भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR V 796745

Serial No. 9257

Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

The document was presented for registration on 02/08/2016 by Sanjay Kumar
A Stamp Duty of Rs. 1099750/- and other Fees of Rs. 40550/- 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. 9096 in Book No. 1, Volume No. 196 on pages from 23 to 44 and has been preserved in total 22 pages in C.D. No. 30 / Year 2016

2/8/2016

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 02/08/2016 Token No: 9665 /2016

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh 31.07.16
Managing Partner

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 31 माह जुलाई सन् 2016

ई० को :–

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

8/2/2016

Scanned by CamScanner

Token

Name

PresType Rajesh Kumar Singh

Clalmant

Sig. Rajesh Kr. Singh 02.08.16

Presented By Sanjay Kumar

Sig. संजय कुमार 2-8-16

Executant Sanjay Kumar

Sig. संजय कुमार 2-8-16

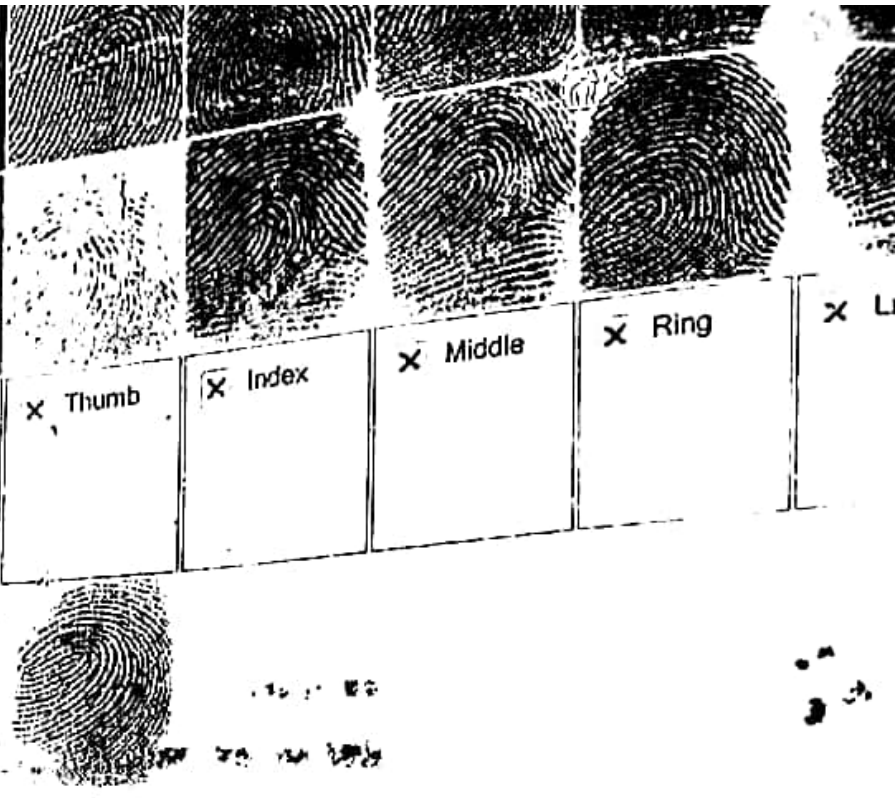
Identified By Akhilesh Kumar

Akhilesh Kumar

Sig. 02-08-16



× Photo



× Thumb × Index × Middle × Ring × L

CORE Ver.4.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sop



Scanned by CamScanner

श्री संजय कुमार पिता का नाम स्वर्गीय लाल बाबू साह , निवास स्थान जनकधारी लाल रोड़ , भट्ठी पर , थाना वो पत्रालय दानापुर , जिला पटना , जिन्हें इसके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित कि या गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड.कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। M.No. 9955332356

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
Managing Partner

ए वं म्

मेसर्स सूर्या इंजीकॉन , एक फर्म , जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत निबंधित है। जिसका निबधित कार्यालय – 302 , रामालोक एपार्टमेन्ट , मेन रोड , कंकडबाग , जिला पटना , बिहार , PAN -- ACYFS 9578B , द्वारा प्रबंधक पार्टनर श्री राजेश कुमार सिंह पिता का नाम श्री बिरेन्द्र सिंह , निवास स्थान फ्लैट न0 302 , रामालोक एपार्टमेन्ट , कॉलेज ऑफ कॉमर्स के पूरब , (राजेन्द्र नगर स्टेशन के सामने) , मेन रोड , कंकडबाग , जिला पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय** पक्ष के रूप में वर्णित हैं के बीच सम्पादित हुआ है।

24 JUL 2012
31-7-16

यह कि जमीन मालिक मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो महल्ला झखरी महादेव मंदिर से दक्षिण गोला रोड़ में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में



