Book No. :- 1 Deed No. 7385

Serial No. 7556

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000

बिहार BIHAR

Serial No. 7556

नं. 1617 ता. 26/6/14 रु. 1000/- पेज 1 खरीदार विकास कुमार 422110

नाम एवं पता

सगीर इस्टेम्प विक्रेता अनुमंडल कार्यालय, दानापुर लाइसेंस नं. 15

Deed No. 7385

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 30/07/2014 by Ambika Prasad
A Stamp Duty of Rs. 281920/- and other Fees of Rs. 20600/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. 7385 in Book No. 1, Volume No. 153 on pages from 88 to 110 and has been preserved in total 23 pages in C.D. No. 24 / Year 2014

30/7/2014

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

Date: 30/07/2014

Token No: 7581 /2014

SCORE 3.0

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGGREMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक–२४माह जुलाई 2014

ई0 को

ATTESTED

Scanned by CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 7581 Reg. Year 2014 Serial Number 7556 Deed Number 7385

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Ashok Kumar						
Presented By	Ambika Prasad						
Executant	Ambika Prasad	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Executant	Nikita Pal Alias Phulwanti Devi						
Executant	Yogendra Prasad						
Executant	Santosh Kumar Pal						
Claimant	Satish Kumar Sah						
Identified By	Uday Kumar						

Executant Ashok Kumar
अशोक कुमार
Sig. ता 30/7/2014

Presented By Ambika Prasad
अम्बिका प्रसाद
Sig. ता 30-7-2014

Executant Ambika Prasad
अम्बिका प्रसाद
Sig. ता 30-7-2014

Executant Nikita Pal Alias Phulwanti Devi
निकिता पाल उर्फ फुलवंती देवी 30.7.14
Sig.

Executant Yogendra Prasad
योगेन्द्र प्रसाद
Sig. 30/7/2014

Executant Santosh Kumar Pal
संतोष कुमार पाल
Sig. ता: 30/7/2014

Claimant Satish Kumar Sah
Sig. 30/7/14

Identified By Uday Kumar
उदय कुमार
Sig. 30/7/2014

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sop001

Scanned by CamScanner

(1) ~~श्री अम्बिका प्रसाद~~ पिता स्व0 रामचन्द्र भगत

(2) **श्री अशोक कुमार** वल्दान

(3) ~~श्री बिनोद कुमार~~ श्री अम्बिका प्रसाद प्रथम पक्ष

(4) **श्री कामता प्रसाद** पिता स्व0 रामचन्द्र भगत

(5) **श्रीमती सुनीता देवी उर्फ रेखा देवी** पति श्री उदय कुमार

(6) ~~श्रीमती सीता देवी~~ पति श्री विनोद पाल

(7) **श्रीमती निकिता पाल उर्फ फुलवन्ती देवी** पति श्री जय प्रकाश पाल लेख्यकारिणी न0–5,6,7 के पिता का नाम श्री कामता प्रसाद–~~द्वितिय पक्ष~~

(8) **श्री योगेन्द्र प्रसाद** पिता स्व0 रामचन्द्र भगत

(9) **श्री संतोष कुमार पाल** पिता श्री योगेन्द्र प्रसाद तृतिय पक्ष सभी का निवास स्थान–सगुना, पत्रालय–दानापुर कैन्ट, थाना–दानापुर, जिला–पटना भारतीय नागरिक ।

जिन्हे इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है।

(जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उतराधिकारी,निष्पादक,प्रशासक हितवद्व उताधिकारी को शामिल करेगे) जिन्हे इसमे प्रथम पक्ष कहा गया है।

ATTESTED
19.6.24

(ए) अन्दी अशोक कुमार
पिता स्व० रामेश्वर नारायण सिंह
पति श्रीमती रेखा देवी उर्फ सुनीता देवी
पति श्री उदय कुमार
साकिन सगुना

अम्बिका प्रसाद
12-2-2018

(बी) [illegible]
पिता स्व० रामचन्द्र भगत
साकिन सगुना
थाना - दानापुर
जिला - पटना
18/12/2017

Scanned by CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 7581 | Reg. Year 2014 | Serial Number 7556 | Deed Number 7385

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Binod Kumar बिनोद कुमार Sig. 30/7/2014						
Executant	Kamta Prasad कामता प्रसाद Sig. 30.7.2014						
Executant	Sita Devi सीता देवी Sig. 30.7.2014						
Executant	Sunita Devi Alias Rekha Devi सुनीता देवी उर्फ रेखा देवी 30.7.2014						

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2802sop001

Scanned by CamScanner

AARC582387

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

मूल प्रति (4)

(महालेखाकार कार्यालय हेतु)

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 ---------- स्वराज वास्तु वेलफर्स प्रा0 लि0 38 ग्राउन्डफ्लोर
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) ---------- कानपुर सेन्ट पर्का निदेशक श्री सतीश कुमार
2. दस्तावेज का प्रकार ---------- साह पिता स्व कृष्णाप्रसाद साकिन रकड़ी पो0 ड
3. निबंधन कार्यालय ---------- विकास काले एकरनामा जुलडाक स्थान - चित्त कुटकी
4. बैंक का नाम एवं शाखा ---------- दानापुर थाना दानापुर जिला पटना
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण : भारतीय स्टेट बैंक - दानापुर

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एंव 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	280260=00	280260=00
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एंव 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=00	20,000=00
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	—	—

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 300260

कुल राशि शब्दों में दानापुर तीनलाख दो सो साठ रुपये

स्थान----------

तारीख----------

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

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम

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

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु प्रस्तुत जमा का विवरण

एकौ लेखा सं0 : A/c No. 30[illegible]

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0:

* (दस्तावेज के पृष्ठ [illegible] +2) x रू0 [illegible] = रू0 [illegible]

SBI Danapur Br. 1254

20 JUN 2014

ATTESTED

6 26+4 = 24 X 25 = 600

Scanned by CamScanner

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

मूल प्रति
(महालेखाकार कार्यालय 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 स्वराज वायर डेवलपर्स प्रा0लि0 38 आई0डी0
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) इन्डस्ट्रीयल एरिया कानपुर के नं2 परना निर्देशक
2. दस्तावेज का प्रकार विक्रय कम्पनी सतीश कुमार सहायता स्वरूप (10)
3. निबंधन कार्यालय ---- एकरारनामा सब रजिस्ट्रार डी0 गुमटी कानपुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा ---------- कानपुर एच0बी0आई0 कानपुर (
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण : S.B.I. कानपुर

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एंव 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	660-	660-
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एंव 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		
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		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 660-00

कुल राशि शब्दों में ---------- छः सौ साठ रुपये

स्थान---कानपुर

तारीख---28/7/14

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

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

20 JUL 2014

स्क्रॉल नं0---------- तारीख---------- उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 660 / शब्दों में ----------

रूपये प्राप्त किया

SBI Danapur Br. 12354

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

208492

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X 50 25/-

Scanned by CamScanner

एवम्

स्वराज वास्तु डेवलपर्स प्रा0 लि0, पंजीकरण संख्या- U45201BR2012PTC018994 रजिस्टर्ड अन्दर कम्पनी एक्ट 1956 ,के अर्न्तगत एक निबंधित संस्था है। जिसका PAN NO-AARCS8338M एवं रजिस्ट्रर्ड कार्यालय 38,ग्राण्ड स्क्वायर, दानापुर कैन्ट, पटना-801503 बिहार द्वारा प्रबंध निदेशक श्री सतीश कुमार साह पिता स्वर्गीय कृष्णाप्रसाद साह निवास स्थान- खगडी रोड गुलडाक स्थान चित्रकुट नगर

थाना-दानापुर पत्रालय-दीघा जिला-पटना पिन कोड न0-800012 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है। जिन्हे इसके आगे डेवलपर/भवन निर्माता /उन्नयनकर्ता /विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है। जिनमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित एवं उतराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है। जो इसमे द्वितीय पक्ष के रूप मे वर्णित है , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा-**सगुना** महल्ला-सगुना गांव थाना- दानापुर जिला ~~पटना के थाना~~ न0-23 (तेईस) जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या-1 मे वर्णित है ,पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे मे है।

