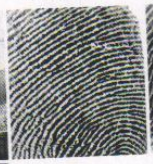
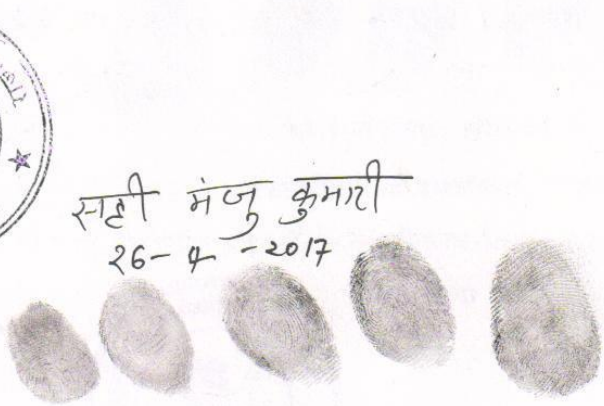
Sub District Registry Office,Rajgir

Token Number 1843 | Reg. Year 2017 | Serial Number 1832 | Deed Number 1307

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ramesh Prasad (M. Dir.)						
Sig.	Ramesh Prasad 26.4.17						
Presented By	Manju Kumari						
Sig.	सही मंजु कुमारी 26-4-2017						
Executant	Manju Kumari						
Sig.	सही मंजु कुमारी 26-4-2017						
Identified By	Abhijeet Kumar						
Sig.	सही अभिजीत कुमार 26-04-2017						

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2702sop004

सही मंजु कुमारी
26-4-2017



Serial No. 1832 Circle:-:Silao Book No. :- 1 Deed No. 1807

Serial No. 1832 Deed No. 1807

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Rajgir
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **26/04/2017** by **Manju Kumari**
A stamp duty of Rs. **41300**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **1807** in Book No. **1**, Volume No. **29** on pages from **340** to **356** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **5** / Year **2017**

Signature with Date
(**Mohammad Anwar Alam**)
Registering Officer, **Rajgir**

Date: 26/04/2017 Token No: 1843 /2017

बिहार सरकार

1807/17

26/4/17

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
26.4.17



विकास एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह एकरारनामा (Agreement) आज दिनांक 26 माह अप्रैल सन् 2017 ई0 को निम्नलिखीत पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

अवर निबंधन कार्यालय राजगीर (नालन्दा)

मंजु कुमारी
26-4-2017

1. प्रथम पक्ष (भू–स्वामी) लेख्यकारी :–

श्रीमती मंजू कुमारी सुपुत्री श्री भीखारी चौधरी आर्य वो धर्मपत्नी श्री अरविन्द कुमार , नैहरी निवास स्थान ग्राम रामपुर , थाना एकंगरसराय , पत्रालय ओप , जिला नालन्दा एवं ससुराली निवास स्थान ग्राम सादिकपुर , थाना भदौर , जिला पटना एवं वर्तमान निवास स्थान मोहनपुर , थाना नालन्दा , जिला नालन्दा जिन्हें इसके पश्चात **भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)** कहा गया है (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है , जिनका सम्बन्ध भूखण्ड सें विधिक , प्रतिनिधि , कानूनी वारशान सदस्य /अधिकृत एजेन्ट , उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।

मो0 न0 **9939273496** पैन नं० BOIPK6095Q
पत्राप्र कुल फतेहपुर ओप ८ 4 वर्ष

2. द्वितीय पक्ष (भू–विकासक):–

मेसर्स सूर्या डेभलपर एण्ड प्लानर प्रा० लि० , PAN -- AANCS 4050Q , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अनुसार एक निबंधित कम्पनी है , जिसका कार्यालय शिवगंगा विहार , अम्बेदकर पथ बेली रोड. , पटना है द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री रमेश प्रसाद** पिता का नाम स्वर्गीय जगत नारायण सिंह , निवास स्थान – किसान नगर , अनिसाबाद थाना – फुलवारीशरीफ , पत्रालय – अनिसाबाद , जिला पटना पेशा – व्यवसाय , भारतीय नागरिक , जिन्हें इसके पश्चात **विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष)** कहा गया है। (यहाँ विकासकर्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी , कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है , जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है सम्मिलित किया जाता है। ओप ८ 4 वर्ष वार्ड नं० 11
नगर निगम पटना फोन० 9308702087

For Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director

श्रीमती मंजू कुमारी पत्नी श्री अरविन्द कुमार ग्राम रामपुर थाना एकंगरसराय पत्रालय ओप जिला नालन्दा एवं ससुराली निवास स्थान ग्राम सादिकपुर थाना भदौर जिला पटना एवं वर्तमान निवास स्थान मोहनपुर थाना नालन्दा जिला नालन्दा
26.4.17