Scanned by CamScanner

वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

यह कि श्रीमती जसोमती देवी धर्मपत्नी श्री लाल बाबू साव संयुक्त परिवार के सदस्य थे तथा संयुक्त परिवार के आय से सर्वे खेसरा संख्या 1246 में मवाजी 53 डि0 की खरीदारी दिनांक 11–04–1977 ई0 को नबिस्ते श्री राम प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय बद्री सिंह , खुद वो वली श्री सुनिल कुमार वो श्री अनिल कुमार वो श्री संजय कुमार वो श्री सुशील कुमार अवयस्क पुत्र की ओर से निवास स्थान दानापुर गोला रोड , दलदरी , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 06 , पृष्ट संख्या 210 से 213 , निबंधन संख्या 889 सन् 1977 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
31.7.17
Managing Partner

और यह कि यह कि उक्त श्रीमती जसोमती देवी धर्मपत्नी श्री लाल बाबू साव पुनः अपने संयुक्त परिवार के आय से सर्वे खेसरा संख्या 1246 में मवाजी 53 डि0 की खरीदारी दिनांक 24–08–1977 ई0 को नबिस्ते उक्त श्री राम प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय बद्री सिंह , खुद वो वली श्री सुनिल कुमार वो श्री अनिल कुमार वो श्री संजय कुमार वो श्री सुशील कुमार अवयस्क पुत्र की ओर से निवास स्थान दानापुर गोला रोड , दलदरी , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 30 , पृष्ट संख्या 411 से 414 , निबंधन संख्या 3712 सन् 1977 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

For SURYA ENGICON
31-7-17
Managing Partner

और यह कि एराजी सर्वे खेसरा संख्या 1247 की एराजी जमीन मालिक की पैतृक सम्पति है। जिसका विभाजन श्री कालीचरण साह पिता का नाम स्वर्गीय दशई साह वो श्री लाल बाबू साह पिता का नाम स्वर्गीय महावीर साह के बीच

Scanned by CamScanner

दिनांक 21–05–1962 ई0 को हुआ। जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के पुस्तक संख्या 1 , निबंधन संख्या 1651 सन् 1962 ई0 है। जिसके अनुसार अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्ति श्री लाल बाबू साह को खास हिस्सा में मिला। जिसपर उक्त श्री लाल बाबू साह अपने पत्नी श्रीमती जसोमति देवी एवं सात पुत्रगण क्रमशः श्री रामजी प्रसाद , श्री लक्ष्मण प्रसाद , श्री विनय कुमार , श्री विनोद कुमार , श्री संजय कुमार , जमीन मालिक , श्री मनोज कुमार वो श्री अखिलेश कुमार के साथ एवं संयुक्त रूप से काबिज दखिल हुये। बाद में दिनांक 20–12–2008 ई0 को सभी पक्षों के बीच सम्पति पैतृक एवं खरीदारी सम्पति का आपस में खानगी विभाजन हुआ। जिसका यादस्त बटवारा दिनांक 26–01–2009 ई0 को सभी के द्वारा निष्पादित किया गया है। जिसके अनुसार सर्वे खेसरा संख्या 1247 में मवाजी 2 कट्ठा 15 धुर एवं सर्वे खेसरा संख्या 1246 में मवाजी 11 कट्ठा 5 धुर जमीन सहित अन्य सम्पत्ति जमीन मालिक/ लेख्यकारी को खास हिस्सा में मिला। तदनुसार जमीन मालिक अनुसूची संख्या –1 में वर्णित सम्पति पर अपने हिस्सा के अनुसार निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्यकारी प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं। वो उक्त स्वत्व पत्र के आधार पर जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 16133 में दर्ज पाया गया है।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
31.7.16
Managing Partner

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासक सूर्या इंजीकॉन , जो कि द्वितीय पक्ष हैं , के सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

Scanned by CamScanner

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष सुर्या इंजीकॉन डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात क्षतिपूर्ति करेगें।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
31.7.16
Managing Partner

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

31-7-16

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। लेकिन अन्य किसी भूखण्ड में उत्पन्न हुये किसी विवाद की कोई जिम्मेदारी या असर जमीन मालिक के भूखण्ड पर नहीं होगी और जमीन मालिक के भूखण्ड पर निर्माण कार्य होता रहेगा एवं जमीन मालिक एवं विकासक के बीच निर्धारित अवधि में कार्य पूरा करके निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा देने की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी।

Scanned by CamScanner

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को कुल निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र प्राप्त होगा। वो शेष 50 प्रतिशत विकासक का हिस्सा होगा। इस सम्बन्ध में दोनो पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि निर्मित फ्लैट का विभाजन प्राधिकार द्वार नक्शा पारित होने के पश्चात आपसी तालमेल के आधार पर होगा तथा दोनो पक्षों को प्रत्येक तल्ला पर एवं प्रत्येक दिशा में हिस्सा प्राप्त होगा और सम्पूर्ण इमारत का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
31.7.16
Managing Partner

