

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000

Rs.5000

पाँच हजार रुपये

FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 33348

कमांक 7323 दिधि 28.9.12 मुल्य 5000 गौर स० 1210

508791

Deed No. 27639

अमरेश कुमार सिन्हा, मेरीक बिहार
जा० सं० 37/87 निबंधन कार्यालय, पटना

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 19/10/2012 by Raj Kumar Singh
A Stamp Duty of Rs. 72100/- and other Fees of Rs. 804/- 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. 27639 in Book No. 1, Volume No. 531 on pages
from 276 to 289 and has been preserved in total 14 pages in C.D. No. 83 / Year 2012

Date: 19/10/2012

Token No: 34195 /2012

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक - 29.09.2012 ई० को निम्नलिखित
पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जा रहा है।

प्रथम पक्ष

1. श्री राजकुमार सिंह, पिता-स्व० रामजीवन सिंह
2. श्री प्रमोद कुमार एवं
3. श्री सुबोध कुमार दोनों के वल्दान - श्री तेज नारायण सिंह

दिधि

21/10/2012

Pranod Kumar

19/10/2012
सुबोध कुमार
19/10/2012

जमीना नं०-०१

(प्रथम पक्ष द्वारा धरित कुल भूमी का विवरण)

मवाजी कुल रकवा १६ डिसिमिल मौजा नौहसा,
थाना- फुलवारी शरीफ, जिला-पटना में स्थित है। जिसका थाना
नं०-३८ खाता नं०-१९२, सर्वे प्लॉट नं०-८३६, तौजी नं०- ५४४१
का अंश है। जो पटना नगर निगम एवं विकास प्राधिकार क्षेत्र के
अंतर्गत है, वो चौहदी निम्नवत है।

चौहदी

उत्तर	:	समावतार सिंह की भूमि
दक्षिण	:	लकड़ी कारखाना (हाल खरीदार)
पूरब	:	लाल बिहारी की भूमि
पश्चिम	:	सहायक सड़क

सम्पत्ति की कुल कीमत

१. कुल रकवा :- १६ डिसमील
२. कुल सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य - ३६,००,०००/-रु

Remod 12/10/12
19/10/12
21/10/12
सिंह
सुबोध कुमार
19/10/2012



मेटेरियल का विवरण

1. स्ट्रक्चर	:	पी.सी.सी. स्ट्रक्चर
2. दरवाजा	:	बोर्ड (ग्रीन प्लाई)
3. चौखट	:	सखुआ
4. खिड़की	:	लकड़ी एवं शीशा
5. प्लास्टर	:	वॉल पुट्टी के साथ
6. फ्लोरिंग	:	मार्बल 18-24 लगभग
7. बाथरूम	:	क्लर ग्लेस टाइलस 7 फीट उँचाई ठंडा/गर्म गिजर प्वाइंट, बाथरूम फ्लोर मार्बल या ग्लेस टाइलस
8. ट्वाइलेट फिटिंग	:	सेनेटरी फिटिंग नटराज
9. इलेक्ट्रीक	:	एन्कर या कोने
10. टेलीकॉम	:	टेलीफोन एवं टी.वी. केवल प्वाइंट
11. प्लम्बींग	:	आई.एस.आई. क्वालिटी का सी.पी.फिटिंग

सुबोध कुमार
19/10/2012

र. सु. कुमार सिंह
19/10/2012
Ranod Kumar
19/10/2012





**ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD**

भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

BR/35/211/393084



Elector's Name : TEJ NA. SINGH
निर्वाचक का नाम : तेज ना. सिंह
Father/Mother/Husband's Name : RAMJIVAN SINGH
पिता/माता/पति का नाम : रामजीवन सिंह
Sex/लिंग : Male/पुरुष
Age as on 1.1.1995 : 44 Years
१.१.१९९५ को आयु : ४४ वर्ष

