Serial No. 7995 Circle:-Danapur Book No. :- 1 Deed No. 7848

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR W 596929

Serial No. 7995 Deed No. 7848

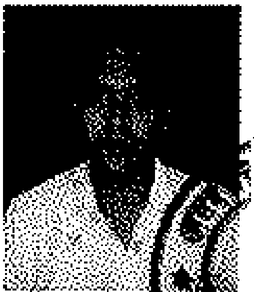
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **10/07/2017** by **Sunil Kumar**
A Stamp Duty of Rs. **1074000/-** and other Fees of Rs. **41000/-** 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. **7848** in Book No. **1**, Volume No. **146** on pages from **573** to **594** and has been preserved in total **22** pages in C.D. No. **23** / Year **2017**

(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 10/07/2017 Token No: 8471 /2017



(Development Agreement)

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 10.7.2017ई. को सम्पादित किया।

(1) श्री सुनील कुमार
(2) श्री अनिल कुमार
(3) श्री राजीव कुमार

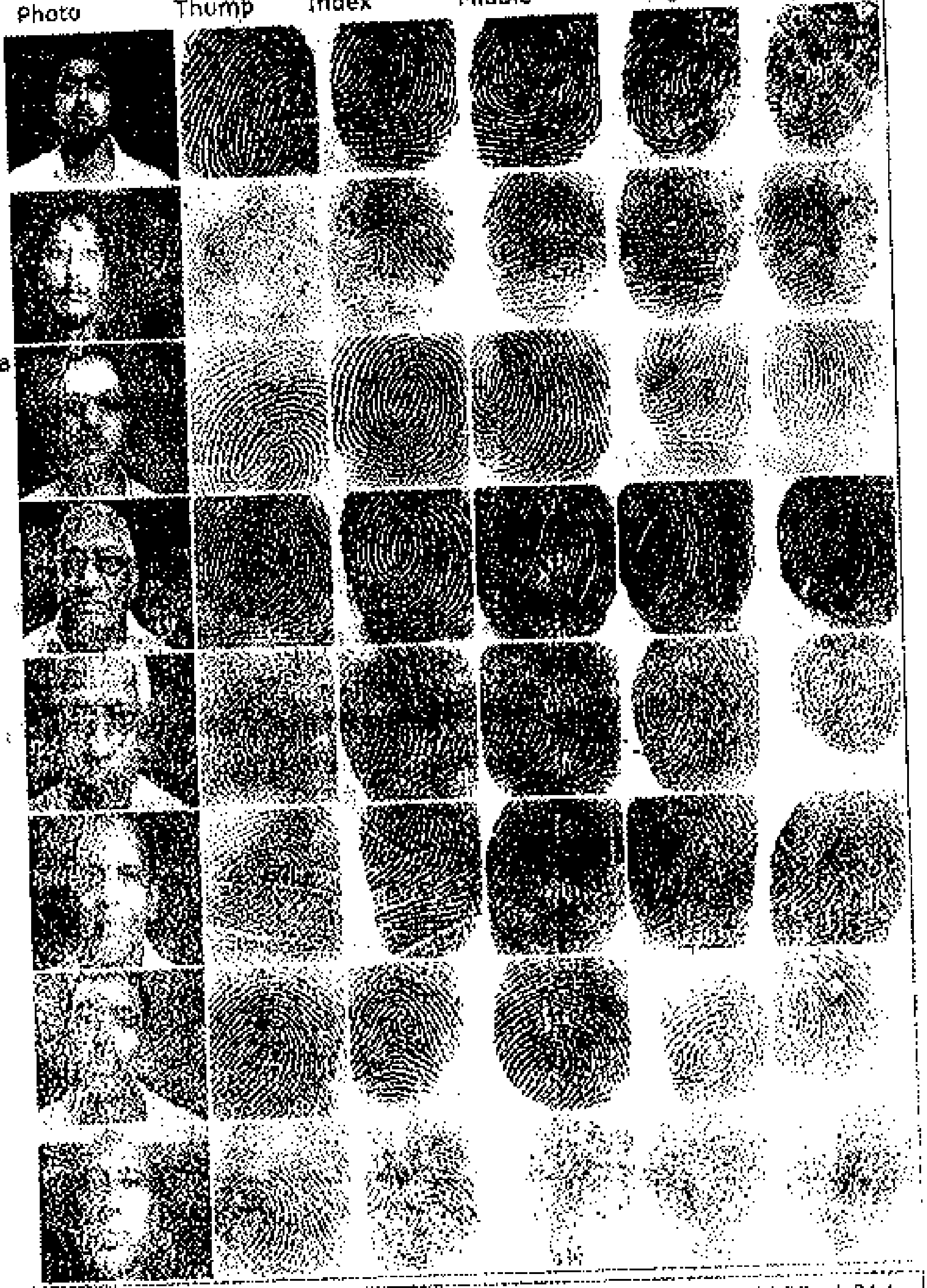
Maatara Homes & Developers Pvt. Ltd.

Director

Sub District Registry Office,Danapur

ken Number 8471 | Reg. Year 2017 | Serial Number 7996 | Deed Number 7848

esType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
aimant	Suraj Kumar Singh (Dir)						
g.	Suraj K. Singh 10/7/17						
ecutant	Anil Kumar						
g.	10/7/17						
xecutant	Brahmachari Surendra						
ig.							
xecutant	Krishna Murari						
ig.	10/7/17						
xecutant	Madan Lal						
Sig.	10/7/17						
Executant	Om Prakash Arya						
Sig.	Om Prakash Arya 10/7/17						
Executant	Rajan Kumar Arya						
Sig.	10.7.17						
Executant	Rajeev Kumar						
Sig.	Rajeev Kumar. 10/07/17						



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR W 596930

(4) श्री संजीव कुमार चारो के पिता का नाम स्व. राधेश्याम
(5) श्री ब्रहमचारी सुरेन्द्र, पिता का नाम स्व. भगवान पंडित
(6) श्री कृष्णमुरारी, पिता का नाम स्व. वासुदेव पंडित
(7) श्री ओम प्रकाश आर्य, पिता का नाम स्व. परमेश्वर प्रसाद
(8) श्री मदन लाल, पिता का नाम स्व. परमेश्वर प्रसाद
(9) श्री सदन कुमार, पिता का नाम स्व. परमेश्वर प्रसाद
(10 श्री राजेश कुमार आर्य, पिता कास नाम श्री राम पदारथ लाल
(11) श्री राजन कुमार आर्य, पिता का नाम श्री राम पदारथ लाल
(12) श्री रामकृष्ण लाल, पिता का नाम श्री राम पदारथ लाल
(13) श्री रमण कुमार आर्य, श्री राम पदारथ लाल
(14) श्री राणा प्रताप आर्य, श्री राम पदारथ लाल सभी निवासी महल्ला- गाँधी नगर, थाना-दानापुर, जिला- पटना, (बिहार), भारतीय नागरिक, जिन्हे यहाँ पर प्रथम पक्ष/ जमीन मालिक / भूस्वामी कहा गया, जिनके उत्तराधिकारी, आश्रितगण, कानूनी प्रतिनिधि / प्रशासक, निष्पादक या हित-उत्तराधिकारीगण भी सम्मिलित रहेंगे, जो प्रथम पक्षकार हैं।