6 (क) यह कि उपरोक्त हिस्सा के अतिरिक्त जमीन मालिक को मो0 3,00,000/- तीन लाख रूपया राशि का केनरा बैंक का चेक न0 138301 दिनांक 21.07.2016 इस वशिका पर हस्ताक्षर के समय भुगतान किया गया। जो जमीन मालिक द्वारा समायोजित या वापस नहीं की जायेगी। अर्थात उक्त राशि Non Refundable राशि के रूप समझी जायेगी।

31-7-16

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

Scanned by CamScanner

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था को भेजी जायेगी।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
31.7.16
Managing Partner

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर अन्य किसी प्राधिकृत संस्था या कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को अपने हस्ताक्षर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि भवन निर्माण की समय सीमा **पांच वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा , जिसकी गिनती प्राधिकार द्वारा भवन निर्माण हेतु नक्शा स्वीकृत होने की तिथि से की जायगी।

Scanned by CamScanner

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
21.9.16
Managing Partner

13 यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि डेवेलपर अथवा /और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो , जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को उनका हिस्सा सुपुर्द कर देगें , निर्मित क्षेत्र में प्रत्येक कोटि के फ्लैटों , पार्किंग स्थल तथा अन्य सामूहिक उपयोग की चीजे होगी एवं डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से शेष हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Scanned by CamScanner

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र पर अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण उपरोक्त तरीके से किया जायेगा। लेकिन अतिरिक्त निर्माण का निर्धारण एवं स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा। जिसका लिखित एकरारनामा जमीन मालिक एवं विकासक के बीच नक्शा पारित होने के बाद कर लिया जायेगा। परम निर्मित क्षेत्र के अलावा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजो पर भी जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
21.7.16
Managing Partner

16. यह कि द्वितीय पक्ष डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत हैः–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना , कानूनी कदमों , वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

Scanned by CamScanner

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम द्वितीय पक्ष डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ङ.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाने में अपने लिए रखें।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
31.7.16
Managing Partner

31-7-16

Scanned by CamScanner

(झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को , अगर डेवेलपर चाहें तो , जमीन मालिक से ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉं , घोषणाओं ,शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों पर हस्ताक्षर कराकर डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर कराने पर सहमत हैं।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
21.9.11
Managing Partner

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई स्वत्व सम्बन्धी कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो जमीन मालिक अपने स्वयं के खर्च पर उसका चुनौती देकर निष्पादन करेगे।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ङ.) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

31-7-16

Scanned by CamScanner

(घ) कि उक्त जगीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जगीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जगीन मालिक उक्त जगीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
21.9.16
Managing Partner

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक के हिस्सा का निर्धारण नगर परिषद् दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित नक्शा पारित होने के पश्चात करके डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र में अपने अपने हिस्सा का बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए द्वितीय पक्ष डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

20 जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत

Scanned by CamScanner

करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

21. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

22. यह कि नक्शा पारित होने के निर्धारित तिथि से पांच वर्ष एवं इसके पश्चात छः माह की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को विलम्ब दण्ड देना होगा। उक्त विलम्ब दण्ड मो0 25,000/– पचीस हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

23. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में सुर्योदय से सूर्यास्त के अन्दर कर सकते हैं। इसमें द्वितीय पक्ष भू– विकासक को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होगी।

24. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर रहित) , इन्टरकॉम , बोरिंग , मोटर इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
31.7.17
Managing Partner

31-7-17

Scanned by CamScanner

निर्मित क्षेत्र यथा सीढी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. यह कि जमीन मालिक अपने हिस्से से सम्बन्धित प्रत्येक सरकारी कर का भुगतान स्वयं करेगें। इससे डेवलपर को कोई सरोकार नहीं होगा।

27. डेवेलपर डी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

28. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि साभिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

30. प्रस्तावित इमारत का नाम सुर्या शुभम् विहार होगा।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
31.7.16
Managing Partner

31-7-16

अनुसूची संख्या –I

मौजा दानापुर शहजादपुर जो झखरी महोदव मंदिर से दक्षिण गोला रोड़ में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी संख्या 5401 (पांच हजार चार सौ एक) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् हैः–

Scanned by CamScanner

खाता संख्या	सर्वे खेसरा संख्या	एराजी
337 (तीन सौ सैंतीस)	1247 (एक हजार दो सौ सैंतालिस)	2 कट्ठा 15 धुर
319 (तीन सौ उन्नीस)	1246 (एक हजार दो सौ छियालिस)	11 कट्ठा 5 धुर

कुल एराजी मवाजी 14 कट्ठा या मापी से जो भी एराजी आवेगा।

चौहद्दी

उतर :– श्री विनोद कुमार पट्टीदार

दक्षिण :– श्री विनय कुमार पट्टीदार

पूरब :– सर्वे आहर (गोला रोड़)

