



12/12



दिनांक 12/12/2012
 पंजीकृत नं. 502768
 डीडी नं. 30930

श्री जितेंद्र प्रसाद सिंह
 Govt. of Bihar
 District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 12/12/2012 by Jitendra Prasad Singh. A Stamp Duty of Rs. 367200/- 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. 30930 in Book No. 1, Volume No. 602 on pages from 188 to 207 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 94 / Year 2012.

Date: 12/12/2012

Token No: 37739 /2012

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

Handwritten notes in Hindi:
 उपरोक्त दस्तावेज़ का पंजीकरण
 किया गया है और इसमें
 उचित शुल्क का भुगतान
 किया गया है।

Witnessed by
 श्री जितेंद्र प्रसाद सिंह
 12.12

**विकास एकरारनामा
 (DEVELOPMENT AGREEMENT)**

यह एकरारनामा (Agreement) आज दिनांक 12/12/2012 माह
 दिसम्बर, सन् 2012 ई० को निम्नलिखित पक्षों के बीच
 सम्पन्न हुआ।

M/s Jai Mahadev Constructions

Handwritten notes and signatures:
 श्री जितेंद्र प्रसाद सिंह
 12.12
 12/12/12

District Registry Office, Patna

Token Number 37739

Reg. Year 2012

Serial Number 36805

Deed Number 30999

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented	Jitendra Prasad Singh By <u>जितेन्द्र प्रसाद सिंह</u>						
Sig.	<u>12/12/012</u>						
Executant	Jitendra Prasad Singh <u>जितेन्द्र प्रसाद सिंह</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Photo	<input checked="" type="checkbox"/> Thumb	<input checked="" type="checkbox"/> Index	<input checked="" type="checkbox"/> Middle	<input checked="" type="checkbox"/> Ring	<input checked="" type="checkbox"/> Little
Sig.	<u>12/12/012</u>						
Executant	Binod Kumar <u>बिनोद कुमार</u>						
Sig.	<u>12, 12, 12</u>						
Executant	Surendra Mohan <u>सुरेन्द्र मोहन</u>						
Sig.	<u>12/12/2012</u>						
Identified	Jitendra Kumar By <u>जितेन्द्र कुमार</u>						
Sig.	<u>12/12/12</u>						
Claimant	Uday Singh (Dir.) <u>उदय सिंह</u>						
Sig.	<u>12/12/12</u>						
Claimant	Awadhesh Prasad Singh (Dir.) <u>आवधेश प्रसाद सिंह</u>						
Sig.	<u>12/12/12</u>						



(DEVELOPMENT AGREEMENT)

(2)

1. प्रथम पक्ष (भू-स्वामी) लेख्यकारी :-

- (i) जितेन्द्र प्रसाद सिंह वल्द स्व० राधे कृष्ण प्रसाद, निवासी-
ग्राम- कुम्हरा पो०- करकाईन, थाना- घोसवरी, जिला- पटना,
(ii) श्री बिनोद कुमार स्व० राधे कृष्ण प्रसाद, निवासी- ग्राम-
कुम्हरा पो०- करकाईन, थाना- घोसवरी, जिला- पटना,
(iii) श्री सुरेन्द्र मोहन स्व० राधे कृष्ण प्रसाद, निवासी- ग्राम-
कुम्हरा पो०- करकाईन, थाना- घोसवरी, जिला- पटना, सभी
नागरिकता- भारतीय, जिन्हें इनके पश्चात् भूखण्ड स्वामी (प्रथम
पक्ष) कहा गया है। (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों
को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में विधिक,
प्रतिनिधि, कानूनी चारसन सदस्य/ अधिकृत एजेन्ट, उत्तराधिकारीगण
एवं प्रशासकिय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।

