## Endorsement of Certificate of Admissibility

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

duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 196100/-**
amp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/**

| | | |
|---|---|---|
| Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. | 0/- |
| Amt.paid through Bank Challan | Rs. | 196854/- |

**Registration Fee**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| l | 0 | C | 0 | H1b | 0 | K1a | 0 | Lii | 0 |
| 3 | 0 | D | 0 | H2 | 0 | K1b | 0 | Liii | 0 |
| 9 | 0 | DD | 0 | I | 0 | K1c | 0 | Mb | 0 |
| L0 | 0 | E | 250 | J1 | 0 | K2 | 0 | Na | 54 |
| | 0 | H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | |
| | | | | | | | | TOTAL- | 304 |

**LLR + Proc Fee**

| | |
|---|---|
| LLR | 0 |
| Proc.Fee | 0 |
| Total | 0 |

**Service Charge**: 450

**tal amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Sefvice Charge) in Rs. - 754**

**9/01/2013**

**Registering Officer**
**Patna**

## Endorsement under section 52

d for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 19th January 2013 by Birendra Prasad Singh S/O-
rika Prasad by profession Others. Status - Executant

**e/L.T.I. of Presentant**

**Date:19/01/2013**

**Registering Officer**
**Patna**

## Endorsement under section 58

is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Ganesh Shrivastav' age M', 'S/O-Lallu Lal', resident of 'Exhibition Road, Patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and s are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**2/02/2013**

**Registering Officer**
**Patna**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 22 on pages on 485 -499 , for the year 2013 and stored me No. CD-4 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

58

51

**/01/2013**

**Registering Officer**
**Patna**

**1111 Year : 2013 S.No. : 1097 SCORE Ver.3.0 Deed No. : 1041**

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

<u>कंडिका – (क)</u>

इस अनुबंध के अन्तर्गत पडने वाली सम्पति एवं भूमि का विवरण :– भूमि का सम्पूर्ण क्षेत्रफल जिसका माप करीब– एक कठ्ठा सोलह धुर है। जिसका म्युनिसपल सर्वे खसरा सं– 2157, तौजी संख्या– 5236, खाता संख्या– 428 , थाना संख्या– 02, मोहल्ला. – मैनपुरा, जिला पटना में अवस्थित है।

भूमि पटना नगर निगमं प्रक्षेत्र के अन्दर है तथा निबन्धन कार्यालय पटना शहर पटना, जिला पटना के अन्तर्गत पड़ता है।

**<u>भूमि की चौहददी निम्नलिखित है</u> :–**

उत्तर– नाला, [illegible]

दक्षिण– श्री सुरजदेव सिंह

पूरब– श्रीमति श्याम सुन्द्री देवी वो रामदहिन यादव

पश्चिम– देवमनी देवी हाल बृजनन्दन प्रसाद वो राजेश कुमार सिन्हा

**<u>भूमि का मूल्य</u> :–**

कुल भूमि एक कठ्ठा सोलह धुर का कुल मूल्य रू० 48,00,000/- है। [illegible] 96,000/- रुपया [illegible] 50,00,000/- रुपया [illegible] 100000/- रुपया

इस लक्ष्य के निष्पादन के साक्ष्य के रूप में आज दिनांक– 19/1/13 [illegible] के भू–स्वामी एवं विकासक (डेवलपर) ने साक्षियों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बनाया।

साक्ष्य:

हस्ताक्षर

1. Ramesh Srivastava
S/o Sri Lallu Lal
At+P.O. [illegible]
Dist. Patna

भू – स्वामी

Birendra Prasad Singh
19/01/2013

2. Mritunjay Sarkar
S/o Sri M.B. Sarkar
Flat No- 203 [illegible] APPt,
Rajbansi [illegible]
Patna
19/01/[illegible]

विकासक
Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan Kumar Arya
19/01/13
Managing Director

Ranjan Kumar Arya
19/01/2013

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
SETTLER

Birendra Prasad Singh 19/01/2013

52 56

करेंगे और उसकी जानकारी एवं सुचना भू–स्वामी को समय–समय पर दे दिया करें।

20) भू–स्वामी या उनके नामितों को भी सामान्य खाली सीलों, सीढ़ी, सामान्य पार्किंग स्थल, सामान्य मार्ग एवं सामान्य बैठक इत्यादि उपभोग एवं उपयोग का उतना ही हक होगा जितना की डेवलपर या उनके नामितों का होगा।

21) यह कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष के भूखण्ड को अपने द्वारा अर्जित अन्य भूखण्डो के साथ मिलाकर एक संयुक्त भवन परिसर का निर्माण करेंगे। जिसका नाम "Dream City" होगा। कुल निर्माण की अवधि संयुक्त भवन परिसर के निर्माण की अंतिम तिथि पर आधारित होगी।

22) भूस्वामी यह स्वीकार करते हैं कि इस विकास सहमति पत्र के निष्पादन के समय डेवलपर द्वारा दी गयी सभी चेक (Cheque) जो सहमति पत्र में संलग्न (इन्द्री) है उसे कैश होने के लिए डेवलपर के अनुरोध पर एग्रीमेन्ट के दिन से छः महीने तक का समय सीमा निर्धारित भूस्वामी द्वारा दी गयी हैं। इस छः महीनें में डेवलपर के द्वारा **सभी चेक कैश करा देना हैं। एक भी चेक बाउन्स होने की स्थिति में यह विकास सहमति पत्र रद्द माना जायेगा।**

**डेवलपर यह स्वीकार करते है कि भूस्वामी जिस किराये के मकान में सिफ्ट करेंगे उसका किराया अभी रू० 15,000/-** (रूपये पन्द्रह हजार मात्र) होगी, इसका भुगतान प्रति माह तत्कालिक तौर पर डेवलपर द्वारा किया जाएगा कुछ समय अन्तराल पर मकान मालिक द्वारा किराये की बढ़ोत्तरी होगी तो उस बढ़े हुए किराये के पैसे का भुगतान डेवलपर को देना होगा।

23) अगर डेवलपर अधुरा कार्य कर बीच में ही प्रोजेक्ट को छोड़ कर भाग जाते है, तो जमीन मालिक कोई मुआबजा नहीं देंगे, और वह सम्पत्ति जमीन मालिक का ही होगा।

24) यह विकास सहमति पत्र तभी मान्य होगा, जब डेवलपर भुस्वामी को 5200 (पॉच हजार दो सौ) वर्गफीट बिल्टप एरिया के आलावे 50,00,000/- (रूपये पचास लाख मात्र) चैक द्वारा की जो रकम कैश करा देते हैं। अन्यथा यह करार सहमति पत्र रद्द नाना जायेगा।

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan Kumar Mehta 19/01/15
Managing Director

Birendra Prasad Singh
19/01/2015

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan Kumar Mehta
Managing Director

Birendra Prasad Singh

53

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

सहमति पत्र से अगर खत्म हो जाता है तो उस प्रस्थिति में भू–स्वामी पूर्ण स्वतंत्र होगी, कि वो अन्य किसी विकासक या खरीदार या संस्था सें एग्रीमेंन्ट या व्यय कर सकते हैं।

15) इस अनुबंध पत्र में स्वामी द्वारा की गई घोषणा की सत्यता विशेष रूप से सम्पत्ति के स्वामित्व, अवभार एवं उसके सम्बन्ध में दिये गये आवश्यक विलेख, स्वामित्व विलेख अथवा अन्य विलेख में यदि बाद में कोई त्रुटि या गलती पायी गई तो डेवलपर को हुई वास्तविक हानि की पुर्ति लेख्याकारी स्वामी के चल एवं अचल सम्पत्ति से कर लिया जाएगा।

16) डेवलपर द्वारा नक्शा अनुमोदित करानें हेतू आवेदन या किसी अन्य कार्य के लिए आवेदन स्वामी के नाम दिये जानें का विरोध स्वामी नहीं करेंगें। जब कि उपरोक्त कार्यो का सारा खर्चा डेवलपर वहन करेंगें।

17) भू–स्वामी भी डेवलपर या अन्य क्रेताओं द्वारा स्थापित संस्था के सदस्य होंगें और संस्था द्वारा तैयार नियम और शर्ते मानेंगें तथा अपनें हिंस्से का रख–रखाव खर्च एवं विकास शुल्क जो डेवलपर/भू–स्वामी/संस्था/समितो द्वारा निर्धारित होगा का भुगतान डेवलपर/संस्था/समिती को करेंगें। स्वामी अथवा उनके नामित व्यक्ति या व्यक्तियों को सर्वसाधारण सुविधायें जो भवन के अन्य निवासियों को उपलब्ध होगा उसके वे भी अधिकारी होंगें। स्वामी तथा उनके नामित व्यक्ति–व्यक्तियों को अन्य लोगों की तरह भूमि में अविभाजित नियमानुसार अपनें फ्लैट या अन्य स्थलों के साथ–साथ उसके अनुपात में उपलब्ध होगा।

18) इस विकास अनुबंध के अन्तर्गत सम्पत्ति अथवा शर्तो के विषय में यदि भू–स्वामी एवं डेवलपर के बीच मतभेद, झगड़ा इत्यादि उत्पन्न हो जाए उन मतभेदों एवं झगड़ों का निपटारा दोनों पक्षों के द्वारा नियुक्त पंचों एवं इस करार–पत्र द्वारा किया जाएगा, जो दोनों पक्षों में मान्य होगा।

19) इस विकास अनुबंध के निष्पादन के पूर्व इस अनुबंध में वर्णित सम्पति पर किसी भी प्रकार के बकाया जो भुगतान योग्य होगा जैसे कि मालगुजारी, धन–कर, जल–कर, म्युनिसपल–कर, बिजली का बकाया इत्यादि का भुगतान भू–स्वामी स्वयं करेंगें और विकास अनुबंध के निष्पादन के बाद काल में उपरोक्त भुगतान डेवलपर अपनें पैसे से

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

13) स्वामी यह घोषणा करता है:—

क कि उपरोक्त भूमि का कुल क्षेत्रफल रक्वा एक कठ्ठा सोलह धुर है।

ख कि भूमि पर स्वामी का निर्वाध एवं अवभार मुक्त स्वामित्व है।

ग कि स्वामी नें पुरी सम्पत्ति अथवा उसके किसी हिंस्से पर विक्रय, बंधक, पटटा, बदलैन, दान, किराया, रहनें का अधिकार–पत्र, दखल उतराधिकारी, न्याय या किसी भी अन्य प्रकार से अवभारित नही किया है, अर्थात सम्पत्ति उपरोक्त विधियों से अवभार मुक्त है।

घ कि स्वामी को अभी तक उपरोक्त सम्पत्ति के अर्जन या अधिग्रहण करने के उद्धेश्य से किसी सरकार, सरकारी विभाग अथवा अन्य संस्था द्वारा किसी कानून के अन्तर्गत कोई सुचना न दी गयी है और न तो प्राप्त ही हुआ है और स्वामी उक्त सम्पति के विकास के लिए सक्षम एवं स्वत्वाधिकारी है।

च कि स्वामी को अभी तक पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम या किसी अन्य प्राधिकारी द्वारा सम्पूर्ण सम्पत्ति या उसके किसी हिंस्से को हटानें, अधिग्रहित करनें या अर्जन करनें संबन्धित सूचना नहीं दी गयी है अथवा न कोई आदेश ही पारित हुई है।

छ कि कर पदाधिकारीयों, राजस्व अधिकारीयों, नगर निगम तथा सरकारं या किसी स्थानीय प्राधिकार का किसी प्रकार का मॉग, बकाया कुर्की जप्ती या किसी प्रकार का अवरोध आदेश उपरोक्त सम्पत्ति के संबंध में नहीं है।

ज कि सम्पति के विरूद्ध किसी प्रकार का कुर्की, न्यायालय के फैसले के पूर्व अथवा बाद का नहीं है। सम्पत्ति किसी प्रकार का मॉग, बकाया, कर्ज, मुकदमा डिग्री इन्जेक्शन आदेश, नौटिस ,दिवालीया, सूचना किसी भी न्यायालय से निर्गत नहीं हुआ है।

झ कि स्वामी के आलावा कोई अन्य व्यक्ति को उपरोक्त सम्पत्ति पर कोई अधिकार, हिंस्सा अथवा किसी प्रकार का लगाव या सम्बन्ध नहीं है या तो साझेदार के रूप में, हिंस्सेदार के रूप में या संयुक्त परिवार के सदस्य के रूप में। स्वामी इस सम्पत्ति के स्वत्वाधिकारी हैं और वे इसके बेनामीदार अथवा ट्रस्टी नहीं हैं।

ट इस विकास सहमति पत्र के अन्तर्गत नामित प्रथम पक्ष के अलावा अगर उपरोक्त भूखंड पर किसी और ने दावा किया तो प्रथम पक्ष की यह जिम्मेदारी होगी कि वह मामले को अपने तरीके से विकासक को बिना कोई क्षति पहूचाये तो सलट ले।

ठ) स्वामी वादा करते हैं कि इस करार–पत्र के अन्तर्गत आनें वाले सम्पत्ति या उसके हिंस्से को डेवलपर या उसके नामित के अलावा किसी अन्य व्यक्ति, संस्था, सहयोग समिति अथवा किसी अन्य को ना तो बेचेंगें और ना तो [illegible] में देंगें। परन्तु यह विकास एकरारनामा आपसी



Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan kumar Mehta 19/01/13
Managing Director

Birendra Prasad Singh 19/01/2013

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan kumar Mehta
Managing Director

55

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
SECRETARY

सकेंगे और उसका मुल्य प्राप्त कर सकेंगे और उसके हिसाब–किताब स्वयं रखेंगे।

viii) डेवलपर को अधिकार होगा कि वह भूमि के विकास के बदले में प्राप्त निर्मित भवन के अपने हिस्से को बेच दें तथा विक्रय के दस्तावेज पर अपना हस्ताक्षर कर दें जो भू स्वामी को मान्य होगा।

9) यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरविट्रशन ऐक्ट 1940 तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा।

10) इस विकास सहमति पत्र के निष्पादन के समय डेवलपर भूस्वामी को उपरोक्त बिल्टअप एरिया 5200 sqft (पॉच हजार दो सौ वर्गफीट) हिस्से के अलावे रू० 50,00,000/- (रूपये पचास लाख मात्र) निम्नलिखित चेक के द्वारा भूगतान कर रहे हैं।

| रूपये | चेक नं० | दिनांक | बैंक का नाम |
|---|---|---|---|
| i) नौ लाख मात्र | 209251 | 30/04/2013 | इण्डीयन ओवरसीज़ बैक |
| ii) नौ लाख मात्र | 209252 | 31/05/2013 | इण्डीयन ओवरसीज़ बैक |
| iii) आठ लाख मात्र | 209253 | 30/06/2013 | इण्डीयन ओवरसीज़ बैक |
| iv) आठ लाख मात्र | 209254 | 31/07/2013 | इण्डीयन ओवरसीज़ बैक |
| v) आठ लाख मात्र | 209255 | 15/08/2013 | इण्डीयन ओवरसीज़ बैक |
| vi) आठ लाख मात्र | 209256 | 31/08/2013 | इण्डीयन ओवरसीज़ बैक |

उपरोक्त नियम एवं शर्तो का पालन करते हुए भी अगर चेक बाउन्स होता है तो यह विकास सहमति पत्र रद्द माना जायगा।

11) इस विकास सहमति पत्र के निष्पादन के उपरान्त जमीन मालीक जमीन के सभी दस्तावेज विकासक को सौंप देंगे ताकि विकासकार्य के अन्तर्गत सम्मिलित ग्राहको को बैंक से कर्ज इत्यादि की सुविधा दिलायी जा सके।

12) जब विकासक के हिंस्से के बाबत कभी भी आवश्यकता होगी–तब स्वामी किसी भी क्रेता के साथ डेवलपर द्वारा विक्रय अनुबंध एग्रीमेंन्ट फॉर सेल पर कन्फर्मिंग पार्टी के रूप में सम्मिलित होंगें और अपने हस्ताक्षर बनायेंगें, अनुबन्ध के आधार पर प्राप्त अग्रिम धन डेवलपर को प्राप्त होगा और उस धन पर उनका अधिकार होगा।

Medhaliya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

Medhaliya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

iii) विद्युत–संबंध, जल–संबंध और सिमेंट, लोहा एवं अन्य भवन निर्माण सामग्रियों के परमिट, कोटा इत्यादि के लिए डेवलपर आवेदन करें और उन्हें प्राप्त करें।

iv) सम्पत्ति, भूमि एवं निर्माण कार्य से उत्पन्न किसी भी प्रकार के मुकदमों का रिट, सम्मन अथवा नोटिस यदि आये तो ले लें, न्यायालय या न्यायालयों में उपस्थित हों, उचित कार्रवाई करें, मुकदमों को लड़नें के लिए अधिवक्ता नियुक्त करें उन्हें अधिकार–पत्र वकालतनामा दें। आवश्यकता पडनें पर स्वयं उपयुक्त न्यायालय, प्राधिकार अथवा कार्यपालक दण्डाधिकारी के समक्ष किसी भी व्यक्ति या व्यक्तियों के विरूद्ध सम्पत्ति एवं विकास से संबंधित मुकदमा दायर करें। आवेदन–पत्र, वाद–पत्र, उतर–पत्र तैयार करें या करायें तथा अपने प्राधिकृत अधिवक्ता द्वारा उचित पैरवी करावें। सम्पत्ति के स्वत्व संबंधित मुकदमों की देख–रेख उपरोक्त विधि से डेवलपर ही करेंगें। परन्तु भू–स्वामी को इस सम्बन्ध में सूचना देंगें तथा समुचित राय मशवरा किया करेंगें। पहले का भूमि सम्बन्धी किसी प्रकार के मुकदमें का खर्च भू–स्वामी वहन करेंगें तथा नये भवन के निर्माण से सम्बंधी यदि कोई मुकदमा होता है तो उसका खर्च डेवलपर वहन करेंगें।

v) भूमि पर निर्माणाधीन फलैटों, सवारी खड़ा करने के स्थानों में अपने हिंस्से को बेचने के लिए डेवलपर फलैट के किसी क्रेता, क्रेताओं के समूह या उनके सहकारी समिति से अनुबन्ध करार कर सकते हैं। उनसे अग्रिम धन प्राप्त कर सकते हैं, धन प्राप्त कर विक्रय के दस्तावेज को अपने हस्ताक्षर से निष्पादित कर सकते है। इसी प्रकार भू –स्वामी को भी यह अधिकार होगा कि वह अपने हिस्से को किसी भी क्रेता को बेंच सकते हैं ।

vi) विकास एवं निर्माण संबंधी सारे कार्य को करने एवं करानें का हक डेवलपर को होगा एवं सम्पत्ति तथा भवन का बीमा कराने का अधिकार भी विकासक को होगा।

vii) डेवलपर अपने हिंस्से में पड़नें वाले फ्लैट को स्वात्वाधिकार अथवा किसी अन्य आधार पर किसी क्रेता को रजिस्ट्री कर सकेगें और उसका मूल्य प्राप्त करेंगें और उसका हिंसाब–किताब स्वयं रखेंगें। स्वामी का कोई दखलाया जवाब्रदेही नहीं होगी तथा भू–स्वामी भी अपने हिस्से में पड़ने वाले फ्लैट को किसी भी क्रेता को रजीस्ट्री कर

