Serial No. 11863 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 11655

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1,000

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

T 631509

Serial No. 11863

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **06/10/2016** by **Arti Singh**
A Stamp Duty of Rs. **54140**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **11655** in Book No. **1**, Volume No. **250** on pages from **81** to **95** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **39** / Year **2016**

6/10/2016

Date: 06/10/2016

(Development Agreement)

Token No. 124547/2016

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

This development agreement executed and entered into on this..05...day of..10.....2016 Year

BETWEEN



Sign. of Executant

Arti Singh

5/10/2016

1.लेख्यकारिणी का नाम एवं पूरा पताः–

श्रीमती आरती सिंह, धर्मपत्नि श्री राकेश कुमार सिंह, निवासी ग्राम–अरपा, पोस्ट–घरहरा, थाना–हाजीपुर, जिला–वैशाली, राज्य–बिहार (प्रथम पक्ष) भुखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बंध भूखण्ड स्वामी के भुखण्ड निहित प्रतिनिधित वारिसान सदस्य/प्रधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

जमीन मालिक (प्रथम पक्ष)

2.लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पताः–

एस0 एन0 इन्फ्राकॉन प्रा0 लि0 जिसका कार्यालय– ए/29 लोयर ग्राउण्ड फ्लोर पाण्डेय नगर, दिल्ली–110092, कम्पनी एक्ट–1956 के अर्न्तगत जिसका निबंधन संख्या– U45200DL2012PTC243 8 37 जिसके निर्देशक श्री अश्वनी कुमार सिन्हा पिता श्री शिवलाखपति लाल साकिन–16 राज सुन्दर कॉम्पलेक्स विजय नगर, रूकनपुरा, बेली रोड़, पटना–14 "विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहॉ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्रधिकृत एजेन्ट एवं उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्तयक्ष या प्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है सम्मिलित किया जाता है।

3.लेख्य प्रकारः–

विकास कार्य एकरारनामा बहुमंजिला भवन निर्माणार्थ

4.मुल्यः–

अंकेन्–26,57,000/–(छब्बीस लाख संतावन हजार रुपये)

मात्र

5.सम्पत्ति का विवरणः

मवाजी–02 कट्ठा (दो कट्ठा) समतुल्य–6.25 डिसमिल भूमि आवसीय जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी नगदी वाके मौजा–सैदपुरा सलेमपुर चतुरा, परगना–फुलवारी सवे थाना वो सब रजिस्ट्री–दानापुर सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना जिसकी तौजी नं0–51 (एकावन) खाता नं0–337 (तीन सौ सैतीस), सर्वे खसरा

Arti Singh 5/10/2016

Abhaan kumar Sinha 5/10/16

प्लौट नं0–940 (नौ सौ चालीस) का अंश। लगान वार्षिक 2.00 रूपया अलावे शेष बजतमीन्दारी बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी–दानापुर (पटना)। जमाबन्दी नं0–2372 सन्–2014–2015 ई0

चौहद्दी

उत्तर : भरत साव वगैरह हाल में श्रीमती नीलम सिन्हा ।

दक्षिण : मित्तन चौधरी हाल में नाथुन चौधरी।

पुरब : आहर ।

पश्चिम : शशिकला देवी जौजे सुभाष प्रसाद ।

संदर्भ

विदित हो खाने नं0–5 में वर्णित खाता, प्लौट में एराजी 2 कट्ठा 6.25 डिसमिल जमीन को लेख्यकारिणी ने दिनांक–16–12–2010 ई0 को नविस्ते श्री भरत साव पिता स्व0 लक्षमण साव एवं मोस्मात देवन्ती देवी जौजे स्व0 सुरेश साव साकिन–गोविन्दपुर, थाना–फुलवारी शरीफ, जिला–पटना से बैय खरीद किया है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0–487, पेज–144 से 155, सी0 डी0–76, वसीका नं0–29889, सिरियल नं0–35414, टोकन नं0–36001, निबंधन कार्यालय पटना सदर है। बैय खरीदारी के रोज से लेख्यकारिणी खाने नं0–5 में वर्णित जायदाद को हर तरह से कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर तथा मालिक होकर शांतिपूर्वक उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे है।

यह कि लेख्यकारिणी एवं लेख्यधारी के बीच विकास कार्य एकरारनामा बहुमंजिला भवन निर्माण के लिए उपर्युक्त खाने नं–01 यानि प्रथम पक्ष खाने नं0–5 मे वर्णित सम्पत्ति के भू–स्वामी है, और उनको इस लेख्य में लेख्यकारिणी के नाम से सम्बोधित किया गया है, और भू–स्वामी शब्द से उनका उत्तराधिकारी भी समझा जायेगा। इस प्रकार लेख्यधारी द्वितीय पक्ष एक अधिकृत भवन निर्माणकर्त्ता एवं भू–विकासकर्त्ता है और इस लेख्य में उनका भवन निर्माणकर्त्ता भूविकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिस विवरण से उनके उत्तराधिकारी या अधिकृत मनोनीत भवन निर्माता भी समझा जायेगा।

Arti Singh 5/10/2016

Ashwani Kumar Sinha 5/10/16

अतः इस लेख्य के खाने नं0–5 में वर्णित सम्पत्ति लेख्यकारिणी का है और सूचित किया गया है कि इस जमीन पर खास दखल कब्जा पूर्ण स्वामित्व के साथ है। लेख्यकारिणी अपनी इच्छानुसार एकरारनामा कर रहे है और उक्त एराजी पर किसी अन्य व्यक्ति को न कोई हकियत है और न कोई रजिस्ट्री करने का अधिकार है।

अतः इस लेख्य के खाने नं0–5 में वर्णित सम्पत्ति और भू–खण्ड के स्वामी और मुस्तकिल लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष है और उनको पूर्ण अधिकार उक्त सम्पत्ति की हस्तान्तरण या किसी प्रकार का उसके सम्बन्ध में कारोबार करने का पूर्ण अधिकार है और इस विलेख के पूर्व किसी अन्य व्यक्ति या संस्था के साथ किसी प्रकार का कोई एकरारनामा लिखित या मौखिक या किसी प्रकार का हस्तान्तरण और ऋण भार इत्यादि नही किया है लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष का स्वत्व सर्वथा दोष रहित है वो निष्पक्ष है।

शर्त एकरारनामा

लेख्यधारी द्वितीय पक्ष एक अधिकार प्राप्त भू–विकासक एवं भवन निर्माता है और उक्त लेख्यधारी द्वितीय पक्ष में लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष से इस लेख्य के खाने नं0–5 के भूमि खण्डो पर बहुमंजिला आवासीय भवन बनाने की बात की है। उक्त दोनो पक्षों ने इसके लिए एक रूसरे से सौहार्दपूर्ण वातावरण से बातचीत कर कानूनी सलाहकारों से इसमें सहायता ली और सभी तथ्यों को समझबुझकर अपने–अपने हानि–लाभ को पूर्ण विचार कर और मानसिक एवं शारीरिक पूर्ण स्वस्थता की दशा में लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष ने लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को इस लेख्य के खाने नं0–5 में वर्णित सम्पत्ति को लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भवन निर्माणकर्त्ता एवं भूविकासक को सशर्त भूमि के विकास करने व बहुमंजिला भवन बनाने हेतू देने पर सहमत हुए और लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भवन निर्माण करने पर सशर्त राजी हूए और दोनो पक्षों की सहमति हुई कि एक विलेख एकरारनामा।

Arti Singh
9/10/2016

Ashwani Kumar Sinha
9/10/16

शर्त

(1) लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष इस लेख्य के द्वारा लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भू–विकासक को लेख्य के खाने नं0–5 में वर्णित भूमि खण्डों को विकास करने व बहुमंजिला भवन बनाने हेतू अधिकार दिया और निम्नांकित शर्तो के अनुसार पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार के द्वारा अनुमोदित नक्शे

के अनुसार पूर्ण रूप से वे अपने खर्च पर भवन का निर्माण करेगें और लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष को उस निर्माण कार्यो में आरम्भ से अन्त तक एक पैसा भी खर्च नही करना है।

(2) उक्त खाने नं0–5 में वर्णित लेख्यकारिणी की भूमि को उक्त भू–विकासक पूर्ण रूप से विकसित कर उसपर बहुमंजिला भवन बनायेगें और उसको उचित और कानूनी रूप से लेख्यकारिणी को तय समर्पित भाग के साथ–साथ पार्किंग स्थल सहित अन्य सामुहित व्यवहार के नीचे शामिल होगा लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष एवं लेख्यधारी द्वितीय पक्ष दोनो सहमत है कि उक्त निर्माण भवन को अपने–अपने भागो यानि फ्लैटो का बिक्रय करने में एक दुसरे को सहयोग करेंगें और आवश्यकतानुसार कोई भी विलेख क्रेताओं के पक्ष में आवश्यक होगी तो निष्पादित अवश्य करेंगें जो फ्लैट लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष के हिस्से को बिक्रय होगा उसकी सम्पूर्ण कीमत प्रथम पक्ष प्राप्त करेंगें और जो द्वितीय पक्ष लेख्यधारी के हिस्से का बिक्रय होगा सम्पुर्ण कीमत उपरोक्त द्वितीय पक्ष प्राप्त करेंगें एवं द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से के भवन की बिक्री करने पर प्रथम पक्ष को सुचीत करने या अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं होगी उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अपने हिस्से के भवन बेचने के लिए द्वितीय पक्ष को सुचित करने या अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