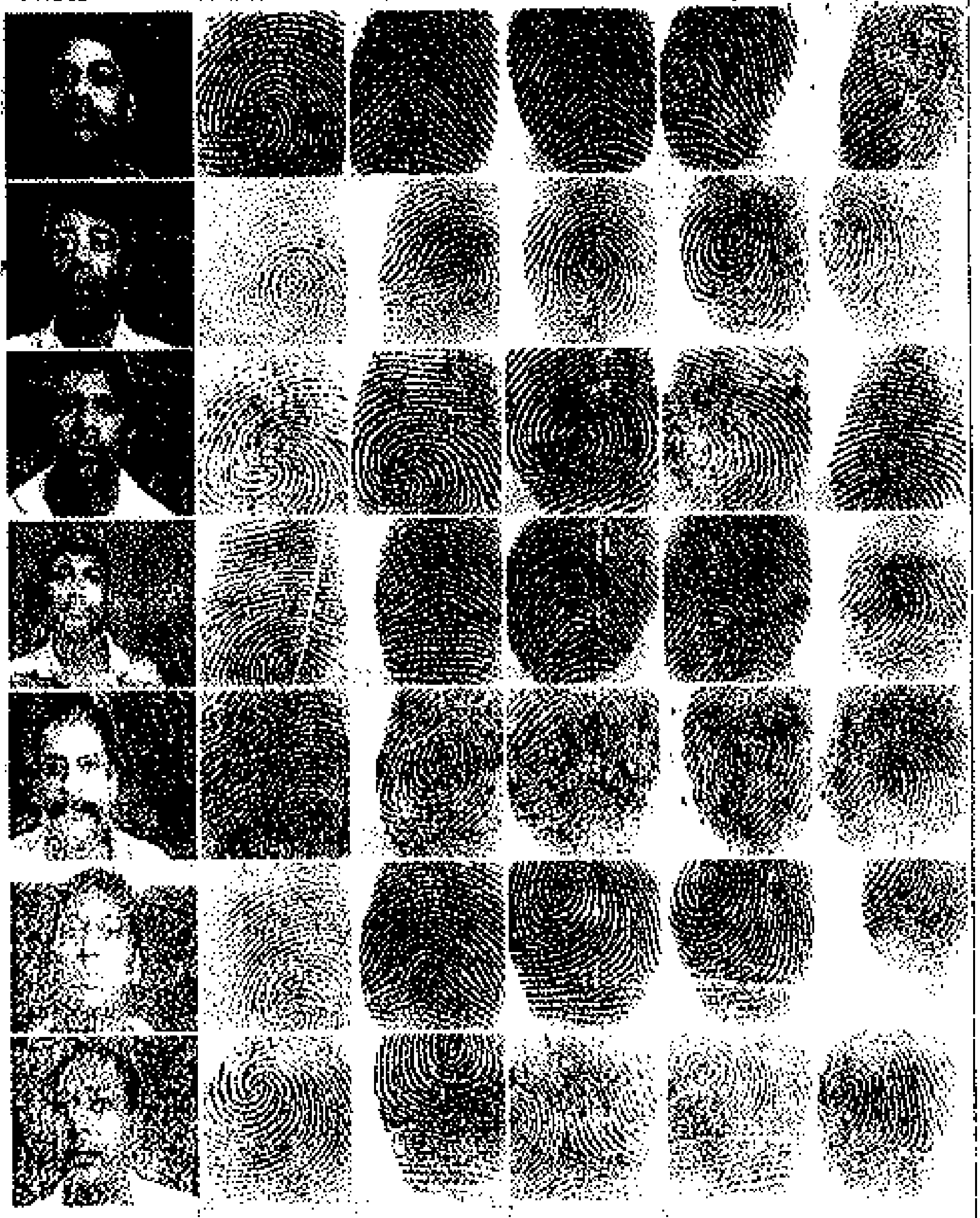
Aashiana Homes & Developers Pvt

Director

Sub District Registry Office,Danapur

ɔken Number 8471 Reg. Year 2017 Serial Number 7996 Deed Number 7848

resType Name Photo Thumb Index Middle Ring Little



xecutant Rajesh Kumar Arya

ig.

10/7/2017

xecutant Ram Krishna lal

ig.

10.7.17

xecutant Raman Kumar Arya

ig.

10-07-2017

xecutant Rana Pratap Arya

ig.

10/07/2017

xecutant Sadan Kumar

ig.

10/07/17

xecutant Sanjeev Kumar

ig.

10-07-2017

resented by Sunil Kumar

ig.

10/7/17

xecutant Sunil Kumar

ig.

10/7/17

X Photo X Thumb X Index X Middle X Ring X Little

और

माँतारा होम्स एण्ड डेभलपर्स प्राईवेट लिमिटेड, जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है, जिसका पंजीयन संख्या - U45200BR2013PTC020201 दिनांक 02.05.2013 जिसका पंजीयन कार्यालय- सोना इन्कलेव, पोस्ट ऑफिस रोड, पुनाईचक, पटना-800023, बिहार, इंडिया द्वारा निर्देशक **श्री सूरज कुमार सिंह** पिता का नाम श्री अवधेश कुमार सिंह, निवासी- राजीव नगर, सेक्टर-2, केशरीनगर, थाना- राजीव नगर, पटना-800024 (बिहार), जिन्हें यहाँ पर विकासकर्ता /भवन निर्माणकर्त्ता कहा गया है, सम्मिलित रहेंगे, जो द्वितीय पक्षकार है।

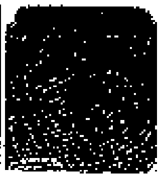
(क) भू-सम्पत्ति :- भू-सम्पति, जिसका विवरण निम्न अनुसूची-1 में वर्णित है, जो जमीन जमीन मालिक के पूर्वज श्री श्रीराम पंडित वो श्री बासुदेव पंडित वो देवकी लाल पंडित वो श्री प्रमेश्वर प्रसाद सभी के पिता का नाम स्व. बाबू जीतन पंडित वो राम पदारथ लाल पुत्र स्व. बाबू केश्वर पंडित वगैरह की स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे उन्होंने एक निबंधित वसीका द्वारा श्रीमती बसन्ती देवी पति का नाम श्री मोहन महतो, निवासी स्थान- सहदरा, पटना, परगना- अजीमाबाद, थाना- मालसलामी, जिला- पटना वो श्रीमती लखिया देवी जौजे श्री रामनाथ महतो, निवासी- नासरीगंज, सिकन्दरपुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला-पटना से क्रय की थी, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में वसीका संख्या- 6541/1964, सिरियल नं.- 6602 दिनांक 29.12.1964 को हुआ है। तब से सभी खरीदार स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ थे। बाद में सभी के वंशजों में टाईटिल सूट वाद संख्या-32/2006, सबजज-1 दानापुर के न्यायालय में राम पदारथ लाल वल्द स्व. केश्वर पंडित, निवासी महल्ला- गाँधी नगर, दानापुर, पोस्ट- दीघा, थाना- दानापुर, जिला- पटना बनाम् सुनील कुमार वगैरह प्रतिवादीगण के बीच स्थायी लोक अदालत के न्यायाल में हुए सुलहनामा दिनांक 28.04.2006 के माध्यम से लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ सभी जमीन मालिकगण के हिस्से में मिली और अपने-अपने हिस्से में मिली सम्पति पर सभी जमीन मालिकगण स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

(ख) अतएव, जमीन मालिकगण विकासकर्ता के प्रस्ताव को जाना और स्वीकार किया और दोनों पक्ष के बीच इस विकास एकरारनामा को निष्पादित करते हैं।

(ग) युनिट :- जिसका अर्थ कॉभर एरिया स्वतंत्र रूप से इस्तेमाल एवं नियमित / उपजिविका के लिए होगा। इसके चारों तरफ के कॉभर एरिया सम्मिलित प्राधिकृत प्राधिकार पटना, बिहार और / या कोई अन्य प्राधिकार और जिसमें युनिट का पीलिन्थ एरिया सम्मिलित रहेगा, पीलिन्थ एरिया में बेड रूम, निवास रूम, बाथरूम / स्नानघर, किचेन / रसोई, बालकोनी / बरामदा खुला हुआ टेरेश और बाहर और अन्दर पीलर दिवाल के मुटाई भी सम्मिलित है।

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 8471	Reg. Year 2017	Serial Number 7996	Deed Number 7848

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Sanjay Kumar Singh						
Sig.	संजय कुमार सिंह 10/07/17						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop011

7/10/2017

(घ) पार्किंग स्पेश :- पार्किंग स्पेश का अर्थ, ग्राउण्ड के सतह पर बना वह ढका हुआ क्षेत्र जो प्रथम मंजिला छत के नीचे रहेगा। जिसमें चार चक्के का मोटर कार, स्कूटर या कोई अन्य गाड़ियाँ विकासकर्ता का या इनके फ्लैट के खरीददारों का तथा जमीन मालिक एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा इनके खरीदरों के लिए आरक्षित रहेगा।

(च) कॉमन पार्ट :- कॉमन पार्ट में भवन का पैसेज, कॉरीडोर्स, सीढ़ी, पैसेज में जाने का रास्ता, लिफ्ट, जेनरेटर रूम, पम्प, कॉमन रूम, ट्विबल हेड पानी टैंक पम्प सहित और कॉमन सहुलियत और सकल सुविधा कॉमन इस्तेमाल सभी तरह के फिटींग एण्ड फिक्सचर के साथ रहेगा।

(छ) सुपर बिल्टअप एरिया :- सुपर बिल्टअप एरिया से मतलब है कि सुपर एरिया के साथ बरामदा, सीढ़ी, पानी टंकी, टंकी छत, गार्ड रूम, जेनरेटर रूप वगैरह प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत में रहेगा।