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

पदाधिकारियों द्वारा निर्माण एग्रीमेन्ट साइन होने के तिथि से या उपरोक्त भूखण्ड को खाली करके पूर्ण दखल कब्जा विकासक के मिलने के दिन से (दोनो में से जो बाद में होगा) माना जायेगा परन्तु प्राकृतिक विपदाओं यथा अग्नि कांड, बाढ, भूकम्प अथवा अन्य घटनाओं, किसी हड़ताल, तालाबन्दी जिससे कि कार्य स्थगित हो जाय तो ऐसे गुजरे समय को उक्त चार वर्ष एवं छः महीने में जोड़ दिया जायेगा, अगर विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) भवन निर्माण करने में और भी समय लेते है तो वैसी स्थिति मे विकासकर्त्ता द्वारा 15,000/— रूप्या प्रति माह व्यक्तिगत रूप से प्रथम पक्ष (भू—स्वामी) को भुगतान करना होगा।

7) भूस्वामी यह एकरार करते हैं कि इस विकास सहमति पत्र के निष्पादन के उपरान्त भूस्वामी एवं डेवलपर के साथ हुई उपरोक्त बाते, शर्तो को पूरा कर देते है तो भूस्वामी उपरोक्त भूखंड को फरवरी 2013 के अन्तिम सप्ताह तक अन्दर डेवलपर को सौंप देंगे ताकि डेवलपर उपरोक्त भूखण्ड पर विकास निर्माण योजना, नक्शा बनाना, भवन निर्माण करते हुए ग्राहकों से विक्रय हेतु करार कर सके। भूस्वामी किसी भी परिस्थिति में डेवलपर से उपरोक्त भूखण्ड वापस नही लें सकेंगे। निष्पादन के दिन से डेवलपर भूमि के पूर्णदखल कब्जे में समझे जायेंगे और वे विकास संबंधित हर कार्य को स्वरूप प्रदान करने के लिए स्वतंत्र एवं अधिकारी होंगे।

8) भू — स्वामी एपार्टमेंट एक्ट 2006 के तहत विकासक को निम्नलिखित अधिकार प्रदान करते है :-

i) डेवलपर को अधिकार होगा कि वह सम्पति का विकास एवं भवन—निर्माण संबंधित प्राधिकारियों के नियम और कानून के अनूरूप बनवाये उन्हें संबंधित प्राधिकारियों से अनुमोदित कराने के लिए आवेदन—पत्र दें और सभी आवश्यक कार्रवाईयों को करें तथा अपने नामे नक्शा अनुमोदित करायें।

ii) डेवलपर अपनी इच्छानुसार आर्किटेक्ट, सर्वेयर, इन्जिनियर, ठेकेदार और अन्य व्यक्तियों को विकास एवं निर्माण कार्य के लिए नियुक्त करें।

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

डबल बेड वाला पलंग मैट्रेस एवं दो सोफा सेट एवं डाईनिंग टेबल, सेन्टर टेबल एवं ड्रेसिंग टेबल होगा, सभी का Furniture Ply Board/ Teak Wood लकड़ी में ही होगा। सभी बेडरूम, ड्राईग रूम, डाईनिंग, एवं किचेन में Ply Board/ Teak Wood लकड़ी का Carpenter Work आर्किटेक्ट के अनुसार ही होगा। फ्लैट के सभी भाग में बिजली का Connection सभी बिजली का सामान भुस्वामी के अनुसार कम्पनी का होगा, बिजली के सामान जैसे :– सभी बेड रूम डाईनिंग एवं ड्राईग रूम में Split Ac (5 स्टार) एक Fan, Cfl, फ्रीज, 3D T.V (46") इत्यादि लगेगा। दिवाल में Wall putty एवं फ्लोर में Vitrified या Marble भूस्वामी के अनुसार पसन्द करवा कर लगाना है। Modler Kitchen होना चाहिए जिसमें Hot & Cold water arrangement होगा, 3 (Three) Modler Super Deluxe Bathroom, जिसमें Wall Hang Commode with Cestern होगा। Common Toilet में EWC with Cestern & Single lever Devoter होगा जिसमें Hot & Cold Water arrangement होना चाहिए, Dainning Hall मे Wash Bassin होना चाहिए सभी काम कम्पनी के आर्किटेक्ट के अनुसार होगा। उस इन्टीरीयर में जो भी खर्च आयेगा, इसे डेवलपर करेंगे। उस फ्लैट को भूस्वामी को डेवलपर पूरी तरह Finish कर देते है तो भूस्वामी उस तैयार फ्लैट में Shift कर जायेंगे। तब भूस्वामी यह स्वीकार करेंगे कि उनके भूमि की असली कीमत यही होगी, और इसके अलावा डेवलपर का भूस्वामी पर कोई बकाया नहीं रह जायगा।

4) यह तय हुआ हैं कि यदि बिल्टअप एरिया 5200 sqft (पॉच हजार दो सौ वर्गफीट) से चारों फ्लैट का एरिया कम या अधिक हो तो एक दूसरे को वास्तविक मुल्य से पैसे लेने एवं देने की बात को स्वीकार किया गया हैं।

5) यह शर्त भी दोनों पक्षों में तय पाया कि स्वामी लेख्यकारी अपने हिस्से में मिले उपरोक्त भवन को अपनी इच्छानुसार उपयोग – उपभोग स्वयं या अपने परिवार के साथ करेंगे। यदि किसी परिस्थिति वश स्वामी अपने हिंस्से व भाग को किसी व्यक्ति, रिश्तेदार व संस्था को हस्तान्तरित करना चाहे तो करें। इसमें लेख्यधारी डेवलपर को कोई आपति नहीं है वो न आपति करनें का कोई अधिकार ही होगा।

6) उपरोक्त भूखंड पर सम्पूर्ण निर्माण कार्य को पूरा करने मे न्यूनतम चार वर्ष एवं छः महीने का कृपा अवधि संमय लगेगा। यह समय सक्षम



Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

में स्वामी (औनर) शब्द से दर्शाया जायेगा जिस शब्द के तहत उनके उत्तराधिकारियों, कार्यपालको, प्रशासकों,प्रतिनिधियों और समनुदेशितो (एराइनी) का भी बोध होगा यदि अन्यथा प्रयुक्त नही किये जायें।

2) <u>लेख्यधारी</u>

मेसर्स मेढ़तिया कन्सट्रक्शन कम्पनी प्रा0 लि0 द्वारा प्रबन्ध निदेशक, श्री रंजन कुमार मेरतिया, पिता— श्री कैलाशचंद्र, पता — ए — 52, नर्मदा एर्पाटमेन्ट, एक्जीविशन रोड पटना —1.

3) <u>लेख्य प्रकार</u>— विकास सहमति पत्र (डेवलपमेंन्ट एग्रीमेन्ट)।

4) **<u>सम्पत्ति का विवरण</u>** विकास की जाने वाली सम्पत्ति जिसके बाबत यह विकास सहमति पत्र निष्पादित किया जा रहा है, एक कठ्ठा सोलह धुर है , जो मौजा — मैनपुरा, थाना — पाटलीपुत्रा , शहर एवं जिला — पटना, में अवस्थित है जिसका म्युनिस्पिल सर्वे प्लॉट संख्या— 2157, खाता संख्या—428, तौजी संख्या— 5236, थाना नम्बर— 02 है।

<u>संदर्भ</u>

**लेख्यकारी भूमि के पूर्ण स्वामी है और उपरोक्त सम्पत्ति उनके दखल एवं कब्जा में है और उसका पूर्ण रूप से स्वामित्व प्राप्त किये हुए है।**

और भूस्वामी ने आश्वस्त किया है कि उपरोक्त सम्पत्ति उनके दखल कब्जा में उनके स्वामित्व अधिकार के साथ है। सम्पत्ति पूर्ण रूप से अवभार, कर्ज बकाया दायित्व और कुर्क या जप्ती से मुक्त है। सम्पत्ति विक्रय व्यवधान से परे है और स्वामी स्वयं इसे हस्तानान्तरित करने में सक्षम और अधिकार युक्त है और लेख्यकारी स्वामी की इच्छा है कि कंडिका (क) की सम्पत्ति का विकास कर उस पर बहुमंजिला आवासीय भवन का निर्माण हो एवं उस निर्माण में से अपनी भूमि के मूल्य के बदले में निर्मित भवन का हिस्सा लेगें जैसा की नीचे दर्शाया गया है।

लेख्यधारी—डेवलपर ने उपरोक्त सम्पत्ति का विकास एवं भूमि पर बहुमंजिला आवासीय निर्माण अपने खर्च पर करने का प्रस्ताव लेख्यकारी स्वामी को दिया और सम्पत्ति के मूल्य के रूप में उसके समतुल्य निर्मित भवन का प्रस्ताव दिया। निर्मित भवन के अपने हिस्से को स्वयं ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह जो बतौर क्रेता भवन के फलैट को खरीदना चाहेंगें, को लेख्यधारी डेवलपर अपनी इच्छा से बाजार भाव से विक्रय करने का हक प्राप्त करने का भी प्रस्ताव दिया

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan Kumar Mertia 19/01/13
Managing Director

Bireendra Prasad Choudhary 19/01/2013

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

843377/2022/REGISTRATION-RERA

Book No. :- 1 Deed No. 1041

भारतीय गैर न्यायिक

रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार सरकार

F 657135

**Govt. of Bihar**

**District Registry Office, Patna**

**Summary of Endorsement**

This document was presented for registration on 19/01/2013 by Birendra Prasad Singh
A Stamp Duty of Rs. 196100/- and other Fees of Rs. 754/- 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. 1041 in Book No. 1, Volume No. 22 on pages from 485 to 499 and has been preserved in total 15 pages in C.D. No. 8 / Year 2013

Date: 19/01/2013 Token No: 1111 / 2013

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

चलान नं0 54, 52 एवं दिनांक 18.1.13

**विकास सहमति करार पत्र**

**(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)**

1) लेख्यकारी

श्री विरेन्द्र प्रसाद सिंह, पिता – स्व0 द्वारिका प्रसाद, पता – 230, सिद्धेश्वर नगर, मैनपुरा, शहर एवं गॉव – पटना। जिन्हे आगे के संदर्भो

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

CO SETTLER

Mechatya Construction Company Pvt. Ltd. Managing Director

## Endorsement of Certificate of Admissibility

ıle 5 : duly Stamped ( or exempted from or does not require stamp duty ) under the Indian
:hedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B T Act.

| | | | |
|---|---|---|---|
| der Indian Stamp Act **Rs. 214800/-** | | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 1000/- |
| id under Municipal Act **Rs.** | **0/-** | Amt.paid through Bank Challan | Rs. 214604/- |

**Registration Fee**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⊂ | 0 | H1b | 0 | K1a | 0 | Lii | 0 |
| D | 0 | H2 | 0 | K1b | 0 | Liii | 0 |
| DD | 0 | I | 0 | K1c | 0 | Mb | 0 |
| E | 250 | J1 | 0 | K2 | 0 | Na | 54 |
| H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | |
| | | | | | | **TOTAL-** | **304** |

**LLR + Proc Fee**

| | |
|---|---|
| LLR | 0 |
| Proc.Fee | 0 |
| Total | 0 |

**Service Charge**: **500**

**(Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 804**

**Registering Officer**
**Patna**

## Endorsement under section 52

ation at Registration Office, Patna on Thursday, 06th June 2013 by Shakuntala Sinha W/O-Late
/ profession House Wife. Status - Executant

**Presentant** **Date:06/06/2013**

**Registering Officer**
**Patna**

## Endorsement under section 58

d by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Ganesh Sribastava' age
Sri Lallu Lal', resident of 'Sonmai, Ps-Dhanarua, Patna'. ), whose Names, Photographs,
ıatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**3** **Registering Officer**
**Patna**

## ıdorsement of Certificate of Registration under section 60

ration Office Patna in Book 1 Volume No. 402 on pages on 373 -392 , for the year 2013 and
No. CD-62 year 2013. The document no. is printed on the Front Page of the document.

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

**3** **Registering Officer**
**Patna**

62 Year : 2013 S.No. ...

Reserved car parking space : •Available in the Basement parking

- Indicates availability at extra cost.

*Notice - 1 Accessories shown in the layout plans in the brochure such as furniture, cabinets, wardrobes Kitchen appliances etc. are purely indicative and not a part of the sale offer*

*2 All plans, layouts, specifications are tentative and subject to Variations and modification in sizes as may be felt necessary by the Architects/company from time to time and purely in the interest of the project*

3. change in specification will be done at extra cost

भुमि का मूल्य :–

कुल भूमि दो कट्ठा ढाई धुर का कुल मूल्य रू0 1,06,25,000/- है ।

इस लक्ष्य के निष्पादन के साक्ष्य के रूप मे आज दिनाक– 06.06.2013 के भू–स्वामी एव विकासक (डेवलपर) ने साक्षियो के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बनाये ।

साक्ष्य — श्री उदय कुमार सिन्हा 06/06/2013 — हस्ताक्षर

1. ------------------------------

(उदय कुमार सिंहा) — भू – स्वामी

संजय कुमार सिन्हा 06/06/2013 — Shakuntala Sinha 06/06/2013

2. ------------------------------ (मो0 शकुन्तला सिंहा)

(संजय कुमार सिंहा)

अजय कुमार सिन्हा 06/06/2013

3. ------------------------------

(अजय कुमार सिंहा)

विकासक

4. Ganesh Srivastava — Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd — Ranjan Kumar 06/06/2013

(श्री गणेश श्रीवास्तवा) — (श्री रंजन कुमार मेरतिया)

At+post- ... P.S. - ... Dist- Patna Bihar 06/06/2013 — मेसर्स मेढतिया कन्सट्रक्शन कम्पनी प्रा0 लि0

Drafted by ...

(63)

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST CO SETTLER

| | | |
|---|---|---|
| Stilt parking area | : | Crazy Pattern marble/Mosaic flooring |
| Chaukhat | : | Sakhuaa |
| Doors | : | Factory made flush doors with one side skin and another side painted with two coats of synthetic enamel paint over a coat of wood primer |
| Windows | : | Two track aluminum windows with glass panels/ wooden frame |
| Toilets Wall | : | Glazed tiles up to lintel height in all walls. |
| Sanitary wares | : | Vitreous White colour WC and Washbasin of peryware/ Equivalent, white colour PVC cistern |
| Fittings | : | Cold water supply system C.P fittings of Natraj make/ Equivalent |
| Electrical | : | All electrical wirings in concealed conduits with copper wires. Convenient provision and distribution of light and power plugs. *Single three phase connection as per customers requirements. All switches and accessories of Anchor Cona or equivalent. Gyeser point in one toilet will be provided |
| Water supply | : | Round the clock supply of water ensured from overhead tank and deep tube well |
| Generator | : | Suitable capacity to provide emergency electric supply up to 350 watts in each flat will be provided. |
| Telephone Intercom TV point | : | In drawing dinning room Master Bed room will be Provide, Intercom system will be Povide |
| Other facilities | : | Electric, water supply and drainage point provision for washing machine. |
| Lift | : | Suitable capacity of lift will be Provide. |
| Reserved car parking space | : | *Available in the Basement parking. |

Madhaviya Construction Company Pvt. Ltd
Ranjan Kumar Jersi 06/06/2017
Managing Director

Shyam Kunj Lalu Sinha 06/06/2013

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

निष्पादन के बाद मे उपरोक्त भुगतान डेवलपर अपने पैसे से करेगा और उसकी जानकारी एव सुचना भू–स्वामी को समय–समय पर दे दिया करे।

19) भू. स्वामी या उनके नामितो को भी सामान्य [illegible] सामान्य पार्किंग स्थल, सामान्य मार्ग एव सामान्य बैठक इत्यादि उपभोग एवं उपयोग का उतना ही हक होगा जितना की डेवलपर या उनके नामितों का होगा।

अनुसूची (क)

इस अनुबध के अन्तर्गत पड़ने वाली सम्पत्ति एव भूमि का विवरण – भूमि का सम्पूर्ण क्षेत्रफल जिसका माप करीब– दो कट्ठा ढाई धुर है जिसका म्युनिसपल सर्वे खसरा स– 2157, तौजी सख्या 5236 खाता सख्या– 428, थाना सख्या– 02, मोहल्ला – मैनपुरा थाना कोड – 231, जोन – 3, वार्ड न0 – 14, जिला पटना मे अवस्थित है।

भूमि पटना नगर निगम प्रक्षेत्र के अन्दर है तथा निबन्धन कार्यालय पटना शहर पटना, जिला पटना के अन्तर्गत पडता है।

भूमि की चौहद्दी निम्नलिखित है :–

उत्तर– नाला

दक्षिण– प्लॉट न0 2157 का अंश

पूरब– स्व द्वारिका प्रसाद

पश्चिम– गोप जी

## GENERAL SPECIFICATIONS

| | | |
|---|---|---|
| Structures | : | R.C.C frame structure with brick walls in cement mortar as per design and specification of structural consultants |
| Wall finishes Internal | : | All internal walls will be plastered and then lime punning/P.O.P. |
| External | : | Exquisitely designed classical exteriors finished with whether coat paint |
| Flooring | : | Standard quality Marble Vitrified |

Aachetiya Construction Company Pvt Ltd
Ranjan Kumar
06/11/2013

Shakuntala Sinha
06/11/2013

Shakuntala Sinha
06/06/2013

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

14) [illegible]

15) भू-स्वामी भी डेवलपर या अन्य क्रेताओं द्वारा स्थापित संस्था के सदस्य होंगे और संस्था द्वारा तैयार नियम और शर्तें मानेंगे तथा अपने हिस्से का रख-रखाव खर्च महीने में जो डेवलपर /सोसाइटी द्वारा निर्धारित होगा का भुगतान डेवलपर /सोसाइटी को करेंगे। स्वामी अथवा उनके नामित व्यक्ति या व्यक्तियों का सर्वसाधारण सुविधायें जो भवन के अन्य निवासियों को उपलब्ध होगा उसके वे भी अधिकारी होंगे। स्वामी तथा उनके नामित व्यक्ति-व्यक्तियों को भी अन्य लोगों की तरह भूमि का भाग नियमानुसार अपने फ्लैट एरिया के अनुपात में [illegible] विकासक अपने क्रेताओं का फ्लैट का पंजीयन [illegible] का ही पंजीयन [illegible]। भूस्वामी से भवन निर्माण के समय किसी [illegible] डेवलपमेन्ट खर्च नहीं लिया जाएगा।

