Serial No. 10878 Book No. :- 1 Deed No. 10603

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR 10365 5-11-14 1000 P 125434

Serial No.: 10878 Deed No.: 10603

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 19/11/2014 by Shyamendra Kumar Alias Shyamendra Kumar Singh

A Stamp Duty of Rs. 805000/- 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. 10603 in Book No. 1, Volume No. 209 on pages from 394 to 412 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 32 / Year 2014

19/11/2014

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

Date: 19/11/2014 Token No: 10966 /2014

SCORE 3.0

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 19 माह नवम्बर सन् 2014

ई0 को :–

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 805000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	824500/-

Registration Fee (FEE PAID)

A1	0	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	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 19/11/2014

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 19th November 2014 by Shyamendra Kumar Alias Shyamendra Kumar Singh S/O Late Suchinta Prasad by profession Others. Status - Executant

श्यामेन्द्र कुमार उर्फ श्यामेन्द्र कुमार सिंह 19/11/14

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:19/11/2014**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manoj Kumar Singh' age '46' Sex 'M', 'S/O Sri Sachchida Nand Singh', resident of 'Nizampur,phulwari Sharif,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 19/11/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 209 on pages on 394 -412 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-32 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Office
Danapu

Date : 19/11/2014

Token No. : 10966 **Year : 2014** **S.No. : 10878** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 10603**

Scanned by:

Checked by

PAN ~~801503~~ 800014

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

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

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- ललितेश्वर किशोर
   (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) वेलीरोड पटना
2. दस्तावेज का प्रकार- विक्रय पत्र, एग्रीमेंट, दानपत्र, बंटवारानामा, विकास एकरारनामा, ...
3. निबंधन कार्यालय- अवर निबंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा- भारतीय स्टेट बैंक दानापुर
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 उगाही उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	804,000	804,000
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 से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

826,000/- 1000.4x20

130 C-708 C-129

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट   कुल योग 824,000/-

कुल राशि शब्दों में -

स्थान- दानापुर

तारीख- 18/11/14

* 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 सं0 - तारीख - - - - - - - - - - - -

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

रुपये प्राप्त किया

SBI, DANAPUR Br.-01254
KUMAR
ID No.-5998492
18 NOV 2014
CASH PAID
INITIAL J.No.
CHECKED Q.No.

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30970446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

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

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

500
824,000
824,500

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

श्री श्यामेन्द्र कुमार उर्फ श्यामेन्द्र कुमार सिंह पिता का नाम स्वर्गीय सुचिन्ता प्रसाद , निवास स्थान जलालपुर , थाना रूपसपुर , पत्रालय सहाय नगर (धनौत) , जिला पटना , जिन्हें इसके पश्चात **भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)** कहा जायेगा , (भूखण्ड से अभिप्राय , उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया गया है , जिनका सम्बन्ध प्रथम पक्ष के साथ साथ उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को भी शामिल करेगें) जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

द्वितीय पक्ष **मेसर्स ललितेश्वर बिल्डर्स** , जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट 1932 ई० के अन्तर्गत एक निबंधित कम्पनी है , जिसका कार्यालय जलालपुर , थाना रूपसपुर , जिला पटना द्वारा प्रबंधक पार्टनर **श्री ज्ञानेन्द्र कुमार** पिता का नाम स्वर्गीय सुचिन्ता प्रसाद , निवास स्थान जलालपुर , थाना रूपसपुर , पत्रालय सहाय नगर (धनौत) , जिला पटना , पेशा व्यवसाय , भारतीय नागरिक हैं , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

M/s Laliteshwar Builders
PARTNER

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित भूखण्ड के स्वामी हैं। जिसे श्रीमती सीताचन्द्र देवी धर्मपत्नी स्वर्गीय लक्ष्मी नारायण सिंह , निवास स्थान अनिसाबाद , थाना गर्दनीबाग , जिला पटना ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 13–12–1966 ई० को नबिस्ते श्री डोमन चौधरी वो श्री राजेन्द्र चौधरी पिता का नाम श्री मंगल चौधरी , निवास स्थान जक्कनपुर , थाना कोतवाली , जिला पटना से क्रय किया था। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 46 वास्ते सन् 1967 ई० पृष्ट संख्या 223 से 228 , निबंधन संख्या 11757 सन् 1966 ई० निबंधन कार्यालय पटना सदर वाके है। वो तारीख खरीदारी के पश्चात उक्त श्रीमती सीताचन्द्र देवी अपने क्रय की गयी सम्पति पर काबिज दखिल रहते हुये अपने खुशी एवं खाहिस से अपने भाई के नाती लेख्यकारी के नाम से दिनांक 14–04–1980 ई० को एक वसीयतनामा का

श्यामेन्द्र कुमार उर्फ श्यामेन्द्र कुमार सिंह
ता: 19/11/14

निष्पादन करके लेख्यकारी को अपने सम्पति का वारिस कायम कर दिया एवं कालान्तर में श्रीमती सीताचन्द्र देवी दिनांक 27—10—1984 ई0 को निःसंतान स्वर्गवास कर गयी।

और यह कि श्रीमती सीताचन्द्र देवी के स्वर्गवास के पश्चात एवं लेख्यकारी के वयस्क होने के पश्चात लेख्यकारी जमीन मालिक ने उक्त वसीयतनामा के प्रोबेट हेतू अतिरिक्त जिला न्यायाधीश —IV के यहॉ प्रोबेट केश दायर किया। जिसका प्रोबेट केश न0 798 / 14 ई0 है। उक्त प्रोबेट केश के सुनवाई के पश्चात माननीय न्यायाधीश ने 15—11—2014 ई0 को भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम 1925 के अन्तर्गत प्रोबेट ग्रान्ट कर दिया। वो श्रीमती सीताचन्द्र देवी के स्वर्गवास के पश्चात लेख्यकारी / जमीन मालिक अनुसूची संख्या — 1 में वर्णित सम्पति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बसिरिस्ता बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या ———————— में दर्ज पाया गया है।

और यह कि इस प्रकार उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक प्रथम पक्ष का पूर्ण हकियत अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर प्राप्त है तथा सम्पति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋणभार से पूर्णतः मुक्त है।

और यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष , जो कि भूखण्ड के स्वामी हैं तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी ने अपने आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर अनुसूची संख्या 1 में वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये उक्त भूखण्ड पर आवासीय बहुमंजिला इमारत का निर्माण आधुनिक तरीके से करके फ्लैटों के निर्माण के लिये द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह विकास एग्रीमेन्ट का निष्पादन किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड , प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण , बिजली बिल , वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है

...ijeshwar Builders
PARTNER
19/11/2014

तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी दानापुर अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरक के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वंय जॉचकर तथा भूस्वामी के स्वत्व एवं भौतिक कब्जा पाकर उसपर निर्माणं कार्य करने के लिये भूमि मालिक से उपर वर्णित भूमि पर निर्माण करने के लिए यह एकरारनामा निष्पादित करते हैं। उपर वर्णित एकरारनामा की भूमि परती है।