Address : H.NO.3,
MON. BODHACHAK,
FULWARI SHARIF, DISTT. PATNA

पता : म.सं.३,
मोहल्ला बोधाचक,
फुलवारी शरीफ, पटना

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
for 211-PHULWARI(SC) Constituency

211-फुलवारी(अ.जा.) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रार अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : PATNA Date : 29.03.95
स्थान : पटना दिनांक : 29.03.95

This card may be used as an Identity Card
under different Government Schemes.
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत
पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

नम्र निवेदन है,

पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : 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. 72100/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan	Rs. 67904/-

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs.										LLR + Proc Fee		Service Charge	
Registration Fee										LLR		500	
										Proc. Fee			
										Total			
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	250	J1	0	K2	0	Na	54			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
	TOTAL-										304		
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -										804			

Registering Officer
Patna

Date: 19/10/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 19th October 2012 by Raj Kumar Singh S/O Late Ramjeevan Singh by profession Others. Status - Executant

215 8412 R.K.S.
19/10/2012
Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 19/10/2012

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Tej Narayan Jha' age '59' Sex 'M', 'Ramjeevan Singh', resident of 'Bochachak, phulwari, patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 19/10/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 531 on pages on 276 -289 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-83 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 19/10/2012
Token No. : 34195

Year : 2012 S.No. : 3334

SCORE Ver.3.0

Deed No. : 27639



Registering Officer
Patna

District Registry Office, Patna

Token Number 34195

Reg. Year 2012

Serial Number 33348

Deed Number 27639

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Subodh Kumar						
Sig.	सुबोध कुमार 19/10/2012						
Identified By	Tej Narayan Jha						
Sig.	तेज नारायण झा 19/10/2012						
Claimant	Tabrez Asdaque(Dir)						
Sig.	Tabrez Asdaque 19/10/2012						
Executant	Raj Kumar Singh	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Presented By	Raj Kumar Singh						
Sig.	राज कुमार सिंह 19/10/2012						
Executant	Pramod Kumar						
Sig.	Pramod Kumar 19/10/2012						

सभी ग्राम बोचाचक थाना-फुलवारी शरीफ जिला-पटना, अब भू-स्वामि के रूप में दर्शाया गया है, इसमें इनके उत्तराधिकारी, कानूनी प्रतिनिधि, स्थानापन्न, वारिसान वगैरह सम्मिलित हैं। जिसे आगे भूस्वामी-प्रथम पक्ष के रूप में दर्शाया गया है, इसमें इनके उत्तराधिकारी, कानूनी प्रतिनिधि, स्थानापन्न, वारिसान वगैरह सम्मिलित हैं।

तथा

मेसर्स ए.जी.आर. स्टेटस प्राइवेट लिमिटेड, एक निबंधित कम्पनी, जो भारतीय कंपनी अधिनियम 1956 के तहत पंजीकृत किया गया है, जिसका निबंधित कार्यालय- 135/2, हारुण नगर, फुलवारीशरीफ, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला- पटना, द्वारा, तबरेज असदक वल्द श्री परवेज अहमद डायरेक्टर मेसर्स ए.जी.आर. स्टेटस प्राइवेट लिमिटेड, निवासी हारुण नगर, फुलवारीशरीफ, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला- पटना, भारतीय नागरिक, जिसे आगे विकासकर्ता- द्वितीय पक्ष के रूप में दर्शाया गया है, इसमें इनके उत्तराधिकारी, कार्यालय प्रतिनिधि एवं प्राधिकृत एजेंट तथा चयनित उत्तराधिकारी सम्मिलित है, इनके बीच निष्पादित किया जाता है।

संदर्भ

यह कि प्रथम पक्ष, संयुक्त रूप से इस वसीका के जमीमा नं०- 01 में वर्णित सम्पत्ति के निर्विवाद मालिक वो स्वामी है, जिसका कुल रकवा 16 डिसमिल, जो मौजा- नौसा, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना, में स्थित है, जिसका थाना नं०- 38, खाता नं०- 192, सर्वे प्लॉट नं०- 836 का अंश, तौजी नं०- 5441 है। जो पटना नगर निगम एवं पटना विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत है, जिसका पूर्ण विवरण इस विकास एकरारनामा के जमीमा नं०- 01 में वर्णित है।