16) भू-स्वामी कोई ऐसी कार्यवाई नहीं करेंगे जिससे डेवलपर या उनके लोगों से सम्पत्ति या भूमि का दखल-कब्जा वापस ले लिया जाए। भू-स्वामी आबद्ध हैं कि वे सम्पत्ति एवं भूमि के संबंध में [illegible] उपरोक्त [illegible] से निष्पादन एवं निबंधन कर देंगे और यदि [illegible] करेंगे तो डेवलपर को ही हक एवं अधिकार होगा कि वह सम्पत्ति एवं भूमि तथा उससे निर्मित बहुमंजिला भवन को अपने दखल कब्जा में रखें एवं यह भी अधिकार प्राप्त होगा कि वह विक्रय-पत्र का निष्पादन एवं निबंधन न्यायालय की प्रक्रिया द्वारा भू-स्वामी के खर्चे पर अपने नाम अपने नामित व्यक्ति, व्यक्तियों या सहकारी समिति के नाम करा ले और ऐसी स्थिति में भू-स्वामी कानून के प्रतिकूल विरोध करने का अधिकार नहीं होगा।

17) इस विकास अनुबंध के अन्तर्गत सम्पत्ति अथवा शर्तों के विषय में यदि भू-स्वामी एवं डेवलपर के बीच मतभेद, झगड़ा इत्यादि उत्पन्न हो तो उन मतभेदों एवं झगड़ों का निपटारा दोनों पक्षों के द्वारा नियुक्त पंच एवं इस करार-पत्र द्वारा किया जाएगा, जो दोनों पक्षों में मान्य होगा।

18) इस विकास अनुबंध के निष्पादन के पूर्व इस अनुबंध में वर्णित सम्पत्ति पर किसी भी प्रकार के बकाया जो भुगतान योग्य [illegible] मालगुजारी [illegible] जल-कर, म्युनिसिपल-कर, बिजली का बकाया इत्यादि का भुगतान भू-स्वामी स्वयं करेंगे और विकास अनुबंध के

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUC...
CO-SETTLER

हुआ है और स्वामी उक्त सम्पत्ति के विकास के लिए सक्षम एवं स्वत्वाधिकारी है।

कि स्वामी को अभी तक पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम या किसी अन्य प्राधिकारी द्वारा सम्पूर्ण सम्पत्ति या उसके किसी हिस्से को हटाने, अधिग्रहित करने या अर्जन करने संबन्धित सूचना नही दी गयी है अथवा न कोई आदेश ही पारित हुई है।

कि कर पदाधिकारीयो, राजस्व अधिकारीयो, नगर निगम तथा सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकार का किसी प्रकार का मांग, बकाया, कर्की जप्ती या किसी प्रकार का अवरोध आदेश उपरोक्त सम्पत्ति के संबंध मे नही है।

कि सम्पत्ति के विरूद्ध किसी प्रकार का कुर्की, न्यायालय के फैसले के पूर्व अथवा बाद का नही है। सम्पत्ति पर किसी प्रकार का मॉग, बकाया, कर्ज, मुकदमा डिक्री, इजक्शन आदेश, नोटिस, दिवालीया सूचना किसी भी न्यायालय से निर्गत नही हुआ है।

कि स्वामी के आलावा कोई अन्य व्यक्ति को उपरोक्त सम्पत्ति पर कोई अधिकार, हिस्सा अथवा किसी प्रकार का लगाव या सम्बन्ध नही है न तो साझेदार के रूप मे, हिस्सेदार के रूप मे या सयुक्त परिवार के सदस्य के रूप मे। स्वामी इस सम्पत्ति के स्वत्वाधिकारी है और वे इसके बेनामीदार अथवा ट्रस्टी नही है।

इस विकास सहमति पत्र के अन्तर्गत नामित प्रथम पक्ष के अलावा अगर उपरोक्त भूखण्ड पर किसी और ने दावा किया तो प्रथम पक्ष की यह जिम्मेदारी होगी कि वह मामले को अपने तरीके से विकासक को बिना कोई क्षति पहुँचाने तो सलट ले अन्यथा विकासक तत्कालिक दावेदारो को प्रथम पक्ष के हिस्से से समायोजित करते हुए मामले को सलट लेंगे। इसमे प्रथम पक्ष को एतराज नही होगा।

स्वामी वादा करते है कि इस करार–पत्र के अन्तर्गत आने वाले सम्पत्ति या उसके हिस्से को डेवलपर या उसके नामित के अलावा किसी अन्य व्यक्ति, संस्था, सहयोग समिति अथवा किसी अन्य को ना तो बेचेंगे और ना तो दखल कब्जा मे देंगे।

इस अनुबंध पत्र मे स्वामी द्वारा किये गई घोषणा की सत्यता विशेष रूप से सम्पत्ति के स्वामित्व, अवभार एव उसके सम्बन्ध मे दिए गए आवश्यक विलेख, स्वामित्व विलेख अथवा अन्य विलेख मे यदि बाद मे कोई त्रुटि या गलती पायी गई तो डेवलपर को हुई हानि की पूर्ति लेख्याकारी स्वामी के चल एव अचल सम्पत्ति से कर लिया जाएगा।

…Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan Kumar Jersin 06/06/2013
Managing Director

Shakuntala Sinha 06/06/2013

61

40

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

) डेवलपर अपने हिस्से मे पड़ने वाले फ्लैट को स्वत्वाधिकार अथवा किसी अन्य आधार पर किसी क्रेता को रजिस्ट्री कर सकेगे और उसका मूल्य प्राप्त करेगे और उसका हिसाब किताब स्वयं रखेगे। तथा भू स्वामी भी अपने हिस्से मे पड़ने वाले फ्लैट को किसी भी क्रेता को रजीस्ट्री कर सकेंगे और उसका मुल्य प्राप्त कर सकेगे और उसका हिसाब-किताब स्वय रखेगे।

i) डेवलपर को अधिकार होगा कि वह भूमि के विकास के बदले मे प्राप्त निर्मित भवन के अपने हिस्से को बेच दे तथा विक्रय के दस्तावेज पर अपना हस्ताक्षर कर दे जो भू स्वामी को मान्य होगा।

यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामीगण एव विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एव स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरबिट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायगा।

इस विकास सहमति पत्र के निष्पादन के उपरान्त जमीन मालीक जमीन के सभी दस्तावेज विकासक को सौप देगे ताकि विकासकार्य के अन्तर्गत सम्मिलित ग्राहको को बैंक से कर्ज इत्यादि की सुविधा दिलायी जा सके।

) जब विकासक के हिस्से के बावत कभी भी आवश्यकता होगी तब स्वामी किसी भी क्रेता के साथ डेवलपर द्वारा विक्रय अनुबंध एग्रीमेन्ट फॉर सेल पर कन्फर्मिंग पार्टी के रूप मे सम्मिलित होगे और अपने हस्ताक्षर बनायेगे. अनुबन्ध के आधार पर प्राप्त अग्रिम धन डेवलपर को प्राप्त होगा और उस धन पर उनका अधिकार होगा।

स्वामी यह घोषणा करता है--
कि उपरोक्त भूमि का कुल क्षेत्रफल रकबा दो कट्ठा ढाई धुर है।
कि भूमि पर स्वामी का निर्बाध एव अवभार मुक्त स्वामित्व है।
कि स्वामी ने पूरी सम्पत्ति अथवा उसके किसी हिस्से पर विक्रय, बंधक, पट्टा, बदलैन, दान, किराया, रहने का अधिकार-पत्र, दखल, उतराधिकारी, न्याय या किसी भी अन्य प्रकार से अवभारित नही किया है, अर्थात सम्पत्ति उपरोक्त विधियो से अवभार मुक्त है।
कि स्वामी को अभी तक उपरोक्त सम्पति के अर्जन या अधिग्रहण करने के उद्देश्य से किसी सरकार, सरकारी विभाग अथवा अन्य प्राधिकार द्वारा किसी कानून के अन्तर्गत कोई सुचना न दी गयी है और न तो प्राप्त है,

Ranjan Kumar Verma
06/06/2013

[illegible]
06/06/2013

Shakuntala Sinha
06/06/2013

68

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO-SETTLER

लिए आवेदन–पत्र दे और सभी आवश्यक कारवाईया को कर तथा अपने नामे नक्शा अनुमोदित कराये।

डेवलपर अपनी इच्छानुसार आर्किटेक्ट सवेयर इन्जीनियर ठीकेदार और अन्य व्यक्तियो को विकास एव निर्माण कार्य के लिए नियुक्त कर सकते है।

विद्युत–सबंध, जल–सबध और सिमेट, लोहा एव अन्य भवन निर्माण सामग्रियो के परमिट, कोटा इत्यादि के लिए डेवलपर आवेदन करे और उन्हे प्राप्त करे।

सम्पत्ति, भूमि एवं निर्माण कार्य से उत्पन्न किसी भी प्रकार के मुकदमों का रिट, सम्मन अथवा नोटिस यदि आये तो ले ले न्यायालय या न्यायालयो मे उपस्थित हो, उचित कारवाई करे मुकदमों को लड़ने के लिए अधिवक्ता नियुक्त करें उन्हे अधिकार–पत्र वकालतनामा दे। आवश्यकता पड़ने पर स्वय उपयुक्त न्यायालय प्राधिकार अथवा कार्यपालक दण्डाधिकारी के समक्ष किसी भी व्यक्ति या व्यक्तियों के विरूद्ध सम्पत्ति एव विकास से संबंधित मुकदमा [illegible] आवेदन पत्र वाद पत्र उत्तर पत्र तैयार कर या कराकर [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] सबंधित मुकदमा को [illegible] परन्तु भू–स्वामी को इस सम्बन्ध मे सूचना देना [illegible] [illegible] किया जायेगा। भूमि सम्बन्धी किसी प्रकार [illegible] भू–स्वामी वहन करेगे तथा नये भवन के निर्माण से सम्बन्धी यदि कोई मुकदमा होता है तो उसका खर्च डेवलपर वहन करेगे।

भूमि पर निर्माणाधीन फलैटो, सवारी खड़ा करने के स्थानो मे अपने हिस्सा को बेचने के लिए डेवलपर फलैट के किसी क्रेता क्रेताओ के समूह या उनके सहकारी समिति से अनबन्ध करार कर सकते है। उनसे अग्रिम धन प्राप्त कर सकते है एव इसी प्रकार भू.–स्वामी को भी यह अधिकार होगा कि वह अपने हिस्से को किसी भी क्रेता को बेच सकते है।

विकास एव निर्माण सबधी सारे कार्य को करने एव कराने का हक डेवलपर को होगा एव सम्पत्ति तथा भवन का बीमा कराने का अधिकार भी विकासक को होगा।

Vedhaiya Construction Company Pvt Ltd
Ranjan Kumar Mehta
06/06/2013

Shakuntala Sinha
06/06/2013

69

KALYAMSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

लिए आवेदन–पत्र दे और सभी आवश्यक कारवाईया को कर तथा अपने नाम नक्शा अनुमोदित कराये।

i) डेवलपर अपनी इच्छानुसार आर्किटेक्ट सर्वेयर इन्जीनियर ठेकेदार और अन्य व्यक्तियो को विकास एव निर्माण कार्य के लिए नियुक्त कर सकते है।

ii) विद्युत–सबंध, जल–सबध और सिमेंट, लोहा एव अन्य भवन निर्माण सामग्रियो के परमिट, कोटा इत्यादि के लिए डेवलपर आवेदन करे और उन्हे प्राप्त करे।

v) सम्पत्ति, भूमि एवं निर्माण कार्य से उत्पन्न किसी भी प्रकार के मुकदमो का रिट, सम्मन अथवा नोटिस यदि आये तो ले ले न्यायालय या न्यायालयो मे उपस्थित हो, उचित कारंवाई करे मुकदमो को लड़ने के लिए अधिविक्ता नियुक्त करें उन्हे अधिकार–पत्र वकालतनामा दे। आवश्यकता पड़ने पर स्वय उपयुक्त न्यायालय प्राधिकार अथवा कार्यपालक दण्डाधिकारी के समक्ष, किसी भी व्यक्ति या व्यक्तियो के विरूद्ध सम्पत्ति एव विकास से सबधित मुकदमा [illegible] आवेदन पत्र वाद पत्र उत्तर पत्र तैयार करे या कराये [illegible] प्रतिकूल [illegible] [illegible] सबधित मुकदमा की [illegible] परन्तु भू–स्वामी को इस सम्बन्ध मे सूचना देगे [illegible] समावेश किया करेगे। भूमि सम्बन्धी किसी प्रकार [illegible] भू–स्वामी वहन करेगे तथा नये भवन के निर्माण से सम्बधी यदि कोई मुकदमा होता है तो उसका खर्च डेवलपर वहन करेगे।

v) भूमि पर निर्माणाधीन फलैटो, सवारी खड़ा करने के स्थानो मे अपने हिस्से को बेचने के लिए डेवलपर फलैट के किसी क्रेता क्रेताओ के समूह या उनके सहकारी समिति से अनुबन्ध करार कर सकते है। उनसे अग्रिम धन प्राप्त कर सकते है एव इसी प्रकार भू–स्वामी को भी यह अधिकार होगा कि वह अपने हिस्से को किसी भी क्रेता को बेच सकते है।

vi) विकास एव निर्माण सबधी सारे कार्य को करने एव कराने का हक डेवलपर को होगा एव सम्पत्ति तथा भवन का बीमा कराने का अधिकार भी विकासक को होगा।

Raghav Construction Pvt Ltd
Ranjan Kumar Mehta
06/06/2013

Shakuntala Sinha
06/06/2013

(78)

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

अनुपात [illegible] के [illegible] हिस्से में मुख्तारी [illegible] मालिकाना रहेगा [illegible]। विकासकर्ता एकरार करता है कि [illegible] के बाद उसका [illegible] कुछ भी नहीं रह जायगा [illegible] जमीन मालिक का हिस्सा रहेगा।

यह शर्त भी दोनों पक्षों में तय पाया कि स्वामी [illegible] अपने हिस्से में मिले उपरोक्त भवन को अपनी इच्छानुसार उपयोग [illegible] या अपने परिवार के साथ करेंगे। यदि किसी परिस्थिति [illegible] अपने हिस्से के भाग को किसी व्यक्ति रिश्तेदार [illegible] हस्तान्तरित करना चाहे तो कर [illegible]। इसमें [illegible] आपत्ति नहीं [illegible] आपत्ति करने का कोई अधिकार [illegible]।

सम्पूर्ण निर्माण कार्य को पूरा करने में न्यूनतम तीन वर्ष एवं छः माह का समय लगेगा। यह समय सक्षम पदाधिकारियों द्वारा निर्माण [illegible] (नक्शा) अनुमोदित होने के दिन से माना जायगा। [illegible] तो पूरा गुजर समय को उक्त तीन वर्ष में जोड़ दिया जायगा। [illegible] विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) भवन निर्माण करने में और भी समय [illegible] तो वैसी स्थिति में विकासकर्ता द्वारा 12,000 [illegible] प्रति माह [illegible] से [illegible] का भुगतान करना होगा।

भूस्वामी यह एकरार करते हैं कि 30 अगस्त 2013 तक वे अपनी भूमि [illegible] का शांतिपूर्ण दखल कब्जा डेवलपर को दे देंगे ताकि उस पर वे भूमि [illegible] विकास निर्माण योजना [illegible] भवन निर्माण [illegible] बहुमंजिला भवन का विक्रय हेतु करार कर [illegible] आपत्ति नहीं [illegible] प्रदान करने के लिए स्वतंत्र एवं अधिकारी होंगे।

[illegible] स्वामी [illegible] एक्ट 2006 के तहत विकासकर्ता को [illegible] अधिकार प्रदान करते हैं।

i) डेवलपर को अधिकार होगा कि वह सम्पत्ति का विकास [illegible] भवन निर्माण संबंधित प्राधिकारियों के नियम और कानून के अनुरूप करवाये [illegible] संबंधित प्राधिकारियों से अनुमोदित [illegible]

Ranjan Kumar
06/06/2013

Shakuntala sinha
06/06/2013

71

78

KALYAMSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

CO SETTLER

[illegible] विकसित करने का [illegible]
और दोनों पक्षो अर्थात लक्ष्मकारी एवं लक्ष्मीधारी के बीच [illegible] सम्पति, जिसका पूर्ण विवरण अनुसूचि (क) विकास सम्पति पत्र में वर्णित है के सम्बन्ध में विकास सम्पति करार [illegible] हो गया था किया।

लक्ष्मकारी स्वामी एवं लक्ष्मीधारी [illegible] निम्नलिखित शर्तें हुई जिन्हें दोनों पक्षों ने मानने की सहमति [illegible] दोनों के बीच करार हो गया था निम्नलिखित हैं

) भू स्वामी ने लक्ष्मकारी डेवलपर को अपनी सम्पति [illegible] उक्त विकास सम्पति पत्र के अनुसूचि (क) में [illegible] के विकास करने के लिए नियुक्त की और उक्त सम्पति [illegible] विक्रय हस्तान्तरण एवं [illegible] के विकास करने [illegible] भवन [illegible] कार्य [illegible] गाड़ी खड़ी करने के स्थान एवं किरायेदारी [illegible] किराया लगाने इत्यादि के लिए तैयार हुए एवं [illegible]

)

) स्वामी अपनी भू सम्पति को डेवलपर को या उनके द्वारा [illegible] या व्यक्तियों को पूर्ण अधिकार लिखित हस्ताक्षरित [illegible] वर्णित शर्तों पर दे देंगे।

) लक्ष्मकारी यानी डेवलपर आपसी मुनाफा पर [illegible] को विकसित संयुक्त भवन का निर्माण करेंगे और [illegible] 3400 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया का भाग, जिसमें एक [illegible] रूम और तीन दो बेड रूम का फ्लैट एवं [illegible] मुनाफा पर बनने वाले विभिन्न मंजिलों में [illegible] भूस्वामी को सौंप देंगे और बाकी [illegible] स्वामी [illegible] स्वीकार [illegible] नामी और कोई नाम या [illegible] स्वामी को डेवलपर [illegible]

Ranjan Kumar Mishra
06/11/2013

Shakuntala Sinha
06/11/2013

(12)

(48)

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

[illegible] पटना [illegible] जिस आम करारों में स्वामी [illegible]
दर्शाया जायगा जिस शब्द के तहत उनके उत्तराधिकारियों
कार्यपालकों, प्रशासकों,प्रतिनिधियों और समनुदेशिता (एसाइनी) का
भी बोध होगा यदि अन्यथा प्रयुक्त नही किये जाय।

