

21240

21240



बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, पटना

दिनांक 27/12/2008 को श्री/श्रीमती Veena Yadav

द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया इसमें रु० 105000/- मद्रांक शुल्क एवं रु० 879/- निबंधन तथा

अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। सदस्तावेजों का ग्रहण पाया गया। जिनका लेख्य कारियोगने मेरे समक्ष इसका

निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर यह

प्रोद्युक्त है। इस दस्तावेज से 21140 के रूप में पुस्तक से 1 को जिले से 349 के पृष्ठ से 206 से 217 तक CD 54 में आज निबंधित एवं कुल 12 पृष्ठों में संधारित किया गया

है। (Nilesh Kumar)

निबंधन पदाधिकारी

Date : 27/12/2008

विकास कार्य एकरारनामा

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह विकास कार्य एकरारनामा नीचे वर्णित भू-खण्ड पर बहुमंजिला ईमारत बनाने हेतु विकास आदि के लिए आज दिनांक 26/12/2008 को निम्नलिखित पक्षों के बीच किया गया।

1. नाम भू-स्वामी (लेख्यकारीगण):-

(क) श्रीमती वीणा यादव (Veena Yadav) पति श्री कुलेश्वर प्रसाद यादव

(ख) श्री नवीन कुमार (Navin Kumar) पत्नी श्री कुलेश्वर प्रसाद यादव

लेख्यकारीगण निवासी - जे/40, पी. सी. कॉलोनी, पोस्ट - लोहियानगर, पटना-20, थाना - कंकड़बाग, जिला - पटना, बिहार; भारतीय नागरिकगण। अब भू-स्वामी/लैंड ऑनर (Land Owner) के नाम से जाने जायेंगे - प्रथम पक्ष है।

2. नाम बिल्डर डेभलपर (लेख्यकारीगण):-

मेसर्स इम्पेरियल फाउन्डेशन कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (M/s IMPERIAL FOUNDATION CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED) एक कम्पनी निर्मित

Veena Yadav

Navin Kumar

26/12/08

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Managing Director

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Managing Director

अन्दर कम्पनी एक्ट 1956 (1956 का 1) कॉर्पोरेट पहचान संख्या U45200BR2008PTC013683/2008-09 कम्पनी रजिस्ट्रार बिहार एवं झारखण्ड; निर्बंधित कार्यालय - श्री गणेश बिहार अपार्टमेन्ट, रोड नं.-4, नेहरू नगर, पाटलिपुत्रा, पटना - 800013; शाखा कार्यालय - रामनगरी मोड़, आशियाना-दीघा रोड, पटना - 800025 (बिहार) भारतीय; वजरीय मैनेजिंग डायरेक्टर (Managing Director) श्री संजीव कुमार (Sanjiv Kumar) वल्द श्री सिद्धेश्वर शर्मा ग्राम - बाली पाकड, थाना+पोस्ट - पालीगंज, जिला - पटना, 801110; हाल पता - श्यामपथ, चाँदमारी रोड, पोस्ट - लोहियानगर, थाना - कंकड़बाग, जिला - पटना, 800020, बिहार भारतीय नागरिक। अब प-विकास/विकासर टेभरपर (Builder/Developer) के नाम से जाने जायेंगे - द्वितीय पक्ष है।

3. किसीम वसीका (लेख्य प्रकार) :- विकास कार्य एकरारनामा वसीका
(Deed of Agreement for Development)

4. डेभलपमेन्ट सम्पति का विवरण :- रूप :- 50,00,000/- (पचास लाख रुपये मात्र) मवाजी लगभग 8 कट्ठा (आठ कट्ठा) एराजी मजरूआ हकियत कास्त रैयती कायमी वसोंगे नकदी लायक सकना खरीदगी वाके मौजा - चाँदपुर कुम्हार, सर्वे थाना- आलमगंज, थाना नं. - 12(बारह), थाना - अगमकुआँ, सब रजिस्ट्री - पटना सिटी, सदर रजिस्ट्री वा जिला रजिस्ट्री पटना, बिहार, तौजी नं. - 26(छब्बीस), खाता नं. - 211(दो सौ ग्यारह), सर्वे नुमरा प्लॉट नं. - 829(आठ सौ उनतीस) पार्ट, जमीन्दारी बिहार सरकार वजरिये अंचलाधिकारी सदर पटना को सालाना लगान मां. 10/- मात्र जमाबन्दी नं. - 3491 एवं 3493 में देय है; पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार(पी.आर.डी.ए.) एवं पटना म्युनिसिपल कॉरपोरेशन का क्षेत्राधिकार में है; वार्ड नं. - 21(इक्कीस), सर्किल नं. - 50-बी (पचास-बी) है; जिसका माप एवं चौहददी निम्न प्रकार है:-

माप

उत्तर दिशा में पूरब पश्चिम लम्बा	- 75 फीट 00 ईंच
दक्षिण दिशा में पूरब पश्चिम लम्बा	- 75 फीट 00 ईंच
पूरब दिशा में उत्तर दक्षिण चौड़ा	- 149 फीट 00 ईंच
पश्चिम दिशा में उत्तर दक्षिण चौड़ा	- 149 फीट 00 ईंच

चौहददी

उत्तर :- कंकड़बाग मेन रोड
दक्षिण :- श्री भागवत प्रसाद सिंह
पूरब :- श्री प्रत्युष कुमार व श्रीमती वीणा यादव
पश्चिम :- श्री प्रत्युष कुमार

Keen Yadav
26/12/08

Navin
26/12/08

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Sanjiv Kumar
Managing Director
For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Sanjiv Kumar
Managing Director

