Serial No. 1323 (Munc.Corp.) Circle:-:Gaya Book No. :- 1 Deed No. 1269

[1]

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

5000

रु.5000

Rs.5000

पाँच हज़ार रुपये

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR A 403893

Serial No. 1323

Deed No. 1269

10 JAN 2017

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, गया

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 07/02/2017 को Devendra Prasad Singh(Poa) द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 170480 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 20500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर नीचे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 1269 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 19 के पृष्ठ सं0 223 से 237 तक CD 3 में आज निबंधित एवं कुल 15 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

गरीबा चौधरी
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक–07/02/2017 टोकन नं. 1362/2017

विकास कार्य एकरारनामा

यह विकास कार्य एकरारनामा नीचे वर्णित भू–खण्ड पर बहुमंजिला इमारत हेतू विकास कार्य आदि के लिए आज दिनांक 07 फरवरी सन् 2017 ई0 को निम्नलिखित पक्षों के बीच किया गया।

1– लेख्यकारी का नाम एवं पूरा पताः–

श्री देवेन्द्र प्रसाद सिंह उम्र 78 वर्ष पिता स्व0 जगत नारायण सिंह, साकिन– वीर कुँवर सिंह कॉलोनी कलेर शहर गया, थाना– मगध मेडिकल कॉलेज, जिला– गया, आधार सं0 5504 0415 5144 वहैसियत मोख्तार मिनजानिब श्री ओम प्रकाश सिंह वो श्री प्रेम प्रकाश सिंह दोनो के पिता श्री देवेन्द्र प्रसाद सिंह, साकिन– वीर कुँवर सिंह कॉलोनी कलेर शहर गया, थाना– मगध मेडिकल कॉलेज, जिला– गया, जिसका मोख्तारनामा दिनांक 12–08–2016 जिसका बुक नं0– 4, जिल्द नं0– 6, पेज नं0– 583 से 590, सी0 डी0 1, टोकन नं0– 13473, वसीका नं0– 344 सिरियल नं0– 13061 निबंधन कार्यालय गया, भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी के भुखण्ड निहित प्रतिनिधित वारिसान सदस्य/प्रधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है – – जमीन मौलिक (प्रथम पक्ष)

2. लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पता :–

एस0 एन0 इन्फ्राकॉन प्रा0 लि0 जिसका कार्यालय– ए/29 लोवर ग्राउण्ड फ्लोर पाण्डव नगर, दिल्ली– 110092, कम्पनी एक्ट– 1956 के अन्तर्गत निवंधित 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" 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.विकसित की जानेवाली सम्पति का मार्गदर्शक पंजी के अनुसार निर्धारित मूल्यः–

मो0 **85,24,000/–(पच्चासी लाख चौबीस हजार)** रूपये मात्र जिसका निर्धारण आवासीय अन्य सड़क से किया गया है।

5. विकसित की जानेवाली सम्पत्ति का विवरणः– मवाजी 13600 वर्गफीट (तेरह हजार छः सौ वर्गफीट) आवासीय परती भूमि जिसका अधिकार कास्त रैयती कायमी नगदी वाके मौजा– कलेर, थाना– मगध मेडिकल कॉलेज, सब डिविजन वो सब एवं सदर रजिस्ट्री, कलेक्ट्री वो मुंशिफी मो0 गया, अंचल– कार्यालय– चन्दौती, नगर, अंचल– गया, थाना नं0– 334 वर्तमान वार्ड नं0– 29 नया खाता नं0– 39 (उनचालीस) नया प्लौट नं0– 325 (तीन सौ पच्चीस) मिनजुमले 3 एकड़ 53 डीसमल में से । लगान वार्षिक 3रूपया 50 पैसा अलावे सेस बजमीन्दारी बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी– चन्दौती , व–जमाबन्दी नं0– 747 सन् 2011–2012 ई0, नगर निगम गया के अर्न्तगत जिसकी चौहद्दी निम्णांकित है–