यह कि एराजी भू-खण्ड मूल्यतः स्व० नागा महतो की है, उनका नाम सर्वे खतियान में जायदाद के मालिक के रूप में दर्ज है। उपरोक्त लिखित नागा महतो के मरने के बाद भाई स्व. सजीवन महतो जायदाद के मालिक हुए, चुकि स्व. नागा महतो की कोई औलाद नहीं था इसलिए स्व. सजीवन महतो के बेटे स्व. रामजीवन सिंह जायदाद के मालिक हुए, रामजीवन सिंह के मरने के बाद उनके दो बेटे श्री तेजनारायण सिंह एवं श्री राजकुमार सिंह जायदाद के कानूनी मालिक हुए। बाद में खानगी बँटवारा श्री तेज नारायण सिंह एवं श्री राजकुमार सिंह के बीच जिसमें स्व० श्री रामजीवन सिंह के प्रत्येक बेटे को आठ आठ डीसमील जमीन मिली बाद तेज नारायण सिंह जिनके दो बेटे श्री प्रमोद कुमार एवं श्री सुबोध कुमार है, जिन्हे खानगी बँटवारे में श्री तेजनारायण सिंह की आठ डीसमील जमीन में से दोनो बेटे को चार चार डीसमील जमीन हर एक को मिली। उपरोक्त सभी जमीन मालिको ने अपने जमीन को गहर्ण किया और अपने नाम से सरकारी खाते में मुटेशन कराया और मालगुजारी अदा कर रहे हैं जो बिहार सरकार के अंचल कार्यालय के माध्यम से रसीद कटवाई जा रही है।

उपर्युक्त सभी भूस्वामी अपने-अपने भूमि पर दखल-कब्जा प्राप्त कर अपना-अपना नाम सरकारी सरिस्ते में चढ़वाकर आजतक सरकारी सरिस्ते में मालगुजारी अदा करते चले आ रहे है।

यह कि प्रथम पक्ष अपने परिवार, सम्बन्धियों, शुभचिन्तकों तथा कानूनी सलाहकारों से राय परामर्श लेकर यह तय किया है कि अपने-अपने उक्त जमीन पर, जिसका पूर्ण विवरण इस वसीका के जमीमा नं०- 01 में दर्ज है, पर एक आवासीय

सुबोध कुमार
19/10/2012

Pramod Kumar
19/10/2012

सिंह
21/3/2012
19/10/2012



बहुमंजिली इमारत बनावाया जाये, इसलिए प्रथम पक्ष ने बहुमंजिली इमारत बनाने हेतु द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया तथा द्वितीय पक्ष ने भी उक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अपनी सहमति प्रदान की।

भू-स्वामी प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को यह विश्वास दिलाया कि

