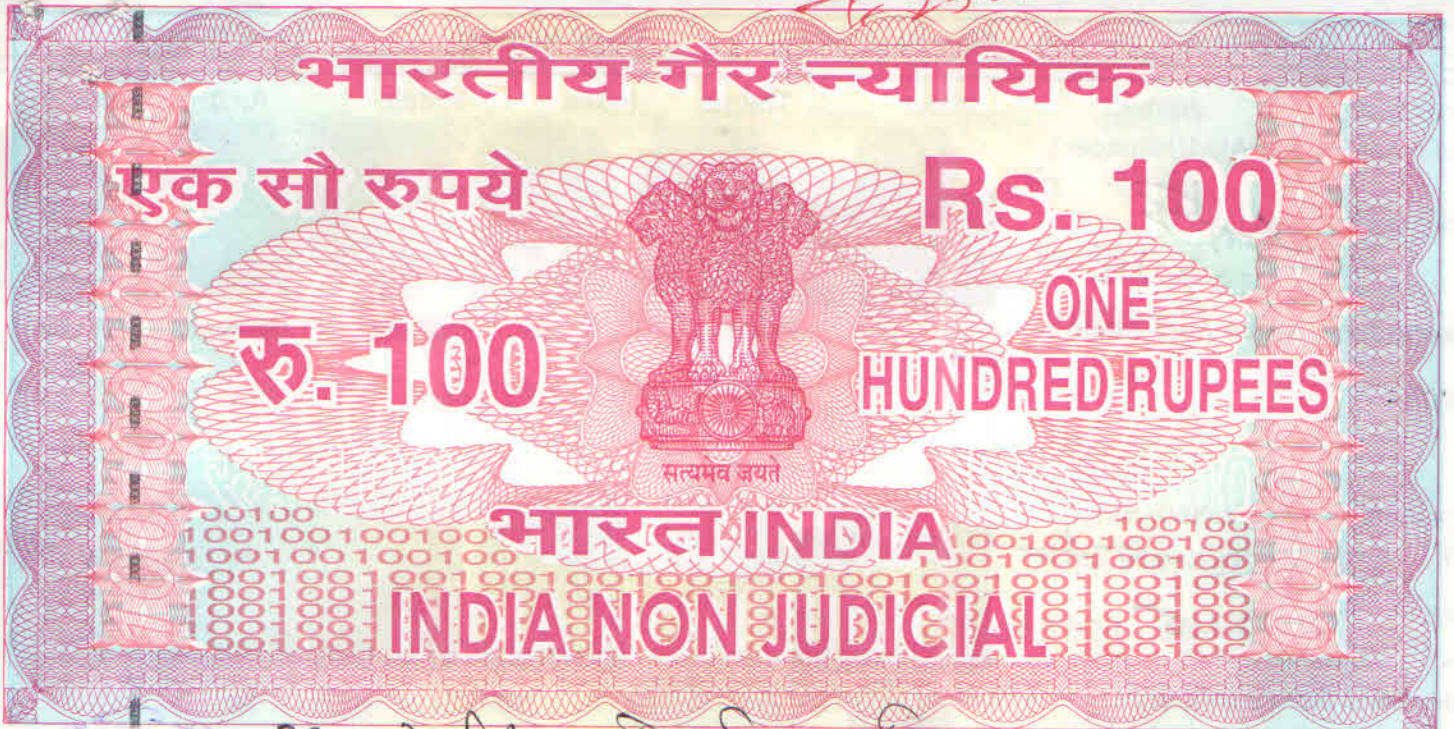


23849



3945 सेकमिंग S-फालि इडिया 210 मि.

मुद्रा निबन्धन - अर्द्ध राजा जन्म कितो (61/10) 0048 जमा गुल्लिक सारिक मुद्रा विरोधा

Deed No. 485478

11-12-15

10/11/2015

बिला 30 कि कार्यालय L.No. 325-26

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 2/12/2015 को Kedar Nath Singh द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 595160 मुद्राक शुल्क एव रू0 20600 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेखकारियों ने मेरे सामक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 22890 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 316 के पृष्ठ सं0 483 से 506 तक CD 48 में आज निबंधित एवं कुल 24 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

दिनांक- 12/12/2015

टोकम नं. 23849/2015

निलेश कुमार निबंधन पदाधिकारी

for Mukmani Infratech (Pvt.) Ltd.