यह कि ~~अनुसुचि मे वर्णित भूखण्ड~~ लेख्यकारी न0-1 श्री अम्बिका प्रसाद वो लेख्यकारी न0-4 श्री कामता प्रसाद एवं लेख्यकारी न0-8 श्री योगेन्द्र प्रसाद वल्दान स्व0 रामचन्द्र भगत के नाम से बैय खरीदगी सम्पति है। जिसे नविस्ते श्री रामेश्वर भगत पिता स्व0 काली चरण भगत साकिन महल्ला-सगुना थाना-दानापुर जिला-पटना से दि0-12.01.1974 ई0 को बैय खरीद किये है जिसका बुक न0-1 जिल्द न0-6 पेज न0-208 से 217 वशिका न0-255 सन्0-1974 ई0 निवंधन कार्यालय दानापुर वाके है ।

कार्यालय निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

ATTACHED

और ता ~~खरीदारी मालगुजारी रसीद~~ जमाबन्दी न0–315 से कटाते हुये इजमाल परिवार काबिज दखिल रहते हुये खरीदगी सम्पति तथा मौरुसी खानदानी सम्पति ~~को आपस मे पिता स~~सचन्द्र भगत वल्द स्व0 काली चरण भगत के उपस्थिती मे चार हिस्सा लगाकर आपस मे बंटवारा करना चाहे वो कामता प्रसाद ने बंटवारा के वक्त ही अपने पिता एवं भाईयो के बीच यह ~~इच्छा जाहीर किये थे कि खसीद~~गी और खतियानी जमीन मे मिले हिस्से को भिन्न–भिन्न प्लौट मे ना देककर मुझे खरीदगी प्लौट न0–509 मौजा सगुना थाना न0–23 मे ही मेरे हिस्से कि जमीन को एक जगह दे दिया जाये । ~~इस तरह~~ कामता प्रसाद को प्लौट न0–509 मौजा–सगुना थाना न0–23 मे ही कुल हिस्सा 46.16 डि0 दिया गया वकिये 18.34 डि0 जमीन मे से उनके पिता स्व0 रामचन्द्र भगत को 17 डि0 दिया गया ।

जिसपर ~~काबिज दाखिल~~ रहते हुये आगे चलकर स्व0 रामचन्द्र भगत अपने खास हिस्से कि सम्पति मौजा सगुना मे 8½-8½ डि0 प्लौट न0–509 मे एवं अन्य प्लौट वो सम्पति अपने जिवनकाल मे अपने दो पुत्र क्रंमशः अम्बिका प्रसाद वो योगेन्द्र प्रसाद को वशिका बक्शीशनामा यानि दानपत्र द्वारा दि0–16.12.1991 ई0 को लिखे थे । जिसका बुक न0–1 जिल्द न0–68 पेज न0–333 से 370 वशिका न0–7713 सन0–1991 ई0 निवंधन कार्यालय दानापुर वाके है। और ता बक्शीशनामा यानि दानपत्र के रोज से काबिज दखिल थे कि लेख्यकारी न0–4 श्री कामता प्रसाद के पुत्री लेख्यकारिणी न0–(5) श्रीमती सुनीता देवी उर्फ रेखा देवी (6) श्रीमती सीता देवी (7) श्रीमती निकेता पाल उर्फ फुलवन्ती देवी ने अपने चाचा अम्बिका प्रसाद वो योगेन्द्र प्रसाद के साथ–साथ आपस मे विचार विर्मश और अपने–अपने शुभ चिंतको से राय मश्वरा कर लेख्यकारीगण 1 ता 9 ने पूर्व मे मौखिक बंटवारा को मानते हुये लिखित मे आज दिनांक–11.07.2014 ई0 को बंटवारा ~~किया बंटवास के आधार~~ पर अपना–अपना मालगुजारी रसीद कटाने को तैयार हुये । ताकि डेवलपर्स को भविष्य मे कोई कठिनाई

Scanned by CamScanner

या परेशानी ना हो और यह सम्पति ऋण–भार भूमि विवाद सरकारी वो गैर सरकारी से मुक्त है। वो सम्पति किन्ही से बिकी या बन्धक मे नही है। सम्पति पाक साफ है।

इस तरह से जमीन मालिक लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादी करने के लिये सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासक द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची मे वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधजो पर किया जाय ।

1– यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह किया कि अनुसूची संख्या–1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर या अन्य किसी सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगे ।

2– यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेभलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेभलपर्स ने अन्तिम रुप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिये ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वसत किया हैं कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुचायेगें ।

3– यह कि उभय पक्ष सहमत हुए है कि द्वितीय पक्ष अनुसूची मे वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के कम मे जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नही होगा ।

सही सुनीता देवी उर्फ रेखा देवी
विकास रंजन सिन्हा
हस्ताक्षर
दि 22-9-2017

सही पहचान सुनीता देवी
हस्ताक्षर
दि 22-9-2017

ATTESTED
9.6.2017

Scanned by CamScanner

4– यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डो का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फलैटों का निर्माण कर सकते है, उस स्थिति मे भूखण्ड के रकवा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा ।

5– यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम 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 गये सदस्य भी करेंगे ।

6– यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद दानापुर या किसी अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावितह निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक को 46 प्रतिशत एवं भवन निर्माता को 54 ~~प्रतिशत पश्म निर्मित क्षेत्र~~ में प्राप्त होगा ।

इसके अलावा पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन में भी दोनो पक्षो का औसतन हिस्सा होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या–2 एवं 3 में वर्णित Specification (विशिष्टताओ) के अनुसार ही होगा । इसके अतिरिक्त लेख्यकारी न0–1 से 3 को मो0:– 11,000/–(ग्यारह हजार रूपया) वो लेख्यकारी न0–4 से 7 को मिलाकर मो0:–11,000/–(ग्यारह हजार रूपया) एवं लेख्यकारी न0–8,9 को मिलाकर 11,000/–(ग्यारह हजार रूपया) का नगद भुगतान विकासक के द्वारा जमीन मालिक को किया गया है जिसकी वापसी या समायोजन जमीन मालिक द्वारा नही किया जायेगा ।

7– यह कि डेभलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओ के साथ होगा और इमारत मे प्रयुक्त सभी सामान उन्नत क्वालिटी के अथार्त बिना मिलावट के और गुणवता वाले लगाये जायेगें ।

Scanned by CamScanner

8— यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेभलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरुप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों जो उत्तम कोटि का होना चाहिए के लिये एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे । इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक Fee डेभलपर द्वारा दिया जायेगा और वहन किया जायेगा । यह भी तय हुआ कि डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगे । और तदानुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी0 एम0 सी0 अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी ।

9— यह कि डेभलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर पषिद दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारो , अगर हो को स्वंय अपना हस्ताक्षर करके जमा कर देगे । और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगे । उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भुगतान डेभलपर करेगे ।

10— यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेभलपर को उनके कर्मचारियो , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुर को उक्त सम्पति मे प्रवेश करने की अनुमति देंगे । जिसमे कि वे विभिन्न विकास—कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके । वैसे विकास कार्य की सुविधाओं कि अनुमति डेभलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 (नगर परिषद दानापुर निजामत) और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी ।

Scanned by CamScanner

11– यह कि प्राकृतिक विपदा और डेभलपर की शक्ति के नियत्रंण के बाहर के कारणो को छोड़कर जिसमें उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा पटना विकास प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृत होने के तिथि से तीन साल की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का अतिरिक्त अवधि कृपा काल के रुप मे दी जायेगी । भवन निर्माण की उपरोक्त अवधि कृपा काल सहित की गिनती डी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथी से की जायेगी ।

12– यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्व हैं कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का 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 हिस्से को पृथक रुप से बेचने /अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे । जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगाा । विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगे और बिकय के लिये एकरारनामा करेंगे , जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा ।