1. यह कि जमीमा नं.- 01 में वर्णित सम्पत्ति प्रथम पक्ष का अनन्य सम्पत्ति है जिसपर उनका पूर्ण स्वामित्व, कब्जा तथा अधिकार हैं एवम् प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष के साथ विकास एकरारनामा करने का पूर्ण हक व अधिकार हैं।
 2. यह कि प्रथम पक्ष यह एकरार करते हैं कि जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति के निश्वत, उन्हें किसी भी व्यक्ति से वयवैयान, बदलैन, दान, रेहन, पट्टा तथा किसी अन्य प्रकार का हस्तांतरण विलेख का निष्पादन का पूर्णरूपेण अधिकार हैं।
 3. यह कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण(विघटित), पटना नगर निगम, आयकर विभाग, भू-हथबन्धी विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया है।
 4. यह कि जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी भी सक्षम न्यायालय में किसी तरह का वाद लम्बित नहीं है और न ही अधिग्रहण आदेश निर्णय के पूर्व और पश्चात में पारित किया गया है, और न ही उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी तरह का व्यादेश किसी सक्षम न्यायालय द्वारा पारित किया गया है।
 5. यह कि प्रथम पक्ष के अलावे उक्त जमीन पर किसी अन्य व्यक्ति समूह या संस्था का कोई हिस्सा, अधिकार या स्वामित्व नहीं है, तथा उक्त सम्पत्ति न तो संयुक्त परिवार का सम्पत्ति है और न ही किसी तरह का भागीदारी है।
 6. यह कि प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति-सम्बन्धित किसी तरह का ट्रस्ट का निर्माण नहीं किये हैं और न ही वे उक्त सम्पत्ति के बेनामीदार मालिक हैं।
- क) यह कि प्रथम पक्ष विकासकर्ता के पक्ष में इस विलेख का निष्पादन इसलिए कर रहे हैं ताकि जमीमा नं0- 01 में वर्णित सम्पत्ति पर द्वितीय पक्ष द्वारा एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण बिना किसी रोक टोक तथा अड़चन से किया जा सके।

यह कि दोनों पक्षों को आपसी बातचीत एवं सहमति तथा प्रथम पक्ष के द्वारा उपर्युक्त घोषणा के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तुत एकरारनामा निम्नलिखित शर्तों के अन्तर्गत प्रविष्ट हो रहे हैं :-

- क) यह कि इस एकरारनामा के अनुसार प्रथम पक्ष भूस्वामित्वधारी तथा द्वितीय पक्ष भूमि विकासकर्ता वो निर्माणकर्ता के रूप में जाने जायेंगे।
- ख) यह कि प्रथम पक्ष द्वारा धारित सम्पत्ति जमीमा नं0- 01 में वर्णित है।
- ग) यह कि इस एकरारनामे के द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते है और जिसका नाम पता एवं अन्य जानकारी ऊपर वर्णित है।
- घ) यह कि उपरोक्त भूमि आवासीय भूमि के रूप में परिवर्तीत हो गयी है तथा भूधारी ने अपने-अपने भूमि पर बहुमंजिला मकान का निर्माण करने का विचार किया और इस विकास कार्य को किसी विकासकर्ता के द्वारा किये जाने का प्रचार व प्रसार किया। द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते है अतः प्रथम पक्ष के सदस्यगण ने द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया और उनकी भूमि पर एक बहुमंजिला भवन निर्माण करने का आग्रह किया।

सुकोश कुमार

19/10/2012

Pranod Kumar

19/10/2012

सिंह

19/10/2012

19/10/2012



इ यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच आपसी समझौता के बाद द्वितीय पक्ष इस विकास एकरारनामा के जमीना नं०- 01 पर निम्नलिखित शर्तों के आधार पर एक बहुमंजिला भवन बनाने के लिए तैयार हुए :-

1. यह कि भूधरी के इस एकरारनामा के जमीना नं०- 01 में वर्णित भूमि पर द्वितीय पक्ष एक बहुमंजिला भवन का निर्माण अपने खर्च पर करेंगे और यह निर्माण एक ही ब्लॉक में करेंगे।

2. द्वितीय पक्ष विकासकर्ता अगर किसी दूसरे भुखंड को जो पुरव की ओर है उसको जमीना नं-01 में वर्णित भूमि पर बने ब्लॉक से किसी तरह जोड़ते हैं तो प्रथम पक्ष की अनुमति जरूरी है, इसके आलावा और किसी भी भुखंड को जोड़ने पर प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।

3. सभी भूधरीगण के सहमति से कुल भूमि के विकास हेतु **group housing scheme** के तहत एक ही नक्शा प्रस्तावित तथा अनुमोदित किया जायेगा।

4. यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से प्रस्तावित बहुमंजिला भवन का नाम सजीवन प्लाजा रखा जायेगा।

5. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह तय हुआ कि जमीना नं०- 01 में वर्णित सम्पत्ति पर जो निर्माण किया जायेगा, उस कुल निर्माण का 50% हिस्सा प्रथम पक्ष के प्रत्येक सदस्यों को उनके जमीन के एराजी के अनुसार आवासीय फ्लैट के रूप में दिया जायेगा, जो कि प्रथम पक्ष को उनके जमीन के मूल्य के एवज में प्राप्त होगा। इसी तरह कुल निर्माण का 50% हिस्सा द्वितीय पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के निर्माण में किए जाने वाले खर्च के प्रतिफल के रूप में आवासीय फ्लैट के रूप में प्राप्त होगा। इसी प्रकार पार्किंग भी इसी अनुपात में विकासकर्ता वो भूस्वामी के बीच बांटी जायेगी तथा दोनों पक्षों के अपने-अपने प्राप्त होने वाले फ्लैटों पर पूर्ण स्वामित्व वो अधिकार होगा।

6. यह कि नक्शा पास कराने के लिए आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात पटना नगर निगम में दिया जाएगा। इस संदर्भ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि विकासकर्ता उक्त भूमि के लिए एक ही नक्शा पटना नगर निगम से पारित करवाएंगे।

7. यह कि विकासकर्ता विकास हेतु दी गई भूमि पर इस एकरारनामा के निबंधन की तिथि के बाद वो छः माह के अंदर नक्शा पास करा लेंगे। छः माह के बाद से 36 माह की अवधि के अंदर ही उस पर निर्माण कार्य पूरा कर देंगे।

8. यह कि अगर विकासकर्ता भू-स्वामी द्वारा दिए अवधि के अंदर प्रोजेक्ट को पुरा नहीं कर पाते हैं तो दो वर्षों तक प्रति फ्लैट दो रुम का 7500/- रुपया एवं तीन रुम का 10000/- रुपया प्रति माह के हिसाब से देंगे। इसके बाद भी प्रोजेक्ट पुरा नहीं होने पर जमीन मालिक स्वयं बनाएंगे और बनाने का पुरा खर्चा 18 प्रतिशत ब्याज के साथ विकासकर्ता से जमीन मालिक कानूनन वसूल करेंगे।

8. यह कि प्रस्तुत एकरारनामा के निष्पादन के तुरंत बाद विकासकर्ता उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला मकान का नक्शा किसी सक्षम वास्तुविद के द्वारा तैयार करायेंगे।

