भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

523710

Serial No. 8391

Deed No. 8053

रमेश प्रसाद, मुद्रांक विक्रेता

Govt. of Biha...

District Registry Offi...

Summary of Endors...

This document was presented for registration on 19/03/2...

A Stamp Duty of Rs. 137120/- and other Fees of Rs. 929/-

The document was found admissible. The Names, Photogr... Signatures of the Executants and the [redacted] entifier, who have admitted execu... ed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. 8053 in B... 175 on pages from 237 to 253 and has been preserved in total 17 pages in C...

...gnature with Date
... Kumar Thakur]
...ng Officer, Patna

Date: 19/03/2013

Token No: 8700 /2013

SCANNED

ATTESTED
B.K. JHA
Notary, Patna

NOTARY
B.K. JHA
PATNA, BIHAR, INDIA

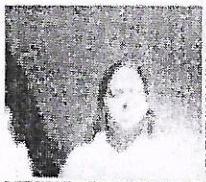
विकाश एकरारनामा

Development Agreement

N. S. Project & Infra

Partner

Token Number 6700 Reg. Year 2013 Serial Number 8591 Deed Number 3033

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Kanchan Ray						
Sig.	कंचन राय 19/3/13						
Executant	Malti Devi						
Sig.	मालती देवी 19/3/13	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Executant	~~Kanchan Ray~~						
Sig.	कंचन राय 19/3/13						
Executant	~~Sushma Devi~~						
Sig.	सुषमा देवी 19/3/13						
Executant	Usha Ray						
Sig.	उषा राय 19/3/13						
Identified By	Rajendra Pd. Roy						
Sig.	राजेन्द्र प्रसाद रॉय 19/3/13						
Claimant	Vishal Kumar Singh (Partner)						
Sig.	Vishal Kr Singh. 19/03/13						

Development Agreement (1) श्रीमति कंचन राय (Kanchan Rai) पति-श्री राजेन्द्र प्रसाद राय (Rajendra Prasad Rai), निवासी- -ग्राम- कृतपुरा, पो.- कमरपुर, जिला- बक्सर, बिहार, (2) श्रीमती सुषमा देवी पति श्री प्रवीण राकेश, निवासी ग्राम- परशुरामपुर भाया-ईमामगंज, थाना-पालीगंज, जिला-पटना (3) श्रीमती मालती देवी पति श्री नवल किशोर शर्मा, निवासी ग्राम- कुन्डिला, थाना - कुर्था, जिला- जहानाबाद (4) श्रीमती उषा राय पति श्री राम वचनराय, निवासी ग्राम वो पोस्ट-कटरा कंला, थाना- मोहनियाँ, जिला-कैमूर (भभुआ) सभी पेशासन- गृहणी, भारतीय नागरिक जिसेआगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है। (जोशब्दाबली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर, उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हित बद्धउत्तराधिकारी को शामिल करेंगे जिन्हें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

जे0 एन0 एस0 पोजेक्ट एण्ड इन्फ्रा निबंधित कार्यालय लेन नं0-3, महल्ला-गौरक्षिणी, पोस्ट एवं थाना-सासाराम, जिला-रोहतास, (बिहार) द्वारा पार्टनर श्री विशाल कुमार सिंह पिता श्री विजय कुमार सिंह, निवासी- फ्लैट नं0-502, प्रतिमा मैनशन अपार्टमेंन्ट, शिवपुरी, पटना, (बिहार) भारतीय नागरिक के माध्यम से निष्पादित किया जाता है। जिसे आगे डेभलपर भवन निर्माता/ उन्नयन कर्त्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है। जिसमें उसके कार्यालय के अधिन्यार्सा, नामित एवं उत्तराधिकारी आदि भी सम्मिलित है, जो इसमें (द्वितीय पक्ष) के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

For J.N.S. Project & Infra
Vishal Kumar Singh
19/03/13
Partner

मालती देवी 19/3/13

उषा राय 19/3/13

सुषमा देवी 19/3/13

ATTESTED
B.K. JHA
Notary, Patna (Bihar)

वह जमीन आवासिय मेन रोड मौजा मुस्तफापुर, परगना - फुलवारी शरीफ, हाल थाना- खगौल, सर्वे थाना एवं सब रजिस्ट्री-दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना के थाना सं.- 36 (छत्तीस) **थाना कोड- 157**, तौजी न- 5276, खाता नं- 306 (तीन सौ छः), वो खेसरा सर्वे प्लॉट नं- 271 (दो सौ एकहत्तर), का अंश जिसका कुल एराजी 9747 वर्गफीट यानी- 22.38 डिसमिल, है, भु- शुल्क संग्रह विहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर को 10 रू0 मात्र सलाना जमाबंदी नं0- 1915 एवं 2076 लेख्यकारिणी नं0-2 एवं 3 के द्वारा देय है। उपरोक्त एराजी पटना क्षेत्रिये विकास प्राधिकार क्षेत्र के अंदर है । जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