(3) यह कि जब उक्त एराजी पर G+4 बहुमंजिला इमारत बन जायेगा तो विकासक एवं जमीन मालिक का हिस्सा पचास–पचास प्रतिशत नक्शा स्वीकृत के फलस्वरूप रहेगा जिसमे से 1200 वर्गफीट (एक हजार दो सौ वर्गफीट) का 3BHK का तीन फ्लैट एवं तीन सुरक्षित कार पार्किंग जमीन मालिक के हिस्से में रहेगा, (जमीन मालिक लेख्यकारिणी दोनो विकल्प मे किसी एक विकल्प चुनने का अधिकार होगा) एवं शेष फ्लैट एवं सुरक्षित कार पार्किंग विकासक के हिस्से में रहेगा।

(4) यह कि यदि नक्शा प्राधिकृत पदाधिकारी या संस्था द्वारा G+5 का नक्शा पास या Approved होता है तब उक्त एराजी पर बहुमंजिला इमारत बन जायेगा तो उसमें से 1200 वर्गफीट (एक हजार दो सौ वर्गफीट) का 3BHK का तीन फ्लैट जमीन मालिक के हिस्से के अलावे पाचवॉ तल्ला पर 750 वर्गफीट निर्मित क्षेत्रफल जमीन मालिक के हिस्से में रहेगा एवं शेष फ्लैट विकासक का रहेगा।

Abhishek Kumar Singh

(5) प्रथम पक्ष यानि भूमि मालिक यानि लेख्यकारिणी निम्नलिखित घोषणा करते है।

(क) भूमि पर किसी प्रकार का सरकारी या निजी ऋण नही है तथा दी जाने वाली जमीन पर लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष के अलावे दुसरा किसी का कोई हक वो अधिकार नही है। भूमि पर किसी तरह का कोई मुकदमा किसी न्यायालय में लम्बित नही है। जमीन सब तरह से पाक साफ तथा ऋण मुक्त है। दी जाने वाली भूमि लैण्ड एक्युजिशन से मुक्त है। किसी तरह का एक्युजिशन का कोई नोटिस नही मिला है। तथा जमीन एक्युजिशन में नही है।

(ख) दी जाने वाली शहरी भू–हदबंदी में नही है यानि सिलिंग में नही है।

(6) यह कि मालिक सहमत है और वचनवद्ध है कि वो बिहार अर्पाटमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 को धारा (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानो एवं नियमो को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधित करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

(7) उक्त लेख्यकारिणी ने उपरोक्त विकास कार्य तथा बहुमंजिला भवन निर्माण के लिये इस लेख के खाने नं0–5 में वर्णित भू–विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को इस विलेख के निष्पादन के समय ही अधिकार दे दिया और उनको पूर्ण रूप से अधिकृत किया कि उपरोक्त भूमि खण्डों पर आवश्यक निर्माण कार्य करे और पूर्ण रूप से विकास कार्य करे जिसमें दोनो पक्षे को अपने निर्धारित भाग के अनुसार आवश्यक अधिकार प्राप्त हो ,और उस कार्य और निर्माण कार्य में लेख्यकारिणी कोई भी ऐसी रूकावट और हस्तक्षेप न करेगें जिससे निर्माण और विकास कार्य में बाधा और बिलम्ब हो।

(8) यह कि विकासकर्त्ता **डी. एम. सी./पी.एम.सी** से अनुमति लेने के लिये विकासकर्त्ता के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा इसमें कोई पक्ष को एतराज नही होगा और पी0 आर0 डी0 ए0 से नक्शा स्वीकृत कराकर निर्माण कार्य को दिये गये निर्धारित अवधि में पूरा करना होगा एवं

Abhisar kumar Singh
5/10/16

विकासकर्त्ता निबंधित विकास एकरारनामा होने के दिन से तीन साल के अन्दर निर्माण कार्य पुरा करेंगें इसके अतिरिक्त छः माह का समय ग्रेस अवधि दिया जाएगा। इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नही है नही होगा। यदि ग्रेस अवधि से ज्यादा समय विकासकर्त्ता उक्त भूमि पर बहुमंजिला भवन निर्माण करने में लगाते है तो भू–स्वामी लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष को प्रति माह मो0–5,000/–(पॉच हजार रूपये) प्रति फ्लैट किराया के रूप में विकासकर्त्ता लेख्यधारी द्वितीय पक्ष देगें।

(9) यह कि भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्त्ता के हिस्से का फ्लैट का बंटबारा आर्किटेक्ट (Architect) द्वारा बनाये जाने के बाद एवं संबंधित ऑथोरिटी द्वारा नक्शा पास करने के बाद आपसी सहमति से तय है कि लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष का हिस्सा 1st floor पर फ्लैट नं0–1, 2 एवं 3 आबंटित किया जायेगा है। जिसका 1200 वर्गफीट (एक हजार दो सौ वर्गफीट) का होगा।

(10) दोनो पक्ष में यह भी तय हुआ कि दोनो पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुसार अपने भागो के फ्लैटो को आबंटित फ्लैटो को द्वितीय पक्ष आवश्यक विलेखो को निष्पादन कर सकते है, जिसमें उक्त निर्माण कार्य से दोनो पक्षो का लाभ होता है।

(11) उपरोक्त लेख्यकारिणी, उक्त लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को अलग से एक मोख्तारनाम निष्पादित कर अपना अधिकृत मोख्तार नियुक्त करेगें। जिसके शर्तो के अनुसार उपरोक्त लेख्यधारी (विकासक) को कोई भी विकास कार्य या उसके सम्बन्ध निर्माण कार्य में या लिखने पढ़ने में भवन निर्माण सम्बन्ध नक्शा बनाने या पारित करने में और भवन निर्माण के सामन इत्यादि के प्राप्त करने या इकट्ठा करने में किसी प्रकार से असुविधा दिक्कत या रूकावट का सामना न करना पड़े और कोई विवाद या मामला मुकदमा इत्यादि आ पड़ेगा तो उसका स्वयं निराकरनण कर सके। जिससे निर्माण का कार्य सुचारू रूप से और सुविधा से आबंटित रूप से अन्त तक चलता रहे।

(13) उक्त बहुमंजिला भवन निर्माण का नक्शा भवन निर्माण कार्य अपने स्तर से वे अपने खर्च से संबंधित विभागो से पास करायेगें और शुरू से अन्त तक का सारा कार्य विकासकर्त्ता यानि लेख्यधारी को सहने वो

For SN Infra Con Pvt. Ltd.
Ashwani Kumar Singh
Director

करने के पाबन्दी होगी, और लेख्यकारिणी का एक पैसा भी नक्शे या निर्माण कार्य का वहन नही करना होगा।

(14) उक्त भूमि खण्डों के दखल कब्जा उक्त भू–स्वामी के द्वारा भू–विकासक को एकरारनामा करने के बाद उसमे विकास के लिये दे दिया गया उक्त विकासक विकास संबंधि जो भी कार्य करेंगे उसमें किसी भी समय लेख्यकारिणी को किसी प्रकार इस एकरारनामा के विपरित कोई भी असुविधा हस्तक्षेप या रूकावट या मामले बाजी करने का अधिकार नही होगा और यदि उनके हस्तक्षेप से निर्माण कार्य में बाधा पड़ी या विलम्ब हुआ उसके चलते लेख्यधारी को अधिक खर्चा का सामना करना पड़ा या कोई भी आर्थिक क्षति लेख्यधारी को उठानी पड़ी तो इन सभी की उचित क्षति पूर्ति लेख्यकारिणी को करना पडेगा वो लेख्यकारिणी उक्त अपार्टमेन्ट के निर्माण संबंधि सामग्री गुणवत्ता इत्यादि की देख–रेख कर सकते है एवं समय–समय पर निरिक्षण कर विकासक को सलाह दे सकते है यदि लेख्यकारिणी को गुणवत्ता इत्यादि में कमी मिलेगा तो कार्य बन्द कराने का पूर्ण अधिकार लेख्यकारिणी को होगा तत्पश्चात आपसी सहमति से दोनो पक्ष उसका निपटारा करेगें।

(15) उक्त भवन विकासक भवन विकास कार्य में परिशिष्ट (ख) के मानक के अनुसार भवन निर्माण सामग्री का उपयोग करेंगे और भवन निर्माण में उपयोग होने वाले सीमेंट, लोहा, लकड़ी और दूसरे–दूसरे अन्य माल, बिजली कनेक्शन का सामान या सीवरेज और अन्य सामान और सामग्री को प्राप्त करने के लिये संबंधित अधिकारियों के पास आवेदन देंगे और आवश्यकतानुसार उक्त लेख्यकारिणी उनकी सहायता करेंगे और बाधा नही पहूँचायेंगे।

(16) उक्त भवन निर्माणकर्त्ता को यह भी सुविधा होगी कि बैंक या किसी भी वित्तीय संस्था से उक्त भूमि निर्माणार्थ कर्ज लेने के लिए उक्त भूमि खण्डों अपना हिस्सा भू–स्वामी की पूर्वनुमति से बंधक रख सकते है किन्तु उसकी अदायकारी की सारी जिम्मेवारी या पाबन्दी भवन निर्माणकर्त्ता की होगी, लेकिन भवन निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष उक्त फ्लैटो की बिक्री के पश्चात बिना विलम्व के ऋण का अदाय कर देगें और प्रथम पक्ष की लोन अदायगी के बारे में जानकारी देंगे, ली गई लोन की राशि की वसूली जमीन से नही कि जायेगी बल्कि विकासक यानि लेख्यधारी के चल–अचल सम्पत्ति से वसुली की जायेगी। जिसका विवरण द्वितीय पक्ष बैंक में उपस्थित