2) **लेख्यधारी**
मेसर्स मेढतिया कन्सट्रक्शन कम्पनी प्रा0 लि0 द्वारा प्रबन्ध निदेशक [illegible]
रंजन कुमार मेरतिया, पिता- श्री कैलाशचन्द्र, पता [illegible] ए 52 [illegible]
एपार्टमेन्ट, एक्जीबिशन रोड पटना 1

3) **लेख्य प्रकार** विकास सहमति पत्र (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)।

4) **सम्पत्ति का विवरण** विकास की जाने वाली सम्पत्ति जिसके बाबत यह विकास सहमति पत्र निष्पादित किया जा रहा है [illegible]

[illegible]

**सदर्भ**

लेख्यकारी भूमि के पूर्ण स्वामी है और उपरोक्त सम्पत्ति उनके [illegible]
एवं कब्जा में है और इसका पूर्ण रूप से स्वामित्व प्राप्त किये हुए है।

और भूस्वामी ने आश्वस्त किया है कि उपरोक्त सम्पत्ति उनके [illegible]
कब्जा मे उनके स्वामित्व अधिकार के साथ है। सम्पत्ति पूर्ण रूप से
भार, कर्ज बकाया दायित्व और कुर्क या जप्ती से मुक्त है। सम्पत्ति
विक्रय व्यवधान से परे है और स्वामी स्वयं इसे हस्तान्तरित करने मे
सक्षम और अधिकार युक्त है और लेख्यकारी स्वामी की इच्छा है कि
अनुसूची (क) की सम्पत्ति का विकास कर उस पर बहुमंजिला आवासीय
भवन का निर्माण हो एवं उस निर्माण मे से अपनी भूमि के मूल्य के [illegible]
मे निर्मित भवन का हिस्सा लेगे जैसा की नीचे दर्शाया गया है।

लेख्यकारी डेवलपर ने उपरोक्त सम्पत्ति का विकास एवं भूमि पर बहुमंजिला आवासीय भवन निर्माण अपने खर्च पर करने का [illegible] लेख्यकारी स्वामी को दिया और सम्पत्ति के मूल्य के रूप मे [illegible] समतुल्य निर्मित भवन का प्रस्ताव दिया। निर्मित भवन के [illegible]

Ranjan Kumar [illegible]
06/06/2013

Shakuntala Sinha
06/06/2013

Shakuntala Sinha
06/06/2013

(73)

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

843377/2022/REGISTRATION-RERA

072 Book No. : 18411

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

क हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

AR K 422431

19072 Deed No. 18411

## Govt. of Bihar
## District Registry Office ,Patna
### Summary of Endorsement

ent was presented for registration on 06/06/2013 by Shakuntala Sinha
ity of Rs. 214800/- and other Fees of Rs. 804/- has been paid in it.
ent was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the
and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the

has been registered as Deed No. 18411 in Book No. 1, Volume No. 402 on pages
392 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 62 / Year 2013

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

06/2013 Token No: 19562 /2013

विकास सहमति करार पत्र

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

लेख्यकारी

श्रीमती शकुन्तला सिंहा, पति – स्व० वृजनन्दन प्रसाद, पता – 229,
सिद्धेश्वर नगर, मैनपुरा (भवनी टोली) पोस्ट – जी० पी० ओ० थाना –

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

CO SETTLER

843377/2022/REGISTRATION-RERA

INDIAN DRIVING LICENCE
GOVERNMENT OF BIHAR

DL : BR-0120110134047

Name : GANESH SRIBASTAVA

S/W/D of : SRI LALLU LAL

Address : SONMAI PS DHANARUA, PATNA

Till (Transport)

Till (Non-Transport) 20-09-2031

D O B : 08-06-1966 BG AB+

Authorisation to drive the following vehicles throughout India.

Class of vehicles : LMV NT MCWG Only

Holder

Licensing Authority

Issued on : 21-

DL : BR-0120110134047

Original LA : DTO,PATNA

Old DL No

Date Of Issue : 21-09-2011

Class Of Vehicles :

| Vehicle Class | Issue Date |
|---|---|
| LMV-NT | 21-09-2011 |
| MCWG | 21-09-2011 |

(98)

(76)

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

CO SETTLER

...Act, 1899, Schedule I or I-A, No. 05 . Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...duty paid under Indian Stamp Rs. 102100/-

...ddl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

| | | |
|---|---|---|
| Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. | 0/- |
| Amt.paid through Bank Challan | Rs. | 102904/- |

FEE PAID

Registration Fee

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |

LLR + Proc Fee

| | |
|---|---|
| LLR | 0 |
| Proc.Fee | 0 |
| Total | 0 |

Service Charge: 500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 804

Date: 15/01/2013

Registering Officer
Patna

## *Endorsement under section 52*

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 09th January 2013 by Arun Kumar Singh S/O Late Rajendra Singh by profession Others. Status - Executant

अरुण सिंह
15.01.13

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:15/01/2013

Registering Officer
Patna

## *Endorsement under section 58*

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Ganesh Sribastava' Age '24' Sex 'M', 'Lallu Lal', resident of 'Sonmai,dhanarua,patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 15/01/2013

Registering Officer
Patna

## *Endorsement of Certificate of Registration under section 60*

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 16 on pages on 29 -42 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-3 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 15/01/2013

Registering Officer
Patna

Token No. : 480 Year : 2013 S.No. : 773 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 734

77

41

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

CO SETTLER

भूमि का मूल्य :–

कुल भूमि 6 डिसमील का कुल मूल्य रू0 51,00,000/- है ।

इस लक्ष्य के निष्पादन के साक्ष्य के रूप में आज दिनांक– 09.01.2013 के भू–स्वामी एवं विकासक (डेवलपर) ने साक्षियों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बनाया ।

साक्ष्य:

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
हस्ताक्षर
Ranjan Kumar Meritia 09.01.13
Managing Director

1. Satyendra Kr
S/o Shankar Prasad
Uttim Pur,
P.S & P.O. Khoosrupur
Dist- Patna
09/01/2013

भू – स्वामी

2. Ganesh Singh
S/o Sri Lallu Lal
At + Post. Sorampur
Dist. Patna (Bihar)
09/1/13

(i) अरुण सिंह 9.1.13
श्री अरूण कुमार सिंह

3. Pravin Kumar
S/O Nawal Kishore Singh
Vill. Hasanpur
P.O + P.S - Shahjadpur
Distt - Patna.
09.01.13

(ii) उमेश सिंह 9.1.2013
श्री उमेश कुमार सिंह

(iii) रमेश 9.1.2013
श्री रमेश कुमार सिंह

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
विकासक
Ranjan Kumar Meritia
Managing Director 09.01.13

Drafted by
[illegible]
09.01.13

श्री रंजन कुमार मेरतिया
(मेसर्स मेढ़तिया कन्सट्रक्शन कम्पनी प्रा0 लि0)

78



KALYANSUNDRAM ... CO SETTLER

करेंगे और उसकी जानकारी एवं सुचना भू–स्वामी को समय–समय पर दे दिया करें।

28) भू–स्वामी या उनके नामितो को भी सामान्य खाली सीलों, सीढ़ी, सामान्य पार्किंग स्थल, सामान्य मार्ग एवं सामान्य बैठक इत्यादि उपभोग एवं उपयोग का उतना ही हक होगा जितना की डेवलपर या उनके नामितों का होगा।

29) अगर डेवलपर अधुरा कार्य कर बीच में ही प्रोजेक्ट को छोड़ कर भाग जाते हैं तो जमीन मालिक कोई मुआवजा नही देंगे। और वह सम्पत्ति जमीन मालिक का माना जायेगा।

अनुसूची (क)

इस अनुबंध के अन्तर्गत पड़ने वाली सम्पति एवं भूमि का विवरण :–

भूमि का सम्पूर्ण क्षेत्रफल जिसका माप करीब– 6 डिसमील है जिसको म्युनिसपल सर्वे खसरा सं– 2158, 2160, तौजी संख्या– 5236, खाता संख्या– 455, 478, थाना संख्या– 02 , थाना कोड – 231, ज़ोन नं0 –03, वार्ड नं0 –14, मोहल्ला – मैनपुरा, जिला पटना में अवस्थित है।

भूमि पटना नगर निगम प्रक्षेत्र के अन्दर है तथा निबन्धन कार्यालय पटना शहर पटना, जिला पटना के अन्तर्गत पड़ता है।

भूमि की चौहद्दी निम्नलिखित है :–

उत्तर– प्लॉट नं0 – 2157, 2158 का अंश

दक्षिण– प्लॉट नं0 – 2160 का अंश

पूरब– प्लॉट नं0 – 2161

पश्चिम– प्लॉट नं0 – 2159

अनुसूची (ख)

भूस्वामियों के हिस्से में विकासक द्वारा दिये जाने वाले निर्मीत भवन का सुपर बिल्टअप एरिया :–

| क्रम सं0 | भूस्वामियों का नाम | उनके द्वारा दिया गया भूखंड | इनके हिस्से में पड़ने वाले निर्मीत भवन का सुपर बिल्टप एरिया |
|---|---|---|---|
| 1. | श्री अरूण कुमार सिंह | 1.5 डिसमील | 653.4 वर्गफीट |
| 2. | श्री उमेश कुमार सिंह | 1.5 डिसमील | 653.4 वर्गफीट |
| 3. | श्री रमेश कुमार सिंह | 3 डिसमील | 1306.8 वर्गफीट |
| | | कुल | 2613.6 वर्गफीट |

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan Kumar Mehta
09/01/13
Managing Director

9/1/13

अरूण कुमार सिंह 9/1/13

उमेश सिंह 9/1/13

79

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

23) डेवलपर द्वारा नक्शा अनुमोदित करानें हेतू आवेदन या किसी अन्य कार्य के लिए आवेदन स्वामी के नाम दिये जानें का विरोध स्वामी नहीं करेंगें। जब कि उपरोक्त कार्यो का सारा खर्चा डेवलपर वहन करेंगें।

24) भू-स्वामी भी डेवलपर या अन्य क्रेताओं द्वारा स्थापित संस्था के सदस्य होंगें और संस्था द्वारा तैयार नियम और शर्तें मानेंगें तथा अपनें हिस्से का रख-रखाव खर्च एवं विकास शुल्क जो डेवलपर/एसोसियेशन द्वारा निर्धारित होगा का भुगतान डेवलपर को करेंगें। स्वामी अथवा उनके नामित व्यक्ति या व्यक्तियों को सर्वसाधारण सुविधायें जो भवन के अन्य निवासियों को उपलब्ध होगा उसके वे भी अधिकारी होंगें। स्वामी तथा उनके नामित व्यक्ति-व्यक्तियों को अन्य लोगों की तरह भूमि में अविभाजित नियमानुसार अपनें फ्लैट या अन्य स्थलों के साथ-साथ उसके अनुपात में उपलब्ध होगा।

25) भू-स्वामी कोई ऐसी कार्यवाई नहीं करेंगें जिससे डेवलपर या उनके लोगों से सम्पत्ति या भूमि का दखल-कब्जा वापस ले लिया जाए। भू-स्वामी आवद्ध है कि वे सम्पत्ति एवं भूमि के संबंध में विक्रय-पत्र का उपरोक्त विधियों से निष्पादन एवं निबंधन कर देंगें और यदि वह चूक करेंगें तो डेवलपर को ही हक एवं अधिकार होगा कि वह सम्पत्ति एवं भूमि तथा उससे निर्मित बहुमंजिला भवन को अपनें दखल कब्जा मे रखे एवं यह भी अधिकार प्राप्त होगा कि वह विक्रय-पत्र का निष्पादन एवं निबंधन न्यायालय की प्रक्रिया द्वारा भू-स्वामी के खर्चे पर अपनें नाम, अपनें नामित व्यक्ति, व्यक्तियों या सहकारी सहमति के नाम करा लें और ऐसी स्थिति में भू-स्वामी कानून के प्रतिकूल विरोध करनें का अधिकार नही होगा।

26) इस विकास अनुबंध के अन्तर्गत सम्पत्ति अथवा शर्तों के विषय में यदि भू-स्वामी एवं डेवलपर के बीच मतभेद, झगड़ा इत्यादि उत्पन्न हो जाए उन मतभेदों एवं झगड़ों का निपटारा दोनों पक्षों के द्वारा नियुक्त पंचों एवं इस करार-पत्र द्वारा किया जाएगा, जो दोनों पक्षों में मान्य होगा।

27) इस विकास अनुबंध के निष्पादन के पूर्व इस अनुबंध में वर्णित सम्पत्ति पर किसी भी प्रकार के बकाया जो भुगतान योग्य होगा जैसे कि मालगुजारी, धन-कर, जल-कर, म्युनिसपल-कर, बिजली का बकाया इत्यादि का भुगतान भू-स्वामी स्वयं करेंगें और विकास अनुबंध के निष्पादन के बाद काल में उपरोक्त भुगतान डेवलपर अपनें पैसे से

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan kumar Jain
09/01/13 Managing Director

उमेश सिंह 9/1/13
अरुण सिंह 9/1/13

(80)



KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

हुआ है और स्वामी उक्त सम्पत्ति के विकास के लिए सक्षम एव स्वत्वाधिकारी है।

च कि स्वामी को अभी तक पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम या किसी अन्य प्राधिकारी द्वारा सम्पूर्ण सम्पत्ति या उसके किसी हिस्से को हटाने, अधिग्रहित करनें या अर्जन करनें संबन्धित सूचना नही दी गयी है अथवा न कोई आदेश ही पारित हुई है।

छ कि कर पदाधिकारीयों, राजस्व अधिकारीयों, नगर निगम तथा सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकार का किसी प्रकार का मॉग, बकाया कुर्की जप्ती या किसी प्रकार का अवरोध आदेश उपरोक्त सम्पत्ति के संबंध में नहीं है।

ज कि सम्पत्ति के विरुद्ध किसी प्रकार का कुर्की, न्यायालय के फैसले के पूर्व अथवा बाद का नहीं है। सम्पपिर किसी प्रकार का मॉग, बकाया, कर्जा, मुकदमा डिग्री इन्जेक्शन आदेश, नोटिस ,दिवालीया, सूचना किसी भी न्यायालय से निर्गत नहीं हुआ है।

झ कि स्वामी के आलावा कोई अन्य व्यक्ति को उपरोक्त सम्पत्ति पर कोई अधिकार, हिंस्सा अथवा किसी प्रकार का लगाव या सम्बन्ध नहीं है या तो साझेदार के रूप में, हिस्सेदार के रूप में या संयुक्त परिवार के सदस्य के रूप में। स्वामी इस सम्पत्ति के स्वत्वाधिकारी हैं और वे इसके बेनामीदार अथवा ट्रस्टी नहीं हैं।

ट इस विकास सहमति पत्र के अन्तर्गत नामित प्रथम पक्ष के अलावा अगर उपरोक्त भूखंड पर किसी और ने दावा किया तो प्रथम पक्ष की यह जिम्मेदारी होगी कि वह मामले को अपने तरीके से विकासक को बिना कोई क्षति पहूचाये न्यायालय द्वारा सलट लें। अगर इस मामले को लेकर प्रथम या उनके दावेदारों या न्यायालय द्वारा विकासकार्य की प्रगति वाधित की जाती है तो वैसी परिस्थिती में विकासक अपनी क्षतिपूर्त्ति का दावा प्रथम पक्ष से करने के अधिकारी होंगे।

21) स्वामी वादा करते हैं कि इस करार–पत्र के अर्न्तगत आने वाले सम्पत्ति या उसके हिंस्से को डेवलपर के अलावा किसी अन्य व्यक्ति, संस्था, सहयोग समिति अथवा किसी अन्य को ना तो बेचेंगें और ना तो दखल कब्जा में देंगें। अगर समय सीमा के अन्दर बन गया तो।

22) इस अनुबंध पत्र में स्वामी द्वारा कि गई घोषणा की सत्यता विशेष रूप से सम्पत्ति के स्वामित्व, अवभार एवं उसके सम्बन्ध में दिये गये आवश्यक विलेख, स्वामित्व विलेख अथवा अन्य विलेख में यदि बाद में कोई त्रुटि या गलती पायी गई तो डेवलपर को हुई हानि की पुर्ति लेख्याकारी स्वामी के चल एवं अचल सम्पत्ति से कर लिया जाएगा।

Madhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan kumar Mehta
03/01/13
Managing Director

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

14) विकास एवं निर्माण संबंधी सारे कार्य को करनें एवं करानें का हक डेवलपर को होगा एवं सम्पति तथा भवन का बीमा कराने का अधिकार भी विकासक को होगा।

15) डेवलपर अपने हिंस्से में पड़नें वाले फ्लैट को स्वात्वाधिकार अथवा किसी अन्य आधार पर किसी क्रेता को रजिस्ट्री कर सकेगें और उसका मूल्य प्राप्त करेंगें और उसका हिंसाब–किताब स्वयं रखेंगें। स्वामी का कोई दखलाया जवाबदेही नहीं होगी तथा भू–स्वामी भी अपने हिस्से में पड़ने वाले फ्लैट को किसी भी क्रेता को रजीस्ट्री कर सकेंगे और उसका मुल्य प्राप्त कर सकेंगे और उसके हिसाब–किताब स्वयं रखेंगे। इसमे डेवलपर का कोई अधिकार नहीं होगा।

16) डेवलपर को अधिकार होगा कि वह भूमि के विकास के बदले में प्राप्त निर्मित भवन के अपने हिस्से को बेच दें तथा विक्रय के दस्तावेज पर अपना हस्ताक्षर कर दें जो भू स्वामी को मान्य होगा।

18) इस विकास सहमति पत्र के निष्पादन के उपरान्त जमीन मालीक जमीन के सभी दस्तावेज विकासक को सौंप देंगे ताकि विकासकार्य के अन्तर्गत सम्मिलित ग्राहको को बैंक से कर्ज इत्यादि की सुविधा दिलायी जा सके।

19) जब विकासक के हिंस्से के बाबत कभी भी आवश्यकता होगी तब स्वामी किसी भी क्रेता के साथ डेवलपर द्वारा विक्रय अनुबंध एग्रीमेंन्ट फॉर सेल पर कन्फर्मिंग पार्टी के रूप में सम्मिलित होंगें और अपने हस्ताक्षर बनायेंगें, अनुबन्ध के आधार पर प्राप्त अग्रिम धन डेवलपर को प्राप्त होगा और उस धन पर उनका अधिकार होगा।

20) स्वामी यह घोषणा करता है:–

कं कि उपरोक्त भूमि का कुल क्षेत्रफल रक्वा 6 डिसमील है।

ख कि भूमि पर स्वामी का निर्बाध एवं अवभार मुक्त स्वामित्व है।

ग कि स्वामी नें पुरी सम्पत्ति अथवा उसके किसी हिंस्से पर विक्रय, बंधक, पटटा, बदलैन, दान, किराया, रहनें का अधिकार–पत्र, दखल उतराधिकारी, न्याय या किसी भी अन्य प्रकार से अवभारित नही किया है, अर्थात सम्पत्ति उपरोक्त विधियों से अवभार मुक्त है।