3. लेख्य प्रकार :–

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT) जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद कुल निर्मित भवन का **30** प्रतिशत (तीस प्रतिशत) जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं **70** प्रतिशत (सत्तर प्रतिशत) डेभेलपर (द्वितीय पक्ष) जो सरकार द्वारा प्राधिकृत संस्था से स्वीकृत किये गये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
26.4.17
Managing Director

4. <u>अनुसूची संख्या –</u> <u>1</u>

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरणः– मौजा – मोहनपुर , सर्वे थाना नालन्दा , जिला – नालन्दा , तौजी संख्या बिहार सरकार , राजस्व थाना संख्या 424 (चार सौ चौबीस) खाता संख्या कुल एराजी मवाजी **7.75** डिसमल , जिसका खाता संख्या **158** (एक सौ अनठावन) , सर्वे खेसरा संख्या **359** (तीन सौ उनसठ) का अंश भाग जिसकी चौहद्दी निम्न रूप से वर्णित है।

६ ०कि०० ८

चौ ह द् दी

उतरः– पार्ट प्लौट न0 359

दक्षिणः–राजगीर बिहारशरीफ रोड़

पूरबः– सर्वे प्लौट न0 361

पश्चिमः–सर्वे प्लौट न0 344

मनु कुमारी
26-4-2017

यह कि उपरोक्त सम्पति व्यवसायिक है। जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 20,15,000/– बीस लाख पन्द्रह हजार रूपया है।

अवर निबंधन कार्यालय
राजगीर (नालन्दा)

सं द र्भ

यह कि उपर वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 359 की खरीदारी लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष ने बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी दिनांक 30–09–2015 ई0 को श्री बिन्देश्वरी प्रसाद पिता का नाम स्वर्गीय भागो साव उर्फ भागवत प्रसाद , निवास स्थान मोहनपुर , थाना नालन्दा , जिला नालन्दा से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय राजगीर के दस्तावेज संख्या 4175 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 59 के पृष्ट संख्या 239 से 247 तक सीडी 10 सन् 2015 ई0 में निबंधित किया गया है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक लेख्यकारिणी /प्रथम पक्ष उपरोक्त सम्पति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने उपयोग एवं उपभोग में लाते रहे है तथा लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष का पूर्ण हकियत कंडिका 4 में वर्णित सम्पति पर प्राप्त है तथा सम्पति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋणभार से पूर्णतः मुक्त है वो लेख्यकारिणी का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय सिलाव के जमाबन्दी रैयत संख्या 460 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष , जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ – साथ उक्त भूखण्ड पर व्यवसायिक सह आवासीय इमारत एवं फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एकरारनामा के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर किया जाता है।

अवर निबंधन कार्यालय राजगीर (नालन्दा)

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
26.4.17

26-4-2017

यह कि उपरोक्त भूखण्ड , प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण , बिजली बिल , वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी सिलाव अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरह के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वंय जॉचकर तथा भूस्वामी के स्वत्व एवं भौतिक कब्जा पाकर उसपर निर्माण कार्य करने के लिये भूमि मालिक से उपर वर्णित भूमि पर निर्माण करने के लिए यह एकरारनामा निष्पादित करते हैं। उपर वर्णित एकरारनामा की भूमि परती है।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
26.4.17
Managing Director

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात **प्रथम पक्ष** को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **30 प्रतिशत (तीस प्रतिशत)** और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन भूमि मालिक को **द्वितीय पक्ष** के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा तथा उन सभी सुविधाओं को भी साथ भूस्वामी को प्रदान की जायगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष **70 प्रतिशत (सत्तर प्रतिशत)** एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन उसके पक्ष में किया जायगा , जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी , प्रतिनिधि , उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आबंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी।

26-4-2017

यह कि सम्बंधित प्राधिकार से नक्शा पारित होने के पश्चात लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष , जमीन मालिक एवं विकासक द्वितीय पक्ष अपने अपने हिस्सा का निर्धारित कर लेगें तथा इसके लिये एक Memorandum of Share Partition का निष्पादन किया जायेगा।

अवर निबंधन कार्यालय
राजगीर (नालन्दा)

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा – 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भूविकासक स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा को छोड.कर शेष पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है , अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू बिक्री का निष्पादन कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
26.4.17

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच उनके हिस्से के निस्बत आपस में एक Memorandum of Partition निष्पादित किया जायेगा , जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाली हिस्सा **30 प्रतिशत** (तीस प्रतिशत) के अनुसार निर्मित (फ्लैट एवं पार्किंग स्पेश तथा अन्य सुविधाओं) का आबंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू – विकासक के हिस्सा **70 प्रतिशत** (सत्तर प्रतिशत) का आबंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायगा। भू – विकासक अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री , निबंधन , बंधक , एकरारनामा अपने खरीददारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगें।

26-4-2017

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के खर्च पर प्राप्त कर लिया जायगा। जिसके लिये नक्शा प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की