Ashwani Kumar Singh
5/10/16

Arti Singh
5/10/2016

करेंगे, लेख्यकारिणी के उक्त भूमि से वसूल या क्षतिपूर्ति नही की जा सकती है साथ ही उक्त भवन निर्माता को यह भी पाबन्दी होगी कि उक्त कर्ज भवन निर्माण के संबंध में बैंक इत्यादि से लेंगे उसका उपयोग उक्त भवन निर्माण में ही करेगें। बैंक सरकार या अन्य वित्तिय एजेन्सी को बिक्री करने का अधिकार नही होगा।

(17) उक्त भवन निर्माण कर्त्ता एवं लेख्यधारी को अधिकार होगा कि भवन निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड देने और आवश्यकतानुसार अपने खर्च से समाचार पत्रों में उक्त भवन निर्माण संबंधि या बिक्रय संबंधि विज्ञापन प्रकाशित करते रहेंगे।

(18) जब भी उक्त निर्माणकर्त्ता लेख्यधारी या भू–स्वामी को अपने हिस्से के फ्लैट या भवन के अंश को स्थानान्तरण करने की आवश्यकता होगी तो ये उचित विलेख निष्पादत कर निबंधित करेंगे और उक्त लेख्यधारी एवम् भू–स्वामी को भी पाबन्दी होगी की उसमें आवश्यकमानुसार जरूरत के अनुसार एक दूसरे को इसमें सहयोग देंगे।

(19) उक्त समस्त और सम्पूर्ण भवन के सभी मंजिलों में निचे से उपर तक जो भी सामान उपयोग की चीज या उपकरण जैसे सीढ़ी, पार्किंग, स्पेश, भवन तक पहुचने का रास्ता, पानी, बिजली, नल ड्रेनेज इत्यादि हो दोनो पक्ष या उनके क्रेताओं या दोनो पक्षों के किरायेदारो के उपभोग में सामान रूप से रहेगा और दोनो पक्षों अपने अनुमति व्यवहार से इसमें किसी को दिक्कत नही पहुँचायेगे।

(20) उपरोक्त भवन के फ्लैट के उक्त दोनो पक्षों में अपने–अपने मिले हिस्से के अनुसार उपरोक्त लेख्यकारिणी अपने–अपने भागो का पूर्ण स्वामी होंगे और उसके स्वत्व और अधिकार में भवन निर्माता को तथा उनके खरीदारो को बाधा पहुँचाने का अधिकार नही होगा और उसी प्रकार जिन फ्लैटों का आबंटन उपरोक्त भवन निर्माणकर्त्ता के पक्ष में होगा। उसको पूर्ण स्वामी भवन निर्माणकर्त्ता होंगे और उसके स्वत्व और अधिकार से लेख्यकारिणी को उसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने और बाधा पहूँचाने का अधिकार नही होगा।

(21) भवन के निर्माण काल में नीव से लेकर बहुमंजिला से लेकर अन्तिम छत तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का स्वत्वधारी को समय–समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा जिसमें वे निर्माण कार्य की प्रगति की जानकारी ले सके।

Arti Singh
5/10/2016

Abhinav Kumar Singh
5/10/16

(22) लेख्यकारिणी भू–विकासक को अधिकृत करते है :–

(क) कि भवन का नक्शा उक्त जमीन का लेख्यकारिणी के नाम से पी0 आर0 डी0 ए0 में जमाकर उसे पारित करवा सकते है।

(ख) कि इंजीनियर, ठीकेदार इत्यादि को भू–विकासक अपने इच्छा अनुरूप रख सकते है।

(ग) कि भवन निर्माण से संबंधित मुकदमों में विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भू–धारी के बदले किसी भी कोर्ट का सम्मन नोटिस ले सकते है किसी भी कोई या अधिकारी के समक्ष उनके बदले उपस्थित हो सकते है और किसी भी वकालतनामा शपथ–पत्र इत्यादि पर हस्ताक्षर कर अपना पक्ष प्रस्तुत कर सकते है तथा अपने हक की रख या बचाव कर सकते है।

(घ) की भू–विकासक लेख्यधारी भवन के अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति या संस्था को मालिकाना रूप से बेच सकते है, और उसके बदले उसका पैसा लेकर खर्च कर सकते है उक्त भवन भू–विकासक लेख्यधारी के अपने मिले हिस्से का विक्रय हस्तान्तरण या अन्य पत्र पर हस्ताक्षर कर निष्पादित कर सकते है उसे निबंधित करवा सकते है। जिस्से कि क्रेताओ का स्वामित्व अधिकार हर तरह से पूर्णतः स्थापित हो सके ।

(23) दोनो पक्षों में यह भी तय हुआ कि जब–जब जरूरत पड़े दोनो एक दूसरे के हिस्से में उनके या उनके मनोनित व्यक्ति को उनका स्वामित्व पूर्णतः स्थापित करने हेतू सारे पत्रों कागजाती का हस्तांतरित कर उसका निष्पादित करेंगें।

(24) भू स्वत्वधारी के स्वामित्व की कानूनन संस्था जॉच हेतू जरूरी जमीन संबंधि सारा कागजात आज भू–विकासक लेख्यधारी को दे देगें। जॉचोपरान्त इसे पहले पक्ष को लौटा दी जायेगी। परन्तु बाद में भी जब इसकी जरूरत पडेगा इसे जॉच हेतू मागे जाने पर पहला पक्ष दे देगें। जिसे विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष जॉचोपरानत भू–स्वामी लेख्यकारिणी को बापस लौटा देंगे।

(25) किसी तरह भवन निर्माण विकास संबंधि या भवन आबंटन संबंधि विवाद होने पर पटना के क्षेत्र में आरविटेशन एक्ट के तहत दोनो पक्ष आरविटेशन में जा सकते है। भू–स्वामी लेख्यकारिणी एवं द्वितीय पक्ष अपने–अपने इच्छा से अपने से आरकिटेक्ट बहाल करेगें, निर्माण कार्य प्रथम पक्ष द्वारा रोकने या रूकवाने पर उतना समय ग्रेस द्वितीय पक्ष को देय होगा।

Mrti Singh
5/10/2016

Ashwani Kumar Singh
5/10/16

(26) यह निश्चित हुआ है कि यदि भविष्य में उक्त जमीन पर यदि कोई निर्माण किया गया तो वह निर्माण भू–विकासक के खर्च से होगा वो वह निर्माण कार्य जमीन मालिक के सहमति वो निर्णय के अनुसार होगा।

(27) यह तय हुआ है कि पी0 आर0 डी0 ए0 में नक्शा होने से लेकर पास होने तक में भू–स्वामी और भू–विकासक आपस में फ्लैटों का समुचित विवरण व आबंटन संबंधि खाका तैयार कर लेगें जिससे भू–विकास में बिलम्ब नही हो इस बंटवारा को इस एकरारनामा का हिस्सा समक्षा जायेगा।

(28) दोनो पक्ष स्वेच्छा से यह भी तय किये है कि भवन का पूर्णतः निर्माण के बाद एवं अपने–अपने हिस्से के भाग की बिक्री या भाड़ा पर लगाने के उपरान्त कम्पलेक्स के व्यवस्था एवं भविष्य की सुरक्षा हेतू सोसाईटी का गठन होगा जिन पर भविष्य की व्यवस्था एवं सुरक्षा का भार रहेगा और उसके एवज में उक्त सोसाईटी को हर फ्लैट के ओक्युपायर से मासिक जो उचित चार्ज लेने का अधिकार होगा।

(29) यह कि किसी का विवाद या मतभेद इस एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भू–स्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आविट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

(30) यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता के द्वारा एवं एसोसिएशन सभी सदस्यो को बनाया जायेगा जिसमे जमीन मालिक एवं (उनके हिस्से के खरीदार) इस अपार्टमेन्ट मे रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसिएशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य इस अपार्टमेन्ट का रख रखाव एवं देखभाल करेगें।

(31) यह कि विकासकर्त्ता स्वयं के खर्च से बिद्युत ट्रांसफरमर जेनरेटर लिफ्ट वगैरह लगवायेगें। यह कि दोनो पक्षों के फ्लैट के खरीदार अपने–अपने फ्लैट में बिद्युत कनेक्शन स्वयं के खर्च से प्राप्त करेगें एवं सकल सुविधा प्राप्त करने के एवज में सम्मिलित रूप से शुल्क की अदायगी सोसायटी के नियमों के अर्न्तगत करेंगें।

(32) यह कि सभी न्यायिक मामलो का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायलय से किया जायेगा एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने शेयर का निबंधन अर्पामेन्ट एक्ट के तहत कर सकते है।

Arti Singh
5/10/2016

Abhinav Kumar Sinha
5/10/16

(33) यह कि भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से के फ्लैट का Possession लेने के पहले भारत सरकार/बिहार सरकार द्वारा निर्धारित सर्विस टैक्स, अथवा अन्य कोई टैक्स का भुगतान सरकार या संबंधित विभाग को करेगें।