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्डों के सम्मिलित जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात **प्रथम पक्ष** को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **25%** और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन भूमि मालिक को **द्वितीय पक्ष** के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा। जमीन मालिक को बहुमंजिला इमारत के प्रत्येक तल्ला पर उनका हिस्सा मिलेगा तथा सामूहिक उपयोग की सभी सुविधाओं को भी भूस्वामी को प्रदान की जायगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष **75%** एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन उसके पक्ष में किया जायगा , जिसकी सहमति , स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी , प्रतिनिधि , उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आबंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी।

और यह कि उक्त जमीन मालिक प्रथम एवं विकासक द्वितीय पक्ष अपनी अपनी इच्छानुसार अपने हिस्से के भूभाग को स्वयं अपने उपयोग में लाने , बिक्री करने , बिक्री हेतू एकरारनामा करने , मूल्य राशि प्राप्त करने इत्यादि के लिये स्वतंत्र होगें।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा – 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भूविकासक स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा निर्धारण कर देगें तथा शेष क्षेत्र पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है , अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं , अपने खरीदारो के स्वत्व निर्धारण हेतू

M/s Lalkeshwar Builders
PARTNER
19/11/2014

बिक्री पत्र का निष्पादन कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू किसी भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते हैं तथा निबंधित कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार भूस्वामी अपने हिस्सा के भूभाग को अपने निजी उपयोग के लिये रख सकते हैं या किसी भी खरीदारो के नाम से बिक्री कर सकते है एवं खरीदारो के स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु किसी प्रकार के दस्तावेज का निष्पादन करके उसका निबंधन कर सकते हैं। इसमें जमीन मालिक को विकासक से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

यह कि उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य करने हेतू द्वितीय पक्ष के साथ उभय पक्ष के बीच एक प्रस्तावित योजना के अनुरूप निर्धारित शर्तो का पालन करने का वादा कर इस एग्रीमेन्ट का निष्पादनार्थ अपनी – अपनी सहमति देते हैं। इसी प्रकार द्वितीय पक्ष भी प्रथम पक्ष के साथ प्रस्तावित योजना के तहत सम्मिलित रूप से बहुमंजिला भवन निर्माण करने के उद्येश्य से राजी हुये।

यह कि नगर परिषद् दानापुर या पटना नगर निगम के कार्यालय या सरकार द्वारा अधिकृत किसी भी संस्था से उभय पक्षों के द्वरा सम्पूर्ण भूखण्ड को एक भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिये आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की सहमति दी गयी है।

यह कि उभय पक्षों ने प्रस्तावित योजना (नगर परिषद् दानापुर के नियमानुकुल) के तहत पूरे भूखण्ड को एक मानते हुये उस पर आवासीय भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई है।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माता कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

भूखण्ड स्वामी – प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखीत शर्त होंगें:–

M/s Lalliteshwar Builders
PARTNER
19/11/2014

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने भूखण्ड को द्वितीय पक्ष डेवलपर्स को बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य हेतू नियुक्त करते हैं। डेवलपर उक्त भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर नियम एवं शर्तों के अनुसार करेगें।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त देगें तथा नक्शा पास के पश्चात ही डेवलपर निर्माण कार्य की शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आबंटित हिस्से को सुपुर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी के आबंटित क्षेत्र **25%** होगा। साथ ही डेभलपर्स के आबंटित हिस्से का **75%** दखल कब्जा डेभलपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा जो कि इस एग्रीमेनट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीददार अथवा खरीददारों को निर्मित फ्लैटों पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगें या बिक्रय करेगें। साथ ही द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने निर्माण कार्य पूर्ण होने की सूचना तीन सप्ताह के अन्दर जमीन मालिक को देगें। तत्पश्चात भूखण्ड स्वामी के द्वारा द्वितीय पक्ष के कार्यालय जाकर अपने आबंटित हिस्से के अन्तर्गत आने वाले फ्लैटों / पार्किंग स्पेश एवं सभी सुविधाएं , जो कि , प्रदान की जायेगी का दखल कब्जा पत्र के साथ चाभियों का दखल कब्जा भी प्राप्त करेगें। साथ ही भूखण्ड स्वामी के द्वारा द्वितीय पक्ष के आबंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्रों पर अपनी सहमति पत्र का निष्पादन करेगें।

3. भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से के फ्लैटों /पार्किंग स्थल तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण के अधिकारी होगें। हर हालत में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ उनके आबंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर के आबंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई दावा नही करेगें।

M/s Laliteshwar Builders
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय

4. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दुसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों को प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत , बालकोनी , एनीमिटिज एवं फ्लैटों का उपयोग आबंटित हिस्से पर स्वयं अथवा उनके उत्तराधिकारीगण अथवा प्रतिनिधि अथवा खरीदार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिये स्वतंत्र होगें।

5. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **दो वर्ष** तक पूरा कर लेगें। इसके पश्चात छः माह का अतिरिक्त अवधि कृपा काल के रूप में दी जायेगी। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उसपर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होगें। निर्माण की उपरोक्त निर्धारित अवधि तथा उसके बाद छः माह का कृपा काल की गिनती इस एकरारनामा के निष्पादन के के तिथि से की जायेगी। वो यदि उक्त कृपा काल के समाप्ति के बाद भी निर्माण कार्य पूरा नही होता है तो डेवलपर जमीन मालिक को 2,000/— दो हजार रूपया प्रति माह प्रति कट्ठा की दर से दण्ड स्वरूप देगें।

6. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में **द्वितीय पक्ष** के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश **द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स)** अपने तरीके से करेगें। द्वितीय पक्ष डेभलपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र की पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान

M/s Lalileshwar Builders PARTNER 19/11/2019

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

की पूरी जिम्मदारी सिर्फ भू विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

7. यह कि यदि किसी सरकारी नितियों के कारण , मुकदमे के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण ठप हो जाये तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रकियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित अवधि गणना नहीं की जायगी।

8. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों / पार्किंग स्पेश/ छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें , साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायगी उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिकय , एकरारनामा , किरायेनामा तथा पट्ठा अभिलेख का निष्पादन करेगें तथा निर्धारित बिकय राशि को नियत कर बिकय अथवा पट्ठा करने के लिये स्वतंत्र होगें।

9. यह कि द्वितीय पक्ष (डेवलपर) बिल्डर्स की हैसियत से भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेगें और तृतीय पक्ष के दावों / विरोधों अथवा कानूनी बाधा / गैर कानूनी बाधा पहुँचाने वाल व्यक्तियों / दावादारों के द्वितीय पक्ष , प्रथम पक्ष का साथ देगें तथा प्रथम पक्ष को भी द्वितीय पक्ष को साथ देने की जबाबदेही होगी।

10. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू–स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो , कियाकलापों , वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकारः–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयारी करेगे , उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के

M/s Laliteshwar Builders
PARTNER

योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वशिकाओं का निष्पादन भी न्याय , विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक किया -- कलापों की स्वीकृति सम्बन्धित विभागों से करवायेगे।