13– यह कि जमीन मालिक वचनबद्व हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नही करेंगे जिसमे डेभलपर को कार्य करने मे कोई बाधा या विरोध हो और डेभलपर को उक्त भूमि पर शान्तिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो । उक्त जमीन के उन्नयन के लिये उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण के लिये विकासक पूर्ण रुप से स्वतंत्र होंगे तथा फलैटों के बिकी रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने–अपने हिस्से का अलग–अलग करेंगे ।

ATTESTED

Scanned by CamScanner

14– यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नायन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिकी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 46 प्रतीशत परम निर्मित क्षेत्र सुपुर्द कर देगे । प्रत्येक कोटि के फ्लैटो पर डेभलपर या उनके नामित अनुपातिक रुप से 54 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकि जरुरतों को ध्यान मे रखते हुये निर्माण उच्च कोटि का होगा ।

15– यह कि भू–स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्धति या आपसी सहमती पर आधारित होगा । जिसमे पहला तल्ला विकासक एवं द्वितीय तल्ला जमीन मालिक का होगा । शेष हिस्सा आपसी सहमती से तय किया जायेगा ।

16– यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 46 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र का अधिकार होगा । जिसका निर्धारण और स्पस्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पास होने के बाद किया जायेगा । जमीन मालिक के हिस्से मे मिलने वाली फ्लैट एवं पार्किंग स्थान तथा विकासक के हिस्से मे मिलने वाली फ्लैटो एवं पार्किंग स्थान के क्षेत्र का निंधारण आपसी मेल जोल से उपरोक्त तरीके से होगा । तथा सम्मीलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ीघर ,रास्ता , पम्प घर, जेनेरेटर घर,वाहन क्षेत्र ,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मीलित शौचालय एवं सम्मीलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेभलपर दोनो के द्वारा समानुपातिक रुप से उपयोग की जायेगी । साथ ही साथ उभय पक्षो के वर्तमान में पारित नक्शे के अलावे यदि भविष्य मे प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता किसी अन्य तरीके से

ATTESTED

Scanned by CamScanner

अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैसी हालत मे जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा । जबकि इसमे होने वाली प्रत्येक खर्च को डेभलपर द्वारा वहन किया जायेगा ।

17– यह कि डेभलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमोरत /फ्लैट बनाकर , कार पर्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तो और बंधजो के अनुसार करेगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिये जमीन मालिक डेभलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, Deeds and Matters) का करने के लिये डेभलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बाते निम्नलिखित है :–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमो एवं पर नियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृत के लिये आवेदन तैयार करना , कानूनी कदमों , वचनवद्धता सम्बंधीत कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना कि स्वीकृती के लिए उन्हे जमा करना ।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिये सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकदार , मजदूर और अन्य लोगो को नियुक्त करना ।

(ग) पानी , बिज़ली और अन्य सुविधाओ के लिये सम्बधित अधिकारियो को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिये सरकारी कोटा के परमिट के लिये आवेदन करना ।

(घ) किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायलय मे किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी

Scanned by CamScanner

न्यायलय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमे मे उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एव वकालतनामा दायर करना । ये सभी काम डेभलपर अपने खर्चे पर करेगे ।

(ड़) इमारत कम्पलेक्स मे फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालो को अपने फ्लैट / Tenements के एवज मे वित्तिय संस्थानो से ऋण लेने के लिये डेभलपर को इमारत मे अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(च) डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के क्षेत्र को सीधे अथवा सहकारी समितियो द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीददारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करे ।

(छ) डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन कर उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगे और उन्हे बेचेंगे आबंटित करेगे अथवा निरस्त करेगे जैसी जरुरत हो वैसी करेगे ऐसे अधिकार उन्हे डेभलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाईयो / Tenements पार्किग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते मे अपने लिये रखे ।

(ज) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिये योजना को सम्बन्धित प्राधिकारो के नियमो के अर्न्तगत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर अथवा समक्ष अधिकारियो द्वारा स्वीकृत कराने के लिये आवेदन देना तथा अन्य वचनवद्वता को , अगर डेभलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी



Scanned by CamScanner

आवश्यक योजनाओ विशिष्टायों ,घोषणाओ , शपथ पत्रो और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातो पर डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियो के समक्ष हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18- यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

(क) कि जमीन मालिक 60½ डि0 का रसीद कटा रहे हैं इसे सुधार कर 64½ डि0 का रसीद कटाकर विकासक को देंगे ।

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

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , उनिषेधाज्ञ या सलंग्नता किसी का करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियो द्वारा लम्बित नहीं है।

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

(ड़) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार , हिस्सा या हक नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही हैं, और यदि किसी तरह का कोई पारिवारिक विवाद होने पर विवाद का निपटारा जमीन मालिक के हिस्से से किया जायेगा ।

(च) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही हैं, और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुकौती देगें।

ATTESTED

Scanned by CamScanner

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

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत मे डेभलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनवद्व है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओ के विरुद्व कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे ।

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

19– इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षो के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स मे परम निर्मित क्षेत्र को 54 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को अपने नामित के पक्ष मे उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए सभी कदम उठायेगे एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगे ।

20–यह कि दोनो पक्षो के बीच यह सहमति हुई है कि किसी भी तरह का सरकारी टैक्स यथा होल्डिंग/म्यूनिस्पल/सर्विस टैक्स या अन्य किसी भी तरह का कोई भी टैक्स सरकार के द्वारा लगाया जाता है तो वैसे स्थिति मे सर्विस टैक्स केवल डेवलपर के द्वारा ही जमा किया जायेगा । सर्विस टैक्स के अलावे किसी भी तरह के टैक्स डेवलपर एवं जमीन मालिक अपने–अपने हिस्से के अनुसार सरकार का टैक्स जमा करेगे ।

21– डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन मेसर्स स्वराज वास्तु डेवलपर्स प्रा0 लि0 के नाम से करेंगे और भवन निर्माण सहित सम्पूर्ण इमारत और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेभलपर द्वारा वहन किया जायेगा ।

ATTESTED

Scanned by CamScanner

तथा केवल डेभलपर ही सरकार , डी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियो के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिये जवाबदेह होगें तथा जमीन को इरादो सम्बधित सभी कार्यवाही , मांग , दावा, खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारो द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ती करेंगे ।

22— जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेभलपर के पक्षों में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधजो के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिये विकासक को प्राधिकृत करते है। जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादी को निष्पादित करेगे ।

23— इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमे हस्तातरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, डेभलपर या उनके नामितो द्वारा किया जायेगा ।

24— यह कि निर्माण अवधि में भू—स्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार मे लाये गये सामानो की जॉच किसी कार्य दिवस मे उचित अवधि के अन्दर कर सकते है, इसमें भू—विकासक को किसी प्रकार का कोई आपति नही होगा ।

25— यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू—स्वामी को नही देना होगा ।

26— यह कि इमारत मे लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादी खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नही होगी ।

ATTESTED

Scanned by CamScanner

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 परम निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी इमारत के सभी धारक का सामूहिक अधिकार होगा ।

28– डेभलपर डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनो का दृढ़ता से पालन करेगें और किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उल्लंघन से उत्पन्न हो तो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें ।

29– इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (civil) बिजली Plumbing and Sanitory कार्यो जिसमे उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प , गृह सेवा आदी शामिल है वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा ।

30– उक्त इमारत या परिसर मे किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार को दी जाने वाली किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ती के लिये सिर्फ डेभलपर ही जिम्मेदार होंगे ।

31– प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियो के अनुसार निर्मित होगी ।

<u>अनुसूची सम्पति का विवरण</u>

मौजा–सगुना महल्ला–सगुना गांव परगना–फुलवारी थाना वो अंचल वो राव रजिस्ट्री–दानापुर ,वो सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना के थाना न0–23 (तेईस) तौजी न0–5233 (पांच हजार दो सौ तेतीस) खाता न0–32 (बतीस) सर्वे खसरा प्लौट न0–509 (पांच सौ नौ) मिनजुमला एराजी 64½ डि0 का अंश भाग मे से एराजी 5 कट्ठा विकास के लिये दिया जाता है।