(ज) भूस्वामि का हिस्सा :- प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने की 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) सुपर बिल्ट-अप एरिया जमीन मालिक का होगा। प्रभार्य सभी प्रकार का कर, सेवा कर ईत्यादि जमीन मालिक स्वयं वहन करेंगे। ग्राउण्ड सतह पर बना पार्किंग स्पेस (कभर्ड एरिया) का हिस्सा भी होगा। भूस्वामि के हिस्सा में मिले फ्लैट का नापी सुपर बिल्टअप का एरिया का होगा न की बिल्डअप एरिया का। नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोत्तरी का संशोधित नक्शा तत्काल या भविष्य में यदि पटना नगर निगम या सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत किया जाता है तो भूस्वामि का हिस्सा बढ़े मंजिल पर बढ़े हुए भाग का 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट-अप एरिया होगा।

झ) विकासकर्ता का हिस्सा :- प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत में 50 ..शत विकासकर्ता को होगा उसी प्रकार ग्राउंड सतह पर बना पार्किंग स्पेस में 50 प्रतिशत विकासकर्ता को होगा। दोनो पक्षों का अधिकार, हक, सुख- सुविधा साथ-साथ पार्किंग स्पेस का उपयोग एवं उपभोग करने का अधिकार होगा।

यानि विकासकर्ता (द्वितीय पक्षकार) जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट-अप एरिया में फ्लैट एवं कार पार्किंग स्पेस में इसी के अनुपात में भू-सम्पत्ति पर 50 प्रतिशत हिस्सा के सम्परिवर्तित आधार पर उपर्युक्त भूमि, जो इस विकास एकरारनामा के अनुसूचि-1 में वर्णित है, को विकसित कर बहुमंजिला भवन का निर्माण अच्छे ढंग से बनायेंगे और कुल भवन के बनावट में से 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट-अप एरिया जमीन मालिक एवं विकासकर्ता को फ्लैटों एवं कार पार्किंग में भी उसी अनुपात में उक्त भूमि पर बहुमंजिला भवन का निर्माण कर 50 प्रतिशत का फ्लैटों एवं कार पार्किंगों में उसी अनुपात में और जमीन में 50 प्रतिशत हिस्सा (जो भूस्वामी का हिस्सा है) को छोड़कर अपने हिस्से को प्रस्तावित खरीदारों के पक्ष में बिक्री करेंगे और हर तरह से निर्मित और विकसित बहुमंजिला भवन में से 50 प्रतिशत का फ्लैटों एवं कार पार्किंगों में उसी अनुपात में के साथ जमीन में अनुपाति हिस्सा को पटना नगर निगम/ दानापुर नगर परिषद निजामत से

स्वीकृत नक्शा के अनुरूप जमीन मालिक का हिस्सा जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। तत्पश्चात जमीन मालिक और विकासकर्ता आपस में उपर्युक्त बातचीत को तय वो पोख्ता किया और उपर्युक्त बातचीत दोनों पक्षों बीच तय वो पोख्ता होने के पश्चात निम्न अनुसूचि-1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन के रूप विकसित करने एवं निर्माण करने हेतु इस विकास एकारारनामा को निम्नलिखित शर्तों एवं स्थितियों पर किया और इसके एकरार को स्वीकार किया :-

1) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है कि उपर्युक्त सम्पति जमीन मालिक के दखल कब्जे में हें साथ ही वे उसके निर्विवाद, स्वामी, हकदार और दिलचस्मीकारगण है जो सब तरह के ऋणभारों और स्वत्वदोषों से बिल्कुल मुक्त है और वे पूर्णरूपेण स्वत्वाधिकारी और निर्विवाद अधिकारी एवं हकदारी उपर्युक्त सम्पत्ति के कुल या इसके अंश को हस्तानान्तरित करने हेतु है।

(2) यह कि जमीन मालिक अपने निम्न अनुसूचि - 1 के भूखण्ड या इसके अंश को किसी भी सूरत में विक्रय, गिरवी, तबादलानामा, पट्टा, उप-पट्टा, न्यास, कर निर्धारण, रेहन की गई वस्तु या किसी तरह के किराया या कोई अन्य ऋणभार में नहीं दिया है और न रखेंगे।

(3) यह कि जमीन मालिक को उपर्युक्त भूखण्डों को अर्जन/अर्जन की मांग की अधिसूचना या इससे सबंधित कोई सूचना पूर्व में या वर्तमान में प्राप्त नहीं किया है और न उससे संबंधित पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या इसके प्राधिकार या अर्जन से संबंधित सूचना या अधिसूचना नही हुई है।

(4) यह कि उपर्युक्त भूमि पर पूर्व या बाद में अटैचमेन्ट या उपर्युक्त भूमि के विरूद्ध कोई फैसला, वाद, डिक्री, रोक, आदेश, सूचना नोटिस, पेटिशन या निर्णायक आदेश, नहीं हुआ है।

(5) यह कि जमीन मालिक के अलावे कोई अन्य व्यक्ति उपर्युक्त सम्पत्ति के पूर्ण भाग या इसके अंश के पट्टीदार, हकदार, स्वतवाधि कारी या दिलचस्पीकार नहीं है।

(6) यह कि जमीन मालिक उपर्युक्त सम्पति से संबंधित कोई अन्य एकरारनामा विक्रय या विकास हेतु किन्हीं के साथ अभी तक नहीं बनाये हैं, न किये है और न कभी करेंगे।

(7) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन पर बहुमंजिला ईमारत बनाने हेतु सक्षम पदाधिकारी से नक्शा पास करा चुके है उसी नक्शा के अनुसार विकासकर्ता बहुमंजिला ईमारत का निर्माण करेंगे।

अब दोनों पक्षगण इस विकास एकरारनामा को साक्षियों के समक्ष निम्नानुसार अनुसारित करते हैं:-

(1) जमीन मालिक ने उपरोक्त विकासकर्ता को जमीन का विकास करने के लिए विकासकर्ता नियुक्त किया है जिसपर विकासकर्ता अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन का विकास बहुमंजिला भवन के रूप में करने के लिए और उससे संबंधित सभी कार्यों और बातों को पूरा करने के लिए सहमत है। जिसके लिए जमीन मालिक विकासकर्ता को निम्नांकित अनुसूचित-1 में वर्णित भूमि पर दखल कब्जा निर्माण

आवश्यक कागज़ात का फोटो कॉपी बहुमंजिला ईमारत बनाने के सिलसिले में विकास कर्ता को सुपुर्द करेंगे। जो कागज भूस्वामी के पास उपलब्ध नहीं होगा उसे विकासकर्ता स्वयं ही अपने खर्चा से प्राप्त करेंगे। आवश्यकता पड़ने पर स्वयं भूस्वामी भी अपने मूल प्रति के साथ पटना नगर निगम के सक्षम पदाधिकारी के समक्ष उपस्थित होंगे। विकासकर्ता अनुसूचित-1 की भूमि पर कार्य प्रारम्भ करते ही उस पर एक साईन-बोर्ड लगायेंगे जिसपर बहुमंजिला ईमारत का नाम एवं भू-स्वामी एवं विकासकर्ता के हिस्सा का फ्लैट संख्या एवं कार पार्किंग संख्या अंकित होगा।

(5) यह कि भूस्वामी अपने लिए विकासकर्ता का इस शर्तनामा में दिए गए दूसरे प्रावधानों को निम्नलिखित कार्य दस्तावेज और कोई खास विषयपूर्ण अधिकार दे रहे हैं जो निम्नलिखित काम करेंगे।

(क) यह कि विकासकर्ता शिल्पकार, भूमापक, अभियंता, ठेकेदार और दूसरे व्यक्ति या व्यक्तियों को नियुक्त करेंगे। परन्तु सभी प्रकार के खर्चा का वहन सिर्फ विकासकर्ता ही करेंगे।

(ख) यह कि विकासकर्ता संबंधित अधिकारियों के पास प्रत्येक युनिट के लिए विद्युत लाईन लेने अथवा सिमेन्ट, लोहा एवं दूसरे नियंत्रित वस्तुओं का कोटा होने के लिए या अनुज्ञा पत्र लेने के लिए आवेदन देंगे।

(ग) यह कि विकासकर्ता किसी भी कानूनी कार्रवाई की हालत में, किसी भी हालत में भूस्वामी की अभिरूचि के विरूद्ध नहीं होगा, विकासकर्ता अपने खर्च से भूस्वामी की हकियत और अभिरूचि बचाने के लिए सभी कदम अपनावेंगे और इसके लिए समय-समय पर भूस्वामी से उनका परामर्श लेते रहेंगे।