चौहद्दी

उत्तर : श्री युगल किशोर साह ।

दक्षिण : 12 फीट चौड़ा रास्ता ।

पुरब : पीण्ड रास्ता ।

पश्चिम: श्री जनकदेव सिंह ।

संदर्भ

विदित हो खाना नं0–5 में वर्णित जायदाद मूल लेख्यकारीगण के माता स्व0 आशा देवी ने निबंधित बिकय पत्र दस्तावेज द्वारा श्री जनकदेव सिंह पिता स्व0 हरगोविन्द सिंह निवासी मौजा– कलेर, थाना– मगध मेडिकल कॉलेज, जिला– गया से प्रथम वसीका दिनांक 29–05–2003 ई0 को एराजी 2720 वर्गफीट खरीद किया था जिसका दस्तावेज नं0– 6816, बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 221, पेज नं0– 495 से 520 सन् 2003 ई0 वो द्वितीय वसीका दिनांक 23–12–2003 ई0 को रकवा 2720 वर्गफीट खरीद किया था जिसका विकय पत्र दस्तावेज सं0– 18185, बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 556, पेज नं0– 507 से 540, सन् 2003 ई0 है वो तृतीय वसीका दिनांक 18–05–2004 ई0 को रकवा 1360 वर्गफीट खरीद किया था जिसका विकय पत्र दस्तावेज सं0– 5052, बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 180, पेज नं0– 467 से 496, सन् 2004 ई0 है वो चतुर्थ वसीका दिनांक 05–04–2005 ई0 को रकवा 1360 वर्गफीट खरीद किया था जिसका विकय पत्र दस्तावेज सं0– 3302, बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 89, पेज नं0– 217 से 256, सन् 2005 ई0 है वो पांचवॉ वसीका दिनांक 05–04–2005 ई0 को रकवा 1360 वर्गफीट खरीद किया था जिसका विकय पत्र दस्तावेज सं0– 3301, बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 89, पेज नं0– 173 से 216, सन् 2005 ई0 है वो छठा वसीका दिनांक 18–05–2004 ई0 को रकवा 1360 वर्गफीट खरीद किया था जिसका विकय पत्र दस्तावेज सं0– 5051, बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 180, पेज नं0– 437 से 466, सन् 2004 ई0 है वो सातवॉ दिनांक 29–05–2006 इ0 को रकवा 2720

वर्गफीट खरीद किया था जिसका विक्रय पत्र दस्तावेज सं0– 5631, बुक नं0– 1, जिल्द सी0 डी0 2, में कुल 10 पृष्ठों में संधारित है एवं तैयारी दिनांक 30–05–2003 ई0 है वो सभी दस्तावेज गया निबंधन कार्यालय में निबंधित है। जिसपर आशा देवी खरीदारी की तिथि से निर्विवाद दखल कब्जा में रहते हुये अपने पति लेख्यकारी एवं पुत्रों मूल लेख्यकारीगण तथा श्री स्वयं प्रकाश सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये । जिसपर मूल लेख्यकारीगण अपने माता के स्वर्गवास के बाद श्री स्वयं प्रकाश सिंह वो लेख्यकारी के बीच आपसी मौखिक बंटवारा हुआ जिसमें बंटकर उपरोक्त सम्पत्ति खास हिस्सा वो दाज में मूल लेख्यकारीगण को मिला । जिसका यादाशत बंटवारा आपस में दिनांक 20–05–2016 ई0 को निष्पादित किया गया है जिसपर मूल लेख्यकारीगण का दखल कब्जा पूर्ण स्वामित्व एवं अधिपत्य के साथ निर्विवचाद चला आ रहा है वो आज तक कायम है।

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

अतः इस लेख्य के खाना नं0– 5 मे वर्णित सम्पत्ति लेख्यकारी का है और सूचित किया गया है कि इस जमीन पर खास दखल कब्जा पूर्ण स्वमित्व के साथ है । लेख्यकारी 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 लेख्यकारी 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 लेख्यकारी 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 लेख्यकारी प्रथम से इस लेख्य के खाना नं0– 5 में वर्णित भू–खण्ड पर बहूमंजिला आवासीय भवन बनाने की बात की है । उक्त दोनो पक्षों ने इसके लिए एक दूसरे से सौहार्दपूर्ण वातावरण मे बातचीत कर कानूनी सलाहकारो से इसमे सहायता ली और सभी तथ्यों को

समझबुझकर अपने–अपने हानि–लाभ को पूर्ण विचार कर और मानसिक एवं शारीरिक पूर्ण स्वस्थता की दशा में लेख्यकारी 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 विकास कार्य एकरारनामा आपस में निष्पादित एवं निवंधित कर लिया जाय।