Director

18/11/2015

विकास एकरारनामा

DEVELOPMENT AGREEMENT







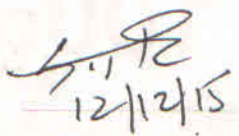








यह विकास एकरारनामा आज दिनांक-12.12.2015 ई0 को निम्नलिखित पक्षकरो के बीच निष्पादित किया जाता है।

12/12/15

दस्तावेज जीव किया अभित कुमार

District Registry Office, Muzaffarpur

Token Number 23849 Reg. Year 2015 Serial Number Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ajit Ajad (Manager)						
Sig.	 12/12/15						
Executant	Kedar Nath Singh	<input checked="" type="checkbox"/> Photo	<input checked="" type="checkbox"/> Thumb	<input checked="" type="checkbox"/> Index	<input checked="" type="checkbox"/> Middle	<input checked="" type="checkbox"/> Ring	<input checked="" type="checkbox"/> Little
Sig.							
Presented By	Kedar Nath Singh श्री केशव नाथ सिंह						
Sig.	12.12.15						
Identified By	Krishn Kumar श्री केशव नाथ सिंह						
Sig.	12/12/15						



RS

मजफ्फरपुर जिल्लाको
 DISTRICT REGISTRY OFFICE
 जमानतखानाको कार्यालय
 श्री केशव नाथ सिंह
 12.12.15
 जिल्लाको जमातदार
 जमातदारको कार्यालय

1. डॉ० केदार नाथ सिंह उम्र-58 वर्ष, पिता स्व० चन्द्रदेव सिंह निवासी ग्राम-गोविन्द फूलकाहा, थाना काँटी, जिला-मुजफ्फरपुर, (वर्तमान पता-हनुमान नगर, लेन नं०-02, सर्किट हाउस रोड नं०-02, जिला-मुजफ्फरपुर बिहार जिन्हे भू-स्वामी प्रथम पक्ष कहा गया है इनमें इनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी शामिल है। mb.- 9431461465

एवम्

2. मेसर्स रूकमनी इन्फ्राटेक इंडिया प्राइवेट लिमिटेड, (M/S RUKMANI INFRATECH INDIA PVT Ltd.) जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के तहत पंजीकृत है। जिसका पंजीयन संख्या- U45202 UP2013PTC06099, PAN CARD NO-AAGCR7044C पंजीकृत कार्यालय-एल०जी०एफ०-06 व्हाइट हाउस बिल्डींग अट्टा मार्केट सेक्टर -27, नोयडा-201301 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री अजीत आजाद, उम्र-32 वर्ष पिता-श्री नन्दकिशोर ठाकुर A-48 जगत अपार्टमेन्ट कंकडबाग पटना-20, बिहार, भारतीय नागरिक, जिसका आगे विकास कर्ता/भवन निर्माता/प्रमोटर (द्वितीय पक्ष) कहा गया है। इनमें इनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी से है जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से है।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष नीचे अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के भूखण्ड स्वामी हैं और अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड खेसरा-659 प्रथम पक्ष का सम्पति है जो वजरीय स्वत्ववाद संख्या 110/1981 जिसका आदेश तिथि 18.06.1993 को हुआ जो आपसी बंटवारा द्वारा प्रथम पक्ष को प्राप्त है, वो वर्णित अनुसूची 01 का 1 कट्टा भूमि खेसरा 656 वो 657 वजरीय अतायनामा तिथि 16.03.1982 ई० दस्तावेज नं०-4430, तौजी नं०-10830 नवीस्ते श्रीमती हरवंश देवी से प्रथम पक्ष को प्राप्त है, जिसका खाता नं०-424 वो 393 क्रमशः खेसरा नं०-659, 656, 657 है थाना नं०-403 कुल रकवा 6 कट्टा 2½ धूर है दखिल खारिज जमाबन्दी नं०-885 'क' है

श्री केदार नाथ सिंह
18.12.15

for Rukmani Infotech (I) Pvt. Ltd.

Director



जमा करने हेतु एवं अन्य विकास पूर्व कार्य जमीन नापने, बाउण्ड्रीवाल करने एवं करवाने हेतु स्वतंत्र होंगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी से बहुमंजली इमारत निर्माण हेतु अपने हस्ताक्षर से जमा कर संबंधित विभाग से नक्शा स्वीकृत कराएंगे तथ स्वीकृत नक्शा के अनुरूप ही निर्माण कार्य करेंगे।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटारेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भूखंड से संबंधित किसी तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं किये हैं, अगर ऐसा पाया जाता है तो प्रथम पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उक्त भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यों में खर्च, किये गए राशि का स्वयं जिम्मेदार होंगे।

6. यह कि भू-स्वामी/प्रथम पक्ष का हिस्सा निर्मित बहुमंजली इमारत में 50% (पचास प्रतिशत) होगा तथा शेष 50% (पचास प्रतिशत) हिस्सा विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का होगा। इसी तरह पार्किंग स्थल में भी दोनों पक्षों का हिस्सा उपरोक्त अनुसार ही होगा तथा द्वितीय पक्ष उपरोक्त 50 प्रतिशत हिस्सा जो प्रथम पक्ष का है जिसे पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौंपेंगे।

7. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि ऊपर वर्णित भूखंड स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है।

8. यह कि अनुसूची-01 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एकरारनामा व इंतजामनामा के तहत फ्लैटों का आवंटन करेंगे जिसे Share distribution

डा. रजनीश चन्द्राबाबु सिंघ

12.12.15

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

12/12/15
Director



कहा जायेगा और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त प्लैटों पर कब्जाधारी बनेंगे।

9. यह कि प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण के समय कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर/विकासकर्ता से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या बैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

10. यह कि द्वितीय पक्ष निबंधन की तिथि से 03 वर्ष में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौंप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता है तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को 6 माह (छः माह) का अग्रत्तर समय निर्माण हेतु दिया जाएगा और इस अग्रत्तर अवधि के अन्दर भी विकासकर्ता बहुमंजिली इमारत का निर्माण नहीं करते और समय अवधि समाप्त हो जाती है तो वैसी सूरत में द्वितीय पक्ष द्वारा बतौर हर्जाना प्रतिमाह मो०-1500/- (पन्द्रह सौ रुपये) प्रति प्लैट के हिसाब से प्रथम पक्ष को आवंटित प्लैट तक दिया जायेगा।

11. यह कि बिल्डर/विकासकर्ता अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय-पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते हैं या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

12. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सेट बैक, सिढ़ी लिफ्ट, कॉमन एरिया इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

13. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि इस कम्पलेक्श का नाम "रुकमनी ग्रीन्स" रहेगा।

स्टाफ़ केदार वषट् सिंघर

18.12.15

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

12/12/15

Director



14. यह कि बिल्डर के द्वारा कॉमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति, नाली, मल मुत्र निस्सरण, बोरिंग एवं पंप की सुविधा प्रदान की जायेगी। इसके अलावे विद्युत एवं जेनरेटर द्वारा विद्युत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे जो कि सामुहिक खर्च पर होगा।

15. यह कि प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेंट के तत्वाधान मे विकासकर्ता के निर्माण कार्यों के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेंगे वो दिये गये एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप (स्वामित्व अधिनियम) एक्ट 2006 के अनुसार विकासकर्ता को धारा 5 के उप धारा 01 के अन्तर्गत हिस्से के निर्मित फ्लैट, कार पार्किंग इत्यादि के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है। इसलिए अलग से मुख्यतारनामा (पावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं एकरारनामा करने का अधिकार प्राप्त होगा। साथ ही द्वितीय पक्ष भी अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया में हो रहे निर्माण कार्य पर बैंक से लोन ले सकेंगे जिसे प्रथम पक्ष का किसी भी प्रकार का सरोकार या लोन सधान की देनदारी नहीं होगी।

16. यह कि द्वितीय पक्ष डेमलपमेन्ट पूर्ण रूप से भवन निर्माण होने के पश्चात फ्लैट धारियों की सहमति से एक प्रबंध समिति का गठन कर लेंगे। सभी फ्लॉटो मे जलापूर्ति भवन के सामुहिक क्षेत्र तथा सीढ़ियाँ, बरामदा आदि की सफाई सामुहिक क्षेत्र में बिद्युत आपूर्ति के बिल भुगतान, सुरक्षा एवं सामुहिक कार्यों की देख-रेख और इसके लिए सभी फ्लैटधारी समिति द्वारा निर्धारित राशि का प्रत्येक माह में भुगतान करेंगे। फ्लैटधारको को सामुहिक क्षेत्रों यथा सिढ़ी बरामदा, लिफ्ट आदि का उपयोग करने का पुरा अधिकार होगा।

17. यह कि द्वितीय पक्ष भूखण्ड पर प्रस्तावित नक्शे के आधार पर इसमें प्रयुक्त सामग्री दीर्घ टिकाऊ एवं उच्च गुणवत्ता/प्रकृति के लगाये जायेगे



510
केदार बाबु सिंह
12-12-15

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.
12/12/15
Director

एवं निर्माण कार्य निमानुकूल अपने समयावधि के अन्दर करने हेतु स्वतंत्र रहेगे तथा निर्माण में सम्पूर्ण खर्च द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

18. यह कि वर्णित भूमि पर निर्माण विभागीय अनुमति के अनुसार होगा एवं उस माप के अनुसार प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष को हिस्सा आवंटित किया जायेगा। अगर भविष्य में निर्मित भवन के छत पर किसी प्रकार का निर्माण होता है तो वैद्य हिस्सा प्रथम पक्ष को भी प्राप्त होगा।

19. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरविटेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा जो संशोधित नियम 1996 के तहत होगा तथा विवाद या मतभेद को माननीय न्यायालय से किया जायेगा जो कि मुजफ्फरपुर न्यायालय से संबद्ध होगा।