Scanned by CamScanner

बजमिन्दारी बिहार सरकार द्वारा अंचल कार्यालय दानापुर जिसका सालाना लगान मो0 :–3/–रूपया अलावे शेष । जमाबन्दी न0–315 सन0–2009–2010 ई0 है।

चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे पईन ।

दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0–509 नीज ।

पूरब :– सर्वे प्लौट न0– 510

पश्चिमः– देवेन्द्र राय ।

यह कि अनुसूची मे वर्णित उपरोक्त सम्पति को मापी के पश्चात जितना जमीन आवेगा , उसमे मे निर्माण कार्य किया जायेगा तथा उसी के अनुसार जमीन मालिक को हिस्सा दिया जायेगा । उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसका प्रचलित मूल्य अनुसुची मो0 :–1,40,63,000/–रूपये (एक करोड़ चालीस लाख तिरसठ हजार रुपया) मात्र है।

अनुसूची

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ाचागत विवरण

ढ़ाचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत भूकम्प विरोधी आर0 सी0 सी0

फेम ढांचा ।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम श्रेणी का ईंट,सिमेन्ट,

बालू एवं मसाला ।

Scanned by CamScanner

ईट– प्रथम श्रेणी का

सिमेन्ट– जे0 पी0 सिमेन्ट/माईसेम/बिरला/अल्ट्राटेक इत्यादी ।

छड़ – आई0 एस0 आई0 मार्क का ।

परिसज्जन :–जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दीवारे एवं छत वॉल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारे प्लास्टर की होगी और वेदरकोट से पुती होगी ।

दरवाजे :–दरवाजे का चौखट लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल

पेन्ट होगा । पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा ।

खिड़कियाँ :–खिड़कियाँ अलुमुनियम का स्लाईडिग बिंडो ग्लास के साथ और खिड़की मे लोहे का ग्रील लगा हुआ ।

फर्श :– बिट्रीफाइड या मार्बल ।

शौचालय:–~~एक शौचालय मे~~ ठंडा एवं गर्म पानी का नल लगा रहेगा ।

एवं दुसरे मे provision किया रहेगा । Glazed टाईलस 7

फीट उँचाई तक डोर लेवल तक सभी शौचालय का साजो

सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा । किचेन का बिट्रीफाइड

फ्लोर टाईल्स एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाईल्स /कट

मार्बल ~~का~~ होगा ।

ATTESTED

Scanned by CamScanner

रसोई घर :-इस/कक्ष संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक कार्यकारी Platform से 24 इंच ऊँची सीमेन्ट टाइलस ।

सिस्टः- डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी ISI Mark का दो सिस्टर एवं दो सिंकी होगा ।

बिजली व्यवस्था :-मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 वी0 सी0 Conduit Wring एवं Polycab / समकक्ष (तार) ड्राईंग रूम में केबुल पाईंट डेडलम पावर प्लग बिजली का स्वीच सॉकेट Anchor / समकक्ष का होगा ।

पलम्बिंग एवं सैनेट्री :-प्लम्बिंग पाईप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का होगा तथा सावर पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न पी0 वी0 सी0 पाईप ।

नल :- Essco या समकक्ष ब्राण्ड ।

बोरिंग दो होगा जिसमें एक मोटर के साथ एवं एक बिना मोटर सहित होगा ।

जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट में से एक फ्लैट कार्नर करके दिया जायेगा । जो कि अधिकतम पांच फ्लैट होगा ।

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

पूर्णिका Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिये है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य कराने के पश्चात मूल्य का भुगतान करना होगा ।

Scanned by CamScanner

रसोई घर :–हरा/कमला संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक ,कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन टाइलस ।

लिफ्ट :– डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उतम क्वालिटी ISI Mark का दो लिफ्ट एवं दो सिढ़ी होगा ।

बिजली व्यवस्था :–मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring एवं Polycab / समकक्ष (तार) ड्राइंग रूम मे केबुल प्वाइंट ,बेडरूम पावर प्लग ,बिजली का स्वीच सौकेट Anchor / समकक्ष का होगा ।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री :–प्लम्बिंग पाईप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का होगा तथा सफेद पैन एवं बेसिन तथा सिस्र्टन पी0 भी0 सी0 पाईप ।

नल :– Essco या समकक्ष ब्राण्ड ।

बोरिंग दो होगा जिसमे एक मोटर के साथ एवं एक बिना मोटर रहीत होगा ।

जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट मे से एक फ्लैट कार्निश करके दिया जायेगा । जो कि अधिकतम पांच फ्लैट होगा ।

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

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिये है और सभी निर्मित क्षेत्रो मे लागू नही होगा जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात मूल्य का भुगतान करना होगा ।

Scanned by CamScanner

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1 :–बैठकखाने मे एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट ।

2 :–चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था ।

3 :–अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिये प्रतीक्षारत जेनरेटर से आपातकालिन स्थिति मे बिजली की व्यवस्था प्रत्येक फ्लैट मे की जायेगी ।

4 :–बैठकखाने मे टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नही) ·

5 :–फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमे तांबे का तार होगा ।

6 :–सभी फ्लैट मे Change over Switch लगेगा ।

Scanned by CamScanner

Serial No. 6108 Circle:-:Danapur

Book No. 1 Deed No. 5982

Serial No. 6108

Deed No. 5982

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

This document was presented for registration on **30/05/2017** by **Ashok Kumar**
A stamp duty of Rs. **1043200**/- and other fees of Rs. **41000**/- 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. **5982** in Book No. **1**, Volume No. **111** on pages from **354** to **376** and has been preserved in total **23** pages in C.D. No. **18** / Year **2017**

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

Date: 30/05/2017

Token No: 6460 /2017



विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGGREMENT)

बंधन यह विकास एकरारनामा आज दिनांक– 15 माह 5 2017

अशोक कुमार
ता: 30/5/2017

सही अशोक कुमार देवी उर्फ इरवा देवी
विकास एकरारनामा लिखवा सोनी साड़ी
नाम सुनीता देवी
साकिन पटवार समक्ष लिखा
ता: 15/5/2017

सही अशोक कुमार कि मा इरवा देवी
नाम सुनीता देवी सोनी साड़ी
साकिन मगजा पटवार
समक्ष लिखा अशोक कुमार
ता: - 15-5-2017

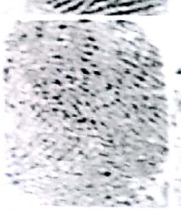
15-05-2017

5/30/2017

Scanned by CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 6460 | Reg. Year 2017 | Serial Number 6108 | Deed Number 5982

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Satish Kumar Sah (Through The M D Of Swaraj Vastu Developers Pvt Ltd)						
Sig.							
Presented By	Ashok Kumar						
Sig.							
Executant	Ashok Kumar	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
Sig.							
Executant	Binod Kumar						
Sig.							
Executant	Kamta Prasad						
Sig.							
Executant	Niketa Pal Alias Fulwanti Devi						
Sig.							
Executant	Sita Devi						
Sig.							
Executant	Sunita Devi Alias Rekha Devi						
Sig.							