पश्चिम :– श्री धनराज महतो

यह कि उपरोक्त सम्पति का प्रचलित बाजार मूल्य मो0 5,46,87,500/– पांच करोड़ छियालिस लाख सतासी हजार पांच सौ रूपया मात्र है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 भूकम्प विरोधी फेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत उच्च कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसालां।

प्लास्टर :– दिवाल पर 1:6 एवं सिलिंग 1:4 का मसाला

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का तीन कोटींग एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वेदरकोट से पुती होगी।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
31.7.16
Managing Partner

31-7-16

Scanned by CamScanner

दरवाजें	:–	दरवाजे का चौखट सखुआ लकडी का तथा दरवाजे का पल्ला हार्ड प्लाई बोर्ड (Water proof ISI Mark) का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।
खिडकियॉ	:–	अल्मुनियम फ्रेम में पूर्णतः Glazed खिड.कियॉ ग्रील एवं पेन्टिंग के साथ।
फर्श	:–	फ्लैट के समस्त फर्श क्षेत्र में मार्बल /भिट्रीफायड टाइल्स , जो उच्च कोटि का होगा।
शौचालय	:–	शयन कक्ष से जुड़े कए शौचालय में गर्म पानी का नल , रंगीन Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम का फ्लोर नन स्कीड टाइल्स का होगा।
रसोई घर	:–	ग्रेनाइट स्लैब या ग्रीन स्लैब का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईच उॅची रंगीन टाइल्स।
लिफ्ट	:–	डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का ISI मार्क का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring (ISI Mark) सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट।

For SURYA ENGICON
Rajesh Kr. Singh
31.7.15
Managing Partner

31-7-15

Scanned by CamScanner

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने Submersible Pump से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. ध्वनिरहित जेनरेटर सभी फ्लैट एवं बोरिंग एवं कॉमन लाइट के दिया जायेगा। फ्लैट मे 800 V.A. प्रति फ्लैट लगाया जायेगा।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
6. सभी फ्लैट में इन्टरकॉम सुविधा दी जायेगी।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

संजय कुमार
31-7-16

साक्ष्यगण

1. अखिलेश कुमार
पिता लाल बाबु साह
जनकधारी लाल रोड
2. Manipur, Patna
31-07-16
सुषमा देवी
पति → संजय कुमार
जनकधारी लाल रोड

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

X

Rajesh Kr. Singh
31.7.16

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 1099750/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	1139300/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	40000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	40000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	550
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 40550

Registering Office
Danapu

Date: 02/08/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 02nd August 2016 by Sanjay Kumar Late Babu Sah by profession Others. Status - Executant

संजय कुमार
2-8-16

Registering Of
Dan

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:02/08/2016**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Akhilesh Kumar' age '38' Sex 'M', 'Lal Babu Sha', resident of 'New Vishal Mega Market,janakdhari Lal Road,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering
Da

Date : 02/08/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 196 on pages on 23 -44 , for the year 2016 an in CD volume No. CD-30 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registerin

Date : 02/08/2016
Token No. : 9665 **Year : 2016** **S.No. : 9257** **SCORE Ver.4.0** **Deed No .**

Scanned by CamScanner

अंदर रु0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र
चतुर्थ प्रति
(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग
गैर भावक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं मूल्यांकन के विशेष शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता- मेसर्स सुरभि इंफीकॉन
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) 302 रामा लोक एपार्टमेंट मोकामा रोड-803125
2. दस्तावेज का प्रकार- विक्रय पत्र, एग्रीमेंट, दानपत्र, पारिवारिक समझौता, विकास समझौता, वसूली
3. निबंधन कार्यालय---- अवर निबंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा---------- भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क प्राथमिक उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030021030001, A/c No.-10963226537	10,98750	10,98,750
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	40,000	40,000
मूल्यांकी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0002- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -76 49 भूमि निबंधन शुल्क से अन्य विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट — कुल योग 1138750/-

कुल राशि शब्दों में ----------

स्थान- दानापुर
तारीख- 1/8/18

• चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें
• चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

स्क्रॉल नं0 ---------- तारीख ----------उपर्युक्त कालम
संख्या 05 में दिये गए विवरण ---------- शब्दों में----------
रूपये प्राप्त किया
प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण

एक्का लेखा सं0 ; A/c No 30978446198
जमा करने की तिथि 5/8/18
बैंक सील मुहर:

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

• (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/- 1138750

Scanned by CamScanner



Akhilesh Kumar
DOB: 12/09/1981
Male / MALE



2190 6309 2685
-Aam Admi ka Adhikar

भारतीय विशिष्ट-पहचान प्राधिकरण

Address

2190 6309 2685
-Aam Admi ka Adhikar

Akhilesh Kumar

Scanned by CamScanner