20. यह कि विकासकर्ता को अधिकार होगा कि बहुमंजिली इमारत बनाने के पश्चात अपने-अपने हक वो हिस्सा की सम्पत्ति अपने हिस्सा के मुताबिक अपने-अपने खरीदारान के नाम से निर्विवाद बिक्रय पत्र, बंधक, लीज, मोहदानामा एवं भिन्न-भिन्न प्रकार के दस्तावेज निष्पादित करेंगे एवं खरीदार को आवंटित प्लैटो का दखल कब्जा कार पार्किंग इत्यादि का दखल कब्जा देंगे एवं निर्विवाद बिक्रय पर स्वयं बिहार अपार्टमेन्ट एक्ट-2006 के अनुसार करेंगे एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण अधिकार प्राप्त होगा।

21. यह कि मुजफ्फरपुर नगर निगम/ सक्षम पदाधिकारी द्वारा बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु स्वीकृति मिल जाती है तो द्वितीय पक्ष निर्माण का कार्य अपने खर्च से करेंगे।

22. यह कि इस विकास एकरारनामा के साथ अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 लागु रहेगा तथा दोनों पक्ष उक्त नियम एवं कानून के तहत कार्य करेंगे।

इस विकास एकरारनामा के साथ स्पेसिफिकेशन परिशिष्ट-

"अ" के रूप में संलग्न हैं।



510 के.ए.ए. बाण्डा खिंट

12.12.15

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

12/12/15
Director

अनुसूची-1 (एक)

कुल मवाजी-6 कट्टा 2½ धूर अर्थात 10780 वर्गफूट प्रति भूखण्ड जो मोहल्ला जूरन छपरा थाना- ब्रह्मपुरा, अंचल-मुशहरी जिला-मुजफ्फरपुर सर्वे वार्ड नं0-04 नया वार्ड नं0-05 थाना नं0-403 क्षेत्राअर्नात है।

भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष सं0-1 के सम्पति का विवरण:-

खाता नं0-	खेसरा नं0	रकवा	चौहद्दी
424	659	5 कट्टा 2½ धूर	उत्तर - अभिशाम सिंह कौर रह दक्षिण - दिगार खरोदार पूरब - नोज पुष्प पक्ष पश्चिम - डाठ रंगोला सिंह कौर रह
खाता नं0	खेसरा नं0-	रकवा	चौहद्दी
393	656, 657	1 कट्टा	उत्तर - भाणवातू कौर रह दक्षिण - अरावेन्द कौशिक रावत पूरब - सुडक सरकारी पश्चिम - नोज पुष्प पक्ष

खिंट
बाबू
केदार
12.12.15
पु

कुल भूमि 6 कट्टा 2½ धूर यानि 10780 वर्गफीट भूमि है।

मूल्यांकन जोन - 2

भूमि व्यवसायिक वो आवासीय है वो प्रधान सड़क में है एवं भूखण्ड की सरकारी मूल्य मो0- 29750000/- रुपये मात्र है। मूल्य अफलाफिक पर ले है।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभयपक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।



for Rukmani Infratecn (P) Pvt. Ltd.
14/12/15
Director



गवाहगण का हस्ताक्षर

डा० केदार नाथ खिल

12.12.15

1. गवाह - 
पिता स्व. राजदेव सिंह भू-भूस्वामीगण का हस्ताक्षर
कृष्ण टोली रोड
ब्रह्मपुरा पो. ब्रह्मपुरा for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.
धाना - ब्रह्मपुरा, मुजफ्फरपुर
842003 (द्वितीय पक्ष)  12/12/15
Director

2. गवाह - कृष्ण कुमार शिवदत्त विकासकर्ता का हस्ताक्षर
पिता - ल. नरेंद्र शिवदत्त
पु.म. बोलपुर
पो - ल.म. आदि. पो. बंगला
शाना - 147
पिता - मुजफ्फरपुर
12/12/2015

परिशिष्ट - "अ"

- | | | |
|---------------|----|--|
| 1. फाउन्डेशन | - | आर०सी०सी० पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाइन के अनुसार |
| 2. स्ट्रक्चर | - | आर०सी०सी० फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट |
| 3. सिविल वर्क | - | उच्च श्रेणी ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टारी के साथ |
| 4. छत | - | आर०सी०सी० सिमेन्ट |
| 5. फर्स | - | मार्बल/वैट्री फाईड टाइल्स |
| 6. प्लास्टर | - | सिमेन्ट मोर्टार (1 : 6) सीलिंग (1 : 4), |
| 7. दरवाजा | 1- | अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट एवं दरवाजा वाटर पुफ प्लस डोर (फलस प्राईमर सहित) डोर बुकिंग ग्लास के साथ |
| 8. खिड़की | - | अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट पल्ला, |