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop011

5/30/20

Scanned by CamScanner

(1) श्री अशोक कुमार
(2) श्री बिनोद कुमार } पिता स्वर्गीय अम्बिका प्रसाद

प्रथम पक्ष

(3) श्री कामता प्रसाद पिता स्व0 रामचन्द्र भगत

(4) श्रीमती सुनीता देवी उर्फ रेखा देवी पिता श्री कामता प्रसाद पति श्री उदय कुमार

(5) श्रीमती सीता देवी, पिता श्री कामता प्रसाद, पति श्री विनोद पाल

(6) श्रीमती निकेता पाल उर्फ फुलवन्ती देवी पिता श्री कामता प्रसाद, पति श्री जय प्रकाश पाल

द्वितीय पक्ष

(7) श्री योगेन्द्र प्रसाद पिता स्व0 रामचन्द्र भगत

तृतीय पक्ष

सभी का निवास स्थान–सगुना, पत्रालय–दानापुर कैन्ट, थाना–दानापुर, जिला–पटना भारतीय नागरिक ।

मो0–

सही अशोक कुमार
15/5/2017

अधि विनोद कुमार
15/5/2017

सही अशोक कुमार
15, 5, 2017

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

:en Number 6460 Reg. Year 2017 Serial Number 6108 Deed Number 598

sType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
:cutant	Yogendra Prasad						
ntified By	Ravi Kumar Sinha						

ORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop011

Scanned by CamScanner

एवम्

स्वराज वास्तु डेवलपर्स प्रा0 लि0, पंजीकरण संख्या– U45201BR2012PTC018994 रजिस्टर्ड अन्दर कम्पनी एक्ट 1956 ,के अर्न्तगत एक निर्वधित संस्था है। जिसका PAN NO-AARCS8338M एवं रजिस्ट्रर्ड कार्यालय 38,ग्राण्ड स्क्वायर, दानापुर कैन्ट, पटना–801503 बिहार द्वारा प्रबंध निदेशक श्री सतीश कुमार साह पिता स्वर्गीय कृष्णा प्रसाद निवास स्थान– खगडी रोड गुलडाक स्थान चित्रकुट नगर, थाना–दानापुर पत्रालय–दीघा जिला–पटना पिन कोड न0–800012 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है। जिन्हे इसके आगे डेवलपर/भवन निर्माता /उन्नयनकर्ता /विकासक इत्यादि के नाम से संवोधित किया गया है।

यह कि जमीन मालिक की भूमि मौजा–सगुना (खगौल रोड) के सहायक रोड में स्थित है गांव थाना– दानापुर जिला–पटना के थाना न0–23 (तेईस) जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या–1 मे वर्णित है ,पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे मे है।

यह कि अनुसुचि मे वर्णित भूखण्ड लेख्यकारी न0–1 एवं 2 के पिता स्व0 अम्बिका प्रसाद को लेख्यकारी न0–3 श्री कामता प्रसाद एवं लेख्यकारी न0–7 श्री योगेन्द्र प्रसाद वल्दान स्व0 रामचन्द्र भगत के नाम से वैय खरीदगी सम्पति है। जिसे नविस्ते श्री रामेश्वर भगत पिता स्व0 काली चरण भगत साकिन महल्ला–सगुना थाना–दानापुर जिला–पटना से दि0–12.01.1974 ई0 को वैय खरीद किये है जिसका बुक न0–1 जिल्द न0–6 पेज न0–208 से 217 वशिका न0–255 सन्0–1974 ई0 निवंधन कार्यालय दानापुर वाके है ।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

सुनीता देवी
15/5/2017

सही-सतीश कुमार
दि: 15/5/017

सही-योगेन्द्र प्रसाद

सही-रामेश्वर भगत
दि० 15/5/2017

सही-अम्बिका प्रसाद
दि० 15/5/2017

सही-कामता प्रसाद
दि० 15/5/2017

Scanned by CamScanner

और ता खरीदारी मालगुजारी रसीद जमाबन्दी न0–315 से कटाते हुये इजमाल परिवार काबिज दखिल रहते हुये खरीदगी सम्पति तथा मौरुसी खानदानी सम्पति को आपस मे स्व0 अम्बिका प्रसाद के जीवन काल में पिता रामचन्द्र भगत वल्द स्व0 काली चरण भगत के उपस्थिती मे चार हिस्सा लगाकर आपस में बंटवारा करना चाहे तो कामता प्रसाद ने बंटवारा के वक्त ही अपने पिता एवं भाईयो के बीच यह इच्छा जाहिर किये थे कि खरीदगी और खतियानी जमीन मे मिले हिस्से को भिन्न–भिन्न प्लौट मे ना देकर मुझे खरीदगी प्लौट न0–509 मौजा सगुना थाना न0–23 मे ही मेरे हिस्से कि जमीन को एक जगह दे दिया जाये । इस तरह कामता प्रसाद को प्लौट न0–509 मौजा–सगुना थाना न0–23 मे ही कुल हिस्सा 46.16 डि0 दिया गया वकिये 18.34 डि0 जमीन उनके पिता स्व0 रामचन्द्र भगत को दिया गया ।

जिसपर काबिज दखिल रहते हुये आगे चलकर स्व0 रामचन्द्र भगत अपने खास हिस्से कि सम्पति मौजा सगुना मे 9.17–9.17 डि0 प्लौट न0–509 मे एवं अन्य प्लौट वो सम्पति अपने जीवनकाल मे अपने दो पुत्र क्रमशः स्व0 अम्बिका प्रसाद वो योगेन्द्र प्रसाद को वशिका बक्शीशनामा यानि दानपत्र द्वारा दि0–16.12.1991 ई0 को लिखे थे । जिसका बुक न0–1 जिल्द न0–68 पेज न0–333 से 370 वशिका न0–7713 सन0–1991 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। और ता बक्शीशनामा यानि दानपत्र के रोज से काबिज दखिल थे कि लेख्यकारी न0–3 श्री कामता प्रसाद के पुत्री लेख्यकारिणी न0–(4) श्रीमती सुनीता देवी उर्फ रेखा देवी (5) श्रीमती सीता देवी (6) श्रीमती निकेता पाल उर्फ फुलवन्ती देवी ने अपने चाचा स्व0 अम्बिका प्रसाद के जीवनकाल में ही वो योगेन्द्र प्रसाद के साथ–साथ आपस मे विचार विर्मश और अपने–अपने शुभ चिंतको से राय मशवरा कर लेख्यकारी नं0 1 एवं 2 के पिता स्व0 अम्बिका प्रसाद एवं लेख्यकारीगण 1

सुनीता देवी
15-5-2017

सुनीता देवी पति स्व0 रामचन्द्र भगत
निकेता पाल पति स्व0 रामचन्द्र पाल
ग्राम सगुना थाना नं0 23
दानापुर कैन्ट
जिला पटना
15/5/2017
सभी अंगूठे के निशान
दि0 15.5.2017

ता 8 ने स्व0 अम्बिका प्रसाद के साथ मिलकर पूर्व मे मौखिक बंटवारा को मानते हुये लिखित में दिनांक–11.07.2014 ई0 को आपसी लिखित बंटवारा किया एवं दिनांक 30.07.2014 को अपनी जमीन के कुल हिस्से में से 5 कट्ठा का विकास एकारारनामा स्वराज वास्तु डेवलपर्स प्रा0 लि0 से किये बकिये शेष जमीन 15.64 कट्ठा यानि 48.875 डी0 जमीन का विकास एकरारनामा आज लेख्यकारी नं0 1 ता 7 तक ने स्वराज वास्तु डेवलपर्स प्रा0 लि0 के साथ कर रहे हैं ।

वो वर्णित सम्पति ऋण–भार भूमि विवाद सरकारी वो गैर सरकारी से मुक्त है। वो सम्पति किन्ही से बिकी या बन्धक मे नही है। सम्पति पाक साफ है।

इस तरह से जमीन मालिक लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादी करने के लिये सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासक द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची मे वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधजो पर किया जाय।

यह कि लेख्यकारीगण जमीन मालिक प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष विकासक द्वारा मो0 81,72,000/–रुपये (एकासी लाख बहतर हजार रुपये) कुल भूमि 15.64 कट्ठा का नन दिया जायेगा जो निर्माण कार्य अवधि के दौरान किस्तों में दिया जायेगा। यह राशि जमीन के वास्तविक कब्जे के अनुसार बाउण्ड्री होने के बाद घट या बढ सकती है अर्थात जमीन कम होने या ज्यादा होने पर अनुपातिक रूप से कम या ज्यादा हो सकता है ।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