इस एकरारनामा को स्वत्वधारी लेख्यकारिणी द्वारा पढ़कर वो पढ़वाकर सुन–समझकर निष्पादित किया गया।

जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट की विशेषताएं :–

1– फउन्डेशन	: आर0 सी0 पाइलिंग स्ट्रक्चार डिजाईनर के अनुसार भूकम्प अवरोधी।
2–स्टक्चर	: आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3.–सिविल वर्क	: ईट वर्क सिमेन्ट मेटेरियल के साथ
4–छत	: आर0 सी0 सी0
5–फर्श	: ग्रे सीमेन्ट मोजाईक टाईल
6–प्लास्टर	: सीमेन्ट मोर्टार 1: 4 सीलिंग 1: 4
7–दरवाजा	: लकड़ी का चौखट 32 mm मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर पैनल आर0 सी0 सी0 या लकड़ी का दरवाजा अच्छी क्वालीटी एवं पेंटिग के साथ।
8–खिड़की	: अल्युमिनियम बिन्डो, शीशा एवं पेंटिग के साथ
9–किचेन	: 2 फीट ग्लेज टाईल्स, फ्लोर ग्रे मोजायक टाईलस एवं किचेन बनाने के रेक में ग्रेनाईट का उपयोग किया जायेगा।
10–बाथरूम	: दिवार में 7 फीट ग्लेज्ज टाईल्स तथा सतह में ग्रे सीमेन्ट मोजाईक, टाईल्स फ्लोरिंग के साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग मास्टर बेडरूम टवायलेट में गर्म एवं ठंडा पानी का व्यवस्था।
11–विधुत वायरिंग	: कौनस्लड पी0 बी0 सी0 कॉन्डयूट वायरिंग सहित स्टैण्र्ड क्वालिटी का फिटिंग के साथ आई0 एस0 मार्का का।

Arti Singh
5/10/2016

Ashwani kumar Sinha
5/10/16

12– अन्दर फिनिशिंग : सभी दिवारों तथा भितरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारे प्लास्टर होगी और स्नोसेम से पुती होगी।

13– टीबी प्वाईन्ट : सभी फ्लैटा में एक ड्राइंग/डाईनिंग और मास्टर बेडरूम

14– टेलीफोन प्वाईन्ट : सभी फ्लैटों में एक प्वाईन्ट

15– सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था।

16– केबल कनेक्शन : प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईट डाईनिंग और मास्टर बेडरूम

17– ए0 सी0 प्वाईन्ट : सभी बेडरूम में।

18– फायर फाइटिंग : सभी तलो में रहेगा।

यह कि यह दस्तावेज विकासकार्य दोनो पक्ष के कथनानुसार तैयार किसी गया है कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

दिनांक : 5/10/16

गवाह का हस्ताक्षर :–

(1) उपेन्द्र कुमार
मनोरंजना सिन्हा
अधिवक्ता
जिला न्यायालय पूर्णिया
5/10/16

भू–स्वामी (लेख्यकारिणी) का हस्ताक्षर

Asha Singh
5/10/2016

भू–विकासक (लेख्यधारी) का हस्तक्षर

Asha Singh

Akhsaya kumar Sinha.
5/10/16

(2) Sanjeet Kr.
S/o Sri Bhola Pd.
Maurya Nivas
Main Road
Purnea

Akhsaya Kumar Sinha

प्रारूपकर्ता

6/10/16

Ashwini Kumar
5/10/16 2011/2014

अवर निबंधन कार्यालय

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...paid under Indian Stamp Act	Rs. 54140/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 10
...duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 7364

Registration Fee

20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0			
0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0			
0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0			
0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0			
0	H1a	0	J2	0	Li	0		TOTAL-	20000		

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

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

Registering Offic... Danapur

Date: 06/10/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 06th October 2016 by Arti Singh Rakesh Kum... Singh by profession House Wife. Status - Executant

Arti Singh
6/10/2016

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:06/10/2016

Registering Offic... Danap...

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Upendra Kumar' age '46' Sex 'M', 'Manoranjan Sinha', resident of '83mgonpura,phulwari Sharif,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Offi... Dana...

Date : 06/10/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 250 on pages on 81 -95 , for the year 2016 and st... in CD volume No. CD-39 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Of... Dan...

Date : 06/10/2016

Token No. : 12454 Year : 2016 S.No. : 11863 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 116...

10

अदर रु0---------- शब्दों में (रु0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर भारक

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---------- (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------

2. दस्तावेज का प्रकार----------

3. निबंधन कार्यालय----------

4. बैंक का नाम एवं शाखा----------

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 अन्यत्र उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	53,140/-	53,140/-
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	20,000/-	20,000/-
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क के अप विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	/	/

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 73,140=00

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान----------

तारीख----------

* चेक/ड्राफ्ट की 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 सं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रु0 ---------- / शब्दों में----------

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

73140
500
73,640

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

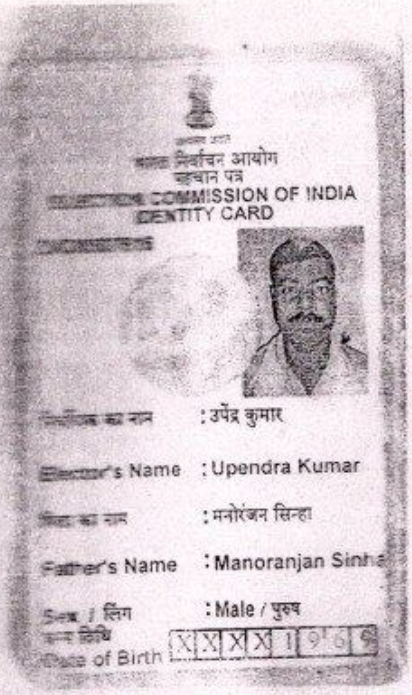
एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रु0 25/-



भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

निर्वाचक का नाम : उपेंद्र कुमार

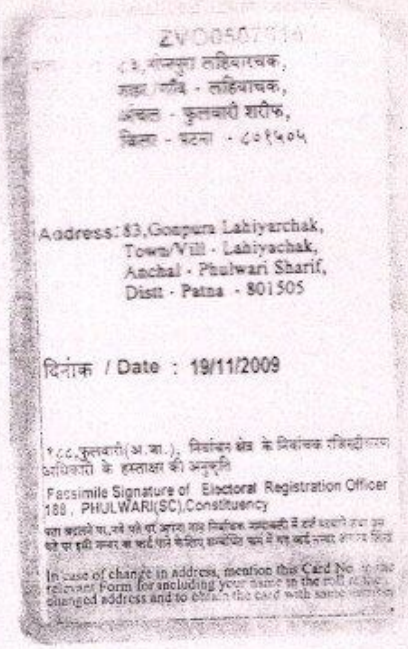
Elector's Name : Upendra Kumar

पिता का नाम : मनोरंजन सिन्हा

Father's Name : Manoranjan Sinha

Sex / लिंग : Male / पुरुष

जन्म तिथि
Date of Birth XXXX 1976



ZVO0507514

(3, गोसपुरा लहियारचक,
शहर / गाँव - लहियाचक,
अंचल - फुलवारी शरीफ,
जिला - पटना - ८०१५०५

Address: 83,Gospura Lahiyarchak,
Town/Vill - Lahiyachak,
Anchal - Phulwari Sharif,
Distt - Patna - 801505

दिनांक / Date : 19/11/2009

१८८.फुलवारी(अ.जा.), निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर की अनुकृति
Facsimile Signature of Electoral Registration Officer 188 - PHULWARI(SC),Constituency

पता बदलने पर, नये पते पर आपका नाम निर्वाचक नामावली में शीघ्र शामिल कराने हेतु इसी नम्बर का कार्ड पाने के लिए सम्बन्धित फार्म में पता बदलने के बाद नया पता लिखें

In case of change in address, mention this Card No. in the relevant Form for including your name in the roll at the changed address and to obtain the card with same number

पहचान
उपेन्द्र कुमार
5/10/2016



Serial No. 12973 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 12742

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR U 857481

Serial No. 12973 Deed No. 12742

21 OCT 2016

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

This document was presented for registration on **11/11/2016** by **Neelam Sinha**
A Stamp Duty of Rs. **162580**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **12742** in Book No. **1**, Volume No. **271** on pages from **508** to **525** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **42** / Year **2016**

11/11/2016
Signature with Date
(**Dhananjay kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 11/11/2016 Token No: 13558 /2016

विकास कार्य एकरारनामा

यह विकास कार्य एकरारनामा नीचे वर्णित भू–खण्ड पर बहुमंजिला इमारत हेतू विकास कार्य आदि के लिए आज दिनांक 11-11-2016 को निम्नलिखित पक्षों के बीच किया गया ।



Ashwani Kumar Sinha
11/11/16

1– लेख्यकारीगण का नाम एवं पूरा पताः–

(1) **श्रीमती नीलम सिन्हा** धर्मपत्नि श्री शिवलाख पति लाल, साकिन– रामनगर, पोस्ट वो थाना– फुलवारी शरीफ, जिला– पटना, एराजी 2 कट्ठा 5 धूर

Mobile-8051809361

(2) **श्री मुकेश कुमार** पिता श्री कैलाश पति लाल, साकिन– रामनगर जानीपुर रोड, पोस्ट वो थाना– फुलवारी शरीफ, जिला– पटना, ऐराजी 10 धूर