सन्दर्भ

हकिकत यह है कि इस एग्रीमेन्ट वसीका के खाने नं.-4 में वर्णित सम्पति भू-स्वामी की खरीदगी सम्पति है। जिसमें श्री नवीन कुमार वल्द श्री कुलेश्वर प्रसाद यादव ने फतेहचन्द शर्मा पिता स्व. सत्यपाल शर्मा ग्राम वो पोस्ट- सराय खास, थाना- करतारपुर, जिला- जालंधर जो कि उस समय महल्ला- पीरमुहानी, थाना- कदमकुआँ, जिला- पटना में निवास करते थे से खरीदी और श्रीमती वीणा यादव पति वल्द श्री हरि किशोर यादव (पति श्री कुलेश्वर प्रसाद यादव) ने गोपाल नाथ शर्मा पिता श्री वैकुण्ठ शर्मा निवासी ग्राम वो पोस्ट- सराय खास, थाना- करतारपुर, जिला-जालंधर जो कि उस समय महल्ला- पीरमुहानी, थाना- कदमकुआँ, जिला- पटना में निवास करते थे से खरीदी। सत्यपाल शर्मा व वैकुण्ठ शर्मा श्री करमचन्द शर्मा के चार पुत्र हैं। करमचन्द शर्मा वल्द पंडित वंशीलाल ने यह सम्पति हजारी राम साव वल्द काशी राम साव से खरीदा था। भू-स्वामी ने यह सम्पति खरीदने के बाद काल क्रम में इस सम्पति का दाखिल खारिज अपने-अपने नाम से कराकर तथा अपने-अपने नाम से लगान रसीद कटाकर अपने मशरफ में लाने लगे।

हाल फिलहाल भू-स्वामी ने आपस में बातचीत कर तय किया कि उक्त खाने नं.-4 की सम्पति पर अपार्टमेन्ट बनवाकर उपभोग व इस्तेमाल में लाया जाय। अबतक भू-स्वामी को जितने भी ऑफर मिले उन सबों में मेसर्स इम्पेरियल फाउन्डेशन कन्स्ट्रक्शन प्रा. लि. जिसका परिचय खाना नं.-2 में दिया गया है का ऑफर 50%(पचास प्रतिशत) भू-स्वामी शेयर और 50%(पचास प्रतिशत) भू-विकासक शेयर सर्वाधिक अनुकूल लगा। उक्त बिल्डर का ऑफर फायर तथा समयानुकूल पाकर भू-स्वामी खाने नं.-4 की सम्पति के लिए इजमालन मिलकर उक्त बिल्डर को उक्त ऑफर को सहर्ष स्वीकार और अंगीकार कर लिये।

लिहाजा भू-स्वामीगण अपने-अपने तन मन की स्वस्थावस्था व स्वतंत्रता में बगैर किसी बाहरी दबाव, प्रभाव, प्रलोभन, बहकाव, धमकाव, के अपने सम्वन्धियों, हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से राय परामर्श लेकर तथा अपना-अपना हानि लाभ को भली-भाँति बुझकर-समझकर अपने खुशी ख्वाहिश से अपने उक्त खाने नं.-4 की सम्पति को इजलमालन 50%(पचास प्रतिशत) पर बिल्डर मेसर्स इम्पेरियल फाउन्डेशन कन्स्ट्रक्शन प्रा. लि. को अपार्टमेन्ट बनवाने के लिए देना स्वीकार किया वो इस एग्रीमेन्ट का एकरार कर निष्पादन कर दिया जिसके निम्नलिखित शर्त हैं:-

1. यह कि बिल्डर खाने नं.-4 में वर्णित सम्पति पर अपार्टमेन्ट का निर्माण कर कुल निर्मित सम्पति का 50%(पचास प्रतिशत) भू-स्वामी को देंगे तथा शेष 50%(पचास प्रतिशत) अपने हिस्से में रख लेंगे। निर्माण में जो भी किसी प्रकार का खर्च आयेगा वह सब-कुछ बिल्डर वहन करेंगे।

Keena Yadav
26/12/08
Navin
26/12/08

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.
Managing Director 26/12/08

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.
Managing Director

2. यह कि दोनों पक्षों ने मिलकर यह तय किया है कि जिस दिन तारीख को उक्त खाने नं.-4 का उक्त एपार्टमेंट का पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम का नक्शा पास हो जाने से लागत दो साल छः महीना के अन्दर उक्त एपार्टमेंट बिल्डिंग का निर्माण पुरा कर देंगे। अतः यह जरूरी होगा कि जितना जल्द से जल्द उक्त खाना नं.-4 की सम्पत्ति का एपार्टमेंट का नक्शा पास कराया जायेगा उतना ही अच्छा होगा। इसके लिए दोनों पक्ष प्रतिबद्ध व कटिबद्ध हैं। इसके लिए दोनों पक्ष सक्रिय भूमिका निभायेंगे। जो भी जरूरी कागजात बिल्डर को नक्शा पास कराने के लिए जरूरत होगा भू-स्वामी तत्काल उपलब्ध करायेंगे अगर कुछ प्राकृतिक आपदा जो बिल्डर के नियंत्रण के बाहर हैं के कारण देर होगा तो ग्रेस समय छः माह दिया जायेगा।