स्वराज वास्तु डेवलपर्स प्रा0 लि0
15/5/2017
मंटू कुमार
15/5/2017

पि0 जेय प्रकाश पाल पिता-
स्व0 रामाधार प्रसाद,
साम - पार्क - सिनेमा कि0, पो0,
मौजा - दुल्हिन बाजार,
जिला = पटना (बिहार)
अंगूठा छाप

इन्नीना देवी
15-5-2017
मंटू अशोक कुमार
15-5-2017

Scanned by CamScanner

यह कि मो0 81,72,000/–रूपये (एकासी लाख बहतर हजार रुपये) का कुल चार हिस्सा किया जायेगा जिसमें तीन हिस्सा का चार बराबर–बराबर भाग द्वितीय पक्ष लेख्यकारी नं0 3 ता 6 को दिया जायेगा एवं चार हिस्से का शेष एक भाग का दो–बराबर–बराबर हिस्सा किया जायेगा इस दो हिस्से का एक भाग प्रथम पक्ष लेख्यकारी न0 1 एवं 2 को दिया जायेगा बकिये एक भाग तृतीय पक्ष को दिया जायेगा ।

एकरारनामा आज लेख्यकारी नं0 1 ता 7 तक ने स्वराज वास्तु डेवलपर्स प्रा0 लि0 के साथ कर रहे हैं। आज जिस जमीन का विकास एकरारनामा हो रहा है, उस भूमि से सम्बन्धित सभी तथ्यों की जानकारी विकासक ने कर लिया है , और संतुष्ट होकर बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए एकरार करते हैं कि किसी भी आधार पर विकासक भूमि मालिक पर कोई तथ्य छिपाने का आरोप भविष्य में नहीं लगायेंगे।

<u>नन भुगतान का विवरण–</u>

लेख्यकारी नं0 1 श्री अशोक कुमार को नन राशि मो0 5,10,750/–रूपया

लेख्यकारी नं0 2 श्री विनोद कुमार को नन राशि मो0 5,10,750/–रूपया

लेख्यकारी नं0 3 श्री कामता प्रसाद को नन राशि मो0 15,32,250/–रूपया

लेख्यकारी नं0 4 श्रीमती सुनीता देवी उर्फ रेखा देवी को नन राशि मो0 15,32,250/–रूपया

लेख्यकारी नं0 5 श्रीमती सीता देवी को नन राशि मो0 15,32,250/–रूपया

लेख्यकारी नं0 6 श्रीमती निकिता पाल उर्फ फुलवन्ती देवी को नन राशि मो0 15,32,250/--रूपया

लेख्यकारी नं0 7 श्री योगेन्द्र प्रसाद को नन राशि मो0 10,21,500/–रूपया दिया जायेगा ।

कुल मो0 81,72,000/– (एकासी लाख बहतर हजार रूपया)
यह कि उपरोक्त नन राशि विकासक निर्माणाअवधि के दौरान विभिन्न किस्तों में देंगे । वो जमीन मालिक पावेंगे जो विकासक को वापस नहीं करेंगे ।



Scanned by CamScanner

यह कि यदि किसी भी कारण वस उपरोक्त जमीन पर निर्माण कार्य करने में किसी तरह का अवरोध उत्पन्न होता है वो निर्माण कार्य किसी कारण वस सम्पन्न नहीं हो पाता है तो वैसी स्थिति में जमीन मालिकों द्वारा प्राप्त किया गया कुल नन राशि जितने समय में लिए रहेंगे उतने ही समय में वापस कर देंगे ।

1– यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह किया कि अनुसूची संख्या–1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर या अन्य किसी सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान बिल्डींग बाइलोज के अनुसार स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएगे ।

2– यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेभलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेभलपर्स ने अन्तिम रुप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिये ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वसत किया हैं कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुचायेगें ।

3– यह कि उभय पक्ष सहमत हुए है कि द्वितीय पक्ष अनुसूची मे वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के कम मे जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नही होगा ।

4– यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डो का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते है, उस स्थिति मे भूखण्ड के रकवा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा ।



Scanned by CamScanner

5– यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम 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 गये सदस्य भी करेंगे ।

6– यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद दानापुर या किसी अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक को 46 प्रतिशत एवं भवन निर्माता को 54 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र में प्राप्त होगा ।

इसके अलावा पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन में भी दोनो पक्षो का औसतन हिस्सा होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या–2 एवं 3 में वर्णित Specification (विशिष्टताओ) के अनुसार ही होगा।

7– यह कि डेभलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओ के साथ होगा और इमारत मे प्रयुक्त सभी सामान उन्नत क्वालिटी के अथार्त विना मिलावट के और गुणवता वाले लगाये जायेगें।

8– यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेभलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरुप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों जो उत्तम कोटि का होना चाहिए के लिये एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे । इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक Fee डेभलपर द्वारा दिया जायेगा और वहन किया जायेगा । यह भी तय हुआ कि डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगे । और तदानुसार

अवर निबंधन कार्यालय

Scanned by CamScanner

उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी0 एम0 सी0 अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी ।

9– यह कि डेभलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर पषिद दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारो , अगर हो को स्वंय अपना हस्ताक्षर करके जमा कर देगे । और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगे । उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भुगतान डेभलपर करेगे ।

10– यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेभलपर को उनके कर्मचारियो , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुर को उक्त सम्पति मे प्रवेश करने की अनुमति देंगे । जिसमे कि वे विभिन्न विकास–कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके । वैसे विकास कार्य की सुविधाओं कि अनुमति डेभलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 (नगर परिषद दानापुर निजामत) और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी ।

11– यह कि प्राकृतिक विपदा और डेभलपर की शक्ति के नियत्रंन के बाहर के कारणो को छोड़कर जिसमें उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा पटना विकास प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृत होने के तिथि से तीन साल की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का अतिरिक्त अवधि कृपा काल के रुप मे दी जायेगी। भवन निर्माण की उपरोक्त अवधि कृपा काल सहित की गिनती डी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथी से की जायेगी ।

12– यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्व हैं कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 6 उपधारा 1 एवं 2 तथा

अनुमंडल पदाधिकारी दानापुर (पटना)

भवदीय
[illegible]
15/5/2017

सहमति विनीत कुमार
15/5/2017

सहमति अनुराग कुमार
15/5/2017

सहमति सुनीता देवी
15/5/2017

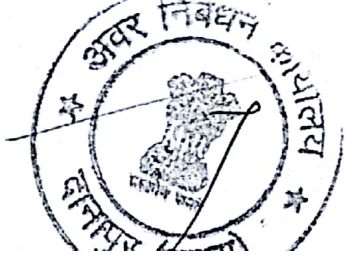
Scanned by CamScanner

अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का 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 हिस्से को पृथक रुप से बेचने /अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे । जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगाा । विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगे और बिकय के लिये एकरारनामा करेंगे , जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा ।

13– यह कि जमीन मालिक वचनबद्व हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नही करेंगे जिसमे डेभलपर को कार्य करने मे कोई बाधा या विरोध हो और डेभलपर को उक्त भूमि पर शान्तिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो । उक्त जमीन के उन्नयन के लिये उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण के लिये विकासक पूर्ण रुप से स्वतंत्र होंगे 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 अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 46 प्रतीशत परम निर्मित क्षेत्र सुपुर्द कर देगे । प्रत्येक कोटि के फ्लैटो पर डेभलपर या उनके नामित अनुपातिक रुप से 54 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकि जरुरतों को ध्यान मे रखते हुये निर्माण उच्च कोटि का होगा ।

15– यह कि भू–स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम Alternate Choosing पद्वति या आपसी सहमती पर आधारित होगा । अर्थात हर तल्ले पर जमीन मालिक वो विकासक का हिस्सा होगा ।