(3) **श्री नाथुन चौधरी** पिता स्व0 मित्तल चौधरी,

(4) **श्री श्याम नारायण चौधरी**

(5) **श्री विजय कुमार चौधरी**

(6) **श्री उमेश चौधरी**

(7) **श्री रमेश चोधरी**

(8) **श्री मनोज कुमार चौधरी**

सभी के पिता श्री नाथुन चौधरी, साकिन– वृन्दावन कॉलोनी नियर बाल्मी गेट (1) एम्स रोड, पोस्ट वो थाना– फुलवारी शरीफ, जिला– पटना, एराजी 3 कट्ठा 6 धूर 13 धुरकी

लेख्यकारीगण (प्रथम पक्ष) भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी के भुखण्ड निहित प्रतिनिधित वारिशान सदस्य/प्रधिकृत एजेन्ट/उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है

– – जमीन मालिक (प्रथम पक्ष)

2. लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पता :–

एस0 एन0 इन्फाकॉन प्रा0 लि0 जिसका कार्यालय– ए/29 लोयर ग्राउण्ड फ्लोर पाण्डव नगर, दिल्ली– 110092, कम्पनी एकट– 1956 के अन्तर्गत जिसका निबंधन सं0– U45200DL2012PTC243837 जिसके निर्देशक **श्री अश्वनी कुमार सिन्हा** पिता श्री शिवलाखपति लाल साकिन– रामनगर एम्स रोड, पोस्ट वो थाना– फुलवारी शरीफ, जिला– पटना, "विकासकर्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्ता"

For S N Infracon Pvt. Ltd.

Ashwani Kumar Sinha

11/11/16

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

D Nilam Sinha 11-11-2016

11-11-16 @ मुकेश कुमार 11/11/16

11-11-16 @ मनोज चौधरी 11/11/16

11-11-2016 @ नाथुन चौधरी

11-11-2016 @ श्याम नारायण चौधरी

11-11-2016 @ विजय कुमार चौधरी

11-11-2016 @ उमेश चौधरी

11-11-2016 @ रमेश चौधरी

द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्रधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से हैं, जिनका संबंध प्रत्तयक्ष या प्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से है सम्मिलित किया जाता है।

3. लेख्य प्रकारः–

विकास कार्य एकरारनामा बहुमंजिला भवन निर्माणार्थ ।

4. मूल्यः–

मो0 80,79,,000/– रूपया (अस्सी लाख उनासी हजार रूपया) मात्र होता हैं ।

5. सम्पत्ति का विवरणः–

मवाजी 6 कट्ठा 1 धूर 13 धुरकी (छः कट्ठा एक धूर तेरह धुरकी) यानि 8279.803 वर्गफीट या 19.007 डीसमल भूमि आवासीय जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी नगदी वाके मौजा– सैदपुरा सलेमपुर चतुरा, परगना– फुलवारी, सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री– दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला– पटना, जिसकी तौजी नं0– 5452 वो 5733, थाना नं0– 51 (एकावन), खाता नं0– 237 वो 337 (दो सौ सैतीस वो तीन सौ सैतीस), सर्वे खसरा प्लौट नं0– 940 (नौ सौ चालीस) में से । लगान वार्षिक 5.00 रूपया अलावे सेस बजमीन्दारी बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी– दानापुर (पटना)। जमाबन्दी नं0– 225 सन् 2006–2007 ई0 पर मितन चौधरी का नाम दर्ज है।

लेख्यकारी नं0–1 वो 2 का एराजी 2 कट्ठा 15 धूर चौहद्दी (8.5938 डीसमल)

उत्तर : सहायक रास्ता ।

दक्षिण : लेख्यधारी विकासक एस0 एन0 इन्फ्राकॉन प्रा0 लि0 ।

पुरब : रास्ता (आहर) ।

पश्चिमः कमलाकान्त सिन्हा एवं श्रीमती शशिकला देवी धर्मपत्नि सुभाष प्रसाद ।

Neelam Sinha

Ashwani Kumar Singh 11/11/16

लेख्यकारी नं0– 3 से 8 का एराजी 3 कट्ठा 6 धूर 13 धुरकी चौहद्दी (10.4140 डीसमल)

उत्तर : लेख्यधारी विकासक एस0 एन0 इन्फ्राकॉन प्रा0 लि0 ।

दक्षिण : श्री भुनेश्वर राय ।

पुरब : रास्ता (आहर) ।

पश्चिम: बिफन चौधरी वगैरह ।

संदर्भ

विदित हो खाना नं0–5 में वर्णित जायदाद लेख्यकारी नं0–1 वो 2 की खरीदगी सम्पत्ति है जिसमें लेख्यकारिणी नं0–1 ने एराजी 2 कट्ठा 5 धूर जमीन तीन किता वसीका से खरीद किये हे, जिसमें पहला किता दिनांक 14–03–2015 ई0 को नविस्ते श्री ललन कुमार पिता श्री रामनाथ प्रसाद साकिन– करबिगहीया, पोस्ट– जी0पी0ओ0, थाना– जक्कनपुर, जिला– पटना से एराजी 5 धूर बैय खरीद किया है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 49, पेज नं0– 543 से 552, सी0 डी0 8, टोकन नं0– 2502, सिरियल नं0– 2493, वसीका नं0– 2454 वो दुसरा किता दिनांक 27–03–2015 ई0 को नविस्ते श्री भरत साव पिता स्व0 लक्ष्मण साव वो श्रीमती देवन्ति देवी धर्मपत्नि स्व0 सुरेश साव साकिन–गोविन्दपुर, थाना– फुलवारी शरीफ, जिला– पटना से एराजी 10 धूर जमीन बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 62, पेज नं0– 554 से 563, सी0 डी0 10, टोकन नं0– 3180, सिरियल नं0– 3150, वसीका नं0– 3101 निबंधन कार्यालय दानापुर हैं एवं तीसरा किता दिनांक 14–10–2016 ई0 को नविस्ते श्री भरत साव पिता स्व0 लक्ष्मण साव वो श्रीमती देवन्ति देवी धर्मपत्नि स्व0 सुरेश साव साकिन–गोविन्दपुर, थाना– फुलवारी शरीफ, जिला– पटना से एराजी 1 कट्ठा 10 धूर जमीन बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 253, पेज नं0– 206 से 211, सी0 डी0 39, टोकन नं0– 12609, सिरियल नं0– 12020, वसीका नं0– 11810 निबंधन कार्यालय दानापुर हैं वो उक्त खाता प्लौट में एराजी 10 कट्ठा जमीन को लेख्यकारी नं0–3 के पिता एवं लेख्यकारी नं0– 4 से 8 के दादा स्व0 मित्तन चौधरी वल्द बाबु जानकी चौधरी साकिन– गोविन्दपुर, थाना– फुलवारी

Ashwani Kumar Singh
11/11/16

शरीफ, जिला– पटना ने दिनांक 23–11–1964 ई0 को दो किता वसीका के द्वारा बैय खरीद किया है, जिसमें पहला किता बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 9 वास्ते 15–01–1965, पेज नं0– 26 से 28, वसीका नं0– 6088 में एराजी 5 कट्ठा एवं दुसरा वसीका जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 9 वास्ते 15–01–1965 पेज नं0– 29 से 31, वसीका नं0– 6089 में एराजी 5 कट्ठा बैय खरीद किये है जिसका निबंधन कार्यालय दानापुर हैं । बैय खरीदगी के रोज से ही मित्तन चौधरी खाना नं0–5 में वर्णित जायदाद के साथ शेष जायदाद को हर तरह से अपने कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर तथा मालिक होकर उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे थे कि अपने तीन पुत्र कमशः श्री नाथुन चौधरी, श्री रघुनाथ चौधरी, श्री विफन चौधरी को अपना जायज उत्तराधिकारी वो मालिक छोड़कर स्वर्गवास कर गये । अपने पिता के स्वर्गवास के रोज से ही तीनों भाई अपने पिता के सम्पूर्ण जायदाद को हर तरह से अपने कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर तथा मालिक होकर उपभोग करते चले आ रहे थे कि बाद में आपस में दिनांक 04–02–2012 ई0 को लिखित बंटवारा कर अलग हो गये। बिहार सरकार का लगान लेख्यकारीगण नं0– 3 से 8 जमाबन्दी नं0– 225 सन् 2006–2007 ई0 तक कटाकर चुकाते चले आ रहे हैं । इस प्रकार बंटवारा के रोज से ही लेख्यकारी नं0–3 अपने पुत्र लेख्यकारी नं0– 4 से 8 के साथ एवं लेख्यकारी नं0–1 वो 2 बैय खरीदगी के रोज से खाना नं0– 5 में वर्णित जायदाद को हर तरह से अपने कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर तथा मालिक होकर शांतिपूर्वक उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे है ।

यह कि लेख्यकारीगण एवं लेख्यधारी के बीच विकास कार्य एकरारनामा बहुमंजिला भवन के लिये उपर्युक्त खाना नं0– 1 यानि प्रथम पक्ष खाना नं0– 5 में वर्णित सम्पत्ति के भू–स्वामीगण है, और उनको इस लेख्य में लेख्यकारीगण के नाम से सम्बोधित किया गया है, और भू–स्वामीगण शब्द से उनका उत्तराधिकारी भी समझा जायेगा । इसी प्रकार लेख्यधारी द्वितीय पक्ष एक अधिकृत भवन निर्माणकर्ता एवं भू–विकासकर्ता है और इस लेख्य में उनका भवन निर्माणकर्ता भूविकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिस विवरण से उनके उत्तराधिकारी या अधिकृत मनोनीत भवन निर्माता भी समझा जायेगा ।