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

Director

डा० केदार नाथ खिल
12.12.15



स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासकर्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत (अपार्टमेन्ट) का निर्माण

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

(द्वितीय पक्ष)

Director

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

शुभ केदार नाथ सिंह

12.12.15

(प्रथम पक्ष)

भूखण्ड स्वामीगण का हस्ताक्षर

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

Director

तिथि:- 12.12.2015



11
प्राथमिकता:- शंकर शर्मा शुभ केदार नाथ सिंह
सिंह, कारीव ला. नं०-24/07
विकासी बसबाजार चौड़ी मुक्त
12.12.15

District Registry Office, Muzaffarpur

Token Number 24617

Reg. Year 2015

Serial Number

Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ajit Ajad(Director)						
Sig.		<input checked="" type="checkbox"/> Photo	<input checked="" type="checkbox"/> Thumb	<input checked="" type="checkbox"/> Index	<input checked="" type="checkbox"/> Middle	<input checked="" type="checkbox"/> Ring	<input checked="" type="checkbox"/> Little
Presented By	Abhiram Singh						
Sig.							
Executant	Abhiram Singh						
Sig.	22.12.2015						
Executant	Balram Singh						
Sig.							
Executant	Satyendra Singh						
Sig.							
Executant	Shashi Chandra Singh						
Sig.							
Identified By	Krishna Kumar						
Sig.							

Abhiram Singh

22/12/15

अपने अर्थ और शक्ति अर्पित करके इस दस्तावेज में निम्नलिखित कार्य करवाया है (पं. प्रो. राजेश कुमार)

अपनी नगरपालिका में (पं. प्रो. राजेश कुमार)

2015
स्थल जांच
आमित कुमार

1. श्री अभिराम सिंह, उम्र- ...60... वर्ष वो 2. श्री बलराम सिंह उम्र ...53... वर्ष पिता-स्व0 गजेन्द्र सिंह वो, 3. श्री सत्येन्द्र सिंह उम्र 40 वर्ष, श्री शशिचन्द्र सिंह, उम्र ...50..., पिता-स्व0 मथुरा सिंह, निवासी ग्राम-जूरन छपरा, थाना-ब्रह्मपुरा जिला-मुजफ्फरपुर बिहार जिन्हें भू-स्वामी प्रथम-पक्ष कहा गया है इनमें इनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेंट तथा चयनित उत्तराधिकारी शामिल है। Mb. 9973356968

एवम्

मेसर्स रूकमनी इन्फ्राटेक इंडिया प्राइवेट लिमिटेड, (M/S RUKMANI INFRATECH INDIA PVT Ltd.) जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के तहत पंजीकृत है। जिसका पंजीयन संख्या- U45202 UP2013PTC06099, PAN CARD NO-AAGCR7044C पंजीकृत कार्यालय-एल0जी0एफ0-06 व्हाइट हाउस बिल्डींग अट्टा मार्केट सेक्टर-27 नोयडा-201301 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री अजीत आजाद, उम्र-32 वर्ष, पिता-श्री नन्दकिशोर ठाकुर A-48 जगत अपार्टमेन्ट कंकडबाग पटना-20, बिहार, भारतीय नागरिक, जिसका आगे विकास कर्ता/भवन निर्माता/प्रमोटर (द्वितीय पक्ष) कहा गया है। इनमें इनके उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेंट तथा चयनित उत्तराधिकारी से है जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष-अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से है।

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

Director

10.12.15

अभिराम सिंह 10/12/15
बलराम सिंह 10/12/15
सत्येन्द्र सिंह 10/12/15
श्री शशिचन्द्र सिंह 10/12/15



यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष नीचे अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के भूखण्ड स्वामी हैं और अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड प्रथम पक्ष का सम्पत्ति है जो वजरीय स्वत्ववाद संख्या 110/1981 जिसका आदेश तिथि 18.06.1993 को हुआ जो आपसी बंटवारा द्वारा प्रथम पक्ष को प्राप्त है। खाता नं0-424 खेसरा नं0-659 थाना नं0-403, रकवा 5 कट्टा 2½ धूर है। दाखिल खारिज जमाबन्दी सं0-885 'क' है भूस्वामी/प्रथम पक्ष अपने हिस्से एराजी पर काविज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए सरकार को मालगुजारी अदाय करते आ रहे है। इस तरह इस विलेख में वर्णित भूखण्ड पर प्रथम पक्ष का पूर्ण स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है जिसके तहत प्रथम पक्ष यह विकास एकरारनामा करने हेतु सक्षम है तथा वर्णित भूखण्ड से संबंधित भू-राजस्व रसीद प्रथम पक्ष के नाम एवं अन्य पटिदार इस प्रकार वर्णित अनुसूची 01 की भूमि पर प्रथम पक्ष पूर्ण स्वामित्व के साथ अधीकृत है। एवं सभी सदस्य के नाम से जमाबंदी है। जिसका जमाबंदी सं0-885 'क' है।