2. द्वितीय पक्ष (भू- विकासक) :-

मेसर्स जय महादेव कन्स्ट्रक्सन्स, जो भारतीय कम्पनी
अधिनियम 1956 के अनुसार एक निर्बाधित पार्टनरशीप फर्म है,
जिसका कार्यालय मन्ना सुरति कम्पलेक्स, डाक्टर्स कॉलोनी, कंकड़बाग,
पोस्ट- लोहिया नगर, थाना- कंकड़बाग पटना द्वारा प्रबंध निदेशक
श्री उदय सिंह, वल्द- स्व० शिवनन्दन प्रसाद, निवासी ग्राम एवं
पो०- रायपुर कोयल बिगहा, थाना- थरथरी, जिला- नालंदा एवं श्री
अवधेश प्रसाद सिंह वल्द स्व. रामेश्वर सिंह, निवासी ग्राम-
फरासपुर, थाना- हिलसा, जिला- नालंदा, वर्तमान निवासी- मन्ना-सुरती
कॉम्पलेक्स, लोहिया नगर, कंकड़बाग, थाना- कंकड़बाग, जिला -
पटना, दोनो भारतीय नागरिक, जिन्हें इनके पश्चात् विकासकर्ता
(द्वितीय पक्ष) कहा गया है। यहाँ विकासकर्ता से अभिप्राय यह है
कि उनके उत्तराधिकारी, एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधि-
कारी से है, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष
से है जिसे सम्मिलित किया जाता है।

3. लेख्य प्रकार :-

विकास एकरानामा (DEED OF DEVELOPMENT
AGREEMENT)

जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद निर्मित

उदय सिंह प्रसाद सिंह
12/12/12

शिव
12/12/12

जितेन्द्र प्रसाद सिंह
12/12/12
बिनोद कुमार
12/12/12

12.12.12
सुरेन्द्र मोहन
12/12/2012

(3)

भवन का 50% जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं 50% डेभलपर/विकासक (द्वितीय पक्ष) पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत संस्था से स्वीकृत किये गये नक्शे के अधार पर मान्य होगा।

4. अनुसूची संख्या- 1

लॉट संख्या- (i)

उपर वर्णित भू-स्वामी जितेन्द्र प्रसाद सिंह के भूखण्ड का पूर्ण विवरण :-

(क) मौजा- जगनपुरा, थाना- रामकृष्णा नगर, थाना नं०- 26, तौजी नं०-131, खाता नं०- 26, प्लॉट नं०- 1135, कुल एराजी- 1361 वर्गफीट जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

चौहद्दी

उत्तर - राष्ट्रीय उच्च पथ
दक्षिण - श्रीमती कुसुम देवी एवं सुरेन्द्र मोहन
पूरब - सर्वे प्लॉट नं०- 1134
पश्चिम - बिनोद कुमार

(ख) मौजा- जगनपुरा, थाना- रामकृष्णा नगर, थाना नं०- 26, तौजी नं०-131, खाता नं०- 26, प्लॉट नं०- 1135, कुल एराजी- 1361 वर्गफीट जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

चौहद्दी

उत्तर - राष्ट्रीय उच्च पथ
दक्षिण - श्रीमती कुसुम देवी एवं सुरेन्द्र मोहन
पूरब - बिनोद कुमार
पश्चिम - सर्वे प्लॉट नं०- 1136

लॉट संख्या- (ii)

उपर वर्णित भू-स्वामी श्री बिनोद कुमार के भूखण्ड का पूर्ण विवरण :-

मौजा- जगनपुरा, थाना- रामकृष्णा नगर, थाना नं०- 26, तौजी नं०- 131, खाता नं०- 26, प्लॉट नं०- 1135, समिति प्लॉट नं०- 3, कुल एराजी- 1379 वर्गफीट जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

जितेन्द्र प्रसाद सिंह
12/12/12

बिनोद कुमार
12/12/12

जितेन्द्र प्रसाद सिंह
12/12/12
बिनोद कुमार
12/12/12
श्रीमती कुसुम देवी
12/12/12

(4)

चौहद्दी

- उत्तर - राष्ट्रीय उच्च पथ
दक्षिण - श्रीमती कुसुम देवी एवं श्री सुरेन्द्र मोहन
पूरब - श्री जितेन्द्र प्रसाद सिंह
पश्चिम - श्री जितेन्द्र प्रसाद सिंह

लॉट संख्या- (iii)

उपर वर्णित भू-स्वामी श्री सुरेन्द्र मोहन के भूखण्ड का पूर्ण विवरण :-

मौजा- जगनपुरा, थाना- रामकृष्णा नगर, थाना नं०- 26, तौजी नं०- 131, खाता नं०- 26, प्लॉट नं०- 1135, समिति प्लॉट नं०- 2, कुल एराजी- 2048 वर्गफीट जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