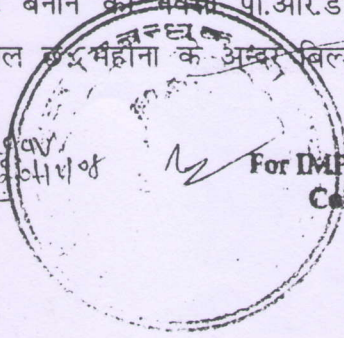
3. यह कि नक्शा पास कराने में अथवा एपार्टमेंट बनाने में जो भी खर्चा आयेगा वह सब कुल बिल्डर वहन करेगा। बिल्डर अपना लागत खर्च से उक्त एपार्टमेंट का निर्माण करेगा और कुल निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास प्रतिशत) शेयर बिल्कुल कम्प्लिट रेडी शेयर बिल्डर भू-स्वामी को इजमालन देंगे। यह हिस्सा एपार्टमेंट के सभी फ्लोर पर मिलेंगे। बावजूद इसके कि ग्राउण्ड फ्लोर पर निर्मित टोटल एरिया भू-स्वामी का होगा जिसके एवज में भू-विकासक को द्वितीय तल का टोटल एरिया मिलेगा।

4. यह कि भू-स्वामी ने बिल्डर को पूरा विश्वास दिलाया है कि नक्शा पास कराने और एपार्टमेंट का निर्माण कराने के लिए जो भी कागजात जरूरी होगा बिल्डर को उपलब्ध करायेंगे और कागजात लिखना जैसे जनरल पॉवर ऑफ अटर्नी आदि ताकि बिल्डर निर्माण कार्य समय पर पुरा कर सके और मुकसद में सफल हो सके। भू-स्वामी इसके लिए सब कुछ करने को लिखने को सदा तैयार वो तत्पर रहेंगे।

5. यह कि भू-स्वामी बिल्डर कम्पनी को पूरा विश्वास दिलाया है कि उनका उक्त खाना नं.-4 की सम्पत्ति सभी प्रकार के आगम दोष, ऋणभार, वारदैन न नुक्स हकिकत से बिल्कुल मुक्त पाक वो साफ है। वे इसका कानूनी उत्तराधिकारी, अधिकारी, दखलकारी वो निरंकुश स्वामी है। और यद्यपि दोनों भू-स्वामी अलग-अलग लगान रसीद अपने-अपने नाम से कटा चुके हैं। लेकिन अब भू-स्वामी इजमालन बिल्डर को डेभलपमेंट/एपार्टमेंट बनाने के लिए दिये हैं। यह भू-स्वामी का खरीदगी सम्पत्ति है। जिसके वो निरंकुश स्वामी है और बिल्डर को डेभलपमेंट/एपार्टमेंट बनाने के लिए देने को इजमालन कानूनी अधिकारी हैं। अगर भविष्य में उक्त खाना नं.-4 की सम्पत्ति में किसी प्रकार का आगम दोष, ऋणभार, वारदैन अथवा नुक्स हकियत पाया गया जिसके कारण उक्त सम्पत्ति का एपार्टमेंट निर्माण का नक्सा पास नहीं हो सकेगा अथवा निर्माण कानूनी जायज नहीं हो सकेगा अथवा लेन-देन हो तो वैसी सूरत में बिल्डर निर्माण कार्य पूरा करने के लिए बाध्य नहीं होगा।

6. यह कि एपार्टमेंट बनाने का नक्शा पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम से पास हो जाने की तारीख से दो साल छः महीना के अन्दर बिल्डर उक्त एपार्टमेंट बनाने को तैयार

Veena Jagar
26/12/08



For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Managing Director

FOR LIAISON

Construction

Managing Director

है। उस मियाद के अन्दर बिल्डर उक्त एपार्टमेन्ट का निर्माण पुरा कम्पलिट कर भू-स्वामी को इजमालन उनका उक्त तय शेयर सुपूर्द कर देवेंगे। अगर नक्शा पास होने की तिथि के छः महीना के अन्दर बिल्डर उक्त एपार्टमेन्ट का निर्माण कार्य शुरू नहीं कर सकेंगे तो भू-स्वामी को पूरा हक वो अधिकार होगा कि इस एग्रीमेन्ट को रद्द कर देवेंगे। भू-स्वामी को पूरा हक वो अधिकार होगा कि किसी अन्य दूसरे बिल्डर को उक्त खाना नं.- 4 की सम्पत्ति को एपार्टमेन्ट बनाने के लिए एकरार (Agreement) कर सकते हैं।

निर्मित होने वाले भवन का नक्शा पास कराने के लिए भू-स्वामी और विकास कर्ता के मध्य छः महीने का समय तय किया गया है। इस छः महीने के अन्दर ही विकास कर्ता पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम से नक्शा पास कराने का पूरा प्रयास करेंगे। अगर छः महीने के अन्दर नक्शा पास नहीं हो पाता है तो दोनों पक्ष मिलकर आगे का ग्रेस पिरियड तय करेंगे अथवा एकरारनामों को रद्द करेंगे।

7. यह कि भू-स्वामी बिल्डर को हर प्रकार का मदद करने का पूरा विश्वास दिलाते हैं, ताकि इस मियाद के अंदर उक्त एपार्टमेन्ट का निर्माण कार्य पूरा हो सके और इसी में दोनों पक्षों को फायदा है भू-स्वामी उक्त एपार्टमेन्ट निर्माण कार्य में किसी प्रकार का कानूनी अड़चन रूकावट नहीं आने देने का पूरा विश्वास दिलाया है।