अवर निबंधन पदाधिकारी दानापुर (बिहार)

Ashasani Kumar Singh
11/11/16

अतः इस लेख्य के खाना नं0– 5 मे वर्णित सम्पत्ति लेख्यकारीगण का है और सूचित किया गया है क इस जमीन पर खास दखल कब्जा पूर्ण स्वमित्व के साथ है । लेख्यकारीगण अपनी इच्छानुसार एकरारनामा कर रहे है और उक्त एराजी पर किसी अन्य व्यक्ति को न कोई हकियत है और न कोई रजिस्ट्री करने का अधिकार है ।

अतः इस लेख्य के खाना नं0– 5 में वर्णित सम्पत्ति और भू–खण्ड के स्वामी और मुस्तकिल लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष है और उनको पूर्ण अधिकार उक्त सम्पत्ति की हस्तांतरण या किसी प्रकार का उसके सम्बन्ध में कारोबार करने का पूर्ण अधिकार है और इस विलेख के पूर्व किसी अन्य व्यक्ति या संस्था के साथ किसी प्रकार का कोई एकरारनामा लिखित या मौखिक या किसी प्रकार का हस्तान्तरण और ऋण भार इत्यादि नहीं किया है लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का स्वत्व सर्वथा दोष रहित है वो निष्पक्ष है ।

शर्त एकरारनामा

लेख्यधारी द्वितीय पक्ष एक अधिकार प्राप्त भू–विकासक एवं भवन निमार्ता है और उक्त लेख्यधारी द्वितीय पक्ष में लेख्यकारीगण प्रथम से इस लेख्य के खाना नं0– 5 के भूमि खण्डो पर बहूमंजिला आवासीय भवन बनाने की बात की है । उक्त दोनो पक्षों ने इसके लिए एक दूसरे से सौहार्दपूर्ण वातावरण से बातचीत कर कानूनी सलाहकारो से इसमें सहायता ली और सभी तथ्यों को समझबुझकर अपने–अपने हानि–लाभ को पूर्ण विचार कर और मानसिक एवं शारीरिक पूर्ण स्वस्थता की दशा में लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष ने लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को इस लेख्य के खाना नं0– 5 में वर्णित सम्पत्ति को लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भवन निर्माणकर्ता एवं भूविकासक को सशर्त भूमि के विकास करने व बहुमंजिला भवन बनाने हेतु देने पर सहमत हुए और लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भवन निर्माण करने पर सशर्त राजी हूए और दोनो पक्षों की सहमति हूई कि एक विलेख एकरारनामा ।

शर्तें

(1) लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष इस लेख्य के द्वारा लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भू–विकासक को इस लेख्य के खाना नं0– 5 में वर्णित भूमि खण्डों को

Ashwani Kumar Singh
11/11/16

विकास करने व बहुमंजिला भवन बनाने हेतू अधिकार दिया और निम्नांकित शर्तो के अनुसार पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकरण के द्वारा अनुमोदित नक्से के अनुसार पूर्ण रूप से वे अपने खर्चे पर भवन का निर्माण करेंगे और लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष को उस निर्माण कार्यो में आरम्भ से अन्त तक एक पैसा भी खर्च नहीं करना है ।

(2) उक्त खाना संख्या– 5 में वर्णित लेख्यकारीगण की भूमि को उक्त भू–विकासक पूर्ण रूप से विकसित कर उसपर बहुमजिला भवन बनयेगे और **उसमें दोनो पक्ष को पचास–पचास प्रतिशत हिस्सेदारी होगा यानि जमीन मालिक प्रथम पक्ष का पचास प्रतिशत एवं द्वितीय पक्ष विकासक का पचास प्रतिशत हिस्सा होगा, और** उसको उचित और कानूनी रूप से लेख्यकारीगण को तय समर्पित भाग के साथ–साथ पर्किंग स्थान सहित अन्य सामुहित व्यवहार के नीचे शामिल होगा लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष एवं लेख्यधारी द्वितीय पक्ष दोनो ही सहमत है कि उक्त निर्मित भवन को अपने–अपने भागों यानि फ्लैटों का विक्रय करने में एक दूसरे को सहयोग करेंगे और आवश्यकतानुसार कोई भी विलेख क्रेताओं के पक्ष में आवश्यकता होगी तो निष्पादित अवश्य करेंगे जो फ्लैट लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष के हिस्से को विकय होगा उसकी सम्पूर्ण कीमत प्रथम पक्ष प्राप्त करेंगे और जो फ्लैट द्वितीय पक्ष लेख्यधारी के हिस्से का बिकय होगा सम्पूर्ण कीमत उपरोक्त द्वितीय पक्ष प्राप्त करेंगे एवं द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से के भवन की बिकी करने हेतू प्रथम पक्ष को सूचति करने या अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं होगी उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अपने हिस्से के भवन बेचने के लिए द्वितीय पक्ष को सूचित करने या अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी ।

(3) प्रथम पक्ष यानि भूमि मालिक यानि लेख्यकारीगण निम्नलिखित घोषणा करते है :–

(क) भूमि पर किसी प्रकार का सरकारी या निजी ऋण नहीं है तथा दी जाने वाली जमीन पर लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष के अलावे दुसरा किसी का कोई हक वो अधिकार नहीं है । भूमि पर किसी तरह का कोई मूकदमा किसी न्यायालय में लम्बित नहीं है। जमीन सब तरह से पाक साफ तथा ऋण मुक्त है । दी जाने वाली भूमि लैण्ड एक्युजिशन से मुक्त है । किसी तरह का एक्युजिशन का कोई नोटिस नहीं मिला है । तथा जमीन एक्युजिशन में नहीं हैं।

Ashwani Kumar Singh
11/11/16

(ख) दी जाने वाली शहरी भू–हदबन्दी में नहीं है यानि सिलिंग में नहीं हैं ।

(4) यह कि मालिक सहमत है और वचनवद्व है कि वो बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 को धारा (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानो एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामीगण अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथ्क रूप 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 नही रहेगा ।

(5) उक्त लेख्यकारीगण ने उपरोक्त विकास कार्य तथा बहुमुजिला भवन निर्माण के लिये इस लेख्य के खाना नं0– 5 में वर्णित भू–विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को इस विलेख के निष्पादन के समय ही अधिकार दे दिया और उनको पूर्ण रूप से अधिकृत किया कि उपरोक्त भूमि खण्डों पर आवश्यक निर्माण कार्य करे और पूर्ण रूप से विकास कार्य करे जिसमें दोनो पक्षो को अपने निर्धारित भाग के अनुसार आवश्यक अधिकार प्राप्त हो, और उस विकास कार्य और निर्माण कार्य में लेख्यकारीगण कोई भी ऐसी रूकावट और हस्तक्षेप न करेंगे जिससे निर्माण और विकास कार्य में बाधा और बिलम्ब हो ।

(6) यह कि उक्त फ्लैट के गुणवता की जॉच लेख्यकारीगण समय–समय पर कार्य स्थल पर जाकर कर सकते है। इसमें कमी या गलत होने पर लेख्यधारी को बोलकर सुधार करवा सकते है । इसमें लेख्यधारी को कोई आपत्ति नहीं है, नहीं होगा ।

(7) प्रस्तावित भवन ब्लौक फ्लैट और पार्किंग स्थान या अन्य सुविधाओं जैसे में लिफ्ट, इन्टरकॉम, साइलेन्स जनरेटर, बोरिंग, मार्बल, दरवाजा खिड़की लकड़ी का इत्यादि की व्यवस्था का पूर्ण विवरण रहेगा, और आवश्यक स्थितियों के साथ–साथ परिशिष्ट बना उक्त दोनो पक्षों के पक्ष में पूर्ण रूप से दर्शाया जायेगा और उसके अनुकुल निर्माण की अवधि भी निश्चित रहेगा ।

Ashwani Kumar Singh
11/11/16

(8) यह कि विकासकर्ता डी0 एम0 सी0 / पी0 एम0 सी0 से अनुमति लेने के लिये विकासकर्ता के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा इसमें कोई पक्ष को एतराज नहीं होगा और पी0 आर0 डी0 ए0 से नक्सा स्वीकृत कराकर निर्माण कार्य को दिये गये निर्धारित अवधि में पूरा करना होगा एवं विकासकर्ता नक्शा स्वीकृत होने के दिन से **तीन साल** के अन्दर निर्माण कार्य पूरा करेंगे, इसके अतिरिक्त छः माह को समय ग्रेस अवधि दिया जायेगा । इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं हैं नहीं होगा ।

(9) यह कि भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता के हिस्से का फ्लैटों का बंटवारा आर्किटेक्ट (Architect) द्वारा बनाये जाने के बाद एवं संबंधीत ऑथोरिटी द्वारा नक्शा पास करने के बाद आपसी सहमति से तय होगा कि कौन सा एरिया (फ्लैट) भू–स्वामीगण का होगा एवं कौन सा एरिया (फ्लैट) विकासकर्ता का होगा।

(10) दोनो पक्षों में यह भी तय हुआ कि दोनो पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुसार अपने भागों के फ्लैटों को आंबटन कर सकते है और अपने आबंटित फ्लैटों को दोनो पक्ष आवश्यक विलेखो को निष्पादन कर सकते है, जिसमें उक्त निर्माण कार्य से दोनो पक्षों को लाभ होता है ।