चौहद्दी

- उत्तर - श्री बिनोद कुमार एवं जितेन्द्र प्र० सिंह
दक्षिण - सर्वे प्लॉट नं०- 1135 का अंश
पूरब - सर्वे प्लॉट नं०- 1134
पश्चिम - श्रीमती कुसुम देवी

सन्दर्भ

यह लेख्य संपत्ति अनुसूची- 1 में वर्णित लॉट संख्या- (i) में वर्णित (क) एवं (ख) की सम्पत्ति को श्री जितेन्द्र प्रसाद सिंह की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है। जिसे उन्होंने दो निर्बाधित बिक्रय-पत्र के द्वारा क्रमशः श्री पन्नु लाल राय पिता- श्री रामप्रीत राय, निवासी- विग्रहपुर, थाना- जक्कनुपर, जिला- पटना से क्रय की है। जिसका निर्बंधन जिला निर्बंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या 259, पृष्ठ संख्या- 12 से 22 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-4774/2000 एवं प्यारे लाला सिंह एवं श्री योगेन्द्र राय दोनों पिता- श्री रामवृक्ष राय, निवासी- विग्रहपुर, थाना- जक्कनुपर, जिला- पटना से क्रय की है जिसका पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या 61, पृष्ठ संख्या- 200 से 209 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 5309/ 2000 द्वारा हुआ है, लॉट संख्या- (ii) में वर्णित की सम्पत्ति को श्री बिनोद कुमार की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है। जिसे उन्होंने निर्बाधित बिक्रय-पत्र के द्वारा बुद्धा सहकारी गृह निर्माण समिति

अवपना प्रसाद सिंह
12/12/12

Binu
12/12/12

12/12/12
12/12/12

बिनोद कुमार
12/12/12
12/12/12

(5)

लि०, पटना जिसका अवैतनिक सचिव श्री हरदेव प्रसाद सिंह पिता-
स्व० मुंशी प्रसाद सिंह, निवासी- गोबिन्दपुर, पोस्ट- बरूआने,
थाना- सरमेरा, जिला- नालन्दा से क्रय की है। जिसका निबंधन
जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या 78,
पृष्ठ संख्या- 241 से 244 तक पर अंकित कर वसीका
संख्या-8171/1990 द्वारा दिनांक- 11.12.1990 को हुआ है एवं
लॉट संख्या- (iii) में वर्णित की सम्पत्ति को श्री सुरेन्द्र मोहन की
स्वयं अर्जित सम्पत्ति है। जिसे उन्होंने निबंधित बिक्रय-पत्र के द्वारा
बुद्धा सहकारी गृह निर्माण समिति लि०, पटना जिसका अवैतनिक
सचिव श्री हरदेव प्रसाद सिंह पिता- स्व० मुंशी प्रसाद सिंह,
निवासी- गोबिन्दपुर, पोस्ट- बरूआने, थाना- सरमेरा, जिला- नालन्दा
से क्रय की है। जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में
पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या 78, पृष्ठ संख्या- 245 से 248 तक
पर अंकित कर वसीका संख्या- 8172/1990 द्वारा दिनांक-
11.12.1990 को हुआ है तब से उपरोक्त भूस्वामी लेख्य सम्पत्ति
एवं अन्य सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक
दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रशीद कटाते
चले आ रहे हैं। जिसे भूस्वामी अपने परिवार के हित में परिवार के
कर्ता के रूप में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु डेवलपमेंट
एग्रीमेंट करने का पूर्ण अधिकार रखते हैं। जिसके निमित्त इस
विलेख का निष्पादन करते हैं तब से लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष
अनुसूचि संख्या- 1 में लॉट नं०- (i), (ii), (iii) एवं में वर्णित
सम्पत्ति पर स्वामी के रूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे
में रहते चले आ रहे हैं। लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का नाम अंचलाधि
कारी फुलवारी शरीफ के कार्यालय में दाखिल खारिज होकर क्रमशः
जमाबंदी संख्या 105/1, 6 एवं 5 पर अद्यतन रसीद निर्गत हो रहा
है। जिसे अपने परिवार के हित में, परिवार के कर्ता के रूप में
उपरोक्त सम्पत्ति पर बहुमंजिला ईमारत बनवाने का पूर्ण अधिकार ध
रित करते हैं तथा उपरोक्त सम्पत्ति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी
दोष एवं ऋण-भार से पूर्णतः मुक्त है और यह कि उपर वर्णित
प्रथम पक्ष, जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के