21/8/12
19/10/2012
Pranod Kumar
19/10/2012
सुनील कुमार
19/10/2012



9. यह कि प्रस्तावित नक्शा बनाने के तथा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) या पटना नगर निगम के स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करने के लिए उक्त नक्शा पी0आर0डी0ए0 (विघटित)/पटना नगर निगम के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करेंगे। नक्शा का प्रारूप बनाने तथा उसकी स्वीकृति कराने में जो भी खर्च आयेगा उसका वहन विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा।
10. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि निर्माण कार्य में अच्छे स्तर के सामानों का ही प्रयोग किया जायेगा।
11. यह कि भूधारी को भूमि तथा भूमि पर निर्माण कार्य में लगाये जाने वाले सामग्री का निरीक्षण किसी भी समय करने का पूर्ण अधिकार होगा।
12. यह कि अगर नक्शे का प्रारूप में किसी तरह का परिवर्तन या फेर बदल पी0आर0डी0ए0(विघटित)/पटना नगर निगम के नियमानुसार किया जाता है तो विकासकर्ता उस परिवर्तन या फेर-बदल को भू-स्वामी के सहमति से ही करेंगे।
13. यह कि दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से में मिले निर्मित फ्लैटों की बिक्री या आवंटन स्वतंत्र रूप से करेंगे तथा आवश्यकता पड़ने पर एक दूसरे के द्वारा लिखित विलेख पर हस्ताक्षर कर दिया करेंगे।
14. यह कि विकासकर्ता प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत के निर्माण के लिए किसी भी वित्तीय संस्थान से निर्माण हेतु ऋण प्राप्त कर सकते हैं, परन्तु उस ऋण के भुगतान की पूर्ण जवाबदेही विकासकर्ता पर होगा। भूधारी द्वारा निर्माण के लिए दी गयी भूमि विकासकर्ता द्वारा उक्त वित्तीय संस्थान को बंधक नहीं किया जायेगा।
15. यह कि विकासकर्ता के बनाए गए आवासीय फ्लैट में बिजली (ट्रान्सफरमर, इन्टरकॉम, जेनरेटर (सीमित वोल्ट, जिसे विकासकर्ता तय करेंगे), लिफ्ट, पानी, सिवरेज, ड्रेनेज तथा पूर्ण रूप से फिनिश करने का प्रबंध विकासकर्ता अपने खर्च पर करेगा। परन्तु भूधारी दखल प्राप्त के बाद बिजली कर, जल कर, मेंटेनेंस चार्ज या निगम कर भूधारी अपने हिस्से का स्वयं भुगतान करेंगे।
16. यह कि भवन का निर्माण हेतु विकासकर्ता द्वारा निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड लगाने और जरूरत के अनुसार समाचार पत्रों में निर्माण से संबंधित विज्ञापन देगे जिसका पूर्ण खर्च विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा।
17. यह कि भूधारी ने यह विश्वास दिलाया है कि भूमि विकास के लिए दी गयी भूमि में भूधारी को छोड़कर अन्य किसी का कोई स्वामित्व या अधिकार नहीं हैं, और यह भूमि हर तरह से स्वत्वदोष या नुक्स हकियत से पाक वो साफ है।
18. यह कि विकासकर्ता गार्ड की रहने की व्यवस्था प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में करेंगे।
19. यह कि विकासकर्ता अच्छे कम्पनी (कोणे, ओटिस या समकक्ष) द्वारा निर्मित लिफ्ट प्रस्तावित भवन में अपने खर्च से लगायेंगे। विकासकर्ता भवन निर्माण के बाद एवं दखल कब्जा देने के पूर्व लिफ्ट एवं अच्छे कम्पनी द्वारा निर्मित जेनरेटर (साइलेंसर युक्त CANOPY), अपने खर्च से प्रस्तावित भवन में लगायेंगे, जिससे कि भवन के कॉमन एरिया में बिजली, लिफ्ट, पानी की सुविधा प्रदान हो सके।
20. यह कि बिजली मीटर, मेंटेनेन्स डिपोजिट, ट्रॉसफर्मर एवं अन्य शुल्क जो Owner's Association के द्वारा निर्धारित किए जायेंगे वो भूस्वामी के फ्लैटों पर भी लागू होंगे।