(ख) सभी सम्बन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार , अभियंता , सर्वेयर , ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते हैं।

(ग) बहुमंजिला इमारत , योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट , औजार , विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित कार्यों हेतू सम्बन्धित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकतें हैं।

(ग i) किसी तरह के एग्रीमेन्ट टू सेल , निर्विवाद बिक्रय पत्र अथवा फ्लैटों को आबंटित करेगें , किरायानामा , पट्टा अभिलेख देने हेतू वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेगें।

(ग ii) डेवलपर को आबंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिये समय समय पर एक या एक से अधिक प्रस्तावित को–ऑपरेटीव अथवा किसी को–ऑपरेटीव संस्था के द्वारा अथवा किसी व्यक्ति विशेष को प्राधिकृत करते हुये क्रेता (खरीदार) अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्ताओं के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों का निष्पादन करेगें।

(घ) उन सभी कार्यों के लिए डेभलपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आबंटन और बिक्रय हेतु डेभलपर्स को आबंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातो का निष्पादन करेगें।

(ड.) जब कभी डेवलपर को भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता किसी भी तरह के वशिका के निष्प्दन इत्यादि के लिये होगी तो उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु सभी कागजातों पर दोनो पक्ष हस्ताक्षर करेगें।

M/s Laliteshwar Builders
PARTNER
19/11/2014

19/11/14

(च) जब भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो इस एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर की इच्छा पर भूखण्ड स्वामी के द्वारा डेवलपर के नाम पर अथवा उनके द्वारा मनोनित को–ऑपरेटीव अथवा किसी व्यक्ति विशेष के नाम पर अथवा क्रेताओं के विकासकारी एकरारनामा से सम्बन्धित कागजातो का निष्पादन में जमीन मालिक का सहयोग वांछनीय होगी तथा यह प्रावधान उभय पक्षों के लिये लाभदायक होगा।

(छ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

(ज) इसी प्रकार डेवलपर अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना सर्वाधिकार सुरक्षित रखेगें।

(झ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित हिस्सा उनके सुपर निर्मित क्षेत्र पर उनका हक और बर्चस्व सुरक्षित होगा एवं रहेगा। यह प्रावधान उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगा।

11. **भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :–**

क. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भू–स्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्ति पूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारों मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा , किराया , लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है। अगर किसी तरह के वारदैन या नुक्स पाया

M/s Lalliteshwar Builders
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय

जायेगा तो यह विकास एकरारनामा स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसका लागत भी प्रथम पक्ष को देना होगा।

ख. भूस्वामी ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत , दावा , सम्पति अधिगहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश , सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

ग. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की , जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या किसी दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

घ. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति , हिस्सा , दावा , टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पति ही है।

ङ. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उकत भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना , एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण , किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

च. यह कि भूस्वामी के द्वारा डेवलपर को यह भी विश्वास दिलाया गया है कि इस वशिका के निष्पादन के बाद बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य

M/s Lalliteshwar Builders
PARTNER
19/11/2014

19/11/14

से निर्मित सुपर एरिया में इनके आबंटित हिस्सा के अलावा डेवलपर के आबंटित हिस्सा से अथवा उनके रचनात्मक विकास कार्य में डेवलपर के द्वारा संगठित सोसाइटी या मनोनित सदस्य के क्रियाकलापों से कोई वास्ता या सरोकार नहीं रहेगा।

छ. यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामी के द्वारा भी घोषणा किया जाता है कि विकास कार्यों में किसी भी तरह की बाधाएं या नुकसान पहुँचता है तथा भुमि सम्बन्धित बाधाएं पायी जायेगी तो उन बाधाओं को दूर करने के लिए अपने खर्चे से पूरा किया जायेगा। साथ ही डेवलपर के साथ या डेवलपर के द्वारा निष्पादित हर तरह के वशिकों के लिये अपनी प्रतिबद्धता एवं जबाबदेही होगी।

ज. यह कि भूस्वामी उन्ही क्षेत्र का अधिग्रहण करेगें , जिनके लिये उपयुक्त एकरारनामा किया जा रहा है तथा उन सभी नियमों तथा शर्तों का पालन करेगें एवं गठित संध के एक स्टैन्डर्ड एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में संघ के नियमावली के अनुसार कार्य करेगें। इस सभी बातों के स्वीकृति डेवलपर द्वारा दी जायेगी , जिसमें भूस्वामी का नाम रहेगा तथा दोनो पक्ष उनके सदस्य होगें एवं रहेगें। संघ अथवा को–ऑपरेटीव संस्था का गठन डेवलपर एवं भूस्वामी के आपसी सहमति से होगा और भूस्वामी के साथ प्राधिकृत एजेन्ट के द्वारा भी एसोशिसन के नियमावली के अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों के एसोशियन के नियमावली के अनुसरण किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों के एसोशियन के खर्चा का वहन नियमानुकुल आबंटित हिस्से के अनुपात का भी उपयोग नियमानुकुल किया जायेगा।

झ. यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था के नियम के अनुसार किया जायेगा। यदि सरकार द्वारा उक्त भूखण्ड को अधिग्रहित किया जायेगा तो उसके मुआवजा राशि को अपने अपने हिस्सा के अनुपात में दोनो पक्ष लेगे।

M/s Lalliteshwar Builders
PARTNER

ञ. यह भूस्वामी इस बात से भी सहमत है कि उक्त भूखण्ड का जो भी लेवी या टैक्स नगर परिषद् तथा किसी भी सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं के विकास मद में होगा , उन सभी लेवियों का भुगतान दोनो पक्ष सम्मिलित रूप से उसी अनुपात में करेगें , जो कि उपर वर्णित है।

ट. यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष अथवा संगठित सोसाइटी , संघ अथवा एसोशियसन को यह भी अधिकार मिल जायेगा जो प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतें बनाने हेतु विकास योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने एवं निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र होगें।

ठ. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गयी है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण का सरकारी खर्च , स्टाम्प ड्यूटी एवं अन्य खर्च तथा रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदार करेगें।

ढ. यह कि भूस्वामी के द्वारा निर्विवाद बिक्रय पत्र अथवा सेल डीड या स्थानान्तरण डीड वगैरह , जिसका विवरण उपर वर्णित है , करने के लिये बाध्य होगें। साथ ही जो भाग भूस्वामी के हिस्से अथवा डेवलपर को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी को आबंटित होगा , उसे नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी सम्बन्धित हिस्सा के खरदी फरोख्त के लिये न्यायालय के नियामानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिये उभय पक्षों को एक दुसरे के हिस्सें में आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति किया जायेगा और न तो रजिस्ट्री कार्य में बाधा पहुँचाया जायेगा। इसके लिए समय स्वीकृत के लिये दिया जाने का प्रावधान है।

11. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद , इस डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद , लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए किसी प्रकार के विवाद का निपटारा हेतू निष्पक्ष एवं स्वतं. पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन एक्ट 1956 या इसके संशाधित नियम के तहत किया जायेगा।