यह कि प्रथम पक्ष इस विलेख में वर्णित भूखण्ड पर भूकम्प अवरोधिक बहुमंजिला ईमारत आवासीय/व्यवसायिक बनवाना चाहते है और इस उद्देश्य हेतु द्वितीय पक्ष को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तों पर वर्णित भूखण्ड को दिये है:-

1. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते है कि वर्णित भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य है और यह भूखंड मुजफ्फरपुर क्षेत्रिय विकास प्रधिकार के मास्टर प्लान को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

Director

19-12-15

अभिधम सिंह - 19-12-15

कलशम सिंह 19/12/15

खलेश्वर 19/12/15

शशि चक्रवर्ती 19/12/15



अडचन होगा या नहीं इसकी जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष पर होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक हैं तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त है, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचा है, न दान में दिया है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि इस एग्रीमेंट निबंधन के बाद दूसरे दिन से ही द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजिनियर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि इस विलेख में वर्णित भूखंड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटेरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकास पूर्व कार्य जमीन नापने, बाउण्ड्रीवाल करने एवं करवाने हेतु स्वतंत्र होंगे।

3. यह कि द्वितीय पक्ष मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी से बहुमंजली इमारत निर्माण हेतु अपने हस्ताक्षर से जमा कर संबंधित विभाग से नक्शा स्वीकृत करायेंगे तथा स्वीकृत नक्शा के अनुरूप ही निर्माण कार्य करेंगे।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भूखंड से संबंधित किसी तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं किये हैं, अगर ऐसा पाया जाता है तो प्रथम पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उक्त भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यों में खर्च, किये गए राशि का स्वयं जिम्मेदार होंगे।



for Rukman Infotech (I) Pvt. Ltd.


10.12.15
Director

अभिषेक सिंघ 10-12-15
अभिषेक सिंघ 10/12/15
अभिषेक सिंघ 10/12/15

6. यह कि भू-स्वामीगण/प्रथम पक्ष का हिस्सा निर्मित बहुमंजिली इमारत में 40 प्रतिशत होगा तथा शेष 60 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का होगा। इसी तरह पार्किंग स्थल में भी दोनों पक्षों का हिस्सा उपरोक्त अनुसार ही होगा तथा द्वितीय पक्ष उपरोक्त 40 प्रतिशत हिस्सा जो प्रथम पक्ष का है जिसे पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौंपेंगे।

7. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि ऊपर वर्णित भूखंड स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं है।

8. यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एकरारनामा व इंतजामनामा के तहत फ्लैटों का आवंटन करेंगे जिसे Share distribution कहा जायेगा और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों पर कब्जाधारी बनेंगे।

9. यह कि प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण के समय कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर/विकासकर्ता से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या बैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

10. यह कि द्वितीय पक्ष निबंधन की तिथि से 03 वर्ष-में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौंप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता है तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को 6 माह (छः माह) का अग्रत्तर समय निर्माण हेतु दिया जाएगा और इस अग्रत्तर अवधि के अन्दर भी विकासकर्ता बहुमंजिली इमारत का निर्माण नहीं करते और समय अवधि समाप्त हो जाती है तो वैसी सूरत में द्वितीय पक्ष द्वारा बतौर हर्जाना प्रतिमाह मो0-1500/- (पन्द्रह सौ रुपये) प्रति फ्लैट के हिसाब से प्रथम पक्ष को आवंटित फ्लैट तक दिया जायेगा।

for Rukmani Infotech (I) Pvt. Ltd.

19-12-15
Director

आविष्कार/सिद्ध 19-12-15
विकासकर्ता 19/12/15
प्रथम पक्ष 19/12/15



11. यह कि बिल्डर/विकासकर्ता अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय-पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते हैं या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

12. यह कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सेट बैक, सिढ़ी लिफ्ट कॉमन एरिया इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

13. दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि इस कम्पलेक्स का नाम "रुकमनी ग्रीन्स" रहेगा।

14. यह कि बिल्डर के द्वारा कॉमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति, नाली, मल-मुत्र निस्सरण, बोरिंग एवं पंप की सुविधा प्रदान की जायेगी। इसके अलावे विधुत एवं जेनरेटर द्वारा विधुत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेगे एवं सामुहिक खर्च पर होगा।