(घ) यह कि विकासकर्ता भवन का निर्माण करने हेतु मजदूरों को ठेकेदार को निविदा के आधार पर देंगे तथा भूस्वामी के राय से उपर्युक्त भूमि पर भवनों का निर्माण उस ठेकेदार से राय मशविरा लेकर आर्किटेक्ट एवं अभियन्ता के निर्देशानुसार करेंगे।

(ङ.) यह कि विकासकर्ता उपरोक्त संपत्ति के विकास के लिए जो भी उचित काम, दस्तावेज या दूसरी बात जो कानुनी तरह से जरूरत हो करेंगे।

(च) यह कि विकासकर्ता अपने हिस्से के क्षेत्र से भवन का फ्लैट या कोई क्षेत्र को किसी को आवंटित करेंगे या बेचेंगे और उसका पैसा प्राप्त कर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण और विकास में खर्च करेंगे या स्वयं उपयोग करेंगे, जमीन को बंधक या बिक्री नही करेंगे ।

(छ) यह कि विकासकर्ता भूस्वामी का हिस्सा का क्षेत्रफल जो कि एकरारनामा के अनुसूचि-2 में अंकित है को छोड़कर विकासकर्ता अपने हिस्से जो अनुसूचि-3 में अंकित है के क्षेत्रफल को किसी खरीदार के साथ बहुमंजिला ईमारत के फ्लैट को बिक्री हेतु एकरारनामा करने का अधिकार होगा।

(ज) यह कि विकासकर्ता भूस्वामी एवं संबंधित खरीदार के सुविधा को देखते हुए बहुमंजिली ईमारत के बोरिंग, ईमारत के उपरी शिखर पर पानी हेतु टंकी, जनता पानी आपूर्ति का कनेक्शन, पम्पसेट

Director

10.7.2017

की कीमत पर सुपुर्द किया, जिसके निर्माण में जो भी खर्च होगा उसे विकासकर्ता वहन करेंगे, साथ-ही-साथ भवन निर्माण के समय अगर किसी प्रकार की दुर्घटना हो जाती है तो उसकी पूर्ण जिम्मेवारी विकासकर्ता की होगी और वे उसके लिए न्यायालय के समक्ष कानूनन स्वीकार करेंगे, जिसके लिए जमीन मालिक किसी प्रकार से जिम्मेवार नहीं होंगे। विकासकर्ता अपने खर्च से बहुमंजिला भवन में सेवरेज, ड्रेनेज के साथ जितने तरह का फिटींग्स, फिक्चर, विद्युत का फिटींग्स, पानी कनेक्शन, जेनरेटर, वगैरह की सुविधा के साथ पूर्ण विकसित भवन का निर्माण उपर्युक्त जमीन पर जमीन मालिक और विकासकर्त्ता दोनों को उपलब्ध करायेंगे एवं सहुलियत देंगे। इस तरह विकासकर्ता जमीन मालिक के हर तरह के दस्तावेजों, कागजातों एवं हक, स्वामित्व को समझते हुए एवं पूर्णतः संतुष्ट होकर भू-स्वामी के अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन का बहुमंजिला ईमारत बनाने हेतु यह निर्बंधित एकरारनामा स्वीकार रहे हैं। विकासकर्ता अनुसूचि-1 के भूमि के बदले अनुसूचि-2 में दर्ज भूस्वामी का हिस्सा, सुपर-बिल्ड-अप एरिया के सारी सुख-सुविधाओं सहित समय सीमा के अंदर मुहैया करायेंगे।

(2) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा 4 **वर्ष 6** माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित विकास एकरारनामा निबंधन की तिथि से गिनी जाएगी। इस निर्धारित समय सीमा बहुमंजिला ईमारत का निर्माण तक भवन का निर्माण पूर्ण करने को विकासकर्ता बाध्य होंगे और इसी निर्धारित सीमा में भू-स्वामी का हिस्सा एवं दखल कब्जा सारी सुख-सुविधा सहित सुपुर्द कर देंगे। यदि विकासक भवन निर्माण समय सीमा के अन्दर नही कर पाते है तो विकासक जमीन मालिकगण को 2,50,000/- **(दो लाख पचास हजार)** रूपये प्रति माह हर्जाना के तौर पर भुगतान करेंगे

(3) यह कि भू-स्वामी का हिस्सा प्रस्तावित सेमी डिलक्स बहुमंजिला ईमारत में अनुसूचि-2 में वर्णित 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट-अप एरिया लेने के हकदार होंगे। साथ ही बहुमंजिला ईमारत के जमीन की सतह पर बना छत से ढंका हुआ पार्किंग स्पेस में पार्किंग स्पेस का 50 प्रतिशत हिस्सा पाने के हकदार होंगे। साथ-साथ सुपर डिलक्स एरिया का सभी सुख-सुविधा भूस्वामी को मिलता रहेगा। भविष्य में भवन निर्माण होने पर ईमारत के मंजिलों में बढ़ोत्तरी का संशोधित नक्शा तत्काल या भविष्य में यदि पटना नगर निगम या सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत किया जाता है तो बढ़ोत्तरी वाले तल्ले में भू-स्वामी का हिस्सा सुपर बिल्ट-अप एरिया का आधा होगा। साथ-साथ अनुसूचि-1 की जमीन में भी इसी अनुपात हिस्सा के हकदार होंगे। साथ-साथ सुपर बिल्ट-अप एरिया के सभी सुख-सुविधा के हकदार होंगे। इसके लिए जेनरेटर एवं लिफ्ट की सुविधा के लिए अलग से कोई खर्चा देने के लिए भूस्वामी को बाध्य नहीं करेंगे।

(4) यह कि भूस्वामी अनुसूचि -1 में वर्णित भूमि से संबंधित

जो पानी आपूर्ति हेतु लगायेंगे एवं सही ढंग से व्यवस्थित करेंगे इसके लिए भूस्वामी एवं उनसे संबंधित खरीदार से अतिरिक्त राशि की मांग नहीं करेंगे। अर्थात यह सारी सुविधा निशुल्क होगा।

(झ) विकासकर्ता को बहुमंजिला ईमारत हेतु जेनरेटर जो बहुमंजिला ईमारत का भार सहन कर सके, लगाना होगा। इसके लिए भूस्वामी एवं संबंधित खरीदार को कोई अतिरिक्त राशि देने की आवश्यकता नहीं होगी। अतः यह सुविधा निशुल्क करेंगे।

विकासकर्ता किसी भी हालत में भूस्वामी के लिखित स्वीकृति के बिना किसी दूसरे विकासकर्ता के साथ किसी प्रकार का एकरार नहीं करेंगे।

(8) विकासकर्ता अनुसूचि-1 की भूमि पर बहुमंजिला ईमारत बनाने के लिए स्वयं ही जिम्मेवार होंगे। चूंकि यह भूस्वामी के अभिकर्ता (ऐजेन्ट) के हैसियत कदापि कार्य नहीं करेंगे। अतः सभी प्रकार के दावों, दण्ड एवं आकस्मिक दुर्घटनाओं की जिम्मेवारी सिर्फ विकासकर्ता पर होगी। भूस्वामी इसका लिए कदापि जिम्मेवार नहीं होंगे।

(9) यह कि विकास एकरारनामा के निष्पादन की तिथि के बाद कोई भी बाकि या देनदारी के लिए विकासकर्ता जिम्मेवार होंगे। लेकिन विकासकर्ता एकरारनामा के निष्पादन की तिथि के पहले कोई भी देनदारी के लिए जिम्मेवार नहीं होंगे।

(10) इस बहुमंजिला ईमारत के खरीदार या किसी प्रकार के शिकायत कर्ता द्वारा किसी प्रकार का मुकदमों, कानूनी अड़चन, झगड़ उत्पन्न होता है तो इसके निपटारा और खर्चा करने की जिम्मेवारी विकासकर्ता पर होगी। भूस्वामी इसके लिए किसी भी कीमत पर जिम्मेवार नहीं होंगे।

(11) यह कि यदि विकासकर्ता द्वारा विकास एकरारनामा के नियम एवं शर्त को भंग किया जाता है तो विकासकर्ता एकरारनामा के शर्त एवं नियम के अंतर्गत आर्बिट्रेसन ऐक्ट के निर्णय के अनुसार कानूनी कार्रवाई क्षतिपूर्ति की भरपाई हेतु जिम्मेवार होंगे।