M/s Lallieshwar Builders
PARTNER
19/11/2014

कार्यालय
दानापुर (पटना)

19/11/14

12. डेवलपर को यह अधिकार प्राप्त होगा कि प्रस्तावित योजना का जो भी निर्धारित स्वीकृति प्राप्त हुआ है उसके अनुसार कार्य करेगें , लेकिन उससे कानून का उलंधन किसी भी हालत में नही होना चाहिए।

13. डेभलपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जबावदेही का निर्वहन करते हुय इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखीत कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

क. किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा प्रषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय , मजिस्ट्रेट , जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही साथ इसके लिए वकालतनामा , अर्जी , दावी सवाल – जबाव एवं रिज्वान्डर देने का अधिकारी होगे और अपना दावा हकियर्त सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र , शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेगें।

(ख) भूखण्ड विकास कार्य के पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा के शर्तों , नियमों या नियमावली के आधार पर अथवा भूस्वामी की सहमति से उनके द्वारा मनोनित सदस्यों अथवा कानूनी वारिसो या प्राधिकृत एजेन्ट या उन सभी सदस्यों के निर्मित क्षेत्र के जो भी खरीदार होगें उनके पक्ष में हस्तांतरण वशिका का निष्पादन करेगें।

(ग) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण याथाशीघ्र कर लेनी पडे.गी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

M/s Lalliteshwar Builders
PARTNER
19/11/2014

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

यह कि सभी न्यायिक मामलो का निपटारा पटना अधीन न्यायालयों से की जायेगी।

अनुसूची संख्या – 1

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरणः–

मौजा – **धनौत**, जो **पोद्दार टाइल्स से पश्चिम** स्थित है, राजस्व थाना दानापुर, हाल थाना रूपसपुर, जिला –पटना, राजस्व थाना संख्या **20 (बीस)** कुल एराजी मवाजी **57½ डि0**, जिसका खाता संख्या एवं सर्वे खेसरा संख्या चौहद्दी के साथ निम्न रूप से वर्णित है।

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी	चौ ह द दी
662 (छः सौ बासठ)	**652** (छः सौ बावन)	37 डि0	उत्तरः– विशुनदेव सिंह
662 (छः सौ बासठ)	**688** (छः सौ अठासी)	20½ डि0	दक्षिणः–सहायक सड़क
			पूरबः– पुंजी मियॉ
			पश्चिमः–जदुन राउत

कुल एराजी मवाजी **57½ डि0** है। जिसका कुल मूल्य मो0 **4,02,50,000/–** चार करोड़ दो लाख **पचास** हजार रूपया मात्र है।

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढॉचागत विवरणः–

1. फाउन्डेशन :– आर0 सी0 सी0 पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चरल :– आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क :– प्रथम श्रेणी का ब्रीक वर्क 1:6 सिमेन्ट मोर्टर के साथ।
4. छत :– आर0 सी0 सी0
5. फर्श :– Ist Class Domree मार्बल / भिट्रीफायड (कजारिया / सोमानी / जॉनसन)

M/s Lalteshwar Builders
PARTNER

6. प्लास्टर	:—	सीमेन्ट दिवाल 1:6 एवं सिलिंग 1:4
7. दरवाजा	:—	आसाम सखुआ का लकड़ी का चौखट , 32 मी0 मी0 मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर (ग्रीन प्लाई / सेन्चूरी प्लाई) एशियन पेन्ट सहित।
8. खिड़की	:—	गम्हार लकड़ी का फ्रेम , 4 एम0 एम0 मोटा शीशा लगाकर
9. रसोईघर	:—	Ist. Class Granite का वर्किंग प्लैटफार्म , स्टील सिंक , दिवाल में 2 फीट कलर ग्लेज्ड टाइल्स (डाइनिंग रूम में White Parryware / Somani / Kajaria / Johnson का वाश बेसिन
10. बाथ रूम	:—	दिवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाइल्स तथा साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स , नल फिटिंग्स (555/Essco , ISI mark) चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवेयर का पैन फिटिंग्स , सभी बाथरूम में गर्म पानी का कनेक्शन की व्यवस्था।
11. विद्युत व्यवस्था	:—	कॉन्सील्ड पी0 वी0 सी0 कॉन्ड्युट वायरिंग सहित , स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स , स्वीच के साथ , वायर हेवेल्स का तथा फिटिंग्स एंकर का होगा।
12. दिवाल	:—	अन्दर के सभी दिवाल तथा सिलिंग प्लास्टर औफ पेरिस तथा बाहर के दिवाल पर एशियन का वेदर कोट
13. टी0 वी0 प्वाईन्ट	:—	ड्राइंग तथा मास्टर बेडरूम
14. टेलिफोन प्वाईन्ट	:—	सभी फ्लैटों में एक प्वाईन्ट
15. सीवरेज	:—	सीवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

M/s Lalitëshwar Builders
ज्ञानेन्द्र कुमार
PARTNER
19/11/2014

ज्ञानेन्द्र कुमार उर्फ ज्ञानेन्द्र कुमार सिंह
19/11/14

अवर निबंधन कार्यालय

16. सीमेन्ट :— बिरला / जे0 पी0 या लफार्ज

17. सरिया :— ग्रेड FC 500 (Tata / Sailsteel)

नोट :—

1. प्लम्बिंग कार्य में टाटा पाइप एवं फिटींग्स में सन या 555 या आशीर्वाद / स्ट्रेल का पी0 वी0 सी0 फिटिंग्स लगेगा।
2. बिजली कार्य में तार फायर रसिसटेन्ट स्टैन्डर्ड कम्पनी का लगेगा।
3. सभी फ्लैटों इन्टरकॉम की व्यवस्था।
4. लिफ्ट स्टैन्डर्ड कम्पनी का (6 पैसेन्जर कार लिफ्ट)
5. फायर फाइटिंग सिस्टम लगेगा।
6. बिजली कटने के पश्चात ध्वनिरहित जेनरेटर से बिजली की आपूर्ति।
8. उपरी टंकी से चौबीसो घन्टा जल आपूर्ति की व्यवस्था की जायेगी।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोच–समझ कर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहें। समाप्त।

भूस्वामी का हस्ताक्षर

श्यामेन्दु कुमार उर्फ श्यामेन्दु कुमार सिंह
ता. 19/11/14

साक्ष्यगण

1. मनोज कुमार सिन्हा
पे0 सच्चिदानन्द सिंह
ग्राम निजामपुर
पो0 शेरमपुर, थाना जिला-पटना
19/11/2014

2. Subodh Kumar
S/o Surya deo Lal
East Panchshil Nagar P.S. Danapur
Patna
19/11/14

डेवलपर का हस्ताक्षर

M/s Laliteshwar Builders
नागेन्द्र कुमार
PARTNER
19/11/2014

Online Bank challan checked
Signature

प्रारूपकर्ता
अरुण कुमार मिश्रा
18/11/2014
दस्तावेज लेखक दानापुर
[illegible]

(Seal: अवर निबंधन कार्यालय ... (पटना))

Serial No.- 12513 Deed No.- 9847

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

Token No. 12677/11

बिहार BIHAR D 907164

बिहार सरकार

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

दिनांक 16/12/2011 को Rameshwar Singh द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमें रु० 259200/- मुद्रांक शुल्क एवं रु० 845/- 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 पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं० 9847 के रूप में पुस्तक सं० 1 की जिल्द सं० 162 के पृष्ठ सं० 578 से 598 तक CD 26 में आज निबंधित एवं कुल 21 पृष्टों में संधारित किया गया।

ह०

(Dhananjay Kumar Rao)

Date : 16/12/2011 Token No.: 12677 /Year 2011 निबंधन पदाधिकारी

बैंक Scroll एवं चलान को बैंक प्रति से जाँचा

हस्ताक्षर..........