Scanned by CamScanner

16– यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 46 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र का अधिकार होगा । जिसका निर्धारण और स्पस्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पास होने के बाद किया जायेगा । जमीन मालिक के हिस्से मे मिलने वाली फ्लैट एवं पार्किंग स्थान तथा विकासक के हिस्से मे मिलने वाली फ्लैटो एवं पार्किंग स्थान के क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से उपरोक्त तरीके से होगा । तथा सम्मीलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ीघर ,रास्ता , पम्प घर, जेनेरेटर घर,वाहन क्षेत्र ,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मीलित शौचालय एवं सम्मीलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेभलपर दोनो के द्वारा समानुपातिक रुप से उपयोग की जायेगी । साथ ही साथ उभय पक्षो के वर्तमान में पारित नक्शे के अलावे यदि भविष्य मे प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता किसी अन्य तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैसी हालत मे जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा । जबकि इसमे होने वाली प्रत्येक खर्च को डेभलपर द्वारा वहन किया जायेगा ।

17– यह कि डेभलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत /फ्लैट बनाकर , कार पर्किंग स्थान और अन्यान्य Tenement के द्वारा जो डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तो और बंधजो के अनुसार करेगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिये जमीन मालिक डेभलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, Deeds and Matters) का करने के लिये डेभलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बाते निम्नलिखित है :–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमो एवं पर नियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृत के लिये आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों , वचनवद्वता

सुनीता देवी 15/5/2017
सही अहोदिक कुमार
नं: 15, 5, 2017

सही मनोज कुमार 15/5/2017
सही विनोद कुमार
नं: 15/5/2017

Scanned by CamScanner

सम्बंधीत कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना कि स्वीकृती के लिए उन्हे जमा करना ।

(ख) इमारतो तथा परियोजना के लिये सर्वेयर, इंजीनियर , ठेकदार , मजदूर और अन्य लोगो को नियुक्त करना ।

(ग) पानी ,बिज़ली और अन्य सुविधाओ के लिये सम्बधित अधिकारियो को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिये सरकारी कोटा के परमिट के लिये आवेदन करना ।

(घ) किसी भी याचिका (¼writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायलय मे किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायलय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमे मे उपस्थित होना , बचाव करना , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना । ये सभी काम डेभलपर अपने खर्चे पर करेगे ।

(ड़) इमारत कम्पलेक्स मे फ्लैट /Tenement आदि खरीदने वालो को अपने फ्लैट / Tenement के एवज मे वित्तिय संस्थानो से ऋण लेने के लिये डेभलपर को इमारत मे अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(च) डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के क्षेत्र को सीधे अथवा सहकारी समितियो द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीददारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करे ।

(छ) डेभलपर ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दुसरी परियोजना का विस्तार इस जमीन के साथ नहीं होगा।



Scanned by CamScanner

(ज) डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन कर उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगे और उन्हे बेचेंगे आबंटित करेगे अथवा निरस्त करेगे जैसी जरुरत हो वैसी करेगे ऐसे अधिकार उन्हे डेभलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाईयो / Tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते मे अपने लिये रखे ।

(झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिये योजना को सम्बन्धित प्राधिकारो के नियमो के अर्न्तगत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर अथवा समक्ष अधिकारियो द्वारा स्वीकृत कराने के लिये आवेदन देना तथा अन्य वचनवद्वता को , अगर डेभलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओ विशिष्टायॉ ,घोषणाओ, शपथ पत्रो और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातो पर डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियो के समक्ष हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18– यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :–

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

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , उनिषेधाज्ञ या सलंग्नता किसी का करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियो द्वारा लम्बित नही है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही चल रहा है और अगर डेभलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेभलपर

सब निबंधन कार्यालय

Scanned by CamScanner

को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा ।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार , हिस्सा या हक नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही हैं, और यदि किसी तरह का कोई पारिवारिक विवाद होने पर विवाद का निपटारा जमीन मालिक के हिस्से से किया जायेगा ।

(ङ) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही हैं, 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 न्यायलय में कोई मुकदमा नही चल रहा है। और काई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही है। और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगे ।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उदेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत मे डेभलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओ के विरुद्व कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे ।

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

19— इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षो के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स मे परम निर्मित क्षेत्र को 54 प्रतिशत बिकी योग्य हिस्से को अपने नामित के पक्ष मे

सोनीत कुमार 15/5/2017
सही अहरोस कुमार 15/5/2017
सही विनोद कुमार 15/5/2017
नं: 15/5/2017

अंचल निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए सभी कदम उठायेगे एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगे ।

20–यह कि दोनो पक्षो के बीच यह सहमति हुई है कि किसी भी तरह का सरकारी टैक्स यथा होल्डिंग/म्यूनिस्पल/सर्विस टैक्स या अन्य किसी भी तरह का कोई भी टैक्स सरकार के द्वारा लगाया जाता है तो वैसे स्थिति मे सर्विस टैक्स केवल डेवलपर के द्वारा ही जमा किया जायेगा । सर्विस टैक्स के अलावे किसी भी तरह के टैक्स डेवलपर एवं जमीन मालिक अपने–अपने हिस्से के अनुसार सरकार का टैक्स जमा करेगे ।

21– डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन मेसर्स स्वराज वास्तु डेवलपर्स प्रा0 लि0 के नाम से करेंगे और भवन निर्माण सहित सम्पूर्ण इमारत और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेभलपर द्वारा वहन किया जायेगा ।

तथा केवल डेभलपर ही सरकार , डी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियो के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिये जवाबदेह होगें तथा जमीन को इससे सम्बधित सभी कार्यवाही , मांग , दावा, खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , अनुबंध विच्चछेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारो द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ती करेंगे ।

22– जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेभलपर के पक्षों में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिये विकासक को प्राधिकृत करते है। जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादी को निष्पादित करेगे ।

23– इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च , जिसमे हस्तातरण का स्टाम्प और निवंधन खर्च शामिल है, डेभलपर या उनके नामितो द्वारा किया जायेगा ।

अपर निबंधन

सत्यमेव जयते

Scanned by CamScanner

24– यह कि निर्माण अवधि में भू–स्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार मे लाये गये सामानो की जॉच किसी कार्य दिवस मे उचित अवधि के अन्दर कर सकते है, इसमें भू–विकासक को किसी प्रकार का कोई आपति नही होगा ।

25– यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू–स्वामी को नही देना होगा ।

26– यह कि इमारत मे लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादी खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नही होगी ।

27– इस मनोवधं की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी इमारत के सभी धारक का सामूहिक अधिकार होगा ।

28– डेभलपर डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनो का दृढ़ता से पालन करेगें और किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उल्लंघन से उत्पन्न हो तो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें ।

29– इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (civil) विजली Plumbing and Sanitory कार्यो जिसमे उपरी टंकी , पानी व्यवस्था नल पम्प , गृह सेवा आदी शामिल है वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा ।



सही प्रारूप के अनुसार है
दि: 15/5/2017
सही किन्तु कमल
दि: 15/5/17

अनीता दुबे
15-5-2017

Scanned by CamScanner

30– उक्त इमारत या परिसर मे किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार को दी जाने वाली किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ती के लिये सिर्फ डेभलपर ही जिम्मेदार होंगे ।

31– प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियो के अनुसार निर्मित होगी ।

अनुसूची सम्पति का विवरण

मौजा–सगुना, (सगुना खगौल रोड) के सहायक रोड पर स्थित है परगना--फुलवारी थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री–दानापुर ,वो सदर रजिस्ट्री वो जिला--पटना के थाना न0–23 (तेईस) तौजी न0–5233 (पांच हजार दो सौ तेतीस) खाता न0--32 (बतीस) सर्वे खसरा प्लौट न0–509 (पांच सौ नौ) मिनजुमला एराजी 64.5 डि0 का अंश भाग मे से एराजी 15.64 कट्ठा यानि 48.875 डी0 विकास के लिये दिया जाता है।

बजमिन्दारी बिहार सरकार द्वारा अंचल कार्यालय दानापुर जिसका सालाना लगान मो0 :–10/--रूपया अलावे शेष । जमाबन्दी न0–315 सन0–2016–2017 ई0 है।