श्री
मुंशी प्रसाद सिंह
12/12/12

श्री
12/12/12

श्री
जमाबंदी संख्या
12/12/12
12/12/12
12/12/12

M/s Jai Mahadev Constructions

श्री
Partner

(6)

भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शांतिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिए साथ-साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय एवं व्यवसायिक ईमारत एवं आधुनिक तकनीक से फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतु द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि भूखण्ड निर्माण एकरारनामा के तहत उभय पक्षों का मध्य इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड, प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण, बिजली बिल, वैयक्तिक ऋण भारों से विमुक्त है अतः भूखण्ड सभी तरफ के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वयं जाँचकर तथा भूस्वामी के स्वत्व एवं भौतिक कब्जा पाकर उसपर निर्माण कार्य करने के लिए 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 कम्प्लेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात प्रथम पक्ष को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना के 50% और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन भूमि मालिक को द्वितीय पक्ष के द्वारा निर्माण कर दिया जाएगा तथा उन सभी सुविधाओं को भी साथ भूस्वामी को प्रदान की जायेगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष 50% उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आवंटन उसके पक्ष में किया जायेगा जिसकी सहमति, स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी, प्रतिनिधि उत्तराधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होंगे। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष आवंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी।

आवासीय प्रस्ताव सिद्ध
12/12/12

दिनांक
12/12/12

दिनांक 12/12/12

दिनांक 12/12/12

12/12/12
दिनांक 12/12/12

(7)

यह कि प्रथम पक्ष भूस्वामी का 50% का निर्धारण इस प्रकार से होगा कि भूस्वामी का हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र में से सभी मंजिल पर हिस्सा के अनुसार पर दिया जायेगा तथा शेष भाग भूविकासक को होगा।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2008 की धारा- 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना की प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात् भूविकासक स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा को छोड़कर शेष पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से में निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते हैं, अपने खरीदारों से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं, बिक्रय-पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतु बिक्री का निष्पादन कर सकते हैं, बिक्रय-पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतु निबंधन कार्यालय में उपस्थापित 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।

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच उनके हिस्से के निस्वतः आपस में एक Memorandum of Partition निष्पादित किया जायेगा, जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाली हिस्सा 50% के अनुसार निर्मित (फ्लैट एवं पार्किंग स्पेश तथा अन्य सुविधाओं) का आवंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू- विकासक के हिस्सा 50% का आवंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायेगा। भू-विकासक अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री, निबंधन, बंधक, एकरारनामा अपने खरीदारों के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शों के साथ पटना नगर निगम या सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के खर्च पर प्राप्त कर लिया जाएगा। जिसके लिए नक्शा प्रथम पक्ष/ द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की जायेगी और इन्हें

स्वामी प्रदाय सिद्ध

12/12/12

श्री 12/12/12

12/12/12

12/12/12

12/12/12

(8)

प्रथम पक्ष/ द्वितीय पक्ष के नाम से नक्शा पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली जाएगी और स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

भूखण्ड स्वामी- प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखित शर्त होंगे :-

1. यह कि निर्मित एपार्टमेन्ट का नाम " राधेकृष्ण इन्कलेव " होगा।
2. यह कि भूखण्ड स्वामी, भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देंगे ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम/ ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होंगे। नक्शा पास होने की तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होंगे और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आवंटित हिस्से को सुपुर्द करेंगे। भूखण्ड स्वामी के आवंटित क्षेत्र 50 % होगा। साथ ही डेवलपर्स के आवंटित हिस्से का 50 % का दखल कब्जा डेवलपर्स या उनके उत्तराधिकरीगण को मिलेगा, जो कि इस एग्रीमेन्ट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीदार अथवा खरीदारों को निर्मित फ्लैटों, दुकानों, कार्यालयों एवं पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेंगे या बिक्रय करेंगे।
3. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि पटना नगर निगम द्वारा प्रस्तावित प्रारूप पारित होने के पश्चात् प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य 02 (दो) वर्ष तक करेंगे बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचाये। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निध रित्त अवधि में गणना नहीं की जाएगी। यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उस पर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होंगे। उपरोक्त अवधि की गणना पटना नगर निगम या