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 16 माह दिसम्बर सन् 2011 ई0 को

PAN NO AKMPK4313Q.

5501 [illegible]

260520.

Token No. 12 [illegible]

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

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम /पता- मेसर्स [illegible] बिल्डर्स प्रबंधक पार्टनर [illegible] कुमार
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)- [illegible]
2. दस्तावेज का प्रकार- [illegible]
3. निबंधन कार्यालय- [illegible]
4. बैंक का नाम एवं शाखा- [illegible]
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण : S.B.I [illegible]

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्रातियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्रातियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	258700	258700
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 प्रातियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45	295
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		

464757 00098 15/12

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट   कुल योग 258995

कुल राशि शब्दों में [illegible]

स्थान- [illegible]

तारीख- 15/12/11

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

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

259545

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर [illegible]

FOR USE OF THE BANK

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

15 DEC 2011

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

बैंक Scroll एवं चलान की बैंक प्रति से जाँचा

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: 22 - 550

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

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

258995

259545

श्री रामेश्वर सिंह पिता का नाम स्वर्गीय विशुनदेव सिंह , निवास स्थान रूपसपुर , थाना रूपसपुर , पत्रालय सहाय नगर (धनौत) , जिला पटना , जिन्हें इसके पश्चात **भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)** कहा जायेगा , (भूखण्ड से अभिप्राय , उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया गया है , जिनका सम्बन्ध प्रथम पक्ष के साथ साथ उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को भी शामिल करेगें) जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

रामेश्वर सिंह
ता॰ 16-12-2011

ए वं म्

द्वितीय पक्ष **मेसर्स ललितेश्वर बिल्डर्स** , जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट 1932 ई0 के अन्तर्गत एक निबंधित कम्पनी है , जिसका कार्यालय जलालपुर , थाना रूपसपुर , जिला पटना द्वारा प्रबंधक पार्टनर **श्री ज्ञानेन्द्र कुमार** पिता का नाम स्वर्गीय सुचिन्ता प्रसाद एवं पार्टनर **श्री श्यामेन्द्र कुमार** पिता का नाम स्वर्गीय सुचिन्ता प्रसाद , दोनो का निवास स्थान जलालपुर , थाना रूपसपुर , पत्रालय सहाय नगर (धनौत) , जिला पटना , पेशा व्यवसाय , भारतीय नागरिक हैं , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष भूखण्ड के स्वामी हैं। जो कि नीचे वर्णित सर्वे खसरा संख्या –284 बएराजी 45 डि0 , जिसका पूर्ण विवरण इस विकास एकरारनामा के अनुसूची संख्या 1 में दर्ज है , जमीन मालिक की पैतृक सम्पति है। जिसके विभाजन हेतू जमीन मालिक ने दिनांक 06–04–1971 ई0 को एक मुकदमा पार्टीशन सूट का बइजलास सब जज , द्वितीय पटना के यहाँ बनाम श्री विशुनदेव सिंह वगैरह के दायर किया। जिसका पार्टीशन सूट न0 60 सन् 1971 ई0 है। बाद में सभी पक्षों द्वारा उक्त मुकदमा में आपस में दिनांक 09–09–1971 ई0 को समझौता हो गया। जिसके अनुसार अनुसूची संख्या – 01 में वर्णित सम्पति सहित

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर

अन्य सम्पति जमीन मालिक को खास हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो तारीख विभाजन के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक अपने हिस्से के सम्पति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बसिरिस्ता बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 122 में दर्ज पाया गया है।

इस प्रकार उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक प्रथम पक्ष का पूर्ण हकियत अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर प्राप्त है तथा सम्पति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋणभार से पूर्णतः मुक्त है।

और यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष , जो कि भूखण्ड के स्वामी हैं तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी ने अपने आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर अनुसूची संख्या 1 में वर्णित भूखण्ड के रचनात्मक विकास के लिये उक्त भूखण्ड पर आवासीय बहुमंजिला इमारत का निर्माण आधुनिक तरीके से करके फ्लैटों के निर्माण के लिये द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह विकास एग्रीमेन्ट का निष्पादन किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड , प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण , बिजली बिल , वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी दानापुर अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरक के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वंय जॉचकर तथा भूस्वामी के स्वत्व एवं भौतिक कब्जा पाकर उसपर निर्माण कार्य करने के लिये भूमि मालिक से उपर वर्णित भूमि पर निर्माण करने के लिए यह एकरारनामा निष्पादित करते हैं। उपर वर्णित एकरारनामा की भूमि परती है।

अवर निबंधन कार्यालय

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्डों के सम्मिलित जमीन पर होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात **प्रथम पक्ष** को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **48%** और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन भूमि मालिक को **द्वितीय पक्ष** के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा , जमीन मालिक को बहुमंजिला इमारत के प्रत्येक तल्ला पर उनका हिस्सा मिलेगा तथा सामूहिक उपयोग की सभी सुविधाओं को भी भूस्वामी को प्रदान की जायगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष **52%** एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन उसके पक्ष में किया जायगा , जिसकी सहमति , स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी , प्रतिनिधि , उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आबंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा – 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भूविकासक स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा निर्धारण कर देगें तथा शेष क्षेत्र पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है , अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं , अपने खरीदारो के स्वत्व निर्धारण हेतू बिक्री पत्र का निष्पादन कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू किसी भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते हैं तथा निबंधित कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी। इसी प्रकार भूस्वामी अपने हिस्सा के भूभाग को अपने निजी उपयोग के लिये रख सकते हैं या किसी भी खरीदारो के नाम से बिक्री कर सकते है एवं खरीदारो के स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु किसी

अवर निबंधन कार्यालय

प्रकार के दस्तावेज का निष्पादन करके उसका निबंधन कर सकते हैं। इसमें जमीन मालिक को विकासक से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

यह कि उपरोक्त बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य करने हेतू द्वितीय पक्ष के साथ उभय पक्ष के बीच एक प्रस्तावित योजना के अनुरूप निर्धारित शर्तो का पालन करने का वादा कर इस एग्रीमेन्ट का निष्पादनार्थ अपनी – अपनी सहमति देते हैं। इसी प्रकार द्वितीय पक्ष भी प्रथम पक्ष के साथ प्रस्तावित योजना के तहत सम्मिलित रूप से बहुमंजिला भवन निर्माण करने के उद्येश्य से राजी हुये।