8. यह कि बिल्डर उक्त एपार्टमेन्ट का निर्माण वजाप्ता पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम से नक्शा पास के आधार पर करेंगे। पूरा निर्माण कार्य का क्षेत्रफल पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम के नियम के अनुसार ही तय होगा। इसमें भू-स्वामी को किसी प्रकार का दखल देहानो अथवा हस्तक्षेप नहीं होगा। जैसा नक्शा पास होगा वैसा एपार्टमेन्ट का निर्माण होगा बिल्डर एपार्टमेन्ट निर्माण का नक्शा व प्लान भूस्वामी को दिखलायेंगे, उनका राय सहमति प्राप्त हो जायेगा तभी नक्शा पास कराने के लिए पी.आर.डी.ए./ पटना नगर निगम को जमा की जायेगी। इस प्रकार नक्शा पास एपार्टमेन्ट का निर्माण में छोटा-छोटा संशोसन सुधार अथवा परिवर्तन करने का अधिकार बिल्डर का होगा। क्योंकि ऐसा करना बिल्डिंग रूल कानून के अनुसार जरूरी होगा। वो संशोसन की सूचना भू-स्वामी को तत्काल करेंगे।

9. यह कि भू-स्वामी को उनका 50%(पचास प्रतिशत) निर्मित एपार्टमेन्ट में देने के बाद जो भी निर्मित 50%(पचास प्रतिशत) क्षेत्र बचेगा वह सब पर बिल्डर का एक मात्र स्वत्व अधिकार होगा वह सब डेवलपर्स एरिया होगा जो कि उनके पैसे से बना है। इसके अलावा यदि अतिरिक्त क्षेत्र होगा उसमें भी दोनों का 50%(पचास प्रतिशत) हिस्सेदारी होगा।

10. यह कि जो बिल्टप एरिया इसके मालिक भू-स्वामी को मिलेगा "लैंड-ऑनरर्स शेयर" होगा उस पर उनका एकछत्र स्वामित्व, अधिकार व दखल कब्जा होगा वे इसके नेरकुश स्वामी है और जैसे भी चाहेंगे अपने हिस्से की सम्पत्ति का उपभोग वो इस्तेमाल करेंगे अगर विक्रय, दान अथवा किसी भी प्रकार का हस्तान्तरण चाहेंगे तो किसी भी आदमी,

Keena Yadav
Navin
26/12/08

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Managing Director
For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.
Managing Director

आदमियों के संगठन, फर्म, व्यक्ति, संस्था, कारपोरेट, सहकारी संस्थान, सरकारी एजेन्सी इत्यादि को कर सकेंगे। यह अपने हिस्से की सम्पत्ति का निरंकुश स्वामी अधिकारी व दखलकारी है और अपने इच्छा शर्त के अनुसार जो भी करना चाह कर सकेंगे इससे बिल्डर को किसी प्रकार का विरोध या आपत्ति नहीं है न कभी होगा।

11.1 यह कि जो बिल्टप एरिया बिल्डर का शेयर है उससे "डेभलपर्स शेयर" माना जायेगा जिस पर बिल्डर का निरंकुश स्वामित्व, अधिकार व दखल कब्जा होगा। बिल्डर अपने हिस्से की उक्त सम्पत्ति को जैसे भी चाहेंगे अपने उपभोग व इस्तेमाल में लावेंगे। विज्ञापन दान अथवा किसी प्रकार का दंडोवस्ती अथवा हस्तान्तरण किसी भी आदमी, आदमियों के संगठन, फर्म, व्यक्ति, संस्था, कारपोरेट, सहकारी संस्थान, सरकारी एजेन्सी को कर सकेंगे जिस पर भूस्वामी मालिक का कोई आपत्ति, हस्तक्षेप अथवा दखल देहानि न होगा। अपने हिस्से की सम्पत्ति का निरंकुश स्वामी बिल्डर पूर्णतः स्वतंत्र है जैसे भी चाहे उपभोग व इस्तेमाल में लावे अथवा शर्त पर हस्तान्तरण करेंगे। इसमें भू-स्वामी को कुछ भी लेना देना नहीं होगा।

11.2 डेवलपर्स अपने 50%(पचास प्रतिशत) शेयर का मौरगेज भवन निर्माण हेतु राशि (रुपया) उपलब्ध करने के लिए कर सकते हैं। इसमें मालिक भू-स्वामी का विरोध और आपत्ति नहीं है और न होगा। इसके भुगतान की पाबंदी मालिक भू-स्वामी को नहीं होगा। इस संबंध में डेभलपर तथा भू-स्वामी के बीच एक पूरक एकरारनामा निष्पादित किया जायेगा जिससे कि यह निश्चित किया जा सके कि 50%(पचास प्रतिशत) शेयर के हिस्से में भू-स्वामीगण को कौन-कौन सा प्लैट, पार्किंग आदि पूर्ण विवरण के साथ दिया जाना है तथा 50%(पचास प्रतिशत) हिस्से के एवज में कौन-कौन सा प्लैट, पार्किंग आदि डेभलपर को दिया जाना है जिससे कि बिल्डर द्वारा अपने हिस्से में मिलने वाले 50%(पचास प्रतिशत) अंश का मौरगेज किया जा सके और इस बावत भू-स्वामीगण के 50%(पचास प्रतिशत) अंश को मौरगेज नहीं किया जा सके।

11.3 यह कि डेभलपर अपने 50%(पचास प्रतिशत) हिस्से पर कोई भी ऋण एकमुश्त नहीं लेंगे बल्कि वास्तविक निर्माण के अनुसार आवश्यकतानुसार चरणबद्ध तरीके से लेंगे और इसकी सूचना भू-स्वामी को देंगे। डेभलपर उक्त सम्पत्ति पर निर्माण कार्य हेतु कोई भी ऋण बैंक, हुडको या सरकारी वित्तीय संस्था या अर्द्धसरकारी वित्तीय संस्था से ही लेंगे।