इसके प्रस्तावित
12/12/12

12/12/12

12/12/12

12/12/12

12/12/12

(9)

सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से प्रारूप के पारित होने की तिथि से की जायेगी।

4. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स) अपने तरीके से करेंगे।

5. यह कि यदि किसी तरह के कानूनी अड़चन से निर्माण कार्य शुरू होने में बाधा या ठप हो जाये तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जाएगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को निर्धारित अवधि 02 वर्ष में गणना नहीं की जायेगी। यदि भू-विकासक उक्त अवधि तक बहुमंजिला ईमारत नहीं बनाते है तो भूस्वामी द्वारा विकासक को अतिरिक्त 6 (छः) माह का ग्रेस अवधि दिया जायेगा अगर उक्त ग्रेस अवधि के बाद भी विकासक अनुसूचि- 1 में वर्णित जमीन पर ईमारत का निर्माण नहीं कर पाते है तो विकासक को प्रतिमाह भूस्वामी को मो०- 50,000/- (पचास हजार) रूपये पेनाल्टी के रूप में देना होगा।

6. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृति प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों/ पार्किंग स्पेशों तथा छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेंगे, साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जाएगी, उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय राशि को नियत कर बिक्रय अथवा पट्टा करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

7. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू-स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यों, क्रियाकलापों, वसिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार :-

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं के भवन निर्माण कार्य के लिए तैयारी करेंगे, उसका सुधार करेंगे तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत चाहिये

स्वीकृति प्रारूप से

12/12/12

डिप्टि
12/12/12

12/12/12

12/12/12

12/12/12

12/12/12

(10)

तथा हर तरह के वसिकाओं का निष्पादन भी न्याय, विधिसंगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक क्रिया-कलापों की स्वीकृति सम्बंधित विभागों से करवायेगे।

(ख) सभी सम्बंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार, इत्यादि की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते हैं, जिसका भुगतान विकासक स्वयं करेंगे।

(ग) विकासक द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत, योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेन्ट, औजार, विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बंधित कार्यों हेतु सम्बंधित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकते हैं।

(घ) उन सभी कार्यों के लिए डेवलपर्स स्वतंत्र होंगे जिसके द्वारा आवंटन और बिक्रय हेतु डेवलपर्स को आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बंधित प्रक्रियाओं के लिए कागजातों का निष्पादन करेंगे।

(ड.) इसी प्रकार डेवलपर्स अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकार सुरक्षित रखेंगे।

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

8. भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा:-

क. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भू-स्वामियों की सम्पत्ति है एवं उनका दखल कब्जा शांति 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 सम्बंधित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह की दिवानी एवं फौजदारी मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिए बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा, किराया, लाइसेन्सी अथवा बन्दोवस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है।

सिद्धि

12/12/12

श्री

12/12/12

सिद्धि

12/12/12

विनोद कुमार

12/12/12

सुदेश महान

12/12/12

- ख. भूस्वामी का घोषणा यह भी है कि उनके भूखण्डों के विरुद्ध पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं या वित्तीय संस्थाओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिए किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है।
- ग. भूस्वामी ने यह भी घोषणा किया है कि उनके दखल कब्जे वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकीयत, दावा, सम्पत्ति अधिग्रहण, अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश, सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नहीं किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धी आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पत्ति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।
- घ. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की जब्ती अथवा सम्पत्ति अधिग्रहण के लिए या किसी दावों या दावा विशेष के न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।
- ड. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते हैं कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पत्ति, हिस्सा, दावा, टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पत्ति ही है।
- च. यह की भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिए कोई बयब्याना, एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पत्ति 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।
- छ. यह उक्त समस्त बहमंजिला इमारत के लिए नक्शा दोनों पक्षों

अपने प्रचार सिद्धे

12/12/12

Dishu
12/12/12Dishu
12/12/12

12/12/12

Dishu
12/12/1212/12/12
Dishu

(12)