शर्तें

(1) लेख्यकारी प्रथम पक्ष इस लेख्य के द्वारा लेख्यधारी द्वितीय पक्ष भू–विकासक को इस लेख्य के खाना नं0– 5 में वर्णित भूमि खण्डों को विकास करने व बहुमंजिला भवने बनाने हेतू अधिकार दिया और गया नगर निगम के द्वारा अनुमोदित नक्से के अनुरूप निम्नांकित शर्तो के अनुसार पूर्ण रूप से वे अपने खर्चे पर भवन का निर्माण करेंगे और लेख्यकारी 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 लेख्यकारी की भूमि को उक्त भू–विकासक पूर्ण रूप से विकसित कर उसपर बहुमजिला भवन बनायेगे और एफ0 ए0 आर0 के अनुसार **उसमें जमीन मालिक प्रथम पक्ष का पचास प्रतिशत एवं द्वितीय पक्ष विकासक का पचास प्रतिशत हिस्सा होगा, और** उसको उचित और कानूनी रूप से लेख्यकारी को तय भाग के साथ–साथ पर्किंग स्थान सहित अन्य सामुहिक व्यवहार के अर्न्तगत आनेवाले भाग भी शामिल होगा। लेख्यकारी प्रथम पक्ष एवं लेख्यधारी द्वितीय पक्ष दोनो ही सहमत है कि उक्त निर्मित भवन को अपने–अपने भागों यानि फ्लैटों का बिक्रय करने में एक दूसरे को सहयोग करेंगे और आवश्यकतानुसार कोई भी विलेख क्रेताओं के पक्ष में आवश्यकता होगी तो निष्पादित अवश्य करेंगे जो फ्लैट लेख्यकारी प्रथम पक्ष के हिस्से को विक्रय होगा उसकी सम्पूर्ण कीमत प्रथम पक्ष प्राप्त करेंगे और जो फ्लैट द्वितीय पक्ष लेख्यधारी के हिस्से का विक्रय होगा उसका सम्पूर्ण कीमत उपरोक्त द्वितीय पक्ष प्राप्त करेंगे एवं द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से के भवन की बिकी करने हेतू प्रथम पक्ष को सूचित 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 लेख्यकारी निम्नलिखित घोषणा करते है ।

(क) भूमि पर किसी प्रकार का सरकारी या निजी ऋण नहीं है तथा दी जाने वाली जमीन पर लेख्यकारी 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।

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

(4) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध 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–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक 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 लेख्यकारी 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 लेख्यकारी 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 लेख्यकारी 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, टाईलस, दरवाजा लकड़ी वो खिड़की अल्युमुनियम 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 ।

(8) यह कि विकासकर्ता गया नगर निगम से अनुमति लेने के लिये विकासकर्ता के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा इसमें कोई पक्ष को एतराज नहीं होगा और गया नगर निगम 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 छः माह** तक निर्माण कार्य पूरा करेंगे, इसके अतिरिक्त छः माह का समय ग्रेस अवधि दिया जायेगा । इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं हैं नहीं होगा तथा साथ ही साथ द्वितीय पक्ष विकाशकर्ता का भी यह दायित्व है वो होगा कि शिघ्र ही नक्शा पास हेतु गया निगम में समर्पित करेगें उसमें विलम्व नहीं करेगें । यदि भवन निर्माण में विकाशकर्ता विलंम्व करेगें तो प्रति फ्लैट के हिसाव से रूपये 4,000/–(चार हजार) मात्र विलम्व शुल्क के रूप में प्रथम पक्ष भूमालिक को द्वितीय पक्ष अदा करेगें।

(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–स्वामी 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 स्वामी के हिस्से का 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) निर्माण कार्य पूर्ण कर सभी सुविधाओं के साथ पार्किंग सहित निर्माण अवधि के अन्दर सौंप देंगे ।