11.4 डेभलपर अगर किसी खास व्यक्ति या रिश्तेदार या किसी प्राइवेट फाइनेन्स या प्राइवेट संस्था से उक्त सम्पत्ति पर निर्माण कार्य हेतु ऋण लेते हैं तो उसकी अदायगी की जिम्मेवारी बिल्डर की होगी। कोई भी व्यक्ति या प्राइवेट फाइनेन्स या प्राइवेट संस्था किसी भी स्थिति में जमीन पर या अर्द्धनिर्मित भवन पर दावा नहीं कर सकते हैं। इससे डेवलपर सहमत है।

Keena Yadav

Navin

26/12/08

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Managing Director

26/12/08

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Managing Director

12. यह कि भू-स्वामी ने इस एग्रीमेन्ट के निबंधन की तारीख से बिल्डर को यह पूरा हक व अधिकार दिया कि निर्विरोध उक्त खाने नं.-4 की सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर एपार्टमेन्ट निर्माण का कार्य हेतु नापी जोखी, पीलरिंग, नक्शा प्लानिंग और बिल्डिंग का निर्माण करें जिससे कि डेभलपमेन्ट कार्य पूरा हो सके।

13. यह कि बिल्डर उक्त खाने नं.-4 की सम्पत्ति का निर्माण डेभलपमेन्ट अपने नाम वे एकाउन्ट में करेंगे और पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम द्वारा नक्शा पास के आधार पर बिल्डिंग का निर्माण करेंगे वो इसका निर्माण करने का एक मात्र अधिकारी होंगे जिसमें भू-स्वामी अथवा उसके उत्तराधिकारी किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं करेंगे। इस निर्मित बिल्डिंग में जो उनका शेयर होगा उसी पर उनका स्वामित्व, अधिकार व दखल कब्जा होगा।

14. यह कि इस एग्रीमेन्ट की तारीख से बिल्डर को पूरा अधिकार होगा कि इस बिल्डिंग निर्माण के लिए सब कुछ अपने लागत खर्च से कर सकेंगे।

15. यह कि बिल्डर को पूरा अधिकार होगा कि उक्त निर्मित बिल्डिंग एपार्टमेन्ट के फ्लैट अथवा पार्किंग स्पेस आदि अपने हिस्से के शेयर 'डेभलपर्स एरिया' को बिक्री करने के लिए किसी के साथ भी एग्रीमेन्ट करे और जब भी इस तरह का एग्रीमेन्ट हो सार्थक बनाने के लिए भू-स्वामी को कुछ करना या लिखना पड़े तो बिल्डर के साथ मिलकर बिल्डर के हित में वैसा सब कुछ करेंगे या लिखेंगे ताकि बिल्डिंग निर्माण कार्य पूरा हो सके।

16. यह कि इसी प्रकार भू-स्वामीगण अपने हिस्से शेयर 'लैंड-ऑनर्स एरिया' का बिक्री या रण अथवा आवंटन या किसी प्रकार हस्तान्तरण करने के लिये किसी के साथ एग्रीमेन्ट करने के पूर्ण अधिकारी है और जब कभी इस तरह का एग्रीमेन्ट को सार्थक बनाने के लिए बिल्डर डेभलपर को कुछ करना पड़े अथवा लिखना पड़े तो भू-स्वामी के हित में करेंगे अथवा ताकि भू-स्वामी का हित की रक्षा हो सके।

17. यह कि बिल्डर द्वारा उक्त बिल्डिंग निर्मित करने के बाद जब भू-स्वामीगण को उनका हिस्सा शेयर का दखल कब्जा देंगे तो भू-स्वामी बिल्डर को उनका हिस्सा शेयर का हस्तान्तरण वसीका बिल्डर अथवा उनके मनोनीत व्यक्ति या संस्था के नाम में रजिस्ट्री कर देंगे अगर भू-स्वामी ऐसा करने से इंकार कर देंगे अथवा टालमटोल अथवा भाग जायेंगे तो बिल्डर अथवा उनके उत्तराधिकारी को पूरा हक व अधिकार होगा कि बजाप्ता कोर्ट में नालिश कर जबरिया रजिस्ट्री करवा लेंगे और भू-स्वामी को हर हालत में रजिस्ट्री करनी पड़ेगी।

18. यह कि बिल्डर डेभलपर एवं भू-स्वामी अगर चाहेंगे तो एक को-आपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी या एसोसियेशन बना लेंगे जिसमें उक्त बिल्डिंग एपार्टमेन्ट के मालिकों का सदस्यता होगा। भू-स्वामी वो उनके मनोनीत व्यक्ति उक्त बिल्डर एवं भू-स्वामी द्वारा

Keena Yadav
26/12/08

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Managing Director
For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.
Managing Director

निर्मित सोसाइटी अथवा संगठन का सदस्य बन जायेंगे वो सभी को उक्त सोसाइटी अथवा संगठन का नियम अथवा उपनियम को पालन करना पड़ेगा और नियमित रूप से मेन्टेनेन्स खर्च देना पड़ेगा।

19. यह कि बिल्डर डेभलपर के मनोनीत खरीददार या किरायादार उक्त बिल्डिंग का डेभलपर एरिया की हक की सम्पत्ति का मालिक बनकर व रहकर अपना उपभोग व इस्तेमाल में लावेंगे जो कि बिल्डर और भू-स्वामी के बीच स्टैंडर्ड एग्रीमेन्ट की व्यवस्था से गाईड होगा। इसी प्रकार भू-स्वामी और उनके मनोनीत व्यक्ति भू-स्वामी शेयर की सम्पत्ति का अधिकारी, दखलकारी व रहकर अपना व इस्तेमाल करेंगे जो उसी भू-स्वामी और बिल्डर के बीच स्टैंडर्ड एग्रीमेन्ट की व्यवस्था से गाईड होगा।