चौहद्दी

उत्तर :- श्री काशी महतो वगैरह

दक्षिण :- श्री वसदेव सिंह वगैरह

पुरब :- सर्वे आहर

पश्चिमः- सर्वे आहर सिवाना आदमपुर

सम्पति का सरकारी मुल्य मो0 61,55,000/- 10 प्रतिश तबढ़ोतरी मो0 ~~6,16,000/- टोटल मो0~~ 67,71,000/-(सरसठलाख एकहत्तर हजार ~~रुपये~~) मात्र।

NOTARY
B. K. JHA
PATNA BIHAR INDIA
GOVT. OF BIHAR

Vishal Singh

For J.N.S. Projects & Infra
Partner

यह की सभी प्रथम पक्ष स्वामी के रूप में स्वामित्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है।जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूचि-1 में वर्णित है, जो इसविलेख का भाग कहा गया है।

यह कि अनुसूचि-1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक प्रथम पक्ष (1) श्रीमति कंचन राय, (2) श्रीमती सुषमा देवी (3) श्रीमती मालती देवी (4) श्रीमती उषा राय, ने वजरिये वसीका निर्विवाद विक्रय पत्र दिनांक 20,02,2004 ई० को नविस्ते क्रमशः 1. श्री रामचन्द्र रा एवं श्री द्वारीका राय दोनो से पिता श्री महेश्वरी राय उर्फ महादेव राय, निवासी ग्राम- रामपुर, पोस्ट वो थाना- खगौल जिला- पटना बिहार से रसीद किये थे। जिसका बुक संख्या-1, तथा वसीका संख्या- 841 मे रकवा-2832 वर्गफीट जो लेख्यकारिणी नं0-1 है तथा वसीका संख्या- 843 मे रकवा-1834 वर्गफीट जो लेख्यकारिणी नं0-2 है तथा वसीका संख्या- 848 मे रकवा-2249 वर्गफीट जो लेख्यकारिणी नं0-3 है तथा वसीका संख्या- 842 मे रकवा-2832 वर्गफीट जो लेख्यकारिणी नं0-4 है जो सभी वर्ष 2004 ई0 को दानापुर निबंधन कार्यालय द्वारा निबंधित है।जिस पर जमीन मालिक वहैसियत स्वामिणी एवं अधिकारिणी बनकर व ~~सम्पति पर कब्जा दखिल~~ मालिक मुस्तकील होकर अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय दानापुर, जिला- पटना के यहा दाखिल खारिज (Mutation) करवाकर वो वार्षिक लगान अदाय कर सम्पति का उपयोग व उपभोग कर सुख वो शांति पूर्वक रहते आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पति का

मालती देवी 19/3/13

उषा राय 19/3/13

अंचल राय 19/3/13

सुषमा देवी 19/3/13

For M/s. Project & Infra
19/03/13
Partner

Vishal Kumar

ATTESTED
B.K. JHA
Danapur (Bihar)

अंतरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए प्रथम पक्ष यानि जमीन मालिक सक्षम है।

तदनुसार उपरोक्त विकासक यानि द्वितीय पक्ष को प्रथम पक्ष ने बहुमंजिली इमारत बनाने हेतु यह उन्नयन मनोबंध Devlopment.Agreement निम्नलिखित शर्तों एवं बंधेजों के साथ सम्पन्न किया-

1. यह कि द्वितीय पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसे अनुरूप बहुमंजिली इमारत बनायेंगे।

2. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

3. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50% एवं निर्माता का 50% हिस्सा क्रमशः परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

4. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन में प्रयुक्त सभी समान प्रथम कोटि का होगा। जिसका वर्णन अनुसूची- 2 में किया गया है।

5. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बहुमंजिली इमारत बनाये जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए वास्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक डेवलपर द्वारा वहन किया

For J N S. Project & Infra
Partner

ATTESTED
B.K.
Notary, Patna (Bihar)

जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पी.आर.डी.ए. को भेजी जायेगी।

6. यह कि जमीन मालिक की सहमति से विकासक/डेवलपर अनुसूची-1 की जमीन पर पुनः विस्तार करेंगे, तक वैसी परिस्थिति में दोनों पक्षों का यथावत हिस्सा होगा।

7. यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक एवं विकासक एवं विकासक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

8. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकत्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

9. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 (तीन) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 1 वर्ष का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पटना नगर निगम द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। परन्तु नक्शा के निष्पादन पी.आर.डी.ए. एवं इससे संबंधित प्राधिकार के एक साल के अंदर यदि कार्य शुरू नहीं होगा तो यह एकरारनामा रद्द करने का अधिकार जमीन मालिक को होगा।