सुनील कुमार

19/10/2012

Ramesh Kumar

19/10/2012

रिड

19/10/2012



21. यह कि निर्मित भवन का दखल कब्जा देने के पूर्व विकासकर्ता निश्चित रूप से फ्लैटों, कार पार्किंग एवं सभी चीजों कि व्यवस्था एकरारनामा के अनुसार पूरा कर देंगे।
22. यह कि निर्माण कार्य के समय किसी भी प्रकार का कोई दुर्घटना या अप्रिय घटना घटित होती है तो उसकी सारी जवाबदेही विकासकर्ता पर होगी।
23. यह कि पूरा निर्माण विकासकर्ता पी0आर0डी0ए0(विघटित)/पटना नगर निगम के द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुकूल करेंगे।
24. यह कि इस निर्माण के लिए आर्किटेक्ट, इंजीनियर या अन्य निर्माण के लिए जरूरत अनुसार आदमी की नियुक्ति विकासकर्ता अपने व्यय पर करेंगे।
25. यह कि भवन निर्माण के बाद फाइनल नापी सुपर विल्ट-अप एरिया के रूप में ही की जायेगी। इसमें दोनो पक्षों को कोई आपत्ति नहीं होगी।
26. यह कि प्रस्तुत विकास कार्य एकरारनामा दोनों पक्षों के बीच किसी तरह की साझेदारी या भागीदारी नहीं समझी जायेगी।
27. यह कि भूस्वामी तथा विकासकर्ता तथा उनके नाम निर्देशित व्यक्ति दोनों को समान रूपेण उनके आवंटित हिस्से पर अविभाज्य अधिकार होगा।
28. यह कि विकास के लिए दिये गये वर्णित भूमि या उसके किसी भाग को भूस्वामी रेहन, पट्टा तथा अन्य किसी तरह का ऋण-भार का इस निर्माण एकरारनामा के लंबित या बीच में किया जाता है तो इस एकरारनामा का उल्लंघन माना जायेगा।
29. यह कि भूस्वामी अपने जमीन के एराजी के 50% हिस्से के निर्माण के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें पूर्ण अधिकार होगा कि वह किसी भी व्यक्ति या संस्था के पक्ष में अपने आवंटित हिस्से या फ्लैट के बिक्री हेतु बैयब्याना या बैयला कलामी का निष्पादन कर सकते हैं, तथा उनसे जरसमन भी प्राप्त कर सकते हैं इसमें विकासकर्ता को कोई आपत्ति नहीं होगी।
30. यह कि विकासकर्ता प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण के लिए किसी भी वित्तीय संस्थान से निर्माण हेतु अपने प्राप्त होने वाले हिस्से को बंधक रख, ऋण प्राप्त कर सकते हैं, और उस ऋण के भुगतान की पूर्ण जवाबदेही विकासकर्ता पर होगा।
31. यह कि अगर कोई व्यक्ति(खरीदार) प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में कोई विशेष फ्लैट खरीदने के लिए किसी प्रकार का ऋण किसी बैंक या वित्तीय संस्थान से लेता है तो उसकी अदायगी का पूर्ण जिम्मेदारी उस व्यक्ति(खरीदार) पर होगी तथा विकासकर्ता या भूस्वामी को उससे कोई सरोकार नहीं रहेगा। लेकिन उक्त खरीदार उक्त ऋण की अदायगी व प्रतिभूति के रूप में उक्त फ्लैट को बैंक या अन्य वित्तीय संस्थान के पक्ष में बंधक कर सकते हैं।
32. यह कि भविष्य में भूस्वामी के भूमि के स्वामित्व से संबंधी किसी तरह का वाद या दोष उत्पन्न होता है तो विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि उक्त दोष का निपटारा द्वितीय पक्ष(विकासकर्ता) भूस्वामी की ओर से करेंगे।
33. यह कि बहुमंजिला इमारत के कॉमन स्पेस पर सभी पक्षों एवं उनके नाम निर्देशित व्यक्ति तथा उसमें रहने वाले सभी व्यक्तियों का समान अधिकार होगा तथा उसका उपयोग सभी व्यक्ति समान रूप से करेंगे। उस कॉमन एरिया या स्पेस पर किसी भी पक्ष का कोई विशेष अधिकार नहीं होगा तथा कोई भी पक्ष या व्यक्ति उस कॉमन स्पेस या एरिया पर किसी तरह का निर्माण नहीं करेंगे और न ही उसे किसी पक्ष या व्यक्ति द्वारा बेचा जायेगा।