20. यह कि दोनों पक्षों ने तय किया है कि उक्त बिल्डिंग के कॉमन एरिया का उपभोग इस्तेमाल का अधिकार दोनों को समान होगा यह सबको सुविधा अधिकार प्राप्त होगा कि उक्त कॉमन एरिया का इस्तेमाल व उपभोग करें जो सबको समान शर्त नियम के अन्दर करना होंगे। कोई इस पर अपना एकाधिकार कायम नहीं करेंगे।

21. यह कि भू-स्वामी स्वीकार करते हैं कि अगर किसी प्रकार का लेवी अथवा टैक्स उक्त सम्पत्ति पर पी.आर.डी.ए. अथवा किसी अन्य सरकारी गैर सरकारी संस्थान द्वारा लगाया जायेगा तो उसका भुगतान दोनों पक्ष भू-स्वामी और बिल्डर अथवा उनके उत्तराधिकारी मिलकर उसी अनुपात में करेंगे जिस अनुपात में उनका शेयर तय है।

22. यह कि अगर पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम से नक्शा पास हो जाने के बाद अगर बिल्डर किसी अनहोनी प्राकृतिक आपदा के कारण बिल्डिंग निर्माण कार्य इस मियाद 2 वर्ष 6 महीना के अन्दर पूरा नहीं कर सकेंगे और यह उनके अधिकार व कंट्रोल के बाहर हो तो वैसी सूरत में भूस्वामी बिल्डर को मात्र छः महीने का ग्रेस पीरियड देंगे ताकि निर्माण कार्य पूरा हो सके।

अगर उक्त तय समय सीमा के अन्दर बिल्डर निर्माण कार्य पूरा नहीं कर पाते हैं तो वैसी सूरत में भू-स्वामीगण अपने हिस्से के शेयर का किराया वसूल कर सकते हैं और बिल्डर इसके लिए बाध्य होंगे तथा मांगें जाने पर भू-स्वामीगण को उक्त शेयर का किराया का भुगतान अविलम्ब अवश्य करेंगे, जो कि भू-स्वामी मार्केट रेट पर तय करेंगे।

23. यह कि अगर भविष्य में दिक्कत आई या मालिक भू-स्वामी के उक्त सम्पत्ति पर कोई लेनी पाया गया तो उस वक्त मालिक भू-स्वामी उसे अपने खर्च या कीमत पर दूर करेंगे और डेभलपर इसमें उनकी सहायता करेंगे।

24. यह कि अगर उक्त सम्पत्ति का भविष्य में कोई डेवलपमेन्ट होगा तो उस समय भी मालिक भू-स्वामी ए इस संबंध में वं डेवलपर का उक्त शेयर ही मान्य होगा। इसमें किसी भी पार्टी को कोई विरोध अथवा आपत्ति नहीं करना होगा।

Karna
26/12/08
Hainu
26/12/08

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Sankar
Managing Director
For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Bar
Managing Director

25. यह कि उक्त भवन में अच्छी सामग्री की गुणवत्ता की जाँच लेख्यकारीगण/भू-स्वामीगण किसी भी समय कर सकते हैं और ठीक नहीं रहने पर बदलवा सकते हैं। इस संबंध में एक पुरक एकरारनामा में निर्माण कार्य स्पेशिफिकेशन तय कर लिया जाएगा एवं निर्माण कार्य उसी तय स्पेशिफिकेशन के अनुसार होगा। इससे डेवलपर एवं भू-स्वामीगण सहमत हैं।

26. यह कि उक्त सम्पत्ति की रक्षा के लिए आवश्यकता अनुसार लेख्यकारीगण तथा उनके उत्तराधिकारी एवं लेख्यधारीगण तथा उनके उत्तराधिकारी अधिकृत बीमा संस्थाओं के साथ बीमा करा सकते हैं लेकिन उसका सम्पूर्ण खर्च लेख्यधारीगण अथवा उनके उत्तराधिकारी करेंगे।

27. यह कि पार्किंग/बेसमेंट में भी भू-स्वामी को 50%(पचास प्रतिशत) हिस्सा मिलेगा।

28. यह कि बहुमंजली इमारत के उपरी छत को विकास कर्ता एवं भू-स्वामी नहीं बेचेंगे इसे कॉमन एरिया माना जायेगा। यदि भविष्य में ऊपर तल्ले पर निर्माण का इजाजत मिलता है उसपर भी विकासकर्ता एवं भू-स्वामी का 50%(पचास प्रतिशत) हिस्सा होगा।

29. यह कि निर्माण कार्य के समय किसी भी प्रकार का दुर्घटना होती है तो सारी जवाबदेही विकासकर्ता/डेवलपर पर होगी भू-धारीगण पर नहीं।

30. यह कि बिल्डिंग का नाम अनुराग प्लाजा (ANURAG PLAZA) होगा।

31. यह कि नक्शा अगर चार मंजिल या उपर का पास होता है तो विकासकर्ता अच्छी कम्पनी का लिफ्ट लगायेंगे।