के राजामन्दी से तैयार होगा और दोनों पक्षों की सहमति से वह नक्शा भवन निर्माणकर्ता अपने स्तर से और अपने खर्च से सम्बंधित विभाग से पास करवायेगें और आरम्भ से लेकर अंत तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और लेख्यकारी प्रथम पक्ष एक पैसा भी न लगायेगे और न खर्च करेगें। नक्शा पास कराने सम्बंधी आवश्यक कागजात लेख्यकारी प्रथम पक्ष, भूविकासक को उपलब्ध करायेगें।

ज. भवन निर्माण काल में नींव से लेकर बहुमंजिला इमारत के अंतिम छोड़ तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का लेख्यकारी प्रथम पक्ष को समय-समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा, जिससे वे निर्माण कार्य की जानकारी ले सकें।

झ. भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर्स से द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के भूस्वामी के सम्पत्ति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामियों का होगा। साथ ही साथ उन दावों का निराकरण के लिए भूखण्ड स्वामी आवंटित हिस्से पर ही आवंटन करेंगे। डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेंगे।

ञ. यह कि इस वसीका का निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार मिल जायेगें जिसके अधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिए आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने के लिए तथा निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र हो जायेगें।

ट. यह कि उपरोक्त भूखण्ड स्वामी के अलावे अगर विकासक/डेवलपर उपरोक्त वर्णित जमीन के सटे किसी अन्य जमीन मालिक के साथ विकास एकरारनामा करते है तो वैसी परिस्थिति में उपरोक्त भूस्वामी से सहमति के बिना नहीं होगा एवं उक्त बहुमंजिला इमारत के सचिव, जमीन मालिक के सदस्य होंगे।

ठ. यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सबसे उपरी छत का आधा हिस्सा जमीन मालिक का एवं आधा हिस्सा भू-विकासक का होगा एवं सेट बैक, सीढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

आवेदन प्राप्त सिद्ध

12/12/12

Dim 12/12/12

जितेंद्र प्रसाद सिद्ध

12/12/10/12

बिनोय कुमार

12/12/12

12/12/12

9. डेवलपर्स बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जबाबदेही का निर्वाहन करते हुए इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखित कार्य भी करेंगे 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 यदि प्रेषित 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 सम्बंध में अपना पक्ष रखें 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-जवाब एवं रिज्वान्डर देने का अधिकार होये और अपना दावा हकियत सम्बंधित भी पेश करेंगे। उसके लिए आवेदन-पत्र, शपथ-पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेंगे।

(ख) यह कि सम्बंधित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेंगे। अगर किसी तरह की त्रुटियाँ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण यथाशीघ्र कर लेनी पड़ेगी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबंद होगा। इस विलेख का मूल प्रति डेवलपर्स तथा छाया प्रति जमीन मालिक के पास रहेगी।

10. यह कि इस विलेख में अंकित प्लॉट के अलावे अन्य कोई दूसरे प्लॉट के लोगों को आने जाने के लिए रास्ता नहीं दिया जायेगा।

11. यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों द्वारा अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोच-समझकर निम्नलिखित गावाहों के समक्ष लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

अनुसूची संख्या- 1

उपर वर्णित भू-स्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का

पूर्ण विवरण :-

मौजा- जगनपुरा, थाना- रामकृष्णा नगर, थाना नं०- 26, तौजी नं०-

131, खाता नं०- 26, थाना कोड नं०- 322, प्लॉट नं०- 1135,

कुल एराजी- 14.1187 डिसमिल जिसका चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

खातेवाले प्रजापति सिंह
12/12/12

सिंह
12/12/12

12/12/12
12/12/12
12/12/12

- उत्तर - राष्ट्रीय उच्च पथ
 दक्षिण - सर्वे प्लॉट नं०- 1135 का अंश
 पूरब - सर्वे प्लॉट नं०- 1134 का अंश
 पश्चिम - सर्वे प्लॉट नं०- 1136 का अंश एवं श्रीमती
 कुसुम देवी

जमीन का मूल्य :- मो०- 1,83,55,000/- (एक करोड़ तिरासी
 लाख पचपन हजार) रूपये मात्र।