चौहद्दी

उत्तर :– पार्ट प्लौट न0–509 में रकवा 5 कट्ठा लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष द्वारा स्वराज वास्तु डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वितीय पक्ष ।

दक्षिण :– सर्वे प्लौट न0–508 ।

पूरब :– सर्वे प्लौट न0–510 ।

पश्चिमः– देवेन्द्र राय ।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

यह कि अनुसूची मे वर्णित उपरोक्त सम्पति को मापी के पश्चात जितना जमीन आवेगा , उसमे मे निर्माण कार्य किया जायेगा तथा उसी के अनुसार जमीन मालिक को हिस्सा दिया जायेगा । उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसका प्रचलित मूल्य अनुसुची मो0 :–4,39,87,500/–रूपये (चार करोड़ उनचालीस लाख, सतासी हजार पांच सौ रूपये) मात्र है एवं नन रिफन्डेवल राशि मो0 81,72,000/– (एकासी लाख बहतर हजार) रूपया विकास एराजी 15.64 कट्ठा का कुल नन एवं बिहार सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य नन मिलाकर मो0 5,21,59,500/–रूपये (पांच करोड़ ईक्कीस लाख, उनसठ हजार पांच सौ रूपया) होता है ।

अनुसूची

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ाचागत विवरण–

ढ़ाचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत भूकम्प विरोधी आर0 सी0 सी0 फेम ढांचा ।

Civil कार्य :–डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम श्रेणी का ईट,सिमेन्ट, बालू एवं मसाला ।

ईट– प्रथम श्रेणी का

सिमेन्ट– जे0 पी0 सिमेन्ट/माईसेम/बिरला/अल्ट्राटेक इत्यादी ।

छड़ – आई0 एस0 आई0 मार्क का ।

परिसज्जन :–जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दीवारे एवं छत वॉल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारे प्लास्टर की होगी और वेदरकोट से पुती होगी ।

Scanned by CamScanner

दरवाजे :–दरवाजे का चौखट लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा । पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा ।

खिड़कियाँ :–खिड़कियाँ अलुमुनियम का स्लाईडिग बिंडो ग्लास के साथ और खिड़की मे लोहे का ग्रील लगा हुआ ।

फर्श :– बिट्रीफाइड या मार्बल ।

शौचालय:–एक शौचालय मे ठंडा एवं गर्म पानी का नल लगा रहेगा ।

एवं दुसरे मे provision किया रहेगा । Glazed टाईलस 7

फीट उँचाई तक डोर लेवल तक सभी शौचालय का साजो

सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा । किचेन का बिट्रीफाइड

फ्लोर टाईल्स एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स /कट

मार्बल का होगा ।

रसोई घर :–हरा/काला संगमरमर का कार्यकारी च्संजवितउ तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक ,कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन टाइलस ।

लिफ्ट :– डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उतम क्वालिटी ISI Mark का दो लिफ्ट एवं दो सिढ़ी होगा ।

बिजली व्यवस्था :–मानक बिजली सामग्री के साथ ब्वदबमंसमक पी0 भी0 सी0 Conduit Wring एवं Polycab / समकक्ष (तार) ड्राइंग रूम मे



Scanned by CamScanner

केबुल प्वाइंट ,बेडरूम पावर प्लग ,बिजली का स्वीच सौकेट Anchor / समकक्ष का होगा ।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री :–प्लम्बिंग पाईप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का होगा तथा सफेद पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न पी0 भी0 सी0 पाईप ।

नल :– Essco या समकक्ष ब्राण्ड ।

बोरिंग दो होगा जिसमे एक मोटर के साथ एवं एक विना मोटर रहीत होगा ।

जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट मे से एक फ्लैट कार्निश करके दिया जायेगा । जो कि अधिकतम पांच फ्लैट होगा ।

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

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिये है और सभी निर्मित क्षेत्रो मे लागू नही होगा जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात मूल्य का भुगतान करना होगा ।

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :–

1 :–बैठकखाने मे एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट ।

2 :–चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था ।

3 :–अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिये प्रतीक्षारत जेनरेटर से आपातकालिन स्थिति मे बिजली की व्यवस्था प्रत्येक फ्लैट मे की जायेगी ।

4 :–बैठकखाने मे टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नही)

5 :–फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमे तांबे का तार होगा ।

6 :–सभी फ्लैट मे Change over Switch लगेगा ।

Scanned by CamScanner

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षो ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति मे सोच समझकर निम्नलिखीत गवाहो के समझ लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे । समाप्त ।

साक्ष्यगण :–

1. Aiel. 15/5/2017
Ravi Kr. Sha.
S/o Sri Sita Ram Lal
Gautam, Akhara road
Danapur cantt
Patna - 801503

2. उदय कुमार
पिता - श्री सदेव भगत
ग्राम - बेलुआचक
पो० - कंसारी
थाना - गौरीचक
जीला - पटना
ता - 15. 5. 2017

पड़ाड़ाके द्वारा दिखाई जाती जमीन क्लाम सही है कि मिलावटमाके हकि छोड़ दिया पत्नी धारण

लेख्यकारीगण का हस्ताक्षरः–
अशोक कुमार
15/5/2017
1 :– आशुतोष प्रसाद
15/5/2017
2 :– विनोद कुमार
15/5/2017
3 :– कामता प्रसाद
ता: 15-5-2017
4 :– सुनीता देवी
5 :– 15-5-2017
15-5-2017
6 :– सीता देवी
निकिता पाल । 5-5-2017
7 :–

सही आशुतोष प्रसाद 15/5/2017

दस्तावेज जाचाँ
30/5/17
हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय पटना

विकासक का हस्ताक्षर :–
15/5/17

प्रारूपकर्ता :–
प्रदीप कुमार
ला०.227/02

For Swaraj Vastu Development Pvt. Ltd.
Managing Director 15/5/17

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

e under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

mp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 1043200/-

ddl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	1084200/-

Registration Fee

A1	40000	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-	40000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 41000

Registering Officer
Danapur

ate: 30/05/2017

Endorsement under section 52

resented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 30th May 2017 by Ashok Kumar Late Ambika rasad by profession Others. Status - Executant

अशोक कुमार
30/5/2017

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant Date:30/05/2017

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ravi Kumar Sinha' age '45' Sex 'M', 'Sita Ram Lal', resident of 'Ghabhtal,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 30/05/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 111 on pages on 354 -376, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-18 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

उप निबंधक दानापुर (पटना)

Registering Officer
Danapur

Date : 30/05/2017

5/30/2017

Scanned by CamScanner

PAN- AARCS-8338M

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

प्रथम प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(1)

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 ---------- स्वराज वास्तु डेवलपर्स प्रा० लि० निदेशक श्री

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) सतीश कुमार साह पिता स्व कृष्णा प्रसाद

2. दस्तावेज का प्रकार ---------- विक्रय एकरारनामा साकिन- खगड़ी रोड गुलडाक स्थान पित्तकुट

नगर, थाना- दानापुर, जिला- पटना

3. निबंधन कार्यालय दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा एस० बी० आई०, दानापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एंव 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	1043200	1043200
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एंव 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	40,000-	40,000
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		
		1083200
	कुल योग	1000
		1084200

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट + एकनिट

कुल राशि शब्दों में - एक लाख चौरासी हजार दो सौ रुपये

स्थान- दानापुर

तारीख- 19/05/2017

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

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

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

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

State Bank of India Danapur Branch 01254

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज/निबंधन का/जमा करने का विवरण 24 MAY 2017

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------- बैंक की प्राप्ति एव मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रू0 25/-

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned by CamScanner

आयकर विभाग भारत सरकार

INCOME TAX DEPARTMENT GOVT. OF INDIA

RAVI KUMAR SINHA

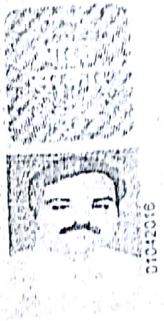
SITA RAM LAL

30/09/1974

Permanent Account Number

BDOPS7060N

Signature



Given for registry office

PTNDO1125F

Scanned by CamScanner