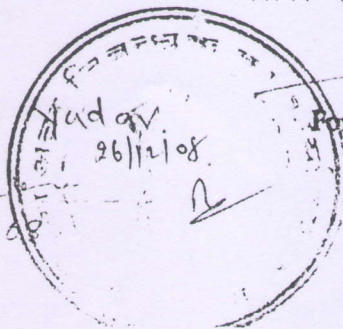
32. यह कि विकासकर्ता उक्त जमीन पर किसी कारणवश अगर भविष्य में निर्माण कार्य पुरा नहीं कर सकते हैं और निर्माण कार्य अधुरा रह जाता है, या उसे पूरा करने में असमर्थ रहते हैं तो वैसी सूरत में प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष से दखल कब्जा वापस ले लेंगे। और यह एकरारनामा स्वतः रद्द माना जायेगा। इसमें द्वितीय पक्ष कोई आपत्ति नहीं करेंगे तथा अधूरा निर्मित भवन के मूल्य का आकलन किसी मानक संस्था द्वारा करावेंगे। निर्माण कार्य के पुरे जमीन पर भू-स्वामी का ही पूर्ण कब्जा बरकरार रहेगा।

33. यह कि विकासकर्ता अगर भविष्य में निर्माण अधूरा छोड़ देते हैं उस स्थिति में जिस हिस्से में कोई निर्माण कार्य नहीं हुआ है, भले ही इस एकरारनामा के तहत वो हिस्सा विकासकर्ता के 50%(पचास प्रतिशत) शेयर में आता है, उस पर डेवलपर या उनके उत्तराधिकारी या जिस किसी संस्था से डेवलपर ऋण लेते हैं उनका कोई हक या दावा नहीं होगा।

Keena

Harin

26/12/08



For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Managing Director

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Managing Director

34. यह कि अगर विकासकर्ता उक्त वर्णित जमीन पर किसी कारणवश निर्माण कार्य पूरा नहीं कर पाते हैं और निर्माण कार्य हेतु किसी संस्था से ऋण लिये होते हैं तो वैसी सूरत में भी मॉरगेज किये हुए बिल्डर शेयर पर भू-स्वामी यदि चाहेंगे तो उनका पहला हक होगा। अगर भू-स्वामी ऐसा नहीं कर पाते हैं या ऐसा करने को तैयार नहीं होते हैं तो ही ऋण देने वाली संस्था ऋण की वसूली विकास कर्ता या गारन्टर की जमा राशि, उनकी निजी पुश्तैनी सम्पति एवं मॉरगेज किये हुए अधुरा निर्मित बिल्डर शेयर से करेंगे। यदि मॉरगेज किये गये फ्लैटों से यदि किसी खरीददार से अग्रिम लिया गया उसकी वसूली भी विकासकर्ता से करेंगे भू-स्वामी को इससे कोई लेना देना नहीं होगा। इसके लिए विकासकर्ता सहमत है।

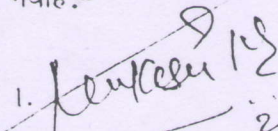
35. यह कि टर्म भू-स्वामी और बिल्डर डेवलपर का अर्थ होगा उनके उत्तराधिकारी, मनोनीत अधिकारी कानूनी अधिकारी न कि एडमिनिस्ट्रेटर अथवा रिसीभर होगा।

36. यह कि निर्माण के समय किसी भी प्रकार का दाद-विवाद का निपटारा आपस में बैठकर करेंगे।

37. यह कि किसी प्रकार का दोनों पक्षों में विवाद का समाधान आरबिट्रेशन कन्सीलेशन एक्ट 1996 के प्रावधान के अनुसार किया जायेगा। जिसका क्षेत्राधिकार सदर पटना होगा।

38. यह कि इस एक एकरारनामें में निहित शर्तों के संबंध में और इसके अलावे बिहार अपार्टमेंट ऑनरशिप एक्ट 2006 (Bihar Apartment Ownership Act 2006) यथा स्थान मान्य होंगे।

गवाह:-

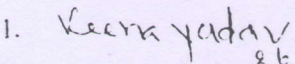
1. 
26/12/08

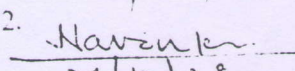
Mukesh Kumar
R.A. 59 Kbagh
colony, Patna-20

2. राजेश्वर ठाकुर
26/12/2008
चौक शिकापुर जंगली
50 लेन परमारिनी

DL 468/2005 पटना

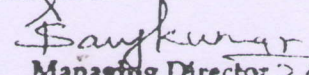
भू-स्वामीगण का हस्ताक्षर

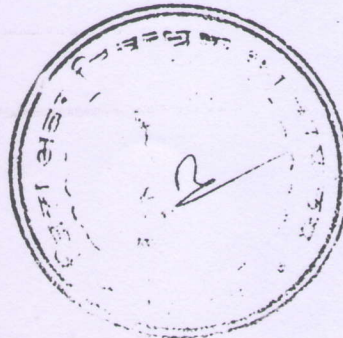
1. 
26/12/08

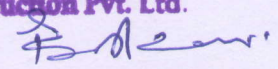
2. 
26/12/08

बिल्डर का हस्ताक्षर

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.


Managing Director 26/12/2008



Drafted by
Rajesh Kumar "Leadwrit"
R.M.S. Colony Road No-1
P.S. Kankarbagh Patna
Date 14/8/02
For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Managing Director

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. 105000
Addl. Stamp duty paid under RDA/Municipal Act Rs.
(Paid Rs. 0/- by N.J. Stamp Paper and Rs. 105879/- through Bank Challan.)

FEE PAID	A1	0 C	0 H1b	0 Ka1	0 Lii	0 LLR
	A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0 Proc. Fee
	A9	0 DD	0 I	150 K1c	0 Mb	25
	A10	0 E	250 J1	0 K2	0 Na	54
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0 Scan	400

Total Fee
879

Date : 27/12/2008

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at 03:07 PM on Saturday, 27th December 2008 at the District Registry Office, Patna by Veena Yadav
(Executant) W/O Shri Kuleshwar Prasad Yadav
by profession House Wife.