(12) उपरोक्त लेख्यकारी, 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 बहुमुंजिला भवन निर्माण का नक्सा भवन निर्माण कार्य अपने स्तर से वो अपने खर्चे से संबंधित विभागों से पास करायेंगे और शुरू से अन्त तक का सारा कार्य विकासकर्ता यानि लेख्यधारी को सहने वो करने की पाबन्दी होगी, और लेख्यकारी का एक पैसा भी नक्से या निर्माण कार्य में खर्चा का वहन नहीं करना होगा और नक्शा पास कराने में विकासक को जो भी कागजात की जरूरत होगी उसे जमीन मालिक उपलब्ध करायेंगे ।

(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 संबंधी जो भी कार्य करेंगे उसमें किसी भी समय लेख्यकारी 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 लेख्यकारी 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 लेख्यकारी 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–स्वामी की पूर्वनुमति 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, लेख्यकारी 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 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 खर्चे से समाचार पत्रों में उक्त भवन निर्माण संबंधी या विक्रय संबंधी विज्ञापन प्रकाशित करते रहेंगे ।

(18) जब भी उक्त निर्माणकर्ता लेख्यधारी या भू–स्वामी 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–स्वामी 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 क्रेताओं 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 लेख्यकारी 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।

(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) लेख्यकारी भू–विकासक को अधिकृत करते है :–

(क) कि भवन का नक्शा उक्त जमीन का लेख्यकारी के नाम से जी0 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–सवामी लेख्यकारी को वापस लौटा देंगे

(25) किसी तरह भवन निर्माण विकास संबंधी या भवन आवंटन संबंधी विवाद होने पर गया के क्षेत्र में आरविटेशन एक्ट के तहत दोनो पक्ष आरविटेशन में जा सकते है ।

(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 गया नगर निगम में नक्शा होने से लेकर पास होने तक में भू–स्वामी और भू–विकासक आपस में फ्लैटों का समुचित वितरण व आवंटन संबंधी खाका तैयार कर लेंगे जिससे भू–विकास में बिलम्ब नहीं हो इस बॅटवारा को इस एकरारनामा का हिस्सा समझ 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 ।

जिला निबंधन कार्यालय गया

(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 गया अधिनस्थ न्यायालय से किया जायेगा एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने शेयर का निबंधन अपार्टमेन्ट एक्ट के तहत कर सकते हैं ।

(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

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

(35) यह कि फ्लैट का बंटवारा लेख्यकारी के जमीन के एफ0 ए0 आर0 के अनुसार होगा ।

(36) यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का नवीनतम (करेन्ट) मालगुजारी रसीद कटाकर देंगे ।

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

'परिशिष्ट'

" बहुमंजिली इमारत के अन्तर्गत निर्मित 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 : प्रे सीमेन्ट मोजाईक टाईल

6– प्लास्टर : सीमेन्ट मोर्टार 1:4 सीलिंग 1:4

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 भेटरीफाइड 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 बी0 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– सीवेज : सीवेज डिजाईन के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था ।

15– केबल कनेक्शन : प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईंट डाईनिंग और मास्टर बेडरूम

16– ए0 सी0 प्वाईंट : मास्टर बेडरूम में ।

17– फायर फाइटिंग : सभी तलो में रहेगा ।

यह कि यह दस्तावेज विकासकार्य दोनो पक्ष के कथनानुसार तैयार किया गया है कि समय



मर काम आवे वो प्रमाण रहे ।

दिनांक : - 07-02-2017

गवाह का हस्ताक्षर :-

भू-स्वामी (लेख्यकारी) का हस्ताक्षर :

7/2/17

भू-विकासक (लेख्यधारी) का हस्ताक्षर :

S N INFRACON PVT. LTD.
Ashwani Kumar Sinha
7/2/2017
DIRECTOR

1. Anand Kr. Bhardwaj
S/- Srikant Choudhary
Nikunj Colony
Near AIIMS
S-Phulwari Sharif, Patna
07/02/2017
Aadhar No - 3393 00109267
Age - 31 Years

2. Ravi Ranjan Kumar
Ram Chandra Singh
Santawan Bigha
P.S Basa Kasyam
Arwal
7/2/2017
D.L.No. BR-5620120002474
(BR-5620120002474)

प्रमाणित किया जाता है कि प्रतिनिधि पत्र दाता वर्तमान में जीवित है तथा प्रतिनिधि पत्र रद्द या निरस्त नहीं किया गया है एवं वर्तमान में प्रभावशील है।

7/2/17

प्रारूपकर्ता

दस्तावेजनवीस, पटना
आलेख-150/02