For, J. N. S. Project & Infra
Vishal Kr Singh.
19/03/13 Partner

NOTARY
B. K. JHA
GOVT. OF BIHAR

Vishal Kr Singh

10. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम- 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संपूवर्तक एवं भूस्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी (50% - 50%) होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/ हस्तान्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

11. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% सुपुर्द कर देंगे।

12. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पटना नगर निगम और अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते है, जिससे खास बातें निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर बना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

For J. S. Projekt & Infra
Partner

NOTARY GOVT. OF BIHAR PATNA, BIHAR, INDIA

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सीमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमीट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी tribunal या अन्य के सक्षम उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे और इसके लिए जमीन मालिक उनके पक्ष में Power of Attorney निष्पादित करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है, उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसका एग्रीमेंट, विक्रय पत्र वगैरह करने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों से विलेख के शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/ tenaments आदि खरीदने वालों को अपने Flat/ tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50% हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अंतर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/ सक्षम अधिकारियों की अगर डेवलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी योजनाओं statutory कार्यालयों को पटना नगर निगम या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

For J. N. S. Projects & Infra
Vishal Kr. Singh
Partner

ATTESTED
B.K. JHA
Notary, Patna (Bihar)

13. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि-

I. कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी मालिक के बेनामीदार नहीं है।

II. कि जमीन मालिक की घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवसर नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौति देंगे।

III. कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे।

IV. कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलेपर के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हो कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

V. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृति सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

14. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50% बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढ़ंग से हस्तांतरित करने के लिए सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

15. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नय **माँ गायत्री होमस्** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम माँ गायत्री होमस् रहेगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही पी.आर.डी.ए., पटना नगर

For J. N. S. Project & Infra
Vishal Kumar Singh
Partner
19/03/13

19/3/13
19/3/13
19/3/13
19/3/13

निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबावदेह होंगे तथा उन्नयन के क्रम में कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड अथवा कार्य असफलता, विलम्ब-शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य निर्मित नियमों के अंतर्गत) हुई क्षति की पूर्ति डेवलपर करेंगे।

16. जमीन मालिक अपने सहमति और बचनवद्धता करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि का निष्पादन करेंगे।

17. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर 50% या उनके नामिनों के द्वारा वहन किया जायेगा।

18. पटना नगर निगम द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से 3 (तीन) वर्ष एवं 1 वर्ष की कृपा अवधि के अंतर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पुर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अंतर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवलपर व मालिक को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

19. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र यथा, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट पानी का टंकी, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक का अधिकार होगा।

For J.N. Singh Project & Infra Partner

Vishal Jee Singh

20. डेवलपर पटना नगर निगम के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लघंन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को मुक्त रखेंगे।

21. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, Plumbing & sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पटना नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

22. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर, जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अंतर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जबावदेह नहीं होंगे।

23. प्रस्तावित इमारत पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

24. यह कि दोनों पक्षों में यह एकरार हुआ कि डेवलपर को उक्त जमीन या फ्लैट जो जमीन मालिक के हिस्से का है उसपर किसी भी प्रकार का ऋण किसी भी वित्तीय संस्थानों यानि सरकारी या गैर सरकारी हो क्यों न हो ऋण नहीं ले सकते हैं। यदि भविष्य में ऐसा करेंगे तो यह एकरारनामा स्वत: रद्द समझा जायेगा।

25. यह कि डेवलपर के नक्शा निष्पादन (पी.आर.डी.ए. एवं संबंधित प्राधिकार) की तिथि से एक वर्ष के अंदर निर्माण कार्य शुरू नहीं करते हैं तो वैसी परिस्थिति में यह उन्नयन मनोबंध रद्द करने का अधिकार जमीन मालिक हो रहेगा।

For J.N.S. Project & Infra.
Partner

NOTARY B.K. JHA PATNA (BIHAR) GOVT. OF BIHAR

ATTESTED B.K. JHA Notary, Patna (Bihar)

26. जमीन मालिक या डेवलपर अपने-अपने हिस्से का (50%-50%) पर किसी भी संस्थानों से ऋण ले सकते है, इसमें दोनो पक्षों में किसी को आपत्ति नहीं होगी।

27. यह कि भवन निर्माण पारित नक्शा के अनुरूप होगा। सप्लाई पाईप, बोरिंग एवं बिजली पम्प, जेनरेटर तथा लिफ्ट, ट्रांन्सफार्मर तथा इंटर कॉम की सारी सुविधा प्रत्येक फ्लैट ऑनर के सहयोग से करेंगे एवं इस तरह की सम्पूर्ण सुविधा जमीन मालिक को भी दिये जायेंगे एवं बिल्डर को अपने खर्च से जमीन मालिक को इस तरह की सारी सुविधा देना आवश्यक होगा। इसमें जमीन मालिक कोई खर्च वहन नहीं करेंगे, जमीन मालिक अपने हिस्से वाले फ्लैट में लगने वाले मीटर (बिजली कनेक्शन सहित) का चार्ज स्वयं वहन करेंगे।