(12) भूस्वामी अनुसूचि-1 की भूमि को कीमत प्राप्ति के स्तर पर जो नीचे लिखा हुआ है विकासकर्ता को हर तरह से कर्ज मुक्ति के साथ सुपुर्द किया।

(13) विकासकर्ता और भूस्वामी अपनी ओर से सहमत हैं कि निम्नांकित अनुसूचि-1 में वर्णित भूखण्ड पर जो भवन बनेगा उस बहुमंजिला भवन का नाम "जीतन इन्कलेभ" होगा।

(14) कीमत के रूप में विकासकर्ता यह स्वीकार करते हैं कि भूस्वामी को 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट-अप एरिया में पूर्ण विकसित फ्लैटों एवं कारपार्किंग स्पेस में आधा हिस्सा के साथ जमीन में अनुपातिक हिस्सा भूस्वामी का होगा विकासकर्ता 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट-अप एरिया जो भूस्वामी का होगा उस पर किसी प्रकार का दावा नहीं करेंगे। जो निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होंगे। इसे वे जिस प्रकार से चाहें पूर्ण रूप से स्वामी के रूप में उपयोग एवं उपभोग करेंगे और पूर्ण अधि

Director

10.7.2017 Rajeev Kumar 10.7.2017 10.7.2017 10.7.2017 10.7.2017 10.7.2017 10.7.2017 10.7.2017 10.7.2017 10.7.2017 10.7.2017 10.7.2017 10.7.2017 10.7.2017

कार एवं स्वामित्व से उसे किन्हीं अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वगैरह को इस विकास एकरारनामा के शर्तों के अनुरूप जिस तरह या जिस तरीके से अनिवार्य होगा उसे हस्तानान्तरित करेंगे और 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट-अप एरिया के अलावे भवन में 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट-अप एरिया विकासकर्ता का क्षेत्र कहा जाएगा। जिसके विकासकर्ता बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरसशिप अधिनियम 2006 की धारा 5 वगैरह के अन्तर्गत पूर्णरूपेण निर्विवाद रूप से स्वामी, मालिक, अधिकारी, स्वत्वाधिकारी, सर्वाधिकारी और दखलकार होंगे और उसे विकासकर्ता जिस किसी भी व्यक्ति, व्यक्तियों, संस्था, फर्म और अन्य वगैरह को जिस तरीके से भी चाहें विक्रय या पट्टा पर तथा किसी अन्य तरह से हस्तानान्तरित करेंगे और पूर्ण रूपेण करने का अधिकार प्राप्त होगा। लेकिन कोई भी कानूनी कार्य नही करेंगे ।

(15) यह कि भवनों का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर बनाया जाएगा और जो कुल क्षेत्र बनावट में होगा उसी को पारा-15 में वर्णित हिस्से के आधार पर विकासकर्ता और भूस्वामी के बीच विभाजित किया जाएगा और उसी के अनुरूप उक्त हिस्से के आधार पर दखल कब्जा एवं खास, दाज वो हिस्सा होगा।

(16) यह कि भूस्वामी को अपने मिले हुए अनुसूचि-2 में वर्णित हिस्से के रूप में फ्लैटों, कारपार्किंगों के साथ जमीन में अनुपातिक हिस्सा को जिस प्रकार चाहें बिहार सरकार के अभिलेखों, पटना नगर के अभिलेखों तथा जहाँ-जहाँ और जिस-जिस स्थानों पर अनिवार्य हो वहाँ-वहाँ अपने नामों नामांकित करा लेंगे और उसी के अनुरूप करों का भुगतान अपने-अपने स्तरों से करेंगे। इसमें विकासकर्त्ता को किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी ।

(17) यह कि विकासकर्ता बिल्कुल स्वतंत्र विकासकर्ता होंगे और उस बीच कोई तृतीय पक्ष निर्माण अथवा विकास में बाधक नहीं होगा। अतएवं भूस्वामी को विकासकर्ता द्वारा किए जा रहे निर्माण कार्य का निरीक्षण एवं सुझाव देने का अधिकार होगा।

(18) यह कि भवन निर्माण के समय विकासकर्ता किसी बैंक, आर्थिक संस्था या किसी भी प्राधिकार से कम समय के लिए किसी व्यक्तिगत खरीदार के लिए निर्माण को पूरा करने हेतु कानूनी इजारा अपने हिस्से के फ्लैट या निर्मित क्षेत्र कर सकते हैं या बंधक रख सकते हैं और उस हालत में अगर भूस्वामी की स्वीकृति चाहेंगे तो भूस्वामी आपस में परामर्श करके स्वीकृति प्रदान करेंगे। लेकिन ऋण भुगतान की पूर्ण जवाबदेही विकासकर्त्ता पर होगी वो ऋण न लौटाने पर विकासकर्त्ता की दीगर सम्पति से ऋणदाता ऋण राशि की वसूली कर लेंगे इसमें विकासकर्त्ता को किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी ।

(19) यह कि विकासकर्त्ता यह वादा करते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि जो भी रूपया अपने हिस्सा का या मकान को बंधक रखकर इजारा करके या किसी भी तरह से प्राप्त करेंगे उसको निर्माण के कार्य में ही खर्च करेंगे और दूसरे कार्य में खर्च नहीं करेंगे।

(20) यह कि विकासकर्त्ता अपने हिस्से की फ्लैटो का विक्री

Director

Rajeev Kumar 10.7.2017

10.7.2017

असामाजिक तत्वो से नहीं करेंगे । विकासकर्ता यह भी स्वीकार करते हैं और विश्वास दिलाते हैं कि पूरा कर्ज विकासकर्ता या इनके खरीदारों के हिस्से से वसूल किया जाएगा और जमीन मालिक को उससे कोई सम्बन्ध नहीं होगा।

(21) यह कि अपार्टमेन्ट ऑनर्सशिप अधिनियम 2006 के अन्तर्गत भूस्वामी के 50 प्रतिशत को छोड़कर विकासकर्ता को 50 प्रतिशत जो शेष भाग फ्लैटें एवं कारपार्किंग के साथ जमीन में अनुपातिक हिस्सा के साथ निर्विवाद पूर्ण रूपेण स्वामी होंगे। इसके लिए भूस्वामी विकासकर्ता को अस्थाई पावर ऑफ एटोर्नी नियुक्त करने की कोई आवश्यकता नहीं है। इस प्रकार विकासकर्ता को उपरोक्त खण्डों पर सभी तरह का कार्य करने या विकास करने, नक्शा बनाने भवन निर्माण करने या उस पर बने अपने हिस्से के फ्लैट को बेचने का शांतिपूर्ण अधिकार होगा। यह कि विकासक एवं भूस्वामी के बीच शेयर विभाजन के क्रम में अगर एराजी को लेकर किसी भी प्रकार का अन्तर आता है तो उस बढ़े हुए एराजी का पैसा बाजार मूल्य से विकासक अथवा भूस्वामी एक दूसरे को अदा करेंगे इसमें दोनो पक्षों को कोई आपत्ति नही होगा ।

(22) यह कि भूस्वामी निर्माण में किसी तरह का बाधा उपस्थित नहीं करेंगे लेकिन भूस्वामी भवन निर्माण में लगने वाले सभी समानों को देखेंगे और उसके निरीक्षण करेंगे। अगर निर्माण में कोई परामर्श लेना हो कोई परिवर्तन करना हो तो भूस्वामी लिखित परामर्श विकासकर्ता तथा इनके नियुक्त आर्किटेक्ट एवं अभियंता तथा कारीगरों को देंगे और इस बात की सूचना विकासकर्ता कर्मचारियों या इनके कार्यकर्ताओं को नहीं देंगे।

(23) यह कि विकासकर्ता किसी भी तरह से सीधे या चक्करदार कोई गलती नहीं करेंगे जिससे भूस्वामी के स्वामित्व, अधिकार या अभिरूचि में बाधा पहुँचे। जब तक कि भूस्वामी के हिस्से के क्षेत्र का दखल कब्जा विकासकर्ता भूस्वामी न दे दें।

(24) यह कि विकासकर्ता भूस्वामी को कर्जमुक्त रखेंगे और हमेशा के लिए रखेंगे। अगर किसी दावे का दावा, क्षतिपूर्ण या खर्च जो कि कार्यकर्ता, शिल्पी या नियंत्रित व्यक्तियों द्वारा किया जाए उससे भी कर्ज मुक्त रखेंगे चाहे वह नौकरी विकासकर्ता के द्वारा दी जाए अथवा भवन निर्माण के समय हो।