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशस्त्रीय एवं ढाचागत विवरण

∴

- ढाँचा - पी०आर०डी०ए०/ सरकारी संस्था द्वारा स्वीकृत
 आर०सी०सी० फ्रम स्ट्रक्चर ढाँचा।
- Civil कार्य - पी०आर०डी०ए० द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सीमेन्ट,
 बालू एवं मसाला ईंट प्रथम कोटि का।
- परिसज्जा - जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें एवं छत का
 प्लास्टर होगा एवं पी०ओ०पी० करके देंगे।
- फर्श - फ्लैट का सभी फर्श क्षेत्र भेन्टीफाईड टाइल्स या
 मार्बल्स का होगा।
- दरवाजे - उच्च कोटी सखुआ लकड़ी का चौखट और पल्ला
 उच्च कोटी सागवान का एवं 4 फ्लैट का मुख्य
 दरवाजा में ग्रिल लगाकर दिया जायेगा।
- खिड़कियाँ - सखुआ लकड़ी का चौखट एवं पल्ला गम्हार का होगा
- शौचालय - पैन एवं बेसिन, नल एवं अन्य सामग्री एवं दिवाल में
 glazed टाइल्स 7 फीट की उँचाई तक।
- रसोई घर - मार्बल वर्किंग प्लैटफार्म, स्टील सिंक, दिवाल पर
 वर्किंग प्लैटफार्म के उपर 2 फीट उँचा glazed
 टाइल्स।
- बिजली व्यवस्था - मानक बिजली सामग्री के साथ Conduit पी०वी०सी०,
 Conduit Copper-wiring, वायरिंग का तार एवं होल्डर
 Havels का होगा।

अतः प्रस्ताव स्वीकृत

12/12/12

12/12/12

अतः प्रस्ताव स्वीकृत

12/12/12

12/12/12

12/12/12

(15)

जेनरेटर - समुचित प्रतीक्षालय बिजली हेतू जेनरेटर होगा।

नोट:- उपरोक्त शर्तें केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्र पर लागू नहीं होगा।

गवाहगण

1. जितेंद्र कुमार
श्री प्रमोदा लीड
वृन्दावन ऐपार्टमेंट संकल
खोग पटना-20
12/12/12

जितेंद्र प्रसाद सिंह
1. 12/12/012
PAN-AUJPS 2514E

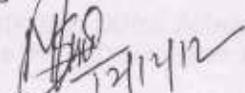
2. Abinash Kumar.
20 A, Admeh co-operative
Sector XII, B.S.city.
Jharkhand.
12/12/2012

2. विनोद कुमार
12.12.12
3. ~~श्री प्रमोदा लीड~~
PAN-ADKPM2320C
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
(भू-स्वामी)

1. ~~श्री प्रमोदा लीड~~
12/12/12

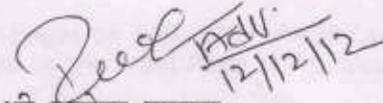
2. अक्शय प्रसाद सिंह
12/12/12
Company's PAN- AAHFJ2565Q.
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
(डेभलपर्स)

मुद्रित किया :-


(मुकेश प्रसाद)

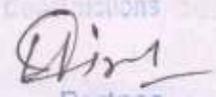
"चैम्बर" समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

प्रारूप तैयार किया


श्री रूपेश कुमार
अधिवक्ता

पटना। "चैम्बर" समाहरणालय अधिवक्ता संघ, 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. 367200/-**
 Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 363004/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee	Service Charge
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	500
	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-										
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -											804


Registering Officer
Patna

Date: 12/12/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 12th December 2012 by Jitendra Prasad Singh S/O Late Radhey Krishna Prasad by profession Others. Status - Executant

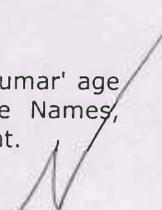

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 12/12/2012


Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

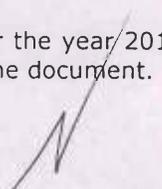
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Jitendra Kumar' age '28' Sex 'M', 'Yamuna Singh', resident of 'Vrindavan Apartment, kankarbagh, patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.


Registering Officer
Patna

Date : 12/12/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 602 on pages on 188 -207 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-94 year 2012 .The document no: is printed on the Front Page of the document.


Registering Officer
Patna

Date : 12/12/2012

Token No. : 37739

Year : 2012 S.No. : 36805

SCORE Ver.3.0

Deed No . : 30930



SHIVA

बिहार का पत्थर संदेस
Ambuja
Cement

भारत का पत्थर संदेस