15. यह कि प्रथम पक्ष (भूखण्ड स्वामी) ने यह विश्वास दिलाया है कि इस एग्रीमेंट के तत्वाधान मे विकासकर्ता के निर्माण कार्यों के प्रगति हेतु अधिकार दिये जायेंगे वो दिये गये एवं बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशीप (स्वामित्व अधिनियम) एक्ट 2006 के अनुसार विकासकर्ता को धारा 5 के उप धारा 1 के अन्तर्गत हिस्से के निर्मित फ्लैट, कार पार्किंग इत्यादि के बिक्री करने तथा किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण से लोन लेने का अधिकार स्वतः प्राप्त है। इसलिए अलग से मुख्यतारनामा (पावर ऑफ एटर्नी) लेने की आवश्यकता नहीं है तथा द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया का बिक्री एवं

for Rukmani Infotech (I) Pvt. Ltd.


Director

19-12-15

अभिलेखित 19-12-15
बिल्लर के लिए 19-12-15
अलेक्जेंडर 19-12-15
अभि-रुक्मिणी 19-12-15



एकरारनामा करने का अधिकार प्राप्त होगा वाजिह रहे कि द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का फ्लैट तथा पार्किंग एरिया में हो रहे निर्माण अंश पर बैंक से लोन ले सकेंगे जिसे प्रथम पक्ष का किसी भी प्रकार का सरोकार या लोन सधान की देनदारी नहीं होगी।

16. यह कि द्वितीय पक्ष डेभलपमेन्ट पूर्ण रूप से भवन निर्माण होने के पश्चात फ्लैट धारियों। की सहमति से एक प्रबंध समिति का गठन कर लेंगे सभी फ्लैटो में जलपूर्ति भवन के सामुहिक क्षेत्र यथा सीढ़ियाँ, बरामदा आदि की सफाई सामुहिक क्षेत्र में बिद्युत आपूर्ति के बिल भुगतान, सुरक्षा एवं सामुहिक कार्यों की देख-रेख और इसके लिए सभी फ्लैटधारी समिति द्वारा निर्धारित राशि का प्रत्येक माह में भुगतान करेंगे। फ्लैटधारको को सामुहिक क्षेत्रों तथा सिढ़ी बरामदा, लिफ्ट आदि का उपयोग करने का पुरा अधिकार होगा।

17. यह कि द्वितीय पक्ष भूखण्ड पर प्रस्तावित नक्शे के आधार पर इसमें प्रयुक्त सामग्री दीर्घ टिकाउ एवं उच्च गुणवत्ता/प्रकृति के लगाये जायेगे एवं निर्माण कार्य निमानुकूल अपने समयवधि के अन्दर करने हेतु स्वतंत्र रहेंगे तथा निर्माण में सम्पूर्ण खर्च द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

18. यह कि वर्णित भूमि पर निर्माण विभागीय अनुमति के अनुसार होगा एवं उस माप के अनुसार प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष को हिस्सा आवंटित किया जायेगा। अगर भविष्य में निर्मित भवन के छत पर किसी प्रकार का निर्माण होता है तो वैद्य हिस्सा प्रथम पक्ष को भी प्राप्त होगा।

19. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरविदेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा तथा विवाद या मतभेद का माननीय

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.


Director 18/12/15

अभिषेक सिन्हा 19-12-15
कल्पना सिन्हा 19-12-15
सुप्रीम सिन्हा 19-12-15
शशि चक्रवर्ती 19-12-15



खाता नं०-

खेसरा नं०

रकवा

424

659

5 कट्टा 2 1/2

उत्तर -

डा० आशिम सिंह कौर ह

दक्षिण -

दिगाव खरीदार

पूरब -

डा० केदारनाथ सिंह कौर ह

पश्चिम -

डा० रंगीला सिन्हा कौर ह

मूल्यांकन जोन - 2

भूमि व्यवसायिकी वो अवासीय है। एवं भूखण्ड की सरकारी मूल्य मो०-24896009 रूपया मात्र है। ~~को प्रधान तःक म ह~~ को मूल्य व्यवसायिक है।
निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभयपक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर

1. ~~गवाहगण~~
पिता- स्व. राजदेव सिंह
कृष्ण देवी रोड, ब्रह्मपुरा
जिला - भुजपुरा

2. कृष्ण कुमार त्रिवेदी
पिता - स्व. जलेंद्र त्रिवेदी
22/12/15

पता - 20/एच. पी. 14 म् आई-सिबला
आवा - H.C. जिला - मुजफ्फरपुर

आशिम सिंह
(प्रथम पक्ष)

भू-मूस्वामीगण का हस्ताक्षर

(द्वितीय पक्ष)

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

आशिम सिंह
Director

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

19/12/15
Director

आशिम सिंह 19-12-15
आशिम सिंह 19-12-15
आशिम सिंह 19-12-15
आशिम सिंह 19-12-15



परिशिष्ट-“अ”