यह कि नगर परिषद् दानापुर या पटना नगर निगम के कार्यालय या सरकार द्वारा अधिकृत किसी भी संस्था से उभय पक्षों के द्वरा सम्पूर्ण भूखण्ड को एक भूखण्ड मानकर उसपर प्रस्तावित कन्सट्रक्शन योजना के प्रारूप के लिये आदेश प्राप्ति का आवेदन करने की सहमति दी गयी है।

यह कि उभय पक्षों ने प्रस्तावित योजना (नगर परिषद् दानापुर के नियमानुकुल) के तहत पूरे भूखण्ड को एक मानते हुये उस पर (बेसमेन्ट /ग्राउन्ड / बहुमंजिला) आवासीय भवन का निर्माण करने की योजना पर सहमति जताई है।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माता कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

भूखण्ड स्वामी – प्रथम पक्ष एवं **द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखीत शर्त होंगें:–**

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य अर्थात भूखण्ड स्वामी अपने भूखण्ड को द्वितीय पक्ष डेवलपर्स को बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य हेतू नियुक्त करते हैं। डेवलपर उक्त भूखण्ड क्षेत्र पर प्रस्तावित योजना

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

के प्रारूप के अनुसार आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर नियम एवं शर्तों के अनुसार करेगें।

2. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त देगे तथा नक्शा पास के पश्चात ही डेवलपर निर्माण कार्य की शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आबंटित हिस्से को सुपुर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी के आबंटित क्षेत्र **48%** होगा। साथ ही डेभलपर्स के आबंटित हिस्से का **52%** दखल कब्जा डेभलपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा जो कि इस एग्रीमेनट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीददार अथवा खरीददारों को निर्मित फ्लैटों पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगें या बिक्रय करेगें। साथ ही द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने निर्माण कार्य पूर्ण होने की सूचना तीन सप्ताह के अन्दर जमीन मालिक को देगें। तत्पश्चात भूखण्ड स्वामी के द्वारा द्वितीय पक्ष के कार्यालय जाकर अपने आबंटित हिस्से के अन्तर्गत आने वाले फ्लैटों / पार्किंग स्पेश एवं सभी सुविधाएं, जो कि, प्रदान की जायेगी का दखल कब्जा पत्र के साथ चाभियों का दखल कब्जा भी प्राप्त करेगें। साथ ही भूखण्ड स्वामी के द्वारा द्वितीय पक्ष के आबंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्रों पर अपनी सहमति पत्र का निषादन करेगें।

3. भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से के फ्लैटों /पार्किंग स्थल तथा अन्य सुविधाओं को ग्रहण के अधिकारी होगें। हर हालत में इस एकरारनामा के तहत भूखण्ड स्वामी को सिर्फ उनके आबंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और डेवलपर के आबंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई दावा नही करेगें।

4. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दुसरे को यह भी विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों को प्रस्ताविज सुविधाओं के साथ छत , बालकोनी , एनीमिटिज एवं फ्लैटों का उपयोग आबंटित हिस्से पर स्वयं अथवा उनके उत्तराधिकारीगण अथवा प्रतिनिधि अथवा खरीदार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिये स्वतंत्र होगें।

5. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य प्राधिकार द्वार नक्शा पारित होने के उपरान्त **चार वर्ष** तक पूरा कर लेगें। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उसपर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होगें।

अगर प्राकृतिक विपदा के कारण निर्माण कार्य उक्त अवधि तक पूरा नही हो सका तो भूखण्ड स्वामी डेवलपर को अलग से छः माह का अतिरिक्त समय कृपा काल के रूप में भवन निर्माण हेतू देगें। निर्माण की उपरोक्त निर्धारित अवधि की गिनती प्राधिकार द्वारा भवन निर्माण हेतू नक्शा पारित होने की तिथि से की जायेगी। वो यदि अवधि के समाप्ति के बाद निर्माण कार्य पूरा नही होता है तो डेवलपर जमीन मालिक को 2,000/– दो हजार रूपया प्रति माह प्रति कट्ठा की दर से दण्ड स्वरूप देगें।

6. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में **द्वितीय पक्ष** के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा

अपर निबंधन कार्यालय दानापुर

जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश **द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स)** अपने तरीके से करेगें। द्वितीय पक्ष डेभलपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र की पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मदारी सिर्फ भू विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

7. यह कि यदि किसी सरकारी नितियों के कारण , मुकदमे के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण ठप हो जाये तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित अवधि गणना नहीं की जायगी।

8. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों / पार्किंग स्पेश/ छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें , साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायगी उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय , एकरारनामा , किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख का निष्पादन करेगें तथा निर्धारित बिक्रय राशि को नियत कर बिक्रय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगें।

9. यह कि द्वितीय पक्ष (डेवलपर) बिल्डर्स की हैसियत से भूखण्ड पर निर्माण कार्य करेगें और तृतीय पक्ष के दावों / विरोधों अथवा कानूनी बाधा / गैर कानूनी बाधा पहुँचाने वाल व्यक्तियों / दावादारों के द्वितीय पक्ष , प्रथम पक्ष का साथ देगें तथा प्रथम पक्ष को भी द्वितीय पक्ष को साथ देने की जबाबदेही होगी।

अवर निबंधन कार्यालय

10. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू–स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो , कियाकलापों , वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकारः–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयारी करेंगे , उसका सुधार करेंगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वशिकाओं का निष्पादन भी न्याय , विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक किया – कलापों की स्वीकृति सम्बन्धित विभागों से करवायेगे।

(ख) सभी सम्बन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार , अभियंता , सर्वेयर , ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते हैं।

(ग) बहुमंजिला इमारत , योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट , औजार , विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित कार्यों हेतू सम्बन्धित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकतें हैं।

(ग i) किसी तरह के एग्रीमेन्ट टू सेल , निर्विवाद बिक्रय पत्र अथवा फ्लैटों को आबंटित करेगें , किरायानामा , पट्टा अभिलेख देने हेतू वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेगें।

(ग ii) डेवलपर को आबंटित सुपर निर्मित क्षेत्र के स्थानान्तरण के लिये समय समय पर एक या एक से अधिक प्रस्तावित को–ऑपरेटीव अथवा किसी को–ऑपरेटीव संस्था के द्वारा अथवा किसी व्यक्ति विशेष को प्राधिकृत करते हुये क्रेता (खरीदार) अथवा किरायेदार अथवा पट्टा कर्ताओं के नाम पर किसी भी तरह के अभिलेखों का निष्पादन करेगें।

अवर निबंधन कार्यालय

(घ) उन सभी कार्यों के लिए डेभेलपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आबंटन और बिक्रय हेतु डेभलपर्स को आबंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातो का निष्पादन करेगें।

(ड.) जब कभी डेवलपर को भूखण्ड स्वामी की आवश्यकता किसी भी तरह के वशिका के निष्पदन इत्यादि के लिये होगी तो उनके साथ लेकर उनकी सहमति से किसी भी तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानान्तरण हेतु सभी कागजातों पर दोनो पक्ष हस्ताक्षर करेगें।