Veena Yadav.
Signature of Presentant
27.12.08.

Date: 27/12/2008

Registering Officer
Patna

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 Mukesh Kumar age Sex M son/daughter of S/O-Shri Jogendra Pd. Singh resident of Renial Flat No.-59, Kankarbagh, Patna.

Date : 27/12/2008

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

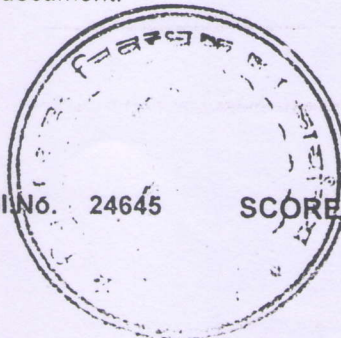
Registered in Book 1 of DSRO/ SRO Patna having 12 pages, in the volume CD-54 and document no. of which is printed on the First Page of the document.

Date : 27/12/2008

Registering Officer
Patna

Token No.25011 Year - 2008 S.No. 24645 SCORE Ver. 2.0

Deed No. 21140 NIC-Bihar



For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.
Managing Director

भारतीय शेर व्यापिक

एक सौ रुपये

Rs. 100

ONE

HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारतीय शेर व्यापिक

IMPERIAL FOUNDATION

बिहार BIHAR

E 082212

श्री संजीव कुमार (Sanjiv Kumar) एवं
श्री नवीन कुमार (Navin Kumar) के बीच

मध्य शेर का विभाजन निम्न प्रकार होगा-

पूरक एकरारनामा

{Suplementry Agreement}

यह पूरक एकरारनामा आज दिनांक 07/01/2009 को भू-विकासक
इम्पीरियल फाउंडेशन कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (M/s IMPERIAL FOUNDATION
CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED) वजरिए श्री संजीव कुमार (Sanjiv Kumar) एवं
भू-स्वामी श्रीमती वीणा यादव (Veena Yadav) एवं श्री नवीन कुमार (Navin Kumar) के बीच
दिनांक 27/12/2008 को निस्पादित हुए विकास कार्य एकरारनामे के पूरक एकरारनामे के रूप में
संपादित हुआ-

दिनांक 27/12/2008 को हुए एकरारनामे के शर्त के अनुसार भू-विकासक एवं भू-स्वामी के
मध्य शेर का विभाजन निम्न प्रकार होगा-

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Sanjiv Kumar
Managing Director 07/01/09

Veena Yadav
Navin Kumar

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Sanjiv Kumar
Managing Director

1. ग्राउंड तल का सारा निर्मित होने वाला क्षेत्र भू स्वामी का होगा जो कॉमर्शियल होगा। जिस भू स्वामी के ईच्छानुसार भू विकासक निर्मित करेंगे।
2. दूसरा तल का सारा निर्मित होने वाला क्षेत्र भू विकासक का होगा और साथ ही प्रथम तल का दो बेंड रूम (फ्लैट संख्या 103) का क्षेत्र भी भू विकासक का होगा। यह सारा क्षेत्र भू स्वामी को मिले ग्राउंड तल के एवज में होगा।
3. भू स्वामी को प्रथम तल पर फ्लैट संख्या 102 एवं 105
तीसरे तल पर फ्लैट संख्या 301, 303 एवं 304
चौथे तल पर फ्लैट संख्या 402 एवं 405
4. भू विकासक को प्रथम तल पर फ्लैट संख्या 101 एवं 104
तीसरे तल पर फ्लैट संख्या 302 एवं 305
चौथे तल पर फ्लैट संख्या 401, 403 एवं 404
5. भू-स्वामी को 3(तीन) कॉमर्शियल पार्किंग एवं 7(सात) रेसिडेंसियल पार्किंग मिलेगा।
6. भू-विकासक को 3(तीन) कॉमर्शियल पार्किंग एवं 13(तेरह) रेसिडेंसियल पार्किंग मिलेगा।
7. भू विकासक अपने हिस्से का 4(चार) पार्किंग बेचकर, उसके द्वारा प्राप्त रकम/राशि भू-स्वामी को देवेंगे।
अगर इसके अतिरिक्त पार्किंग का निर्माण होता है तो उसमें भी भू विकासक एवं भू-स्वामी का बराबर का हिस्सा होगा।
कॉमर्शियल पार्किंग को बेचने का अधिकार किसी भी पक्ष को नहीं होगा, उस क्षेत्र में किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं होगा।
जमीन के फ्रंट एवं साईड में निर्मित दुकानों को भू-विकासक यथा-संभव निर्माण कार्य पूरा करने के बाद हटाएंगे अथवा पी.आर.डी.ए./पटना नगर निगम के नियम के अनुसार ही हटाएंगे।
भू-स्वामी पीछे के कॉमर्शियल क्षेत्र में 300 से 400 वर्ग फीट के बीच का क्षेत्र भू-विकासक को अपने ऑफिस कार्य के लिए 8(आठ) सालों के लिए बगैर किराया लिए उपयोग हेतु देवेंगे।

भूस्वामी का हस्ताक्षर-

1. Keena Yadav.

2. Navin kr.

बिल्डर का हस्ताक्षर-

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Bar Kumar
Managing Director 07/01/09

For IMPERIAL FOUNDATION
Construction Pvt. Ltd.

Bar Kumar
Managing Director