(25) विकासकर्ता गुणवत्ता, नक्शा या ले-आउट और उसके गुणवत्ता पर पूर्ण ध्यान देंगे।

(26) यह कि विकासकर्ता यह भी वादा करते हैं कि उस बहुमंजिला भवन का निर्माण इस एकरारनामा के अनुसूचि-4 में निर्धारित किये गए तकनीकि मानदण्डों के अनुसार ही होगा।

(27) यह कि विकासकर्ता किसी भी हालत में अनुसूचि-1 में वर्णित भू-सम्पत्ति बंधक नहीं रख सकते हैं। वे सिर्फ बहुमंजिला ईमारत के अपने हिस्से के फ्लैट एवं निर्मित क्षेत्र ही बंधक रखकर उस पर कर्ज ले सकते हैं।

(28) यह कि यदि विकासकर्ता द्वारा विकास एकरारनामा के

Rajeev Kumar 10.7.2017

Director

नियम एवं शर्त को भंग किया जाता है तो विकासकर्ता इस एकरारनामा के नियम एवं शर्त के अन्तर्गत आर्बिट्रसन ऐक्ट के निर्णय के अनुसार कानूनी कार्रवाई एवं क्षतिपूर्ति की भरपाई हेतु जिम्मेवार होंगे।

(29) भवन / परियोजना के निर्माण कार्य पूरा हो जाने के बाद भूस्वामी और विकासकर्ता अपने-अपने हिस्सा का स्वतंत्र मालिक होंगे और बिहार अपार्टमेनट ऑनरसशिप एक्ट 2006 अंडर सेक्शन 5(1) और 5(2) और दूसरे नियम के अन्तर्गत बिक्री करने या स्थानान्तरण करने का अधिकार होगा।

(30) यह कि विकासकर्ता भूस्वामी को 50 प्रतिशत सुपर बिल्ट-अप एरिया और कार पार्किंग स्पेस में अनुपातिक हिस्सा एवं अनुसूचि-1 में वर्णित भूखण्ड में अनुपातिक भू-भाग में हिस्सा रहेगा जिसे आवंटन कर लेंगे।

(31) यह कि जमीन मालिक अपने हिस्से के फलैट का सर्विस टैक्स स्वयं वहन करेंगे।

(32) विकासकर्ता परियोजना से संबंधित पदाधिकारी से सभी प्रकार की स्वीकृति एवं अन्य आपत्ति प्रमाण-पत्र पाने के लिए सभी तरह के खर्चा स्वयं करने के लिए भी सहमत हैं। भूस्वामी इसके लिए कदापि जिम्मेवार नहीं होंगे।

(33) यह कि आर.सी.सी. किसी भी स्थिति में एम-15 ग्रेड से कम का नहीं होगा। यदि अनुमोदित नक्शे में आर.सी.सी. एम-15 ग्रेड से उच्च स्तर का होगा तो इस उच्च स्तर ग्रेड का ही आर.सी.सी. कार्य निश्चित रूप से होगा।

(34) इस एकरारनामा में उठे किसी भी प्रकार का विवाद,एरबिट्रेशन एक्ट के द्वारा सुलझाया जायेगा ।

अनुसूची-१

वह आवासीय जमीन जो महल्ला- खगड़ीगली (नियर पंचशील नगर), मौजा – दानापुर शहजादपुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना (बिहार), थाना नं.- 21 (इक्कीस), तौजी नं.- 5400 (पाँच हजार चार सौ), खाता नं.- 289 (दो सौ नवासी), सर्वे प्लौट नं.- 581 (पाँच सौ इक्यासी) का अंश, क्षेत्रफल- 23 कट्ठा 14 धुर (तेइस कट्ठा चौदह धुर) है। जो 74.0625 डिसमिल के समतुल्य है, जो दानापुर अंचल कार्यालय, यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है :-

चौहद्दी

उत्तर	:	जवाहर सिंह वर्तमान एस.बी.आई. कॉलोनी का बाउंड्री
दक्षिण	:	सहायक सड़क
पूरब	:	देवकी लाल पंडित वर्तमान डिफेंस कॉलोनी
पश्चिम	:	वक्फ बोर्ड का जमीन

नोट; उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016.17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं.-084, जोन-03 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो. **5,36,96,000/- (पाँच करोड़ छतीस लाख छीयानबे हजार)**

रुपये मात्र।

अनुसूची-२

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रियों एवं निर्माण का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित है-

1. स्ट्रक्चर :- आर.सी.सी. एम 15 सभी आर.सी.सी निर्माण कार्य के लिए :-
   - (क) प्रथम श्रेणी का ताजा सिमेंट जैसे अंबुजा,माईसेम, बिड़ला गोल्ड,
   - (ख) अशुद्धी रहित साफ सोन बालु,
   - (ग) अशुद्धी रहित कड़ा एवं अच्छे गुणवत्ता वाले स्टोन चिपस ।
   - (घ) टी.एम.टी बार जीन्दल, टाटाएवं इलेक्ट्रो स्टील कम्पनी का ।
   - (ड.) ईंट कार्य -- बाहरी दिवार 5'' का, जोड़ाई 1: 4 का सिमेन्ट बालु।
   - (च) प्लास्टर- दिवाल का प्लास्टर 1: 6 सीमेंट मोर्टार के साथ, सीलिंग का प्लास्टर 1:4 सीमेंट मोर्टार
2. छत :- आर.सी.सी. वर्तमान आई.एस.कोड के अनुसार
3. फर्श :- मार्बल/भिट्रीफाईड टाईल्स (उच्च क्वालीटी) का टाईल्स।
4. प्लास्टर :- उत्तम कोटी का सीमेन्ट मोर्टार (1:6), सीलिंग (1:4) मोर्टार
5. दरवाजा :- गलेसियन सॉल वुड का चौखट, साईज (5'' x 2.5'') मोटा पल्ला वाटर प्रुफ पलस डोर, दो कोट एशियन प्राईमन अथवा अच्छे क्वालिटी के फिटिंग के साथ।
6. खिड़की:- एल्युमिनियम खिड़की शीशा लगाकर अथवा ग्रील एवं शीशा
7. रसोईघर:- ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल मे 24 ईंच ग्लेज्ड टाईल्स (सोमानी, आर.के, जॉनसन, या उसी तरह की अच्छी क्वालिटी का टाईल्स) डायनिंग रूम मे भी एक वॉश वेसीन रहेगा।
8. बाथरूम:- दीवाल 7 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह मे

मार्बल/भिट्रीफाईड टाईल्स, (सोमानी, आर. के., जॉनसन, या उसी तरह की अच्छी क्वालिटी का टाईल्स) जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग जगुआर कम्पनी का या मार्क कम्पनि का, चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवेयर पैन फिटिंग।

(9) फ्लोरिंग - सोमानी, आर.के., जॉनसन, या उसी तरह की अच्छी क्वालिटी का विट्रीफाइड टाईल्स (मोटाई 10 एम.एम.) पूरे ईमारत के फ्लोर में एवं सीढ़ी में मार्बल,

(10) प्लंबिंग तथा वाटर सप्लाई - सैनिट्री फिटिंग्स जी.आई. पाईप, और बाहरी गंदा पानी गिराने के लिए पी.वी.सी. पाईप (सुप्रिम कंपनी का)

(11) विद्युत आपूर्ति एवं वायरिंग - कॉपर वायर, स्वीच एवं प्लग हैवेल्स कंपनी का, प्रत्येक फ्लैट के लिए बिजली पैनल बोर्ड पर अलग-अलग मीटर

(12) भीतरी दीवार - प्लास्टर के ऊपर दो कोट वॉल पुट्टी ।

(13) बाहरी दीवार - वॉल पुट्टी, इसके ऊपर दो कोट एशियन कंपनी का एपेक्स वेदरप्रुफ एक्सटीरियर पेंट

(14) बोरिंग एवं पम्प - मोटर पम्प क्रोम्पटन कंपनी का समरसीबल पम्प

(15) जेनरेटर - महिन्द्रा/किर्लोस्कर कंपनी का साईलेन्ट फीचर वाला जेनरेटर

(16) पानी टंकी - बहुमंजिला ईमारत के ऊपर यथोचित क्षमता वाला वाटर टैंक कंक्रीट सीमेन्ट का बना