(च) जब भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य की प्रगति हो जायेगी तो इस एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर की इच्छा पर भूखण्ड स्वामी के द्वारा डेवलपर के नाम पर अथवा उनके द्वारा मनोनित को–ऑपरेटीव अथवा किसी व्यक्ति विशेष के नाम पर अथवा क्रेताओं के विकासकारी एकरारनामा से सम्बन्धित कागजातो का निष्पादन में जमीन मालिक का सहयोग वांछनीय होगी तथा यह प्रावधान उभय पक्षों के लिये लाभदायक होगा।

(छ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

(ज) इसी प्रकार डेवलपर अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना सर्वाधिकार सुरक्षित रखेगें।

(झ) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित हिस्सा उनके सुपर निर्मित क्षेत्र पर उनका हक और बर्चस्व सुरक्षित होगा एवं रहेगा। यह प्रावधान उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगा।

रामेश्वर सिंह
दि: 13-12-2019

अवर निबंधन कार्यालय

11. **भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :–**

क. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भू–स्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्ति पूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारों मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा , किराया , लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है। अगर किसी तरह के वारदैन या नुक्स पाया जायेगा तो यह विकास एकरारनामा स्वतः निरस्त समझा जायेगा और उसका लागत भी प्रथम पक्ष को देना होगा।

ख. भूस्वामी ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत , दावा , सम्पति अधिगहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश , सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

ग. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की , जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या किसी दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

घ. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति , हिस्सा , दावा , टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पति ही है।

ड. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उकत भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना , एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण , किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

च. यह कि भूस्वामी के द्वारा डेवलपर को यह भी विश्वास दिलाया गया है कि इस वशिका के निष्पादन के बाद बहुमंजिला भवन का निर्माण कार्य से निर्मित सुपर एरिया में इनके आबंटित हिस्सा के अलावा डेवलपर के आबंटित हिस्सा से अथवा उनके रचनात्मक विकास कार्य में डेवलपर के द्वारा संगठित सोसाइटी या मनोनित सदस्य के क्रियाकलापों से कोई वास्ता या सरोकार नहीं रहेगा।

छ. यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भूस्वामी के द्वारा भी घोषणा किया जाता है कि विकास कार्यों में किसी भी तरह की बाधाएं या नुकसान पहुँचता है तथा भुमि सम्बन्धित बाधाएं पायी जायेगी तो उन बाधाओं को दूर करने के लिए अपने खर्चे से पूरा किया जायेगा। साथ ही डेवलपर के साथ या डेवलपर के द्वारा निष्पादित हर तरह के वशिकों के लिये अपनी प्रतिबद्धता एवं जबाबदेही होगी।

ज. यह कि भूस्वामी उन्ही क्षेत्र का अधिग्रहण करेगें , जिनके लिये उपयुक्त एकरारनामा किया जा रहा है तथा उन सभी नियमों तथा शर्तों का पालन करेगें एवं गठित संध के एक स्टैन्डर्ड एग्रीमेन्ट के तत्वाधान में संघ के नियमावली के अनुसार कार्य करेगें। इस सभी बातों के स्वीकृति डेवलपर द्वारा दी जायेगी , जिसमें भूस्वामी का नाम रहेगा तथा दोनो पक्ष उनके सदस्य होगें एवं रहेगें। संघ अथवा को–ऑपरेटीव संस्था का गठन डेवलपर एवं भूस्वामी के आपसी सहमति से होगा और भूस्वामी के साथ प्राधिकृत एजेन्ट के द्वारा भी एसोशिसन के नियमावली के अनुसार किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों के एसोशियन के नियमावली के अनुसरण किये जाने का प्रावधान है। साथ ही वे सभी सम्बन्धित पक्षों के एसोशियन के खर्चा का वहन नियमानुकुल आबंटित हिस्से के अनुपात का भी उपयोग नियमानुकुल किया जायेगा।

झ. यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था के नियम के अनुसार किया जायेगा। यदि सरकार द्वारा उक्त भूखण्ड को अधिग्रहित किया जायेगा तो उसके मुआवजा राशि को अपने अपने हिस्सा के अनुपात में दोनो पक्ष लेगे।

ञ. यह भूस्वामी इस बात से भी सहमत है कि उक्त भूखण्ड का जो भी लेवी या टैक्स नगर परिषद् तथा किसी भी सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं के विकास मद में होगा , उन सभी लेवियों का भुगतान दोनो पक्ष सम्मिलित रूप से उसी अनुपात में करेगें , जो कि उपर वर्णित है।

ट. यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष अथवा संगठित सोसाइटी , संघ अथवा एसोशियसन को यह भी अधिकार मिल जायेगा

जो प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु विकास योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने एवं निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र होगें।

ठ. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गयी है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण का सरकारी खर्च , स्टाम्प ड्यूटी एवं अन्य खर्च तथा रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदार करेगें।

ढ. यह कि भूस्वामी के द्वारा निर्विवाद बिक्रय पत्र अथवा सेल डीड या स्थानान्तरण डीड वगैरह , जिसका विवरण उपर वर्णित है , करने के लिये बाध्य होगें। साथ ही जो भाग भूस्वामी के हिस्से अथवा डेवलपर को मिलने वाला हिस्सा एवं भूस्वामी को आबंटित होगा , उसे नक्शे में दर्शाया जायेगा और सभी सम्बन्धित हिस्सा के खरदी फरोख्त के लिये न्यायालय के नियामानुसार रजिस्ट्री की जायेगी। इसके लिये उभय पक्षों को एक दुसरे के हिस्सें में आने वाली अनुपात पर न तो कोई आपत्ति किया जायेगा और न तो रजिस्ट्री कार्य में बाधा पहुँचाया जायेगा। इसके लिए समय स्वीकृत के लिये दिया जाने का प्रावधान है।

11. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद , इस डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद , लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए किसी प्रकार के विवाद का निपटारा हेतू निष्पक्ष एवं स्वतं. पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन एक्ट 1956 या इसके संशाधित नियम के तहत किया जायेगा।

12. डेवलपर को यह अधिकार प्राप्त होगा कि प्रस्तावित योजना का जो भी निर्धारित स्वीकृति प्राप्त हुआ है उसके अनुसार कार्य करेगें , लेकिन उससे कानून का उलंधन किसी भी हालत में नही होना चाहिए।

13. डेभलपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जबावदेही का निर्वहन करते हुय इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखीत कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

क. किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा प्रषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय , मजिस्ट्रेट , जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही साथ इसके लिए वकालतनामा , अर्जी , दावी सवाल – जबाव एवं रिज्वान्डर देने का अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र , शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेगें।

(ख) भूखण्ड विकास कार्य के पूर्ण होने पर तथा इस एकरारनामा के शर्तों , नियमों या नियमावली के आधार पर अथवा भूस्वामी की सहमति से उनके द्वारा मनोनित सदस्यों अथवा कानूनी वारिसो या प्राधिकृत एजेन्ट या उन सभी सदस्यों के निर्मित क्षेत्र के जो भी खरीदार होगें उनके पक्ष में हस्तांतरण वशिका का निष्पादन करेगें।