घ कि स्वामी को अभी तक उपरोक्त सम्पत्ति के अर्जन या अधिग्रहण करने के उद्धेश्य से किसी सरकार, सरकारी विभाग अथवा अन्य संस्था द्वारा किसी कानून के अन्तर्गत कोई सुचना न दी गयी है और न तो प्राप्त ही



Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
SECRETARY

9) डेवलपर को अधिकार होगा कि वह सम्पति का विकास एव भवन–निर्माण संबंधित प्राधिकारियों के नियम और कानून के अनूरूप बनवाये उन्हें संबंधित प्राधिकारियों से अनुमोदित कराने के लिए आवेदन–पत्र दें और सभी आवश्यक कार्रवाईयों को करें तथा अपने नामे नक्शा अनुमोदित करायें।

10) डेवलपर अपनी इच्छानुसार आर्किटेक्ट, सर्वेयर, इन्जिनियर, ठेकेदार और अन्य व्यक्तियों को विकास एवं निर्माण कार्य के लिए नियुक्त कर सकते हैं।

11) विद्युत–संबंध, जल–संबंध और सिमेंट, लोहा एवं अन्य भवन निर्माण सामग्रियों के परमिट, कोटा इत्यादि के लिए डेवलपर आवेदन करें और उन्हें प्राप्त करें।

12) सम्पत्ति, भूमि एवं निर्माण कार्य से उत्पन्न किसी भी प्रकार के मुकदमों का रिट, सम्मन अथवा नोटिस यदि आये तो ले लें, न्यायालय या न्यायालयों में उपस्थित हों, उचित कार्रवाई करें, मुकदमों को लड़नें के लिए अधिवक्ता नियुक्त कर उन्हें अधिकार–पत्र वकालतनामा दें। आवश्यकता पडनें पर स्वयं उपयुक्त न्यायालय, प्राधिकार अथवा कार्यपालक दण्डाधिकारी के समक्ष किसी भी व्यक्ति या व्यक्तियों के विरूद्ध सम्पत्ति एवं विकास से संबंधित मुकदमा दायर करें। आवेदन–पत्र, वाद–पत्र, उतर–पत्र तैयार करें या करायें तथा अपने प्राधिकृत अधिवक्ता द्वारा उचित पैरवी करायें। सम्पत्ति के स्वत्व संबंधित मुकदमों की देख–रेख उपरोक्त विधि से डेवलपर ही करेंगें। परन्तु भू–स्वामी को इस सम्बन्ध में सूचना देंगें तथा समुचित राय मशवरा किया करेंगें। भूमि सम्बन्धी किसी प्रकार के मुकदमें का खर्च भू–स्वामी वहन करेंगें तथा नये भवन के निर्माण से सम्बंधी यदि कोई मुकदमा होता है तो उसका खर्च डेवलपर वहन करेंगें।

13) भूमि पर निर्माणाधीन फलैटों, [redacted], सवारी खड़ा करने के स्थानों में अपने हिंस्से को बेचने के लिए डेवलपर फलैट के किसी क्रेता, क्रेताओं के समूह या उनके सहकारी समिति से अनुबन्ध करार कर सकते हैं। उनसे अग्रिम धन प्राप्त कर सकते हैं एवं इसी प्रकार भू –स्वामी को भी यह अधिकार होगा कि वह अपने हिस्से को किसी भी क्रेता को बेच सकते हैं।

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan kumar devi
09/01/13
Managing Director

उमेश सिंह 9/1/13

अरुण सिंह 9/1/13

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

या अपने परिवार के साथ करेंगे। यदि किसी परिस्थिति वश स्वामी अपने हिस्से व भाग को किसी व्यक्ति, व संस्था को हस्तान्तरित करना या किराये पर देना चाहे तो करें। इसमें लेख्यधारी डेवलपर को कोई आपत्ति नहीं है वो न आपति करनें का कोइं अधिकार ही होगा।

5) प्रथम पक्ष के हिस्से के भूखण्ड पर सम्पूर्ण निर्माण कार्य को पूरा करने मे न्यूनतम चार वर्ष एवं छः महीना कृपा वर्ष का समय लगेगा। यह समय सक्षम पदाधिकारियों द्वारा निर्माण योजना (नक्शा) अनुमोदित होने के दिन से माना जायेगा परन्तु प्राकृतिक विपदाओं यथा अग्नि कांड, बाढ़, भूकम्प अथवा अन्य अपरिहार्य घटनाओं, किसी हड़ताल, तालाबन्दी जिससे कि कार्य स्थगित हो जाय तो ऐसे गुजरे समय को उक्त चार वर्ष छः महीने में जोड़ दिया जायेगा, अगर विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) भवन निर्माण करने में और भी समय लेते है तो वैसी स्थिति मे विकासकर्त्ता द्वारा 5,000/– रूप्या प्रति माह के दर से लेख्यकारी को भुगतान करना होगा।

6) भूस्वामी यह एकरार करते हैं कि इस विकास सहमति के निष्पादन के दस दिन के अंदर वे अपने शांतिपूर्ण दखल कब्जा डेवलपर को दे देंगे ताकि डेवलपर उपरोक्त भूखंड पर अवस्थित पूर्व निर्मित भवन धर दुकान इत्यादि को अपने खर्चे से तोड़कर मलवे को हटा दें ताकि उसपर वे भूमि का विकास निर्माण योजना नक्श बनाना भवन निर्माण एवं निर्मित बहुमंजिला भवन का विकय हेतु करार कर डेवलपर से किसी स्थिति में वापस नहीं ले सकेंगे। निष्पादन के दिन से डेवलपर भूमि के पूर्णदखल कब्ज़ा में समझे जायेंगे और वे विकस संबंधित हर कार्य को सवरूप प्रदान करने के लिए स्वतंत्र एवं अधिकारी होंगे।

7) डेवलपर इस विकास सहमति पत्र के निष्पादन के पूर्व या उपरांत जो भी रूपया भूस्वामी को या भूस्वामी के कहने पर किसी अन्य को भी अगर देगें तो वह रकम एडजस्टेबल अमाउण्ट माना जाएगा एवं भूस्वामी उसकी प्राप्ति रसीद डेवलपर को देंगे एवं जिसका समायोजन डेवलपर भूस्वामी के हिस्से के प्लॉट के क्षेत्रफल से निर्माण लागत रूपये आठ सौ वर्गफीट की दर से किया जाएगा नन एडजस्टेबल की प्राप्ति रसीद भूस्वामी नही देंगे।

8) भू – स्वामी एपार्टमेंट एक्ट 2006 के तहत विकासक को निम्नलिखित अधिकार प्रदान करते है :-

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan Kumar Mehta
09/01/13 Managing Director

9/1/13
उमेश सिंह 9/1/13
अरुण सिंह 9/1/13

(84)
(88)

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

हिस्से को स्वयं ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह जो बतौर क्रेता भवन के फलैट को खरीदना चाहेंगे, को लेख्यधारी डेवलपर अपनी इच्छा से बाजार भाव से विक्रय करने का हक प्राप्त करने का भी प्रस्ताव दिया और दोनों पक्षों अर्थात लेख्कारी एवं लेख्यधारी के बीच उपरोक्त सम्पति, जिसका पूर्ण विवरण कंडिका (क) विकास सहमति पत्र में वर्णित है के सम्बन्ध मे विकास सहमति करार निम्नलिखित शर्तों पर हो गया वो किया।

लेख्यकारी – स्वामी और लेख्यधारी– डेवलपर के बीच निम्नलिखित शर्तें हुईं जिन्हें दोनों पक्षों ने मानने की सहमति दी और दोनों के बीच करार हो गया जो निम्नलिखित है:–

1) भू–स्वामी ने लेख्यधारी डेवलपर को अपनी सम्पत्ति जिसका विवरण इस विकास सहमति पत्र के कंडिका (क) मे दिया गया एवं वर्णित है, के विकास करने के लिए नियुक्त की और उन्हें सम्पति के विकास विक्रय हस्तान्तरण एवं प्रपत्र (दस्तावेज ) द्वारा हस्तान्तरण करने के लिए उनके नाम या उनके नामित व्यक्ति या व्यक्तियों के पक्ष मे हरतांतरित करने की सहमति दी और लेख्यधारी भी उपरोक्त सम्पति के विकास करने बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य करने, उसमें फलैटो, गाड़ी खड़ी करने के स्थानों एवं किरायेदारी योग्य को बेचने एंव किराये लगाने इत्यादि के लिए तैयार हुए एवं शर्त को स्वीकार किया।

2) स्वामी अपनी भू–सम्पति को डेवलपर को पूर्ण अवभार रिक्त हस्तांतरित उचित मूल्य और आगे वर्णित शर्तों पर दे देंगें।

3) लेख्यधारी यानी डेवलपर उपरोक्त भूखंड पर भवन का निर्माण करेंगे और उपरोक्त सम्पत्ति के मूल्य के बदले में भवन को पूर्ण निर्माण कर उसमे से कुल 2613.6 वर्गफीट सुपर बिल्टप एरिया का भाग भू स्वामी को सौंप देंगे । भू स्वामी यह करार एवं स्वीकार करते हैं कि वही उनके द्वारा दी जाने वाली छः डिसमील भूखण्ड की कीमत होगी और कोई भाग या बाकाया स्वामी का डेवलपर पर नहीं रह जाएगा। बॉकी बचा हिस्सा डेवलपर का होगा।

4) यह शर्त भी दोनों पक्षों में तय पाया कि स्वामी लेख्यकारी अपने हिस्से में मिले उपरोक्त भवन को अपनी इच्छानुसार उपयोग – उपभोग स्वयं

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

पिता – स्व राजेन्द्र सिंह, सभी का पता – पता – मकान न0 – 226, मुहल्ला – नेहरूनगर, थाना –पाटलीपुत्रा, जिला – पटना। जिन्हे आगे के संदर्भो मे स्वामी (औनर) शब्द से दर्शाया जायेगा। जिस शब्द के तहत उनके उत्तराधिकारियों, कार्यपालको, प्रशासको, प्रतिनिधियो और समनुदशितो (एसाइनी) का भी बोध होगा यदि अन्यथा प्रयुक्त नही किया जाय।

2) <u>लेख्यधारी</u>

मेसर्स मेढतिया कन्सट्रक्शन कम्पनी प्रा0 लि0 द्वारा प्रबन्ध निदेशक, श्री रंजन कुमार मेरतिया, पिता– श्री कैलाशचंद्र, पता – ए – 52, नर्मदा एर्पामेन्ट, एक्जीविशन रोड पटना –1.

3) <u>लेख्य प्रकार</u>– विकास सहमति पत्र (डेवलपमेंन्ट एग्रीमेन्ट)।

4) <u>सम्पत्ति का विवरण</u> – विकास की जाने वाली सम्पत्ति जिसके बावत यह विकास सहमति पत्र निष्पादित किया जा रहा है, जिसका रकवा – 6 डिसमील है, जो मौजा – मैनपुरा, थाना – पाटलीपुत्रा, शहर एवं जिला –पटना, मे अवस्थित है जिसका म्युनिरिपल सर्वे प्लॉट संख्या–, 2158, 2160, खाता संख्या– 455, 478, तौजी संख्या– 5236 थाना नम्बर– 02 है।

<u>संदर्भ</u>

लेख्यकारी भूमि के पूर्ण स्वामी है और उपरोक्त सम्पत्ति उनके दखल एवं कब्जा में है और उसका पूर्ण रूप से स्वामित्व प्राप्त किये हुए है। और भूस्वामी ने आश्वस्त किया है कि उपरोक्त सम्पत्ति उनके दखल कब्जा में उनके स्वामित्व अधिकार के साथ है। सम्पत्ति पूर्ण रूप से अभार, कर्ज बकाया दाखिल और कुर्क या जप्ती से मुक्त है। सम्पत्ति विक्रय व्यवधान से परे है और स्वामी स्वयं इसे हस्तानान्तरित करने में सक्षम और अधिकार युक्त है और लेख्यकारी स्वामी की इच्छा है कि अनुसूची (क) की सम्पत्ति का विकास कर उस पर बहुमंजिला आवासीय भवन का निर्माण हो एवं इस निर्माण में से अपनी भूमि के मूल्य के बदले में निर्मित भवन का हिस्सा लेगें जैसा की नीचे दर्शाया गया है।

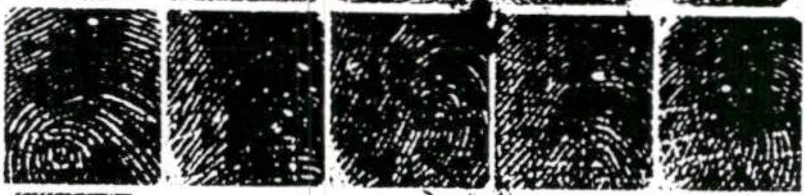
लेख्यधारी–डेवलपर ने उपरोक्त सम्पत्ति का विकास एवं भूमि पर बहुमंजिला आवासीय भवन निर्माण अपने खर्च पर करने का प्रस्ताव लेख्यकारी स्वामी को दिया और सम्पत्ति के मूल्य के रूप में उसके समतुल्य निर्मित भवन का प्रस्ताव दिया। निर्मित भवन के अपने



KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

## District Registry Office, Patna

Token Number 480 | Reg. Year 2013 | Serial Number 773 | Deed Number 73[illegible]

| PresType | Name | Photo | Thumb / Index / Middle / Ring / Little |
|---|---|---|---|
| Presented By | Arun Kumar Singh<br>Sig. अरुण सिंह 15/01/2013<br>15.01.2013 | | |
| Executant | Arun Kumar Singh<br>Sig. | N/A | N/A / N/A / N/A / N/A / N/A |
| Executant | Ramesh Kumar Singh<br>Sig. [illegible] 15.01.13 | | |
| Executant | Umesh Kumar Singh<br>Sig. उमेश सिंह 15.01.13 | | |
| Claimant | Ranjan Kumar Merchantya (M.-Dir.)<br>Sig. Ranjan Kumar [illegible] 15.01.13 | |  |
| Identified By | Ganesh Sribastava<br>Sig. Ganesh [illegible] 15.01.13 | | |

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions, Patna | Biometric Captured By 280 op011 [illegible]

Book No. 1 Deed No. 734

भारतीय गैर न्यायिक

सौ रुपये

Rs. 100

ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

Serial No. 773

F 657131

**Govt. of Bihar**
**District Registry Office ,Patna**
**Summary of Endorsement**

This document was presented for registration on 15/01/2013 by Arun Kumar Singh
A Stamp Duty of Rs. 102100/- 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. 734 in Book No. 1, Volume No. 16 on pages from 29 to 42 and has been preserved in total 14 pages in C.D. No. 3 / Year 2013

Date: 15/01/2013 Token No: 480 /2013

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

Madhathya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

<u>विकास सहमति करार पत्र</u>

<u>(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)</u>

1) <u>लेख्यकारी</u>

(i) श्री अरूण कुमार सिंह, पिता – स्व राजेन्द्र सिंह, (ii) श्री उमेश कुमार सिंह, पिता – स्व राजेन्द्र सिंह, एवं (iii) श्री रमेश कुमार सिंह,

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL T...

अन्दर मो० ................ शब्दों में (रू० ................) मात्र

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता कार्यालय हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता Madhav Constructions Co PVT Co A 52 Narmada Apartment Ex. Road Palm (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है).
2. दस्तावेज का प्रकार Development Agreement
3. निबंधन कार्यालय Patna Sadar
4. बैंक का नाम एवं शाखा S.B.I Patna
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

| क्र०सं० | भुगतान का मद एवं शीर्ष | रकम |
|---|---|---|
| (क) | स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103-स्टाम्प शुल्क उप शीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई-7549 प्राप्तियां विपत्र कोड-R0030021030001 | 13000:00 |
| (ख) | निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष-03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104/दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष 0001. प्राथमिक इकाई-7549 प्राप्तियां विपत्र कोड-R0030031040001 | |
| (ग) | भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029 भू राजस्व लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष-0006 अन्य मदें-प्राथमिक इकाई-7549 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड-R0029008000006 | |
| | भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट<br>कुल राशि शब्दों में Thirteen th. कुल योग | 13000:00 |

स्थान Patna
तारीख 12/6/12

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी।

**FOR USE OF THE BANK**

स्क्रोल नं० ................ तारीख ................ उपर्युक्त कॉलम संख्या 05 में दिए गये विवरण के अनुसार रू० ................ शब्दों में ................ प्राप्त किया।

AMIT KUMAR

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु स्टाम्प शुल्क जमा करने का विवरण

राशि रू० ................ /शब्दों
जमा करने की तिथि
बैंक स्क्रोल सं०

CASH RECEIVED/CASH PAID

खाता लेखा सं० :

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

(89)

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

## Endorsement of Certificate of Admissibility

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| under Indian Stamp Act Rs. 323000/- | | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 0/- |
| paid under Municipal Act Rs. | 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. 323804/- |

**Registration Fee**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C | 0 | H1b | 0 | K1a | 0 | Lii | 0 |
| D | 0 | H2 | 0 | K1b | 0 | Liii | 0 |
| DD | 0 | I | 0 | K1c | 0 | Mb | 0 |
| E | 250 | J1 | 0 | K2 | 0 | Na | 54 |
| H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | |
| | | | | | | **TOTAL-** | **304** |

**LLR + Proc Fee**

| | |
|---|---|
| LLR | 0 |
| Proc.Fee | 0 |
| Total | 0 |

**Service Charge**: 500

**t paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 804**

)12

**Registering Officer**
**Patna**

## Endorsement under section 52

istration at Registration Office, Patna on Tuesday, 12th June 2012 by Kumar Jitendra Sharma of S/O-
ır Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

कु शर्मा
12

**t. of Presentant** **Date:12/06/2012**

**Registering Officer**
**Patna**

## Endorsement under section 58

nitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Ganesh Shrivastav' age
O-Lallu Lal', resident of 'At & Po-Sonmai, Patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and
ffixed as such on back page / pages of the instrument.

**2012**

**Registering Officer**
**Patna**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

egistration Office Patna in Book 1 , Volume No. 326 on pages on 435 -454 , for the year 2012 and
ume No. CD-51 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

**2012**

**Registering Officer**
**Patna**

21736 Year : 2012 S.No. : 21145 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 17777

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

(F)

साक्ष्य

1. उपेन्द्र शर्मा
स्व मानेश्वर सिंह

हस्ताक्षर

भू – स्वामी

1. जितेन्द्र शर्मा

2. Kundan Kumar
son of
Vijayendra Sharma

2. नवीन्द्र शर्मा

3. नागेन्द्र कुमार सिंह

4. विजयेन्द्र शर्मा

12-6-2012

2 Ganesh Srivastava
S/o Sri Lallu Lal
At/post. Sonmai
Distt. Patna
12.06.12

5. ब्रिजेश कुमार 12-6-12

विकासक

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.