(17) सभी रूम एवं ड्राईंग रूम में दीवार के अन्दर ए.सी. प्वाईंट एवं कम्प्युटर प्वाईंट, टेलीफोन प्वाईंट, लाईटिंग प्वाईंट एवं केबल प्वाईंट

(18) सेनेट्री फिटिंग:- मल्होत्रा का जी.आई.पाईप

पैन एवं वेसीन- उच्च क्वालीटी का अथवा हिन्द वेयर।

(19) लिफ्ट :- 6 पसेन्जर वाली कोनी या साहील का

Director

जमीन मालिक एवं विकासक के बीच निर्मित बहुमंजिला भवन में हिस्से का विभाजन

यह बहुमंजिला ईमारत "जीतन इन्कलेभ" नामक भवन में जमीन मालिक एवं बिल्डर के बीच हिस्से का विभाजन का विवरण:-

यह कि जमीन मालिक

(1) **श्री सुनील कुमार**
(2) **श्री अनिल कुमार**
(3) **श्री राजीव कुमार**
(4) **श्री संजीव कुमार** चारो के पिता का नाम स्व. राधेश्याम
(5) **श्री ब्रहमचारी सुरेन्द्र,** पिता का नाम स्व. भगवान पंडित
(6) **श्री** कृष्णमुरारी, पिता का नाम स्व. वासुदेव पंडित
(7) **श्री ओम प्रकाश आर्य,** पिता का नाम स्व. परमेश्वर प्रसाद
(8) **श्री मदन लाल,** पिता का नाम स्व. परमेश्वर प्रसाद
(9) **श्री सदन लाल,** पिता का नाम स्व. परमेश्वर प्रसाद
(10 **श्री राजेश कुमार आर्य,** पिता कास नाम श्री राम पदारथ लाल
(11) **श्री राजन कुमार आर्य,** पिता का नाम श्री राम पदारथ लाल
(12) **श्री रामकृष्ण लाल,** पिता का नाम श्री राम पदारथ लाल
(13) **श्री रमण कुमार आर्य,** श्री राम पदारथ लाल
14) **श्री राणा प्रताप आर्य,** श्री राम पदारथ लाल सभी निवासी महल्ला- गाँधी नगर, थाना-दानापुर, जिला- पटना, (बिहार), *नागरिका भारतीय,* एवं **मौंतारा होम्स एण्ड डेभलपर्स प्राईवेट लिमिटेड,** जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है, जिसका पंजीयन संख्या - U45200BR2013PTC020201 दिनांक 02.05.2013 जिसका पंजीयन कार्यालय- सोना इन्कलेव, पोस्ट ऑफिस रोड, पुनाईचक, पटना-800023, बिहार, इंडिया द्वारा निर्देशक **श्री सूरज कुमार सिंह** पिता का नाम श्री अवधेश कुमार सिंह, निवासी- राजीव नगर, सेक्टर-2, केशरीनगर, थाना- राजीव नगर, पटना-800024 निर्माणाधीन भवन में फ्लैटों का बंटवारा भू-स्वामी एवं विकासक के बीच कर रहे है। जिसमें निर्मित क्षेत्र (सुपर बिल्टअप एरिया) का **50 प्रतिशत** हिस्सा जमीन मालिक का एवं **50 प्रतिशत** हिस्सा विकासक का है, जिसके अनुसार जमीन मालिक **श्री कृष्णमुरारी,** पिता का नाम स्व. वासुदेव पंडित के हिस्सा का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
104	ए	प्रथम तल्ला	867 वर्गफीट
306	ए	तृतीय तल्ला	1249 वर्गफीट
403	ए	चतुर्थ तल्ला	845 वर्गफीट
505	ए	पंचमें तल्ला	1248 वर्गफीट
505	बी	पंचम तल्ला	864 वर्गफीट
जी-2	बी	ग्राउण्ड तल्ला	859 वर्गफीट
जी-3	बी	ग्राउण्ड तल्ला	859 वर्गफीट
106	बी	प्रथम तल्ला	1213 वर्गफीट
404	बी	चतुर्थ तल्ला	865 वर्गफीट

जिसके अनुसार जमीन मालिक श्री ब्रहमचारी सुरेन्द, पिता का नाम स्व. भगवान पंडित के हिस्सा का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
105	ए	प्रथम तल्ला	1248 वर्गफीट
109	ए	प्रथम तल्ला	1235 वर्गफीट
501	ए	पंचम तल्ला	1200 वर्गफीट

जिसके अनुसार जमीन मालिक श्री ओम प्रकाश आर्य, पिता का नाम स्व. परमेश्वर प्रसाद के हिस्सा का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
309	ए	तृतीय तल्ला	1235 वर्गफीट
405	ए	चतुर्थ तल्ला	1248 वर्गफीट
407	ए	चतुर्थ तल्ला	908 वर्गफीट
102	बी	प्रथम तल्ला	1290 वर्गफीट
107	बी	प्रथम तल्ला	1242 वर्गफीट
108	बी	प्रथम तल्ला	897 वर्गफीट
405	बी	चतुर्थ तल्ला	864 वर्गफीट
507	ए	पंचम तल्ला	908 वर्गफीट

जिसके अनुसार जमीन मालिक श्री मदन लाल पिता का नाम स्व. परमेश्वर प्रसाद के हिस्सा का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
205	बी	द्वितीय तल्ला	864 वर्गफीट
306	बी	तृतीय तल्ला	1213 वर्गफीट

विकासक के साथ फ्लैटो की शेयर विभाजन के क्रम मे 189 वर्गफीट का अन्तर आया जिसका मुल्य मो. 4,53,600/- (चार लाख तिरपन हजार छः सौ रूपये) तय किया गया। यह रकम जमीन मालिक श्री मदन लाल पिता का नाम स्व. परमेश्वर प्रसाद विकासक को

Sunil Kr. Singh 10/7/17 Director

Rajeev Kumar 10.7.2017

भवन निर्माण के क्रम में अदा करेंगे।

जिसके अनुसार जमीन मालिक **श्री सदन कुमार** पिता का नाम स्व. परमेश्वर प्रसाद के हिस्सा का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
307	बी	तृतीय तल्ला	1242 वर्गफीट
305	बी	तृतीय तल्ला	864 वर्गफीट

विकासक के साथ फ्लैटो की शेयर विभाजन के क्रम में 218 वर्गफीट का अन्तर आया जिसका मुल्य मो. 2,63,700/- (दो लाख तीरसठ हजार सात सौ रूपये) तय किया गया। यह रकम जमीन मालिक **श्री सदन कुमार** पिता का नाम स्व. परमेश्वर प्रसाद विकासक को भवन निर्माण के क्रम में अदा करेंगे।

जिसके अनुसार जमीन मालिकगण **श्री सुनील कुमार, श्री अनिल कुमार, श्री राजीव कुमार एवं श्री संजीव कुमार** चारो के पिता का नाम स्व. राधेश्याम के हिस्सा का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
106	ए	प्रथम तल्ला	1249 वर्गफीट
107	ए	प्रथम तल्ला	908 वर्गफीट
402	ए	चतुर्थ तल्ला	1229 वर्गफीट
408	ए	चतुर्थ तल्ला	908 वर्गफीट
409	ए	चतुर्थ तल्ला	1235 वर्गफीट
जी-1	बी	ग्रॉउण्ड तल्ला	1290 वर्गफीट
104	बी	प्रथम तल्ला	865 वर्गफीट
105	बी	प्रथम तल्ला	864 वर्गफीट
109	बी	प्रथम तल्ला	889 वर्गफीट
403	बी	चतुर्थ तल्ला	859 वर्गफीट
504	बी	पंचम तल्ला	865 वर्गफीट
507	बी	पंचम तल्ला	1242 वर्गफीट

जिसके अनुसार जमीन मालिक **श्री राजेश कुमार आर्य,** पिता का नाम श्री राम पदारथ लाल के हिस्सा का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
502	ए	पंचम तल्ला	1229 वर्गफीट
105	ए	प्रथम तल्ला	908 वर्गफीट

जिसके अनुसार जमीन मालिक **श्री राजन कुमार आर्य,** पिता का नाम श्री राम पदारथ लाल के हिस्सा का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
406	ए	चतुर्थ तल्ला	1249 वर्गफीट
503	ए	पंचम तल्ला	845 वर्गफीट

जिसके अनुसार जमीन मालिक श्री रामकृष्ण लाल, पिता का नाम श्री राम पदारथ लाल के हिस्सा का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
102	ए	प्रथम तल्ला	1229 वर्गफीट
409	बी	चतुर्थ तल्ला	889 वर्गफीट