सुबोध कुमार

19/10/2012

Premod Kumar

19/10/2012

रविंद्र सिंह

19/10/2012



34. यह कि भूस्वामी अगर अपने आवंटित हिस्से 50% में या कोई भी फ्लैट मालिक, इस विकास एकरारनामा के अतिरिक्त, किसी तरह का अतिरिक्त कार्य करवाना चाहते हैं, तो उस अतिरिक्त कार्य के लिए उन्हें उसका खर्च अलग से विकासकर्ता को देना होगा।
35. यह कि विकासकर्ता पी0आर0डी0ए0(विघटित)/पटना नगर निगम के नक्शे से अलग हटकर कोई निर्माण कार्य करते हैं जो पी0आर0डी0ए0(विघटित)/पटना नगर निगम के नजर में विचलन समझा जाता है और उस अतिरिक्त निर्माण के लिए पी0आर0डी0ए0(विघटित)/पटना नगर निगम द्वारा किसी तरह का अर्थदण्ड या जुर्माना लगाया जाता है तो उसका भुगतान की जबाबदेही विकासकर्ता की होगी।
36. यह कि हस्तान्तरण विलेख तथा बैयला कलामी के निष्पादन में जो भी स्टाम्प ड्यूटी, तथा कोर्ट फी लगेगा उसका पूर्ण भुगतान फ्लैट के खरीदार के द्वारा ही किया जायेगा।
37. यह कि अगर प्रथम पक्ष के अलावे दूसरे जमीन मालिक द्वितीय पक्ष के द्वारा अपने जमीन को विकास करवाना चाहते हैं तो उस स्थिति में द्वितीय पक्ष उक्त जमीन एवं रोड के प्लॉट के जमीनों को सम्मिलित कर GROUP HOUSHING SCHEME के तहत उक्त जमीन का विकास करेंगे।
38. यह कि बहुमंजिला इमारत के निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष द्वारा एक ऑनर एसोसियेशन/सोसायटी का गठन किया जायेगा तथा उस बहुमंजिला इमारत के हर फ्लैट धारक तथा भूस्वामी तथा उनके नामित व्यक्ति भी, उस निकाय के सदस्य होंगे तथा उस ऑनर एसोसियेशन के कार्य संचालन के लिए एक नियमावली, उपविधि का निर्धारण किया जायेगा जो सभी सदस्यगण पर मान्य होगा। उक्त निकाय के गठन में जो भी खर्च होगा वह सभी निकाय के सदस्य द्वारा देय होगा। उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के रख-रखाव के लिये निकाय समय-समय पर शुल्क का निर्धारण करेंगे जो कि हर सदस्यगण को समय अवधि के अंदर देना होगा तथा उक्त शुल्क के द्वारा भवन का रखरखाव समिति के द्वारा किया जायेगा। अगर कोई सदस्य निर्धारित शुल्क समय सीमा के अंदर अदाय नहीं करते हैं तो उक्त निकाय को संबंधित सदस्य पर उचित कानूनी कार्रवाई करने का पूर्ण हक व अधिकार होगा।
39. यह कि भविष्य में दोनों पक्षों(भूस्वामी और विकासकर्ता) के बीच कोई मतभेद या विवाद उत्पन्न हो जाता है तो वैसे हालत में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा INDIAN ARBITRATION AND CONCILIATION ACT, 1996 या विधि में वर्णित प्रावधानों के अनुसार किया जायेगा जो संबंधित न्यायालय के कार्यक्षेत्र में होगा।

सुनील कुमार

19/10/2012

Pranod Kumar

19/10/2012

रवि कुमार सिंह
19/10/2012



अतः उक्त दोनों पक्षों ने इस लेख्य पत्र के सारे संदर्भ को पढ़कर वो पढ़वाकर, सुन समझकर यह विकास एकरारनामा (डब्लेपमेंट एग्रीमेन्ट) लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह

भूस्वामी का हस्ताक्षर

1. ~~सुभाषचन्द्र सिंह~~
पिता- स्व. रामवीर सिंह
ग्राम- बोरामाऊ, थाना कुलवारी
राहीम जिला- पटना
19/10/2012

1. राज कुमार सिंह
19/10/2012

2. Pramod Kumar
19/10/2012

3. सुशोभ कुमार
19/10/2012

2. मिन्टू शर्मा
पिता- सुबोध शर्मा
ग्राम- बोरामाऊ, थाना कुलवारी
राहीम जिला पटना
19/10/2012

भू विकासकर्ता का हस्ताक्षर

Tabbar Asadpur
19/10/2012