28. जमीन मालिक अपने 50% हिस्से का सर्विस टैक्स या अन्य शुल्क जो सरकार को देय होगा (रजिस्ट्री, सेल एग्रीमेंट) स्वयं या उनके खरीदार वहन करेंगे।

29. डेवलपर अपने 50% हिस्से का का सर्विस टैक्स या अन्य शुल्क जो सरकार को देय होगा (रजिस्ट्री, सेल एग्रीमेंट) स्वयं या उनके खरीदार वहन करेंगे।

यह कि एकरारनामा अपनी पूर्ण मानसिक स्थिति में सोच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहें।

सुषमा देवी 19/3/13

कंचन 21५ 19/3/13

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

उषा राय 19/3/13

मालती देवी 19/3/13

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

गवाहों का हस्ताक्षर

(1) पवीण कुमार
पिता-स्व-कुंदर नाथ शर्मा
ग्राम-परशुरामपुर,
थाना - पालीगंज
जिला - पटना
19/03/2013

(2) राजेन्द्र प्रसाद राय
S/O श्री योगी राय
वार्ड नं. 14 बेलदारी गली
मोकामा पटना-14.
Mob. 9431 [illegible]

For J. N. S. Project & Infra
Partner

Drafted By
Santosh Kumar
Advocate
Civil Court Patna
19/3/13

ATTESTED
Notary, Patna (India)

अनुसूचि-2

ढ़ांचा	-	पी.आर.डी.ए. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढ़ांचा।
सिविल कार्य	-	आर.सी.सी. एम- 20, ईंट प्रथम श्रेणी का सीमेंट ACC/ Birla Gold ढ़लाई के लिए ग्रुप-A का एवं Brick work/ plaster के ग्रुप-B का तथा स्टोन चिप्स या कोडरमा या गया का उपयोग किया जायेगा।
दरवाजा एवं खिड़की	-	चौखट सखुआ का, मुख्य दरवाजा का पल्ला Wooden Decorative Flush Door अन्दर का सभी पल्ला Flush Door (एक कोट प्राईमर + दो कोट इनामेल पेंट) तथा खिड़की का पल्ला Fully Glazed होगा।
फर्श	-	भेट्रीफाईड- 2'x2' टाईल्स, बाथरूम- एन्टीस्केट 1'x1' टाईल्स एवं दिवाल में 12'x7' का टाईल्स। (~~जमीन मालिक के बाथरूम में मार्बल floor~~ 1'x1' का कट साईज होगा।
बिजली कार्य	-	तार एवं स्वीच Anchor कम्पनी का उपयोग किया जायेगा। (MCB Hawells कम्पनी का होगा)
पल्मबींग कार्य	-	G.I./P.V.C. Pipe supreme या prince, sanitary ware, parryware या hindware तथा C.P. Essco Equavalent का इस्तेमाल किया जायेगा। सिस्टन एक्रेलीक का होगा।
पेन्टींग	-	बाहरी बाल वाल पुट्ट/ सेम एवं ब्रान्डेड पेन्ट वेदर कोट और आंतरिक वाल वाल पुट्टी करेंगे।
इलेक्ट्रीक्ल	-	P.V.C. पाईप वायरिंग कौपर तार Anchor/ Havells/ I.S.I. मॉर्क का होगा। MCB हरेक फ्लैट में होगा। A.C/ T.V. cable/ Telephone की सुविधा होगी। 15AMP का एक पावर प्वाईंट और एक A/C. का प्वाइंट सारे बेड़रूम में होगा।
किचेन	-	किचेन प्लेटफार्म ग्रेनाइट (ब्लेक/ ग्रीन/ ब्राउन) होगा और DADO 2 feet height तक होगा।

For J.N. Projects & Infra

Partner

Vishal Kr Singh

छत	-	Heat treatment + water proof का कार्य होगा।
सिवेज	-	सिवरेज की व्यवस्था जमीन के बाउन्ड्री के बाहर रोड तक होगी।
जेनरेटर	-	साईलेन्ट डी.जी. पावर बैकअप 300 वाट हरेक फ्लैट में होगा।
लिफ्ट	-	लिफ्ट की व्यवस्था 4 से 6 (Domestic) Person की होगी।

For J. N. S. Infra
Vishal Kr. Singh
Partner

NOTARY
B. K. JHA
PATNA, BIHAR, INDIA
Reg. No.-6028/3/(4)/12
GOVT. OF BIHAR

ATTESTED
B.K. JHA
Notary, Patna (Bihar)

Vishal Kr. Singh.