1. फाउन्डेशन - आर०सी०सी० पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चर - आर०सी०सी० फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट
3. सिविल वर्क - प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टारी के साथ
4. छत - आर०सी०सी० सिमेन्ट
5. फर्स - मार्बल/वैट्री फाईड टाइल्स
6. प्लास्टर - सिमेन्ट मोर्टार (1 : 6) सीलिंग (1 : 4),
7. दरवाजा - अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट एवं दरवाजा वाटर प्रूफ पल्स डोर (फलस प्राईमर सहित) डोर बुकिंग ग्लास के साथ
8. खिड़क - अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट पल्ला, ग्रेनाईड का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में टाइल्स।
9. रसोई घर - ग्रेनाईड का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में टाइल्स।
10. बाथरूम - दिवाल में सात फीट ग्लेज्ड फिसलन रहित टाइल्स,

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

Director 19/12/15

अभिषेक महरि 19-12-15
केशवम सिंह 19-12-15
खलेश नरसिंह 19-12-15
शशिचंद्र कड 19-12-15



- फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्त फिटिंग, ठंडा एवं गर्म लन फिटिंग, चीनी मिट्टी का पैन फिटिंग एवं वेसिन
11. विद्युत वायरिंग - कैंसिल्ड पी0वी0सी0 कौन्ड्र्यूट वायरिंग सहित स्टेन्ड (आई0एस0आई) क्वालिटी का फिटिंग स्वीच
12. दिवाल फिनिशिंग - अन्दर में वालपुट्टी वो बाहर में वेदर कोटेड पेन्ट
13. टी0भी0 प्वाइंट - सभी फ्लैटो, रूम एवं ड्राइंग रूम में एक-एक प्वाइंट
14. टेलीफोन प्वाइंट - सभी फ्लैटो में एक प्वाइंट
15. सिवरेज - सिवरेज डिजाइन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
16. जेनेरेटर - जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैट के लिए 300 वाट जिसका अतिरिक्त भुगतान सभी फ्लैट मालिको को समान रूप से करना होगा।
17. समरसेवुल पम्प - बहुमंजिली इमारत निर्माण के अनुपाल होगा।
18. आउटर वाल - स्टैन्ड्रेड एज पर डिजाइनर
19. लिफ्ट - ओटिस कोर्न अथवा ब्राण्डेड कम्पनी का आई0एस0आई0 मार्का

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

[Signature]
Director
19/12/15

अभियंता/सिई 19-12-15
कैलाशम सिई 19-12-15
अनुराग सिई 19-12-15
शशि चव्हाण 19-12-15



- 20. छड़/सरिया - आई0एस0आई0 मार्का
- 21. सिमेन्ट/ईट - उच्च कोटि का एवं ईट प्रथम श्रेणी

20. बहुमंजिली इमारत बनाने का प्रस्ताव है लेकिन पी0आर0डी0ए0/मुजफ्फरपुर नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार विकासकर्ता को प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत (अपार्टमेन्ट) का निर्माण

(द्वितीय पक्ष) (प्रथम पक्ष)


विकासकर्ता का हस्ताक्षर

भूखण्ड स्वामीगण का हस्ताक्षर

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

 Director

आमिश्म सिई
 कलशम सिई -
 शल्ले नगरे
 शक्ति चक्र सिई

for Rukmani Infratech (I) Pvt. Ltd.

 Director 19/12/15

तिथि - 19-12-2015 - १० -



सावधानी:- मिना कुमारु शल्ले
 ला0 नं0 11/2002 निवासी पंकारेली
 मुजफ्फरपुर।

आमिश्म सिई 19-12-15
 कलशम सिई 19-12-15
 शल्ले नगरे 19-12-15
 शक्ति चक्र सिई 19-12-15

Endorsement of Certificate of Admissibility

le 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. 498020/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 100/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 518520/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge			
FEE PAID	A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	600		
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0				Proc.Fee	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0					
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0	Total	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		0					
	TOTAL-										20000				

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - **20600**

Date: 22/12/2015

[Signature]
Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur Sadar on Tuesday, 22nd December 2015 by Abhiram Singh Gajendra Singh by profession Agriculture. Status - Executant

[Signature]
Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 22/12/2015

[Signature]
Registering Officer
Muzaffarpur Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Krishna Kumar' age '46' Sex 'M', 'Nageshwar Trivedi', resident of 'Sherpur, Ps- Sadar, Muz.'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 22/12/2015

[Signature]
Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur Sadar in Book 1 Volume No. 332 on pages on 214 -237 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-50 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 22/12/2015

Token No. : 24617 Year : 2015 S.No. : 24177



[Signature]
Registering Officer
Muzaffarpur
Deed No. : 23998