(11) यह कि इस विकासकर्ता भू–खण्ड स्वामीगण के हिस्से का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा निर्माण कार्य पूर्ण कर सभी सुविधाओं के साथ पार्किंग सहित निर्माण अवधि के अन्दर सौंप देंगे ।

(12) उपरोक्त लेख्यकारीगण, उक्त लेख्यधारी द्वितीय पक्ष को अलग से एक मोख्तारनामा निष्पादित कर अपना अधिकृत मोख्तार नियुक्त करेंगे । जिसके शर्तो के अनुसार उपरोक्त लेख्यधारी (विकासकर्ता) को कोई भी विकास कार्य या उसके सम्बन्ध निर्माण कार्य करने में या लिखने पढ़ने, भवन निर्माण सम्बन्धी नक्सा बनाने या पारित करने में और भवन निर्माण के समान इत्यादि के प्राप्त करने या इकट्ठा करने में किसी प्रकार से असुविधा दिक्कत या रूकावट का सामना न करना पड़े, और यदि कोई विवाद या मामला मुकदमा इत्यादि आ पड़ेगा तो उसका स्वयं निराकरण कर सके । जिससें निर्माण का कार्य सुचारू रूप से और सुविधा से आबंटित रूप से अन्त तक चलता रहे ।

(13) उक्त बहुमंजिला भवन निर्माण का नक्सा भवन निर्माण कार्य अपने स्तर से वो अपने खर्चे से संबंधित विभागों से पास करायेंगे और शुरू से

Ashwani Kumar Singh

अन्त तक का सारा कार्य विकासकर्ता यानि लेख्यधारी को सहने वो करने की पाबन्दी होगी, और लेख्यकारीगण का एक पैसा भी नक्से या निर्माण कार्य में खर्चा का वहन नहीं करना होगा ।

(14) उक्त भूमि खण्डों के दखल कब्जा उक्त भू–स्वामीगण के द्वारा भू–विकासक को एकरारनामा करने के बाद उसमे विकास के लिये दे दिया गया उक्त विकासक विकास संबंधी जो भी कार्य करेंगे उसमें किसी भी समय लेख्यकारीगण को किसी प्रकार इस एकरारनामा के विपरित कोई भी असुविधा हस्तक्षेप या रूकावट या मामले बाजी करने का अधिकार नहीं होगा और यदि उनके हस्तक्षेप से निर्माण कार्य में बाधा पड़ी या विलम्ब हुआ उसके चलते लेख्यधारी को अधिक खर्च का सामना करना पड़ा या कोई भी आर्थिक क्षति लेख्यधारी को उठानी पड़ी तो इन सभी की उचित क्षति पूर्ति लेख्यकारीगण को करना पड़ेगा ।

(15) उक्त भवनविकासक भवन विकास कार्य में परिशिष्ट (ख) के मानक के अनुसार भवन निर्माण सामग्री का उपयोग करेंगे और भवन निर्माण में उपयोग होने वाले सीमेंट, लोहा, लकड़ी और दूसरे–दूसरे अन्य माल, बिजली कनेक्शन का सामान या सीवरेज और अन्य सामान और सामग्री को प्राप्त करने के लिए संबंधित अधिकारियों के पास आवेदन देंगे और आवश्यकतानुसार उक्त लेख्यकारीगण उनकी सहायता करेंगे और बाधा नहीं पहूँचायेंगे ।

(16) उक्त भवन निर्माणकर्ता को यह भी सुविधा होगी कि बैंक या किसी भी वितिय संस्था से उक्त भूमि भवन निर्माणार्थ कर्ज लेने के लिए उक्त भूमि खण्डों अपना हिस्सा भू–स्वामीगण की पूर्वानुमति से बंधक रख सकते है किन्तु उसकी अदायगी की सारी जिम्मेवारी या पाबन्दी भवन निर्माणकर्ता की होगी, लेकिन भवन निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष उक्त फ्लैटों के बिक्री के पश्चात् बिना विलम्ब के ऋण का अदायगर कर देगें और प्रथम पक्ष की लोन अदायगी के बारे में जानकारी देंगे, ली गई लोन की राशि की वसूली उक्त जमीन से नहीं कि जायेगी बल्कि विकासक यानि लेख्यधारी के चल–अचल सम्पत्ति से वसुली की जायेगी। जिसका विवरण द्वितीय पक्ष बैंक में उपस्थित करेगें, लेख्यकारीगण के उक्त भूमि से वसूल या क्षतिपूर्ति नहीं की जा सकती है साथ ही उक्त भवन निर्माता को यह भी पाबन्दी होगी कि उक्त कर्ज भवन निर्माण के सम्बन्ध में बैंक इत्यादि से लेंगे उसका उपयोग उक्त भवन निर्माण

Ashwani Kumar Singh
11/11/16

में ही करेंगे । बैंक सरकार या अन्य वितीय एजेन्सी को बिक्री करने का अधिकार नहीं होगा ।

(17) उक्त भवन निर्माण कर्ता एवं लेख्यधारी को अधिकार होगा कि भवन निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड देने और आवश्कतानुसार अपने खर्च से समाचार पत्रों में उक्त भवन निर्माण संबंधी या बिकय संबंधी विज्ञापन प्रकाशित करते रहेंगे ।

(18) जब भी उक्त निर्माणकर्ता लेख्यधारी या भू–स्वामीगण को अपने हिस्से के फ्लैट या भवन के अंश को स्थानान्तरण करने की आवश्कता होगी तो ये उचित विलेख निष्पादित कर निबंधित करेंगे और उक्त लेख्यधारी एवम् भू–स्वामीगण को भी पाबन्दी होगी की उसमें आवश्कतानुसार जरूरत के अनुसार एक दूसरे को इसमें सहयोग देंगे ।

(19) उक्त समस्त और सम्पूर्ण भवन के सभी मंजिलों में नीचे से उपर तक जो भी सामान उपभोग की चीज या उपकरण जैसे सीढ़ी, पार्किंग स्पेश, भवन तक पहूँचने का रास्ता पानी, बिजली, नल ड्रेनेज इत्यादि हो दोनो पक्ष या उनके केताओं या दोनो पक्षों किरायेदारों के उपभोग में सामान रूप से रहेगा और दोनो पक्षों अपने अनुमति व्यवहार से इसमें किसी को दिक्कत नहीं पहॅचायेग ।

(20) उपरोक्त भवन के फ्लैट के उक्त दोनो पक्षों में अपने–अपने मिले हिस्से के अनुसार उपरोक्त लेख्यकारीगण अपने–अपने भागो का पूर्ण स्वामी होंगे और उसके स्वत्व और अधिकार में भवन निर्माता को तथा उनसे खरीदारो को बाधा–पहूँचाने का अधिकार नहीं होगा और उसी प्रकार जिन फ्लैटों का आबंटन उपरोक्त भवन निर्माणकर्ता के पक्ष में होगा । उसको पूर्ण स्वामी भवन निर्माणकर्ता होंगे और उसके स्वत्व और अधिकार से लेख्यकारीगण को उसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने और बाधा–पहूँचाने का अधिकार नहीं होगा ।

(21) भवन के निर्माण काल में नीव से लेकर बहुमंजिला से लेकर अन्तिम छत तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का स्वत्वधारी को समय–समय पर निरीक्षण करेन का अधिकार होगा जिसमें वे निर्माण कार्य की प्रगति की जानकारी ले सके ।

(22) लेख्यकारीगण भू–विकासक को अधिकृत करते है :–

Ashwani Kumar Singh
11/11/16

(क) कि भवन का नक्शा उक्त जमीन का लेख्यकारीगण के नाम से डी0 आर0 डी0 ए0 मे जमाकर उसे पारित करवा सकते है

(ख) कि इंजीनियर, ठीकेदार इत्यादि को भू–विकासक अपने इच्छा अनुरूप रख सकते है ।

(ग) कि भवन निर्माण से संबंधित मुकदमों में विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भू–धारी के बदले किसी भी कोर्ट का सम्मन नोटिस ले सकते है, किसी भी कोई या अधिकारी के समक्ष उनके बदले उपस्थित हो सकते है और किसी भी वकालतनामा शपथ–पत्र इत्यादि पर हस्ताक्षर कर अपना पक्ष प्रस्तुत कर सकते है तथा अपने हक की रख या बचाव कर सकते है ।

(घ) कि भू–विकासक लेख्यधारी भवन के अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति या संस्था को मालिकाना रूप से बेच सकते है और उसके बदले उसका पैसा लेकर खर्च कर सकते है उक्त भवन भू–विकासक लेख्यधारी के अपने मिले हिस्से का विक्रय हस्तान्तरण या अन्य पत्र पर हस्ताक्षर कर निष्पादित कर सकते है और उसे निबंधित करवा सकते है। जिससे कि केताओ का स्वामित्व अधिकार हर तरह से पूर्णतः स्थापित हो सके ।

(23) दोनो पक्षों में यह भी तय हुआ कि जब–जब जरूरत पड़े दोनो एक दूसरे के हिस्से में उनके या उनके मनोनित व्यक्ति को उनका स्वामित्व पूर्णतः स्थापित करने हेतू सारे पत्रों कागजाती का हस्तांतरित कर उसका निष्पादन करेंगें ।