Ranjan Kumar Tiwari

Managing Director

12.06.12

PAN - AAECM 775 8C

Drafted by

Amrit kumar ...

12/06/12

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

भूमि की चौहद्दी निम्नलिखित है

उत्तर– शाखा सड़क एवं प्लॉट न0 2157

दक्षिण – अरूण कुमार सिंह

पूरब– प्लॉट न0 2161

पश्चिम– विधा सिंह

**अनुसूचि (ख)**

**भूस्वामियों के हिस्से में विकासक द्वारा दिये जाने वाले निर्मीत भवन का सुपर बिल्टअप एरिया :–**

| क्रम सं0 | भूस्वामियों का नाम | उनके द्वारा दिया गया भूखंड | इनके हिस्से में पड़ने वाले निर्मीत भवन का सुपर बिल्टप एरिया |
|---|---|---|---|
| 1 | श्री कुमार जितेन्द्र शर्मा | 3.5 डिसमील | 1524.6 वर्गफीट |
| 2 | श्री धीरेन्द्र शर्मा | 3.5 डिसमील | 1524.6 वर्गफीट |
| 3 | श्री नगेन्द्र कुमार सिंह | 4 डिसमील | 1742.4 वर्गफीट |
| 4 | श्री विजेन्द्र शर्मा | 4 डिसमील | 1742.4 वर्गफीट |
| 5 | श्री विजय कुमार | 4 डिसमील | 1742.4 वर्गफीट |

भूमि का मूल्य :–

कुल भूमि 19 डिसमील (8276.40 वर्गफीट) का कुल मूल्य रू0 1,61,50,000/- है ।

इस लक्ष्य के निष्पादन के साक्ष्य के रूप में आज दिनांक– 12/06/12 के भू–स्वामी एवं विकासक (डेवलपर) ने साक्षियों के समक्ष अपना अपना हस्ताक्षर बनाया।

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

18) इस विकास अनुबंध के अन्तर्गत सम्पत्ति अथवा शर्तों के विषय मे यदि भू–स्वामी एवं डेवलपर के बीच मतभेद, झगडा इत्यादि उत्पन्न हो जाए उन मतभेदो एवं झगडो का निपटारा दोनो पक्षो के द्वारा नियुक्त पंचो एवं इस करार–पत्र द्वारा किया जाएगा, जो दोनों पक्षो मे मान्य होगा।

19) इस विकास अनुबंध के निष्पादन के पूर्व इस अनुबंध मे वर्णित सम्पत्ति पर किसी भी प्रकार के बकाया जो भुगतान योग्य होगा जैसे कि मालगुजारी, धन–कर, जल–कर, म्युनिसपल–कर, बिजली का बकाया इत्यादि का भुगतान भू–स्वामी स्वयं करेंगे और विकास अनुबंध के निष्पादन के बाद काल में उपरोक्त भुगतान डेवलपर अपने पैसे से करेंगे और उसकी जानकारी एवं सूचना भू–स्वामी को समय–समय पर दे दिया करे।

20) भू–स्वामी या उनके नामितो को भी सामान्य खाली सीलो, सीढी, सामान्य पार्किंग स्थल, सामान्य मार्ग एवं सामान्य बैठक इत्यादि उपभोग एवं उपयोग का उतना ही हक होगा जितना की डेवलपर या उनके नामितो का होगा।

अनुसूची (क)

इस अनुबंध के अन्तर्गत पडने वाली सम्पति एवं भूमि का विवरण :–

भूमि का सम्पूर्ण क्षेत्रफल जिसका माप करीब– 19 डिसमील (8276.40 वर्गफीट) है जिसका म्युनिसपल सर्वे खसरा स – 2158, तौजी संख्या– 5236, खाता संख्या– 455, थाना संख्या– 02, थाना कोड – 231, जोन न0 – 03, वार्ड न0 – 14, मोहल्ला – मैनपुरा, जिला पटना मे अवस्थित है।

भूमि पटना नगर निगम प्रक्षेत्र के अन्दर है तथा निबंधन कार्यालय पटना सदर पटना, जिला पटना के अन्तर्गत पड़ता है।

Medhai Construction Company Pvt. Ltd.

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

13) स्वामी वादा करते है कि इस करार-पत्र के अन्तर्गत आने वाले सम्पत्ति या उसके हिस्से को डेवलपर या उसके नामित के अलावा किसी अन्य व्यक्ति, संस्था, सहयोग समिति अथवा किसी अन्य को ना तो बेचेगे और ना तो दखल कब्जा मे देंगे।

14) इस अनुबंध पत्र मे स्वामी द्वारा कि गई घोषणा की सत्यता विशेष रूप से सम्पत्ति के स्वामित्व, अवभार एवं उसके सम्बन्ध में दिये गये आवश्यक विलेख, स्वामित्व विलेख अथवा अन्य विलेख मे यदि बाद मे कोई त्रुटि या गलती पायी गई तो डेवलपर को हुई हानि की पुर्ति लेख्याकारी स्वामी के चल एवं अचल सम्पत्ति से कर लिया जाएगा।

15) डेवलपर द्वारा नक्शा अनुमोदित कराने हेतु आवेदन या किसी अन्य कार्य के लिए आवेदन स्वामी के नाम दिये जाने का विरोध स्वामी नही करेगे। जब कि उपरोक्त कार्यो का सारा खर्चा डेवलपर वहन करेगे।

16) भू-स्वामी भी डेवलपर या अन्य क्रेताओं द्वारा स्थापित संस्था के सदस्य होगे और संस्था द्वारा तैयार नियम और शर्ते मानेगे तथा अपने हिस्से का रख-रखाव खर्च एवं विकास शुल्क जो डेवलपर द्वारा निर्धारित होगा का भुगतान डेवलपर को करेंगे। स्वामी अथवा उनके नामित व्यक्ति या व्यक्तियों को सर्वसाधारण सुविधायें जो भवन के अन्य निवासियों को उपलब्ध होगा उसके वे भी अधिकारी होंगे। स्वामी तथा उनके नामित व्यक्ति-व्यक्तियो को अन्य लोगो की तरह भूमि मे अविभाजित नियमानुसार अपने फ्लैट या अन्य स्थलो के साथ-साथ उसके अनुपात मे उपलब्ध होगा।

17) भू-स्वामी कोई ऐसी कार्यवाई नही करेंगे जिससे डेवलपर या उनके लोगो से सम्पत्ति या भूमि का दखल-कब्जा वापस ले लिया जाए। भू-स्वामी आबद्ध है कि वे सम्पत्ति एवं भूमि के संबध मे विक्रय-पत्र का उपरोक्त विधियो से निष्पादन एवं निबंधन कर देंगे और यदि वह चूक करेंगे तो डेवलपर को ही हक एवं अधिकार होगा कि वह सम्पत्ति एवं भूमि तथा उससे निर्मित बहुमंजिला भवन को अपने दखल कब्जा मे रखे एवं यह भी अधिकार प्राप्त होगा कि वह विक्रय पत्र का निष्पादन एवं निबंधन न्यायालय की प्रक्रिया द्वारा भू-स्वामी के खर्च पर अपने नाम अपने नामित व्यक्ति व्यक्तियों या सहकारी समिति के नाम करा ले और ऐसी स्थिति मे भू-स्वामी कानून के प्रतिकूल विरोध करने का अधिकार नहीं होगा।

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL

10.5.01-2023

क. कि उपरोक्त भूमि का कुल क्षेत्रफल रकबा 19 डिसमील (8276.40 वर्गफीट) है।

ख. कि भूमि पर स्वामी का निर्बाध एव अवभार मुक्त स्वामित्व है।

ग. कि स्वामी ने पुरी सम्पत्ति अथवा उसके किसी हिस्से पर विक्रय, बधक, पट्टा, बदलैन, दान, किराया, रहने का अधिकार–पत्र, दखल उत्तराधिकारी, न्याय या किसी भी अन्य प्रकार से अवभारित नही किया है, अर्थात सम्पत्ति उपरोक्त विधियो से अवभार मुक्त है।

घ. कि स्वामी को अभी तक उपरोक्त सम्पत्ति के अर्जन या अधिग्रहण करने के उद्धेश्य से किसी सरकार, सरकारी विभाग अथवा अन्य संस्था द्वारा किसी कानून के अन्तर्गत कोई सुचना न दी गयी है और न तो प्राप्त ही हुआ है और स्वामी उक्त सम्पत्ति के विकास के लिए सक्षम एवं स्वत्वाधिकारी है।

च. कि स्वामी को अभी तक पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम या किसी अन्य प्राधिकारी द्वारा सम्पूर्ण सम्पत्ति या उसके किसी हिस्से को हटाने, अधिग्रहित करने या अर्जन करने सबन्धित सूचना नही दी गयी है अथवा न कोई आदेश ही पारित हुई है।

छ. कि कर पदाधिकारीयों, राजस्व अधिकारीयो, नगर निगम तथा सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकार का किसी प्रकार का मांग, बकाया कुर्की जप्ती या किसी प्रकार का अवरोध आदेश उपरोक्त सम्पत्ति के सबध मे नही है।

ज. कि सम्पत्ति के विरूद्ध किसी प्रकार का कुर्की, न्यायालय के फैसले के पूर्व अथवा बाद का नही है। सम्पति पर किसी प्रकार का मांग, बकाया, कर्ज, मुकदमा डिग्री इन्जेक्शन आदेश, नोटिस, दिवालीया, सूचना किसी भी न्यायालय से निर्गत नही हुआ है।

झ. कि स्वामी के आलावा कोई अन्य व्यक्ति को उपरोक्त सम्पत्ति पर कोई अधिकार, हिस्सा अथवा किसी प्रकार का लगाव या सम्बन्ध नही है या तो साझेदार के रूप मे, हिस्सेदार के रूप मे या संयुक्त परिवार के सदस्य के रूप मे। स्वामी इस सम्पत्ति के स्वत्वाधिकारी है और वे इसके बेनामीदार अथवा ट्रस्टी नही है।

ट. इस विकास सहमति पत्र के अन्तर्गत नामित प्रथम पक्ष के अलावा अगर उपरोक्त भूखंड पर किसी और ने दावा किया तो प्रथम पक्ष की यह जिम्मेदारी होगी कि वह मामले को अपने तरीके से विकासक को बिना कोई क्षति पहुंचाने तो सलट ले अन्यथा विकासक प्रथम पक्ष तथाकथित दावेदारी को प्रथम पक्ष के हिस्से से समायोजित करते हुए मामले को सलट लेगे। इसमें प्रथम पक्ष का एतराज नही होगा।

KALYANSUNDRAM ...
CO SETTLER

यह अधिकार होगा कि वह अपने हिस्से को किसी भी क्रेता को बेच सकते है ।

vi) विकास एव निर्माण संबंधी सारे कार्य को करने एव कराने का हक डेवलपर को होगा एव सम्पत्ति तथा भवन का बीमा कराने का अधिकार भी विकासक को होगा।

vii) डेवलपर अपने हिस्से मे पडने वाले फ्लैट को स्वात्वाधिकार अथवा किसी अन्य आधार पर किसी क्रेता को रजिस्ट्री कर सकेगे और उसका मूल्य प्राप्त करेगे और उसका हिसाब–किताब स्वय रखेंगे। स्वामी का कोई दखलाया जवाबदेही नही होगी तथा भू–स्वामी भी अपने हिस्से मे पडने वाले फ्लैट को किसी भी क्रेता को रजीस्ट्री कर सकेगे और उसका मुल्य प्राप्त कर सकेगे और उसके हिसाब–किताब स्वय रखेगे।

viii) डेवलपर को अधिकार होगा कि वह भूमि के विकास के बदले मे प्राप्त निर्मित भवन के अपने हिस्से को बेच दे तथा विकय के दस्तावेज पर अपना हस्ताक्षर कर दे जो भू स्वामी को मान्य होगा।

9) यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेंट के अनुसार उत्पन्न होता है तो भूस्वामीगण एव विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एव स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरबिट्रेशन ऐक्ट 1940 तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा।

10) इस विकास सहमति पत्र के निष्पादन के उपरान्त जमीन मालीक जमीन के सभी दस्तावेज विकासक को सौप देंगे ताकि विकासकार्य के अन्तर्गत सम्मिलित ग्राहको को बैंक से कर्ज इत्यादि की सुविधा दिलायी जा सके।

11) जब विकासक के हिस्से के बावत कभी भी आवश्यकता होगी तब स्वामी किसी भी क्रेता के साथ डेवलपर द्वारा विक्रय अनुबंध एग्रीमेन्ट फॉर सेल पर कन्फर्मिंग पार्टी के रूप मे सम्मिलित होंगे और अपना हस्ताक्षर बनायेंगे, अनुबंध के आधार पर प्राप्त अग्रिम धन डेवलपर को प्राप्त होगा और उस धन पर उनका अधिकार होगा।

12) ... यह घोषणा करता है

भू - स्वामी एपार्टमेन्ट एक्ट 2006 के तहत विकासक को निम्नलिखित अधिकार प्रदान करते है

) डेवलपर को अधिकार होगा कि वह सम्पति का विकास एव भवन निर्माण सबधित प्राधिकारियो के नियम और कानून के अनुरूप बनाकर उन्हे सबधित प्राधिकारियो से अनुमोदित कराने के लिए आवेदन पत्र दे और सभी आवश्यक कार्रवाईयो को करे तथा अपने नाम नक्शा अनुमोदित कराये।

डेवलपर अपनी इच्छानुसार आर्किटेक्ट, सर्वेयर, इन्जिनियर, ठेकेदार और अन्य व्यक्तियो को विकास एवं निर्माण कार्य के लिए नियुक्त कर सकते है।

विद्युत–सबध, जल–सबध और सिमेट, लोहा एव अन्य भवन निर्माण सामग्रियो के परमिट, कोटा इत्यादि के लिए डेवलपर आवेदन करे और उन्हे प्राप्त करे।

) सम्पति, भूमि एव निर्माण कार्य से उत्पन्न किसी भी प्रकार के मुकदमो का रिट, सम्मन अथवा नोटिस यदि आये तो ले ले, न्यायालय या न्यायालयो मे उपस्थित हो, उचित कार्रवाई करें, मुकदमो को लडने के लिए अधिवक्ता नियुक्त करे उन्हे अधिकार–पत्र वकालतनामा दे। आवश्यकता पडने पर स्वय उपयुक्त न्यायालय, प्राधिकार अथवा कार्यपालक दण्डाधिकारी के समक्ष किसी भी व्यक्ति या व्यक्तियो के विरूद्ध सम्पति एव विकास से सबधित मुकदमा दायर करे। आवेदन–पत्र, वाद–पत्र, उतर–पत्र तैयार करे या कराये तथा अपने प्राधिकृत अधिवक्ता द्वारा उचित पैरवी कराये। सम्पति के स्वत्व सबधित मुकदमो की देख–रेख उपरोक्त विधि से डेवलपर ही करेंगे। परन्तु भू–स्वामी को इस सम्बन्ध मे सूचना देंगे तथा समुचित राय मशवरा किया करेगे। भूमि सम्बन्धी किसी प्रकार के मुकदमे का खर्च भू–स्वामी वहन करेगे तथा नये भवन के निर्माण से सम्बधी यदि कोई मुकदमा होता है तो उसका खर्च डेवलपर वहन करेगे।

भूमि पर निर्माणाधीन फ्लेटो, दुकानो, सामान रखना करना के स्थानो मे अपने हिस्से को बेचने के लिए डेवलपर फ्लेट के किसी व्यक्ति, संस्थान के समूह या उनके सहकारी समिति से अनुबन्ध करार कर सकते है। ... अग्रिम धन प्राप्त कर सकते है एव इसी प्रकार भू–स्वामी भी

1. जितेन्द्र शर्मा
2. नरेन्द्र शर्मा
3. ... 12.04.92

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
COSETTLER

(102/01/03)

भागीदारी नही रह जाएगी और यह सम्पूर्ण रूप से विकासक के अधीन होगा।

4) यह शर्त भी दोनो पक्षो मे तय पाया कि स्वामी लेख्यकारी अपने हिस्से मे मिले उपरोक्त भवन को अपनी इच्छानुसार उपयोग – उपभोग स्वय या अपने परिवार के साथ करेगे। यदि किसी परिस्थिति वश स्वामी अपने हिस्से व भाग को किसी व्यक्ति रिश्तेदार व संस्था को हस्तान्तारित करना चाहे तो करे। इसमे लेख्यधारी डेवलपर को कोई आपति नही है वो न आपति करने का कोई अधिकार ही होगा।

5) सम्पूर्ण निर्माण कार्य को पूरा करने मे न्यूनतम चार एव एक कृपा वर्ष का समय लगेगा। ~~यह समय सक्षम पदाधिकारियो द्वारा निर्माण~~ योजना (नक्शा) अनुमोदित होने के दिन से माना जायेगा। परन्तु प्राकृतिक विपदाओ यथा अग्नि काड, बाढ, भूकम्प अथवा अन्य अपरिहार्य घटनाओ, किसी हडताल, तालाबन्दी जिससे कि कार्य स्थगित हो जाय तो ऐसे गुजरे समय को उक्त छ वर्षो मे जोड दिया जायेगा। अगर विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) भवन निर्माण करने मे और भी समय लेते है तो वैसी स्थिति मे विकासकर्त्ता द्वारा 5,000/– रूपया प्रति माह सामूहिक से प्रथम पक्ष (भू– स्वामी) को भुगतान करना होगा।

6) भूस्वामी यह एकरार करते है कि इस विकास सहमति के निष्पादन के दस (10) दिन के अदर वे अपने शातिपूर्ण दखल कब्जा डेवलपर को दे देगे ताकि डेवलपर उपरोक्त भूखड पर अवस्थित पूर्व निर्मित भवन घर दुकान इत्यादि को अपने खर्चे से तोडकर मलवे को हटा दे ताकि उसपर वे भूमि का विकास निर्माण योजना नक्शा बनाना भवन निर्माण एव निर्मित बहुमजिला भवन का विकय हेतु करार कर डेवलपर से किसी स्थिति मे वापस नही ले सकेगे। निष्पादन के दिन से डेवलपर भूमि के पूर्णदखल कब्जा मे समझे जायेगे और वे विकास संबंधित हर कार्य को सवरूप प्रदान करने के लिए स्वतत्र एव अधिकारी होगे।