जिसके अनुसार जमीन मालिक श्री रमण कुमार आर्य, पिता का नाम श्री राम पदारथ लाल के हिस्सा का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
407	बी	चतुर्थ तल्ला	1242 वर्गफीट
404	ए	चतुर्थ तल्ला	867 वर्गफीट

जिसके अनुसार जमीन मालिक श्री राणा प्रताप आर्य, पिता का नाम श्री राम पदारथ लाल के हिस्सा का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
401	बी	चतुर्थ तल्ला	1290 वर्गफीट
408	बी	चतुर्थ तल्ला	897 वर्गफीट

यह की श्री राजेश कुमार आर्य, श्री राजन कुमार आर्य, श्री रामकृष्ण लाल, श्री रमण कुमार आर्य, श्री राणा प्रताप आर्य, सभी के पिता का नाम श्री राम पदारथ लाल को दो फ्लैट सम्मिलीत रूप से मिला जिसका विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
102	बी	प्रथम तल्ला	859 वर्गफीट
103	बी	प्रथम तल्ला	859 वर्गफीट

विकासक माँतारा होम्स एण्ड डेभलपर्स प्राईवेट लिमिटेड के हिस्से में मिलने वाले फ्लैट का विवरण निम्नवत् है:-

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
101	ए	प्रथम तल्ला	1200 वर्गफीट
103	ए	प्रथम तल्ला	845 वर्गफीट

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
201	ए	द्वितीय तल्ला	1200 वर्गफीट
202	ए	द्वितीय तल्ला	1229 वर्गफीट
203	ए	द्वितीय तल्ला	845 वर्गफीट
204	ए	द्वितीय तल्ला	867 वर्गफीट

Director

Rajeev Kumar 10.7.2017

205	ए	द्वितीय तल्ला	1248 वर्गफीट
206	ए	द्वितीय तल्ला	1249 वर्गफीट
207	ए	द्वितीय तल्ला	908 वर्गफीट
208	ए	द्वितीय तल्ला	908 वर्गफीट
209	ए	द्वितीय तल्ला	1235 वर्गफीट

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
301	ए	तृतीय तल्ला	1200 वर्गफीट
302	ए	तृतीय तल्ला	1229 वर्गफीट
303	ए	तृतीय तल्ला	845 वर्गफीट
304	ए	तृतीय तल्ला	867 वर्गफीट
305	ए	तृतीय तल्ला	1248 वर्गफीट
307	ए	तृतीय तल्ला	908 वर्गफीट
308	ए	तृतीय तल्ला	908 वर्गफीट

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
401	ए	चतुर्थ तल्ला	1200 वर्गफीट

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
504	ए	पंचम तल्ला	867 वर्गफीट
506	ए	पंचम तल्ला	1249 वर्गफीट
508	ए	पंचम तल्ला	908 वर्गफीट
509	ए	पंचम तल्ला	1235 वर्गफीट

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
जी-4	बी	ग्राउण्ड तल्ला	865 वर्गफीट
जी-8	बी	ग्राउण्ड तल्ला	897 वर्गफीट
जी-9	बी	ग्राउण्ड तल्ला	889 वर्गफीट

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
201	बी	द्वितीय तल्ला	1290 वर्गफीट
202	बी	द्वितीय तल्ला	859 वर्गफीट
203	बी	द्वितीय तल्ला	859 वर्गफीट
204	बी	द्वितीय तल्ला	865 वर्गफीट
206	बी	द्वितीय तल्ला	1213 वर्गफीट
207	बी	द्वितीय तल्ला	1242 वर्गफीट
208	बी	द्वितीय तल्ला	897 वर्गफीट
209	बी	द्वितीय तल्ला	889 वर्गफीट

फ्लैट सं.	ब्लॉक	फ्लोर	एराजी
301	बी	तृतीय तल्ला	1290 वर्गफीट
302	बी	तृतीय तल्ला	859 वर्गफीट

303	बी	तृतीय तल्ला	859 वर्गफीट
304	बी	तृतीय तल्ला	865 वर्गफीट
308	बी	तृतीय तल्ला	897 वर्गफीट
309	बी	तृतीय तल्ला	889 वर्गफीट
फ्लैट सं.	**ब्लॉक**	**फ्लोर**	**एराजी**
402	बी	चतुर्थ तल्ला	859 वर्गफीट
406	बी	चतुर्थ तल्ला	1213 वर्गफीट
फ्लैट सं.	**ब्लॉक**	**फ्लोर**	**एराजी**
501	बी	पंचम तल्ला	1290 वर्गफीट
502	बी	पंचम तल्ला	859 वर्गफीट
506	बी	पंचम तल्ला	1213 वर्गफीट
508	बी	पंचम तल्ला	897 वर्गफीट
509	बी	पंचम तल्ला	889 वर्गफीट
503	बी	पंचम तल्ला	859 वर्गफीट

दोनो पक्ष अपने-अपने हिस्से का अपने इच्छानुसार उपयोग एवं उपभोग तथा बिक्री या अन्य प्रकार से स्थानान्तरण इत्यादि करने का हकदार है और रहेगा। इस पर किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति करने का अधिकार नही होगा ।

Om Prakash Arya
10.7.2017

10.7.2017

Rajeev Kumar
10.7.2017

10.7.2017

10.7.2017

10.7.2017

10.7.2017

10.7.2017

... Homes & Developers Pvt. Ltd.
Sunny Kr Singh
10/7/17 Director

10.7.2017

10.7.2017

10.7.2017

10.7.2017

10.7.2017

10.7.2017

जमीन मालिक एवं विकासक अपनी-अपनी तन-मन की स्वस्थ्यता की स्थिति में बिना किसी जोर-दबाव के इस विलेख पर निम्नलिखित अंकित गवाहों के समक्ष हस्ताक्षर कर एकरार किया ।

गवाहगण: -

1. संजय कुमार सिंह
पिता - स्व० [illegible] सिंह
निवासी - 3 डी [illegible] अपार्टमेंट
[illegible] लेन, बोरिंग कैनाल रोड पटना -1
10/07/17

2. Mukesh Kumar Soni
S/o Ashok Prasad Soni
Bari Mach Toli [illegible]
Cantt Patna
10/7/17

Om Prakash Arya 10.7.2017

Rajeev Kumar 10.7.2017

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

Suraj Kr Singh
10/7/17
Director

विकासक का हस्ताक्षर

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	1074000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	2000/-
Amt.paid through Bank Chalan	Rs.	1113000/-

FEE PAID

Registration Fee

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

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 41000

Date: 10/07/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 10th July 2017 by Sunil Kumar Late Radheshyam by profession Others. Status - Executant

सुनील कुमार
10/7/17

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:10/07/2017**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Kumar Singh ' age '35' Sex 'M', 'Baidyanath Singh ', resident of 'Mani Apartment Boring Road Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 10/07/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur In Book 1 Volume No. 146 on pages on 573 -594, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-23 year 2017 ,The document no. is printed on the front Page of the document.

Date : 10/07/2017

Registering Officer
Danapur

7/10/2017

अंकों में .... शब्दों में (रु. ....) मात्र।

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर न्यायिक

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 पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) — Maatara Homes & Developers Pvt. Ltd. Office at Ground floor Sona enclave Punaichak, Patna.

2.दस्तावेज का प्रकार — Development Agreement

3.निबंधन कार्यालय — अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

4.बैंक का नाम एवं शाखा — भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर

5.भुगतान की जानेवाली राशि 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 लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियां प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियां विपत्र कोड - R0030021030001, A/c NO. 10963226587	1072000	1072000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष- 104- दस्तावेजों पर पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियां विपत्र कोड - R0030031040001, A/c NO. 10963226576	40000	40000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तियां- उपशीर्ष-0006-अन्य मद-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - R0029008000006, A/c NO. 10963226598		0

भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल योग 1112000

कुल राशि शब्दों में Eleven Lakh Twelve Thousand Only.

स्थान दानापुर

तारीख 2.1.6.17

*चेक/ ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

*चेक/ ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी

Sanjay Kr Singh

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

1112000
500
1112500

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं. ....तारीख .... उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार
रु0 ..../ शब्दों में ....रुपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एजेंसी सेवा सं0: : A/c No. - 30978446198
जमा करने की तिथि:
बैंक स्क्रॉल नं. ....
(दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) x रु0 25/-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

M. No- 7979856056