(ग) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण याथाशीघ्र कर लेनी पडे.गी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

यह कि सभी न्यायिक मामलो का निपटारा पटना अधीन न्यायालयों से की जायेगी।

अनुसूची संख्या – 1

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरणः–

मौजा – **धनौत** , हाल मशहूर नाम **पोद्दार टाइल्स से पश्चिम** , राजस्व थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला –पटना , राजस्व थाना संख्या **20** (बीस) कुल एराजी मवाजी **45 डि0** , जिसका खाता संख्या **64** (चौंसठ) , सर्वे खेसरा संख्या – **284** (दो सौ चौरासी) , जिसका विस्तृत चौहद्दी निम्न रूप से वर्णित है।

चौ ह द् दी

उतर	:–	श्री मुंग लाल सिंह
दक्षिण	:–	श्री लाल बाबु सिंह
पूरब	:–	श्री संत लाल सिंह
पश्चिम	:–	श्री उपेन्द्र सिंह

कुल एराजी मवाजी **45 डि0** है। जिसका कुल मूल्य मो0 **1,29,60,000/–** एक करोड़ उनतीस लाख साठ हजार रूपया मात्र है।

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढॉचागत विवरणः–

1. फाउन्डेशन	:–	आर0 सी0 सी0 पाइलिंग स्ट्रक्चरल डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चरल	:–	आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविल वर्क	:–	प्रथम श्रेणी का ब्रीक वर्क 1:6 सिमेन्ट मोर्टर के साथ।

रामप्रवेश सिंह
ता: 13-12-2019

उप निबंधन कार्यालय (पटना)

4. छत :— आर0 सी0 सी0

5. फर्श :— 2x2 मार्बल या भिट्रीफाईड टाइल्स

6. प्लास्टर :— सीमेन्ट दिवाल 1:6 एवं सिलिंग 1:4

7. दरवाजा :— सखुआ के लकड़ी का चौखट , 32 मी0 मी0 मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लश डोर (गीन प्लाई / सेन्चूरी प्लाई) एनामेल पेन्ट सहित या अल्युमिनियम फ्रेम।

8. खिड़की :— गम्हार लकड़ी का फ्रेम , 4 एम0 एम0 मोटा शीशा लगाकर

9. रसोईघर :— Granite का वर्किंग प्लैटफार्म , स्टील सिंक दिवाल में 2 फीट कलर ग्लेज्ड टाइल्स (डाइनिंग रूम में White Parryware / Somani / Kajaria / Johnson का वाश बेसिन

10. बाथ रूम :— दिवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाइल्स तथा साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स , नल फिटिंग्स (555/Essco , ISI mark) चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवेयर का पैन फिटिंग्स , सभी बाथरूम में गर्म पानी का कनेक्शन की व्यवस्था।

11. विद्युत व्यवस्था :— कॉन्सील्ड पी0 वी0 सी0 कॉन्ड्युट वायरिंग सहित , स्टैन्डर्ड क्वालिटी का फिटिंग्स , स्वीच के साथ , वायर हेवेल्स का तथा फिटिंग्स एंकर का होगा।

12. दिवाल :— अन्दर के सभी दिवाल तथा सिलिंग प्लास्टर औफ पेरिस तथा बाहर के दिवाल पर एशियन का वेदर कोट

13. टी0 वी0 प्वाईन्ट :— ड्राइंग तथा मास्टर बेडरूम

14. टेलिफोन प्वाईन्ट :— सभी फ्लैटों में एक प्वाईन्ट

15. सीवरेज :— सीवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।

16. सीमेन्ट :— बाउन्ड्री में बिरला या सतना तथा अन्य कार्य में जे0 पी0 अल्ट्राटेक , ए0 सी0 सी0 या लफार्ज।

17. सरिया :— मगध या कामधेनु।

नोट :—

1. प्लम्बिंग कार्य में टाटा पाइप एवं फिटींग्स में सन या 555 या आशीर्वाद / स्ट्रेल का पी0 वी0 सी0 फिटिंग्स लगेगा।
2. बिजली कार्य में तार फायर रसिसटेन्ट स्टैन्डर्ड कम्पनी का लगेगा।
3. सभी फ्लैटों इन्टरकॉम की व्यवस्था।
4. लिफ्ट स्टैन्डर्ड कम्पनी का (6 पैसेन्जर कार लिफ्ट)
5. फायर फाइटिंग सिस्टम लगेगा।
6. बिजली कटने के पश्चात ध्वनिरहित जेनरेटर से बिजली की आपूर्ति।
8. उपरी टंकी से चौबीसो घन्टा जल आपूर्ति की व्यवस्था की जायेगी।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोच–समझ कर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहें। समाप्त।

भूस्वामी का हस्ताक्षर

रामरतन सिंह
ता:16-12-2011

साक्ष्यगण

1. नीरज कुमार सिंह
पि:- श्री ओम प्रकाश सिंह
पता:- जमसपुर दानापुर पटना
16/12/2011

2. कमल किशोर सिंह
पि० राजबली सिंह
पता रूपसपुर
जि० पटना
ता 16-12-11

डेवलपर का हस्ताक्षर

M/s Laliteshwar Builders
PARTNER 16/12/2011

M/s Laliteshwar Builders
PARTNER 16.12.2011

प्रारूपकर्ता

16/12/2011
दानापुर पटना

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Endorsement of Certificate of Admissibility (Rule - 35)

Admissible under Rule 21 : duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. 05. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act — **Rs.** **259200**
Addl. Stamp duty paid under RDA/Municipal Act — **Rs.**
(Paid **Rs. 500/-** *by N.J. Stamp Paper and* **Rs. 259545/-** *through Bank Challan.)*

FEE PAID												
A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR	0	**Total Fee**
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc. Fee	0	**845**
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0			
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	45			
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	Scan	550			

Date : **16/12/2011**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at ***03:28 PM*** *on* ***Friday, 16th December 2011*** *at the* ***Sub Registry Office, Danapur*** *by* ***Rameshwar Singh*** ***(Executant)*** ***Late Vishundeo Singh***

by profession ***Others.***

रामेश्वर सिंह
ता: 16-12-2011
Signature of Presentant

Date : 16/12/2011

बिहार
विनायक
SCORE ver-2
राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केन्द्र, बिहार

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by persons and identified by others whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed on the reverse pages of the instrument and are identified by Kamal Kishor Singh age .... Sex M son/daughter of Rajbali Singh resident of Rupaspur,Patna.

Date : 16/12/2011

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered in Book 1 of DSRO/ SRO Danapur having 21 pages, in the volume CD-26 and document no. of which is printed on the First Page of the document.

Date : 16/12/2011

Registering Officer
Danapur

Token No. 12677 Year - 2011 Sl.No. 12513 SCORE Ver. 2.0 Deed No. 9847 NIC-Bihar