7) डेवलपर इस विकास सहमति पत्र के निष्पादन के पूर्व या उपरात जो भी रूपया भूस्वामी को या भूस्वामी के कहने पर किसी अन्य को भी अगर देगे तो (वह रकम एडजस्टेबल अमाउन्ट) माना जाएगा एव भूस्वामी [illegible] डेवलपर को देगे [illegible] डेवलपर भूस्वामी के हिस्से के [illegible] से निर्माण [illegible] वर्णित की दर से [illegible] जाएगा।

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

प्रस्ताव लेख्यकारी स्वामी को दिया और सम्पत्ति के मूल्य के रूप मे उसके समतुल्य निर्मित भवन का प्रस्ताव दिया। निर्मित भवन के अपने हिस्से को स्वय ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियो के समूह जो बतौर क्रेता भवन के फ्लैट को खरीदना चाहेंगे, को लेख्यधारी डेवलपर अपनी इच्छा से बाजार भाव से विक्रय करने का हक प्राप्त करने का भी प्रस्ताव दिया और दोनो पक्षो अर्थात लेख्यकारी एव लेख्यधारी के बीच उपरोक्त सम्पत्ति, जिसका पूर्ण विवरण कंडिका (क) विकास सहमति पत्र मे वर्णित है के सम्बन्ध मे विकास सहमति करार निम्नलिखित शर्तो पर हो गया या किया।

लेख्यकारी – स्वामी और लेख्यधारी– डेवलपर के बीच निम्नलिखित शर्ते हुई जिन्हे दोनो पक्षो ने मानने की सहमति दी और दोनो के बीच करार हो गया जो निम्नलिखित है –

1) भू–स्वामी ने लेख्यधारी डेवलपर को अपनी सम्पत्ति जिसका विवरण इस विकास सहमति पत्र के कंडिका (क) मे दिया गया एव वर्णित है, के विकास करने के लिए नियुक्त की और उन्हे सम्पत्ति के विकास विक्रय हस्तान्तरण एवं प्रपत्र (दस्तावेज ) द्वारा हस्तान्तरण करने के लिए उनके नाम या उनके नामित व्यक्ति या व्यक्तियो के पक्ष मे हस्तांतरित करने की सहमति दी और लेख्यधारी भी उपरोक्त सम्पत्ति के विकास करने बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य करने,उसमे दुकानो, फ्लैटो, गाडी खडी करने के स्थानो एव किरायेदारी योग्य को बेचने एव किराये लगाने इत्यादि के लिए तैयार हुए एव शर्त को स्वीकार किया।

2) स्वामी अपनी भू–सम्पत्ति को डेवलपर को या उनके द्वारा नामित व्यक्ति या व्यक्तियो को पूर्ण अवभार रिक्त हस्तांतरित उचित मूल्य और आगे वर्णित शर्तो पर दे देंगे।

3) लेख्यधारी यानी डेवलपर उपरोक्त भूखंड पर भवन का निर्माण करेगे और उपरोक्त सम्पत्ति के मूल्य के बदले मे भवन को पूर्ण निर्माण कर उसमे से 8276.40 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया का भाग भूस्वामी को सौंप देंगे (जैसा कि अनुसूची (ख) मे दर्शाया गया है) भू स्वामी यह करार एवं स्वीकार करता है कि यही उनकी भूमि की कीमत होगी और कोई भाग या [illegible] स्वामी का डेवलपर पर नहीं रह जाएगा। यह [illegible] कि [illegible] के अपने हिस्से मे भी भूस्वामी का कोई

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
SETTLER

चन्देश्वर प्रसाद सिंह पता – 176, विवेकानन्द पार्क पाटलीपुत्रा कॉलोनी, रोड न0 – 1, शहर एवं गॉव – पटना। जिन्हे आगे के संदर्भो मे स्वामी (औनर) शब्द से दर्शाया जायेगा जिस शब्द के तहत उनके उत्तराधिकारियो, कार्यपालको, प्रशासको प्रतिनिधियो और समनुदेशितो (एसाइनी) का भी बोध होगा यदि अन्यथा प्रयुक्त नही किये जाये।

2) लेख्यधारी

मेसर्स मेढतिया कन्सट्रक्शन कम्पनी प्रा0 लि0 द्वारा प्रबन्ध निदेशक, श्री रंजन कुमार मेरतिया, पिता– श्री कैलाशचद्र, पता –ए –52, नर्मदा एर्पाटमेन्ट, एक्जीविशन रोड पटना – 1

3) लेख्य प्रकार– विकास सहमति पत्र (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)।

4) सम्पति का विवरण विकास की जाने वाली सम्पति जिसके बाबत यह विकास सहमति पत्र निष्पादित किया जा रहा है, 19 डिसमील (8276.40 वर्गफीट) है जो मौजा – मैनपुरा, थाना – पाटलीपुत्रा, शहर एवं जिला – पटना, मे अवस्थित है जिसका म्युनिसिपल सर्वे प्लॉट संख्या 2158 खाता संख्या–455, तौजी संख्या– 5236 थाना नम्बर– 02 है।

संदर्भ

लेख्यकारी भूमि के पूर्ण स्वामी है और उपरोक्त सम्पति उनके दखल एवं कब्जा मे है और उसका पूर्ण रूप से स्वामित्व प्राप्त किये हुए है।

और भूस्वामी ने आश्वस्त किया है कि उपरोक्त सम्पति उनके दखल कब्जा मे उनके स्वामित्व अधिकार के साथ है। सम्पति पूर्ण रूप से अधभार कर्ज बकाया दायित्व और कुर्की या जप्ती से मुक्त है। सम्पति विक्रय व्यवधान से परे है और स्वामी स्वयं इसे हस्तानान्तरित करने मे सक्षम और अधिकार युक्त है और लेख्यकारी स्वामी की इच्छा है कि अनुसूची (क) की सम्पति का विकास कर उस पर बहुमंजिला आवासीय भवन का निर्माण हो एवं उस निर्माण मे से अपनी भूमि के मूल्य के बदले निर्मित भवन का हिस्सा लेगे जैसा की नीचे दर्शाया गया है।

लेख्यकारी डेवलपर ने आपसी सहमति का विकास एवं भूमि पर बहुमंजिला आवासीय/व्यवसायिक भवन निर्माण अपने खर्च पर करने का



KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

843377/2022/REGISTRATION-RERA

**District Registry Office,Patna**

ber 21736 Reg. Year 2012 Serial Number 21145 Deed Number 17777

Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Kumar Jitendra Sharma

2/6/12

Ranjan Kumar Meratiya (M. Dir.)

Dhirendra Sharma

12/06/12

Kumar Jitendra Sharma

Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Nagendra Kumar Singh

6.12

Vijay Kumar

6.12

Vijendra Sharma

6-12

Dinesh Shrivastav

2/6/12

Powered by InfoSystem and Solutions,Patna

Biometric Captured By 2800sop009

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

CO SETTLER

Book No. 1 Deed No. 17777

नीयिक गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

रु. 100

Rs. 100

ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

16087 23/05/11 100x1=100/-

F 720640

Deed No. 17777

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

t was presented for registration on 12/06/2012 by Kumar Jitendra Sharma
of Rs. 323000/- and other Fees of Rs. 804/- has been paid in it.
was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the
d their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the
has been registered as Deed No. 17777 in Book No. 1, Volume No. 326 on pages
54 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 51 / Year 2012

बिहार सरकार

2012

Token No: 21736 / 2012

SCORE 3.0

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

विकास सहमति करार पत्र
16-6-
डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट

1) लेख्यकारी

(i) श्री कुमार जितेन्द्र शर्मा, (ii) श्री धीरेन्द्र शर्मा, (iii) श्री नगेन्द्र कुमार सिंह, (iv) श्री जितेन्द्र शर्मा (v) श्री विजय कुमार शर्मा के पिता

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

CC SETTLER

**INDIAN DRIVING LICENCE**

GOVERNMENT OF BIHAR

DL BR-0120110134047

Name : GANESH SRIBASTAVA

S/W/D of : SRI LALLU LAL

Address : SONMAI PS DHANARUA, PATNA

Ist Tr (Transport)

D.O.B : [illegible] BG : AB+

Ist Tr (Non-Transport) [illegible]

Badge No :

Type of Vehicles : LMV NT MCWG Only

Signature of Holder

Licensing Authority

Issued on : 21-09-2011

DL BR-0120110134047

Original LA : DTO,PATNA

Old DL No :

Date Of Issue : 21-09-2011

Class Of Vehicles:

| Vehicle Class | Issue Date |
|---|---|
| LMV-NT | 21-09-2011 |
| MCWG | 21-09-2011 |

108

104

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

SECRETARY

## Endorsement of Certificate of Admissibility

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ... duty paid under Indian Stamp Act | Rs. 88660/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. | 0/- |
| ...tamp duty paid under Municipal Act | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. | 89464/- |

**Registration Fee**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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** |

**LLR + Proc Fee**

| | |
|---|---|
| LLR | 0 |
| Proc.Fee | 0 |
| Total | 0 |

**Service Charge**: 500

**Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 804**

**Registering Officer**
**Patna**

**31/03/2013**

## Endorsement under section 52

...nted for registration at Registration Office, Patna on Sunday, 31st March 2013 by Sarita Ranjan W/O Sri Manjit Yadav by profession House Wife. Status - Executant

सरिता रंजन 31.3.13

**...ature/L.T.I. of Presentant** **Date:31/03/2013**

**Registering Officer**
**Patna**

## Endorsement under section 58

...ution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Ganesh Sribastava' age ... Sex 'M', 'Lallu Lal', resident of 'Sonmani,dhanaura,patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and ...atures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**Registering Officer**
**Patna**

**...e : 31/03/2013**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

...stered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 252 on pages on 133 -146 , for the year 2013 and ...ed in CD volume No. CD-39 year 2013 The document no. is printed on the Front Page of the document.

**Registering Officer**
**Patna**

**...e : 31/03/2013**

**...n No. : 12527** **Year : 2013 S.No. : 12007** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 11599**

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

भूमि की चौहददी निम्नलिखित है :–

उत्तर– सीता देवी का मकान

दक्षिण– स्व सुर्यदेव सिंह

पूरब– श्रीमती जरॉव देवी हाल स्व० मनोज कुमार सिन्हा का मकान

पश्चिम– स्व द्वारिका प्रसाद का मकान

**भूमि का मूल्य** :–

कुल भूमि एक कठ्ठा दस धुर का कुल मूल्य रू० 43,83,000/-/- है ।

इस लक्ष्य के निष्पादन के साक्ष्य के रूप में आज दिनांक 31.03.13 के भू–स्वामी एवं विकासक (डेवलपर) ने साक्षियों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बनाया ।

**साक्ष्यः** **हस्ताक्षर**

1. Ganesh Srivastava
S/o Sri Lallu Lal
At+Post Sonmai
Dist Patna - 1

**भू – स्वामी**

1. सरिता रंजन 31/3/13
(श्रीमती सरिता रंजन)

2. मंजीत सिंह यादव 31/3/13
(श्रीमती मंजीत सिंह यादव)

2. Ranjeet Singh yadav
S/o Late Awadh Kishor Pd.
Lohjee Tola, Patna - 3.

विकासक
Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan Kumar Meratia 31/3/13
Managing Director
(श्री रंजन कुमार मेरतिया)

PAN AAECM7758C

उन मतभेदों एव झगड़ो का निपटारा दोनों पक्षों के द्वारा नियुक्त पचों एव इस करार–पत्र द्वारा किया जाएगा, जो दोनों पक्षों मे मान्य होगा।

19) अगर समय सीमा के अन्दर अपार्टमेंट तैयार कर जमीन मालिक (भू–स्वामी) को नहीं सौंपा गया तो बाजार दर से सूद के साथ डेवलपर से जमीन मालिक (भू–स्वामी) वसूल करेंगे।

अगर डेवलपर बीच मे ही कार्य अधूरा प्रोजेक्ट छोड़कर चलें जाते है तो भू–स्वामी डेवलपर को कोई मुआबजा नहीं देंगे व वह भू–सम्पत्ति भू–स्वामी का होगा।

20) इस विकास अनुबंध के निष्पादन के पूर्व इस अनुबंध में वर्णित सम्पत्ति पर किसी भी प्रकार के बकाया जो भुगतान योग्य होगा जैसे कि मालगुजारी, धन–कर, जल–कर, म्युनिसपल–कर, बिजली का बकाया इत्यादि का भुगतान भू–स्वामी स्वयं करेंगें और विकास अनुबंध के निष्पादन के बाद में उपरोक्त भुगतान डेवलपर अपनें पैसे से करेंगें और उसकी जानकारी एवं सुचना भू–स्वामी को समय–समय पर दे दिया करें।

21) भू–स्वामी या उनके नामितों को भी सामान्य खाली सीलों, सीढ़ी, सामान्य पार्किंग स्थल, सामान्य मार्ग एवं सामान्य बैठक इत्यादि उपभोग एवं उपयोग का उतना ही हक होगा जितना की डेवलपर या उनके नामितों का होगा।

<u>अनुसूची (क)</u>

इस अनुबंध के अन्तर्गत पड़नें वाली सम्पत्ति एवं भूमि का विवरण :–

भूमि का सम्पूर्ण क्षेत्रफल जिसका माप करीब– एक कठ्ठा दस धुर है जिसका सर्वे खसरा सं– 2157, तौजी संख्या– 5236, खाता संख्या– 428, थाना संख्या– 02, मोहल्ला. – मैनपुरा, जिला पटना में अवस्थित है।

भूमि पटना नगर निगम प्रक्षेत्र के अन्दर है तथा निबन्धन कार्यालय पटना शहर पटना, जिला पटना के अन्तर्गत पड़ता है।

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director



KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

व्यक्ति, संस्था, सहयोग समिति अथवा किसी अन्य को ना तो बेचेगें और ना तो दखल कब्जा में देगें।

14) इस अनुबंध पत्र में स्वामी द्वारा कि गई घोषणा की सत्यता विशेष रूप से सम्पत्ति के स्वामित्व, अवभार एवं उसके सम्बन्ध में दिये गये आवश्यक विलेख, स्वामित्व विलेख अथवा अन्य विलेख में यदि बाद में कोई त्रुटि या गलती पायी गई तो डेवलपर को हुई हानि की पुर्ति लेख्याकारी स्वामी के चल एवं अचल सम्पत्ति से कर लिया जाएगा।

15) डेवलपर द्वारा नक्शा अनुमोदित करानें हेतू आवेदन या किसी अन्य कार्य के लिए आवेदन स्वामी के नाम दिये जानें का विरोध स्वामी नहीं करेंगें। जब कि उपरोक्त कार्यो का सारा खर्चा डेवलपर वहन करेंगें।

16) भू–स्वामी भी तथा अन्य क्रेताओं द्वारा स्थापित संस्था के सदस्य होंगें और संस्था द्वारा तैयार नियम और शर्ते मानेंगें तथा अपनें हिंस्से का रख–रखाव खर्च एवं विकास शुल्क जो डेवलपर द्वारा निर्धारित होगा तथा भुगतान समिति को करेंगें। स्वामी अथवा उनके नामित व्यक्ति या व्यक्तियों को सर्वसाधारण सुविधायें जो भवन के अन्य निवासियों को उपलब्ध होगा उसके वे भी अधिकारी होंगें। स्वामी तथा उनके नामित व्यक्ति–व्यक्तियों को अन्य लोगों की तरह भूमि का भाग नियमानुसार अपनें फ्लैट एरिया के अनुपात में उपलब्ध होगा।

17) भू–स्वामी या डेवलपर कोई ऐसी कार्यवाई नहीं करेंगें जिससे डेवलपर या उनके लोगों से सम्पत्ति या भूमि का दखल–कब्जा वापस ले लिया जाए। भू–स्वामी आवद्ध है कि वे सम्पत्ति एवं भूमि के संबंध में विक्रय–पत्र का उपरोक्त विधियों से निष्पादन एवं निबंधन कर देगें और यदि वह चूक करेंगें तो डेवलपर को ही हक एवं अधिकार होगा कि वह सम्पत्ति एवं भूमि तथा उसपर निर्मित बहुमंजिला भवन को अपनें दखल कब्जा मे रखे एवं यह भी अधिकार प्राप्त होगा कि वह विक्रय–पत्र का निष्पादन एवं निबंधन न्यायालय की प्रक्रिया द्वारा भू–स्वामी के खर्चे पर अपनें नाम, अपनें नामित व्यक्ति, व्यक्तियों या सहकारी सहमति के नाम करा लें और ऐसी स्थिति में भू–स्वामी कानून के प्रतिकूल विरोध करनें का अधिकार नहीं होगा।

18) इस विकास अनुबंध के अन्तर्गत सम्पत्ति अथवा शर्तो के विषय में यदि भू-स्वामी एवं डेवलपर के बीच मतभेद, झगड़ा इत्यादि उत्पन्न हो जाए

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd
Ranjan kumar Maurya
Managing Director
31·03·13

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CC SETTLER

ख कि भूमि पर स्वामी का निर्वाध एवं अवभार मुक्त स्वामित्व है।

ग कि स्वामी नें पुरी सम्पत्ति अथवा उसके किसी हिंस्से पर विक्रय, बंधक, पटटा, बदलैन, दान, किराया, रहनें का अधिकार–पत्र, दखल उतराधिकारी, न्याय या किसी भी अन्य प्रकार से अवभारित नही किया है, अर्थात सम्पत्ति उपरोक्त विधियों से अवभार मुक्त है।

घ कि स्वामी को अभी तक उपरोक्त सम्पत्ति के अर्जन या अधिग्रहण करने के उद्धेश्य से किसी सरकार, सरकारी विभाग अथवा अन्य संस्था द्वारा किसी कानून के अन्तर्गत कोई सुचना न दी गयी है और न तो प्राप्त ही हुआ है और स्वामी उक्त सम्पत्ति के विकास के लिए सक्षम एवं स्वत्वाधिकारी है।

च कि स्वामी को अभी तक पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार, पटना नगर निगम या किसी अन्य प्राधिकारी द्वारा सम्पूर्ण सम्पत्ति या उसके किसी हिंस्से को हटानें, अधिग्रहित करनें या अर्जन करनें संबन्धित सूचना नहीं दी गयी है अथवा न कोई आदेश ही पारित हुई है।

छ कि कर पदाधिकारीयों, राजस्व अधिकारीयों, नगर निगम तथा सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकार का किसी प्रकार का मॉग, बकाया कुर्की जप्ती या किसी प्रकार का अवरोध आदेश उपरोक्त सम्पत्ति के संबंध में नहीं है।

ज कि सम्पत्ति के विरूद्ध किसी प्रकार का कुर्की, न्यायालय के फैसले के पूर्व अथवा बाद का नहीं है। सम्पत्ति पर किसी प्रकार का मॉग, बकाया, कर्ज, मुकदमा डिक्री इंजंक्शन आदेश, नोटिस ,दिवालीया, सूचना किसी भी न्यायालय से निर्गत नहीं हुआ है।

