमें द्वितीय पक्ष को अवरोध करने का कोई अधिकार नहीं होगा, परन्तु द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष के पूर्ण हिस्से का निर्माण पूर्ण रूप से करके पहले प्रथम पक्ष को दखल कब्जा सौंपेगें उसके बाद ही द्वितीय पक्ष अपने हिस्से पर किसी को दखल कब्जा सौंपेंगे।

16. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट बैक, सिढ़ी 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।

17. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि इस कम्पलेक्स का नाम **"साई वृन्दावन गार्डेन"** रहेगा।

18. सभी तरह के खर्चों का निष्पादन इस एग्रीमेन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबावदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

19. बिल्डर के द्वारा कौमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पम्प की सुविधा प्रदान की जायेगी। इसके अलावे विधुत एवं जेनरेटर द्वारा विधुत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे तथा विधुत कनेक्शन विधुत विभाग से स्वयं अपने खर्च पर सभी सदस्य एवं जमीन मालिक लेवेंगे।

20. यह कि प्रथम पक्ष के बचे हुए जमीन के भू–भाग पर इस अपार्टमेंट के रास्ते से निर्वाद रूप से आने–जाने का अधिकार बना रहेगा। इसमें किसी भी पक्ष को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

21. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा विकाशक के खर्च पर पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से यानि 50 प्रतिशत के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे तथा उसी अनुपात में जमीन मालिक एवं क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

22. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्यवन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान से आर्थिक–ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैट/पार्किंग के एवज में बुकिंग कार्य/ आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड बिल्डर बंधक नहीं रखेंगे।

23. यह कि विकासक को उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए मिलता है तो वैसी स्थिति में विकासक उक्त प्लौट के साथ बाद में मिले प्लौट को मिलाकर एक साथ या ब्लॉकवाईज विकास कर सकते है तथा उक्त प्लौट पर विकास करने हेतु नक्शा स्वीकृति के बाद उक्त प्लौट के सटे कोई प्लौट विकास करने के लिए विकासक को मिलता है तो विकासक उक्त प्लौट के बाद में मिले प्लौट पर

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

5/3/13

आने–जाने के लिए रास्ता का उपयोग उक्त प्लौट से करेंगे, जिसमें प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) को किसी प्रकार का अवरोध करने का अधिकार नहीं होगा।

24. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

मोड ऑफ पेमेंटः– मो. 4,50,000/– (चार लाख पचास हजार) रूपये प्रति कट्ठा ननरिफन्डेबल तय हुआ, जिसके अनुसार कुल ननरिफंडेवल रकम मो. 1,15,20,000/– (एक करोड़ पन्द्रह लाख बीस हजार) रूपये होता है, जिसका भुगतान निम्न प्रकार से किया जायेगाः–

1. मो. 60,00,000/– (साठ लाख) रूपया मात्र में से मो. 20,00,000/– रूपये चेक संख्या– 047854 दिनांक 05.03.2013 द्वारा श्रीमती कमला कुमारी सिन्हा, मो. 20,00,000/– रूपये चेक संख्या– 047855 दिनांक 05.03.2013 सुश्री स्वीटी उर्फ ऐश्वर्या कुमारी एवं मो. 20,00,000/– चेक संख्या– 047856 दिनांक 05.03.2013 श्रीमती गुड्डी उर्फ श्वेता कुमारी को भूगतान किया गया जो सभी चेक एक्सीस बैंक लि०, बोरिंग रोड, पटना के माध्यम से भुगतेय है।

2. शेष राशि मो. 55,20,000/– (पचपन लाख बीस हजार) रूपये जिसमें मो.– 30,00,000/– चेक संख्या– 047857 दिनांक– 01.07.2013 एवं मो.– 25,20,000/– चेक संख्या– 047858 दिनांक– 01.07.2013 दोनों चेक श्री विनोद कुमार को भुगतान किया जायेगा जो एक्सीस बैंक लि0, बोरिंग रोड पटना के माध्यम से भुगतेय है।

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.

19. भवन निर्माण में उपयोग होने वाले छड़, सिमेंट एवं ईंट ए–ग्रेड (ISI) मार्क का होगा तथा नल जगवार कम्पनी, मार्बल डुमरी, टाईल्स कजारिया या सोमानी का होगा।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने–अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षरः–

1. Md. Mushtaque Kaim
S/o. Late A. A. Kaim
D/s, Rd. No. 1, Indira Puri colony
Raja Bazar, P.O.: B.V. college
P.S.: Shastri Nagar Police. 14,
5/3/13.

5/3/13

(प्रथम पक्ष)

भू–स्वामी का हस्ताक्षर

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

2. Bipin Choudhary
S/o Late Gajendra Choudhary
Vill + P.O - Jairampur
P.S - Bihpur
Dist - Bhagalpur
5/3/13

For Aastik Buildcon Pvt. Ltd.
Director
5/3/13

(द्वितीय पक्ष)

बिल्डर का हस्ताक्षर

मुद्रित कियाः– 5.3.13.

(संजीव कुमार)

प्रारुप तैयार किया।

05/03/2013

(सुजय कुमार)

विलेख लेखक,

लाईसेंस नं.– 132/02

निवासी– 'प्रतिभा निवास',

पूर्वी जगनपुरा, पटना–27.