(24) भू–स्वत्वधारी के स्वामित्व की कानूनन संस्था जॉच हेतू जरूरी जमीन संबंधी सारा कागजात आज भू–विकासक लेख्यधारी को दे देंगे । जॉचोंपरान्त इसे पहले पक्ष को लौटा दी जायेगी । परन्तु बाद में भी जब इसकी जरूरत पड़ेगा इसे जॉच हेतू मांगे जाने पर पहला पक्ष दे देंगे । जिसे विकासक लेख्यधारी द्वितीय पक्ष जॉचोंपरान्त भू–स्वामीगण लेख्यकारीगण को वापस लौटा देंगे ।

(25) किसी तरह भवन निर्माण विकास संबंधी या भवन आवंटन संबंधी विवाद होने पर पटना के क्षेत्र में आरविटेशन एक्ट के तहत दोनो पक्ष आरविटेशन में जा सकते है । भू–स्वामीगण लेख्यकारीगण एवं द्वितीय पक्ष अपने–अपने इच्छा से अपने तरफ से आरकिटेक्ट बहाल करेंगे, निर्माण कार्य प्रथम पक्ष द्वारा रोकने या रूकवाने पर उतना समय ग्रेस द्वितीय पक्ष को देय होगा ।

Ashwani Kumar Sinha
11/11/16

(26) यह निश्चित हुआ कि यदि भविष्य में उक्त जमीन पर यदि कोई निर्माण किया गया तो वह निर्माण भू–विकासक के खर्च से होगा वो वह निर्माण कार्य जमीन मालिक के सहमति वो निर्णय के अनुसार होगा ।

(27) यह तय हुआ कि पी0 आर0 डी0 ए0 में नक्शा होने से लेकर पास होने तक में भू–स्वामीगण और भू–विकासक आपस में फ्लैटों का समुचित वितरण व आवंटन संबंधी खाका तैयार कर लेंगे जिससे भू–विकास में बिलम्ब नहीं हो इस बँटवारा को इस एकरारनामा का हिस्सा समक्ष जाएगा ।

(28) दोनो पक्ष स्वेच्छा से यह भी तय की है कि भवन का पूर्णतः निर्माण के बाद एवं अपने–अपने हिस्से के भाग की बिक्री या भाड़े पर लगाने के उपरान्त कम्पलेक्स के व्यवस्था एवं भविष्य की सुरक्षा हेतु सोसाइटी का गठन होगा जिन पर भविष्य की व्यवस्था एवं सुरक्षा का भार रहेगा और उसके एवज में उक्त सोसायटी को हर फ्लैट के ओक्युपायर से मासिक जो चार्ज होगा लेने का अधिकार होगा ।

(29) यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता हैं तो भू–स्वमी एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आविट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा ।

(30) यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्ता के द्वारा एक एसोसिएशन सभी सदस्यों का बनाया जायेग जिसमें जमीन मालिक एवं (उनके हिस्से का खरीदार) इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसिएशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य इस अपार्टमेन्ट का रख रखाव एवं देखभाल करेंगे ।

(31) यह कि विकासकर्ता स्वयं के खर्च से विधुत ट्रांसफरमर जेनरेटर लिफ्ट वगैरह लगायेंगे । यह कि दोनो पक्षों के फ्लैट के खरीदार अपने–अपने फ्लैट में विधुत कनेक्शन स्वयं के खर्च से प्राप्त करेंगे एवं सकल सुविधा प्राप्त करने के एवज में सम्मिलित रूप से शुल्क की अदायगी सोसाइटी के नियमों के अन्तर्गत करेंगे ।

(32) यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने शेयर का निबंधन अपार्टमेन्ट एक्ट के तहत कर सकते हैं ।

Ashwani Kumar Sinha
11/11/16

(33) यह कि भुखण्ड स्वामी अपने हिस्से के फ्लैट का Possession लेने के पहले भारत सरकारी/बिहार सरकार द्वारा निर्धारित सर्विस टैक्स, लेवर सेस, अथवा अन्य कोई टैक्स का भुगतान विकासकर्ता को करेंगे ।

(35) यह कि जमीन मालिक का फ्लैट में जो हिस्सा होगा उसका सभी तरह का सरकारी कर फ्लैट मालिक भुगतान करेंगे ।

(35) यह कि उक्त जमीन में सरकारी बिजली का तार गया हुआ है और उस तार एवं पोल को हटाने का प्रयास लेख्यधारी/विकासक करेंगे, अगर किसी कारणवश पोल वो तार नहीं हटता है तो शेष बचे हुये जमीन पर ही फ्लैट का शेयर का बंटवारा उसी अनुपात में होगा ।

(37) यह कि लेख्यकारी का जमीन में से जितना जमीन निर्माण के लिये उपयोग होगा उसी निर्मित क्षेत्र के एफ0 ए0 आर0 के अनुसार फ्लैट का बंटवारा होगा ।

(38) यह कि लेख्यधारी (विकासक) उक्त खाता, प्लौट के जमीन के एराजी के अलावे इस जमीन के इर्द गिर्द के जमीन को मिलाकर अपार्टमेन्ट का निर्माण में शामिल करना चाहेंगे तो इसमें जमीन मालिक (लेख्यकारीगण) को किसी प्रकार का कोई आपत्ति ~~नहीं है~~ नहीं होगा ।

इस एकरारनामा को स्वत्वधारी लेख्यकारीगण द्वारा पढ़कर वो पढाकर, सुन–समझकर निष्पादित किया गया ।

" जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैटों की विशेषतायें "

1– फाउन्डेशन	: आर0 सी0 पाईलिंग स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार भूकम्प अवरोधी ।
2– स्टक्चर	: आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3– सिविल वर्क	: ईट वर्क सीमेन्ट मेटरियल के साथ
4– छत	: आर0 सी0 सी0
5– फर्श	: ग्रे सीमेन्ट मोजाईक टाईल
6– प्लास्टर	: सीमेन्ट मोर्टार 1:4 सीलिंग 1:4

Ashwani Kumar Sinha
11/11/16

7– दरवाजा	: लकड़ी का चौखट 32mm मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर पैनल र0 सी0 सी0 या लकड़ी का दरवाजा अच्छी क्वालीटी एवं पेंटिग के साथ
8– खिड़की	: अल्युमिनियम बिन्डो, शीशा एवं पेटिंग के साथ
9– किचेन	: भेटरीफाइड टाईल्स, फ्लोर पर एवं 2 फीट ग्लेज टाईलस एवं किचेन बनाने के रेक में ग्रेनाईट मार्बल का उपयोग किया जायेगा ।
10– बाथरूम	: दिवार में 7 फीट ग्लेज्ज टाईल्स तथा सतह में भर्टीफाइड टाईल्स फ्लोरिंग के साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग मास्टर बेडरूम टवायलेट मे गर्म एवं ठंडा पानी का व्यवस्था ।
11– विधुंत वायरिंग	: कौनस्लड पी0 भी0 सी0 कॉन्डयूट वायरिंग सहित स्टैण्र्ड क्वालिटी का फिटिंग के साथ आई0 एस0 आई0 मार्का का ।
12– अन्दर फिनिशिंग	: सभी दिवारों तथा भितरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारे प्लास्टर होगी और स्नोसेम से पुती होगी ।
13– टीबी प्वाईन्ट	: सभी फ्लैटो में एक ड्राइंग/डाईनिंग ओर मास्टर बेडरूम
14– टेलीफोन प्वाईन्ट	: सभी फ्लैटों में एक प्वाईन्ट
15– सीवेज	: सीवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था ।
16– केबल कनेक्शन	: प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईंट डाईनिंग और मास्टर बेडरूम
17– ए0 सी0 प्वाईंट	: मास्टर बेडरूम में ।
18– फायर फाइटिंग	: सभी तलो में रहेगा ।

Ashavani Kumar Singh
11/11/16

अवर सचिव आवास दानापुर (बिहार)

यह कि यह दस्तावेज विकासकार्य एकरारनामा लेख्यकारीगण एवं लेख्यधारी के कथनानुसार तैयार किया गया है जिसे लेख्यकारीगण एवं लेख्यधारी दोनो पक्ष खुद पढ़कर वो पढ़वाकर सुन समझ लिये और अपना–अपना हस्ताक्षर बना दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे ।

दिनांक : ×

गवाह का हस्ताक्षर :–

उपेन्द्र कुमार
पिता रामेश्वर प्रसाद
रामचियार चक आलमपुर गोनपुरा
फुलवारी शरीफ पटना
11/11/2016

② ऋषि कुमार
पिता - शिवलाख पतिलाल
पता - रामनगर जानिपुर रोड
पो०/पो. फुलवारी शरीफ
जिला - पटना - 801505
11.11.2016

भू–स्वामी (लेख्यकारीगण) का हस्ताक्षर :

① Neelam Sinha 11-11-16

③ मानु सन चौधरी 11.11.16

④ श्याम नारायण चौधरी 11-11-2016

⑤ उमेश चौधरी 11-11-16

⑥ नितेश कुमार चौधरी 11/11/16

⑦ राजेश चौधरी 11-11-16

⑧ मानोज कुमार चौधरी 11-11-16

⑨ [illegible] 11/11/16

भू–विकासक (लेख्यधारी) का हस्ताक्षर : 11/11/16

Ashwani kumar singh 11/11/16

प्रारूपकर्ता

Ashwini kumar G.A-291/2014
Danapur