झ कि स्वामी के आलावा कोई अन्य व्यक्ति को उपरोक्त सम्पत्ति पर कोई अधिकार, हिंस्सा अथवा किसी प्रकार का लगाव या सम्बन्ध नहीं है या तो साझेदार के रूप में, हिंस्सेदार के रूप में या संयुक्त परिवार के सदस्य के रूप में। स्वामी इस सम्पत्ति के स्वत्वाधिकारी हैं और वे इसके बेनामीदार अथवा ट्रस्टी नहीं हैं।

ट इस विकास सहमति पत्र के अन्तर्गत नामित प्रथम पक्ष के अलावा अगर उपरोक्त भूखंड पर किसी और ने दावा किया तो प्रथम पक्ष की यह जिम्मेदारी होगी कि वह मामले को अपने तरीके से विकासक को बिना कोई क्षति पहूचाये तो सलट ले अन्यथा विकासक तथाकथित दावेदारी को प्रथम पक्ष के हिस्से से समायोजित करते हुए मामले को सलट लेगें।इसमे प्रथम पक्ष को एतराज नही होगा।

13) स्वामी वादा करते हैं कि इस करार–पत्र के अर्न्तगत आनें वाले सम्पत्ति या उसके हिंस्से को डेवलपर या उसके नामित के अलावा किसी अन्य

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

धन प्राप्त कर सकते है एवं इसी प्रकार भू –स्वामी को भी यह अधिकार होगा कि वह अपने हिस्से को किसी भी क्रेता को बेच सकते हैं ।

vi) विकास एवं निर्माण संबंधी सारे कार्य को करनें एवं करानें का हक डेवलपर को होगा एवं सम्पत्ति तथा भवन का बीमा कराने का अधिकार भी विकासक को होगा।

vii) डेवलपर अपने हिंस्से में पड़नें वाले फ्लैट को स्वात्वाधिकार अथवा किसी अन्य आधार पर किसी क्रेता को रजिस्ट्री कर सकेगें और उसका मूल्य प्राप्त करेंगें और उसका हिंसाब–किताब स्वयं रखेंगें। तथा भू–स्वामी भी अपने हिस्से में पड़ने वाले फ्लैट को किसी भी क्रेता को रजीस्ट्री कर सकेंगे और उसका मुल्य प्राप्त कर सकेंगे और उसके हिसाब–किताब स्वयं रखेंगे। इसमें डेवलपर का कोई अधिकार मान्य नही होगा।

viii) डेवलपर को अधिकार होगा कि वह भूमि के विकास के बदले में प्राप्त निर्मित भवन के अपने हिस्से को बेच दें तथा विक्रय के दस्तावेज पर अपना हस्ताक्षर कर दें जो भू स्वामी को मान्य होगा।

9) विकासक एवं लेख्यधारी को यह अधिकार होगा कि उपरोक्त भु–खण्ड पर बनी इमारत पर एवं उस परिसर मे प्रचार हेतु होर्डिंग, बैनर,पोस्टर इत्यादि लगाने हेतु प्रचार एजेन्सी से अनुबन्ध करे और उसके बदले धन प्राप्त करें।

10) इस विकास सहमति पत्र के निष्पादन के उपरान्त जमीन मालीक जमीन के सभी दस्तावेज विकासक को सौंप देंगे ताकि विकासकार्य के अन्तर्गत सम्मिलित ग्राहको को बैंक से कर्ज इत्यादि की सुविधा दिलायी जा सके।

11) जब विकासक के हिंस्से के बाबत कभी भी आवश्यकता होगी तब स्वामी किसी भी क्रेता के साथ डेवलपर द्वारा विक्रय अनुबंध एग्रीमेंन्ट फॉर सेल एवं लेख्यधारी के हिस्से के वापत कभी भी आवश्यकता होगी तब विकासक द्वारा विक्रय अनुबन्ध एग्रीमेन्ट फॉर सेल पर कन्फर्मिग पार्टी के रूप में संयुक्त रूप से सम्मिलित होंगें और अपने हस्ताक्षर बनायेंगें, अनुबन्ध के आधार पर प्राप्त अग्रिम धन डेवलपर को प्राप्त होगा और उस धन पर उनका अधिकार होगा।

12) स्वामी यह घोषणा करता है:–
(क) कि उपरोक्त भूमि का कुल क्षेत्रफल रक्वा एक कठ्ठा दस धुर है।

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director
31·03·13

8) भू – स्वामी एपार्टमेंट एक्ट 2006 के तहत विकासक को निम्नलिखित अधिकार प्रदान करते है :-

i) डेवलपर को अधिकार होगा कि वह सम्पत्ति का विकास एवं भवन–निर्माण संबंधित प्राधिकारियों के नियम और कानून के अनूरूप बनवाये उन्हें संबंधित प्राधिकारियों से अनुमोदित कराने के लिए आवेदन–पत्र दें और सभी आवश्यक कार्रवाईयों को करें तथा अपने नामे नक्शा अनुमोदित करायें।

ii) डेवलपर अपनी इच्छानुसार आर्किटेक्ट, सर्वेयर, इन्जिनियर, ठेकेदार और अन्य व्यक्तियों को विकास एवं निर्माण कार्य के लिए नियुक्त कर सकते हैं।

iii) विद्युत–संबंध, जल–संबंध और सिमेंट, लोहा एवं अन्य भवन निर्माण सामग्रियों के परमिट, कोटा इत्यादि के लिए डेवलपर आवेदन करें और उन्हें प्राप्त करें।

iv) सम्पत्ति, भूमि एवं निर्माण कार्य से उत्पन्न किसी भी प्रकार के मुकदमों का रिट, सम्मन अथवा नोटिस यदि आये तो ले लें, न्यायालय या न्यायालयों में उपस्थित हों, उचित कार्रवाई करें, मुकदमों को लड़नें के लिए अधिवक्ता नियुक्त करें उन्हें अधिकार–पत्र वकालतनामा दें (लेख्यकारी के सहमति से)। आवश्यकता पड़ने पर स्वयं उपयुक्त न्यायालय, प्राधिकार अथवा कार्यपालक दण्डाधिकारी के समक्ष किसी भी व्यक्ति या व्यक्तियों के विरूद्ध सम्पत्ति एवं विकास से संबंधित मुकदमा दायर करें। आवेदन–पत्र, वाद–पत्र, उत्तर–पत्र तैयार करें या करायें तथा अपने प्राधिकृत अधिवक्ता द्वारा उचित पैरवी करायें। सम्पत्ति के स्वत्व संबंधित मुकदमों की देख–रेख उपरोक्त विधि से डेवलपर ही करेंगें। परन्तु भू–स्वामी को इस सम्बन्ध में सूचना देंगें तथा समुचित राय मशवरा किया करेंगें। पहले का भूमि सम्बन्धी किसी प्रकार के मुकदमें का खर्च भू–स्वामी वहन करेंगें तथा नये भवन के निर्माण से सम्बंधी यदि कोई मुकदमा होता है तो उसका खर्च डेवलपर वहन करेंगें।

v) भूमि पर निर्माणाधीन फलैटों, सवारी खड़ा करने के स्थानों में अपने हिंस्से को बेचने के लिए डेवलपर फलैट के किसी क्रेता, क्रेताओं के समूह या उनके सहकारी समिति से अनुबन्ध करार कर सकते हैं। उनसे अग्रिम

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

4) विकासक भूस्वामी को उपरोक्त उनके हिस्से का एरिया संपूर्ण फ्लैट के रूप में देंगे। ऐसा करने में अगर भूस्वामी के हिस्से में आने वाले उपरोक्त एरिया यानि की 2700 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया से विकासक द्वारा दिये जाने वाले फ्लैट का एरिया अधिक होता है तो भू–स्वामी बजार भाव से उस अतिरिक्त एरिया की कीमत अदा करेंगे। उसी प्रकार अगर भूस्वामी के हिस्से में आने वाले उपरोक्त एरिया यानि की 2700 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया से विकासक द्वारा दिये जाने वाले फ्लैट का एरिया कम होता है तो विकासक भूस्वामी को उसकी कीमत बजार भाव से अदा करेंगे।

5) यह शर्त भी दोनों पक्षों में तय पाया कि स्वामी लेख्यकारी अपने हिस्से में मिले उपरोक्त भवन को अपनी इच्छानुसार उपयोग – उपभोग स्वयं या अपने परिवार के साथ करेंगे। यदि किसी परिस्थिति वश स्वामी अपने हिंस्से व भाग को किसी व्यक्ति, रिश्तेदार व संस्था को हस्तान्तरित करना चाहे तो करें। इसमें लेख्यधारी डेवलपर को कोई आपत्ति नहीं है वो न आपत्ति करनें का कोई अधिकार ही होगा।

6) सम्पूर्ण निर्माण कार्य को पूरा करने मे न्यूनतम चार वर्ष एवं छः महीना अवधी का समय लगेगा। यह समय (Agreement तिथि ) के अनुमोदित होने के दिन से माना जायेगा परन्तु प्राकृतिक विपदाओं यथा अग्नि कांड, बाढ़ भूकम्प अथवा अन्य अपरिहार्य घटनाओं, किसी हड़ताल, तालाबन्दी जिससे कि कार्य स्थगित हो जाय तो ऐसे गुजरे समय को उक्त चार वर्ष एवं छः माह में जोड़ दिया जायेगा, अगर विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) भवन निर्माण करने में और भी समय लेते है तो वैसी स्थिति मे विकासकर्त्ता द्वारा 7,000/– रूप्या प्रति माह के दर से लेख्यकारी को भुगतान करना होगा।

7) भूस्वामी यह एकरार करते हैं कि इस विकास सहमति के निष्पादन के दस दिन के अंदर वे अपने शांतिपूर्ण दखल कब्जा डेवलपर को दे देंगे ताकि डेवलपर उपरोक्त भूखंड पर विकास निर्माण योजना नक्शा बनाना भवन निर्माण एवं निर्मित बहुमंजिला भवन का विकय हेतु करार कर डेवलपर से किसी स्थिति में वापस नहीं ले सकेंगे। निष्पादन के दिन से डेवलपर भूमि के पूर्णदखल कब्जा में समझे जायेंगे और वे विकास संबंधित हर कार्य को सवरूप प्रदान करने के लिए स्वतंत्र एवं अधिकारी होंगे।

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd
Ranjan Kumar Mehta
Managing Director
31.03.13

(112)

समतुल्य निर्मित भवन का प्रस्ताव दिया। निर्मित भवन के अपने हिस्से को स्वयं ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह जो बतौर क्रेता भवन के फलैट को खरीदना चाहेंगें, को लेख्यधारी डेवलपर अपनी इच्छा से बाजार भाव से विक्रय करने का हक प्राप्त करने का भी प्रस्ताव दिया और दोनों पक्षों अर्थात लेख्कारी एवं लेख्यधारी के बीच उपरोक्त सम्पति, जिसका पूर्ण विवरण अनुसूचि (क) विकास सहमति पत्र में वर्णित है के सम्बन्ध मे विकास सहमति करार निम्नलिखित शर्तो पर हो गया वो किया।

लेख्यकारी – स्वामी और लेख्यधारी– डेवलपर के बीच निम्नलिखित शर्तें हुई जिन्हें दोनों पक्षों ने मानने की सहमति दी और दोनों के बीच करार हो गया जो निम्नलिखित है:–

1) भू–स्वामी ने लेख्यधारी डेवलपर को अपनी सम्पत्ति जिसका विवरण इस विकास सहमति पत्र के अनुसूचि (क) मे दिया गया एवं वर्णित है, के विकास करने के लिए नियुक्त की और उन्हें सम्पत्ति के विकास विक्रय हस्तान्तरण एवं प्रपत्र (दस्तावेज) द्वारा हस्तान्तरण करने के लिए उनके नाम या उनके नामित व्यक्ति या व्यक्तियों के पक्ष में हस्तांतरित करने की सहमति दी और लेख्यधारी भी उपरोक्त सम्पत्ति के विकास करने बहुमंजिला भवन निर्माण कार्य करने,उसमें [redacted], फलैटो, गाड़ी खड़ी करने के स्थानों एवं किरायेदारी योग्य को बेचने एवं किराये लगाने इत्यादि के लिए तैयार हुए एवं शर्त को स्वीकार किया।

2) स्वामी अपनी भू–सम्पति को डेवलपर को या उनके द्वारा नामित व्यक्ति या व्यक्तियों को पूर्ण अवभार रिक्त हस्तांतरित उचित मूल्य और आगे वर्णित शर्तो पर दे देंगें।

3) लेख्यधारी यानी डेवलपर उपरोक्त भूखंड पर अगल – बगल के भूखंडों को मिलाकर संयुक्त भवन का निर्माण करेंगे और उपरोक्त सम्पत्ति एक कट्ठा दस धुर के मूल्य के बदले में भवन को पूर्ण निर्माण कर उसमे से 2700Sqft (दो हजार सात सौ वर्गफीट) सुपर बिल्टअप एरिया का फलैट पहले ब्लॉक में (प्रथम एवं द्वितीय तल पर) एवं कार पार्किंग भूस्वामी एवं विकासक के मतानुसार सौंप देंगे और बॉकी बचा हिस्सा डेवलपर का होगा।भू स्वामी यह करार एवं स्वीकार करते हैं कि वही उनकी भूमि की कीमत होगी और कोई भाग या बाकाया स्वामी का डेवलपर पर नहीं रह जाएगा।

Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Managing Director

2. श्री मंजीत सिंह यादव, पिता – स्व0 अवध किशोर प्रसाद, पता – सिद्धेश्वर नगर, मकान नं0 – 232, मैनपुरा, शहर एवं गॉव – पटना। जिन्हे आगे के संदर्भो में स्वामी (औनर) शब्द से दर्शाया जायेगा जिस शब्द के तहत उनके उत्तराधिकारियों, कार्यपालको, प्रशासकों,प्रतिनिधियों और समनुदेशितो (एसाइनी) का भी बोध होगा यदि अन्यथा प्रयुक्त नही किये जायें।

**2) लेख्यधारी**

मेसर्स मेढ़तिया कन्सट्रक्शन कम्पनी प्रा0 लि0 द्वारा प्रबन्ध निदेशक, श्री रंजन कुमार मेरतिया, पिता– श्री कैलाशचंद्र, पता – ए – 52, नर्मदा एर्पाटमेन्ट , एक्जीविशन रोड पटना –1.

**3) लेख्य प्रकार**– विकास सहमति पत्र (डेवलपमेंन्ट एग्रीमेन्ट)।

**4) सम्पत्ति का विवरण** विकास की जाने वाली सम्पत्ति जिसके बाबत यह विकास सहमति पत्र निष्पादित किया जा रहा है, एक कठ्ठा दस धुर है , जो मौजा – मैनपुरा, थाना – पाटलीपुत्रा , शहर एवं जिला – पटना, में अवस्थित है जिसका खेसरा सर्वे प्लॉट संख्या– 2157, खाता संख्या–428, तौजी संख्या– 5236 थाना नम्बर– 02 है।

**संदर्भ**

लेख्यकारी भूमि के पूर्ण स्वामी है और उपरोक्त सम्पत्ति उनके दखल एवं कब्जा में है और उसका पूर्ण रूप से स्वामित्व प्राप्त किये हुए है।

और भूस्वामी ने आश्वस्त किया है कि उपरोक्त सम्पत्ति उनके दखल कब्जा में उनके स्वामित्व अधिकार के साथ है। सम्पत्ति पूर्ण रूप से अवभार, कर्ज बकाया दायित्व और कुर्क या जप्ती से मुक्त है। सम्पत्ति विक्रय व्यवधान से परे है और स्वामी स्वयं इसे हस्तानान्तरित करने में सक्षम और अधिकार युक्त है और लेख्यकारी स्वामी की इच्छा है कि अनुसूची (क) की सम्पत्ति का विकास कर उस पर बहुमंजिला आवासीय भवन का निर्माण हो एवं उस निर्माण में से अपनी भूमि के मूल्य के बदले में निर्मित भवन का हिस्सा लेगें जैसा की नीचे दर्शाया गया है।

लेख्यधारी–डेवलपर ने उपरोक्त सम्पत्ति का विकास एवं भूमि पर बहुमंजिला आवासीय भवन निर्माण अपने खर्च पर करने का प्रस्ताव लेख्यकारी स्वामी को दिया और सम्पत्ति के मूल्य के रूप में उसके

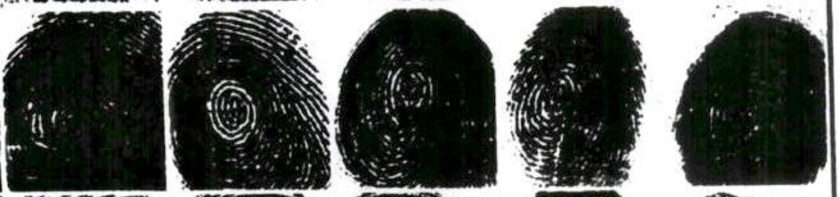
Medhatiya Construction Company Pvt. Ltd.
Ranjan Kumar Meria
Director
31.03.13



KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

# District Registry Office,Patna

er 125. Reg. Year 2013 Serial Number 12007 Deed Number 11599

| Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sarita Ranjan<br>सरिता रंजन<br>31·3·13 | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
| Ranjan Kumar Mertia (Dir)<br>Ranjan Kumar Mertia<br>21·03·2013 | | | | | | |
| Manjit Singh Yadav<br>मंजीत सिंह यादव<br>31·03·2013 | |  | | | | |
| Sarita Ranjan<br>सरिता रंजन<br>31·3·13 | | | | | | |
| Ganesh Sribastava<br>Ganesh Srivastava<br>31/03/13 | | | | | | |

Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800ast005

115

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST
CO SETTLER

149

Book No. :- 1 Deed No. 11599

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

Rs. 100

रु. 100

ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

क्रम संख्या ... तिथि ... शीट संख्या

BIHAR

F 722798

क्रेता का नाम एवं पता

Deed No. 11599

**Govt. of Bihar**

**District Registry Office Patna**

**Summary of Endorsement**

This document was presented for registration on 31/03/2013 by Sarita Ranjan

A Stamp Duty of Rs. 88660/- 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.

This document has been registered as Deed No. 11599 in Book No. 1, Volume No. 252 on pages from 133 to 146 and has been preserved in total 14 pages in C.D. No. 39 / Year 2013

Mithatiya Construction Company Pvt. Ltd.

Managing Director

Signature with Date

(Ashok Kumar Thakur)

Registering Officer, Patna

Date: 31/03/2013 Token No: 12527 /2013

बिहार सरकार

SCORE 3.0

विकास सहमति करार पत्र

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

1) लेख्यकारी

1. श्रीमती सरिता रंजन, पति – श्री मंजीत सिंह यादव,

KALYANSUNDRAM WELFARE & EDUCATIONAL TRUST

CO SETTLER