जायगी और इन्हे **प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष** के नाम से नक्शा सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली जायगी और स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

यह कि उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि यदि विकासक चाहे तो कंडिका संख्या –4 में वर्णित भूखण्ड के साथ अन्य भूखण्डों को मिलाकर भी एक साथ बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर सकते हैं। वैसी हालत में जमीन मालिक का उनके जमीन के अनुपात में उनका हिस्सा सुरक्षित रहेगा।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
26.4.17

भूखण्ड स्वामी – प्रथम पक्ष एवं **द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखीत शर्त होंगें:–**

1. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देगें ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम / ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आबंटित हिस्से को सुपुर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी के आबंटित क्षेत्र **30 प्रतिशत** (तीस प्रतिशत) होगा। साथ ही डेभलपर्स के आबंटित हिस्से का **70 प्रतिशत** (सत्तर प्रतिशत) का दखल कब्जा डेभलपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा , जो कि इस एग्रीमेनट के तहत द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीददार अथवा खरीददारों को निर्मित फ्लैटों , पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगें या बिक्रय करेगें।

मधु कुमारी
26-4-2017

2. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप पारित होने पश्चात प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार

अवर निबंधन कार्यालय
राजगीर (नालन्दा)

निर्माण कार्य **9 (नौ)** वर्ष तक करेगें। इसके अतिरिक्त एक साल का अतिरिक्त समय कृपा काल के रूप में दिया जायेगा। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उसपर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होगें। उपरोक्त अवधि की गणना सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से प्रारूप के पारित होने की तिथि से की जायगी।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
26.4.17
Managing Director

3. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में **द्वितीय पक्ष** के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश **द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स)** अपने तरीके से करेगें। द्वितीय पक्ष डेभलपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी सिर्फ भू विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

मधु कुमारी
26-4-2017

4. यह कि भूस्वामी या सरकार द्वारा उत्पन्न किसी तरह के अड.चन से निर्माण कार्य ठप हो जाये तो ऐसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रकियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा , उन सभी समयों को निर्धारित अवधि **नौ** वर्ष में गणना नहीं की जायगी।

अवर निबंधन कार्यालय राजगीर (नालन्दा)

5. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों / पार्किंग स्पेश/ छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें , साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायगी , उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिक्रय , एकरारनामा , किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख निर्धारित बिक्रय राशि को नियत कर बिक्रय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगें।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
26.4.17

6. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू–स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो , कियाकलापों , वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकार::–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयारी करेगे , उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वशिकाओं का निष्पादन भी न्याय , विधिसंगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक किया – कलापों की स्वीकृति सम्बन्धित विभागों से करवायेगे।

(ख) सभी सम्बन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार , अभियंता , सर्वेयर , ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते हैं , जिसका भुगतान विकासक स्वयं करेगें।

(ग) बहुमंजिला इमारत , योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट , औजार , विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित कार्यों हेतू सम्बन्धित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकतें हैं।

(घ) उन सभी कार्यों के लिए डेभेलपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आबंटन और बिक्रय हेतु डेभलपर्स को आबंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातो का निष्पादन करेगें।

मंजु कुमारी
26-4-2017



(ड.) इसी प्रकार डेभलपर्स अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकार सुरक्षित रखेगें।

(च) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

7. **भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :–**

क. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भू–स्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्ति पूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारों मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा , किराया , लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है।

ख. भूस्वामी का घोषणा यह भी है कि उनके भूखण्डों के विरूद्ध भूमि हदबन्दी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं या वित्तीय संस्थओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिये किसी तरह की अधिसुचना प्रेषित नहीं की गयी है।

ग. भूस्वामी ने यह भी घोषणा किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत , दावा , सम्पति अधिगहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश , सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
26.4.17

26-4-2017

सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

घ. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की , जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या किसी दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

ड. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति , हिस्सा , दावा , टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पति ही है।

च. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उकत भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना , एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण , किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

छ. यह कि जमीन मालिक के हिस्से में मिलने वाली फ्लैट या अन्य किसी प्रकार के निर्मित क्षेत्र का जो भी सरकारी टैक्स /सेवा कर की देनदारी होगी उसे जमीन मालिक / प्रथम पक्ष स्वेच्छा अनिवार्य रूप से भुगतान करेगें।

ज. भूस्वामी के भूखण्ड पर डेवलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रो के लिए भूस्वामी के सम्पति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director 26.4.17

26-4-2017

अवर निबंधक कार्यालय राजगीर (नालन्दा)

अथवा दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामियों का होगा। साथ ही साथ उन दावों के निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी के आबंटित हिस्से पर ही आबंटन करेंगे। डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगें।

(झ) यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार मिल जायेगें , जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने के लिए तथा निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगे।

(ञ) यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सबसे उपरी छत सेट बैंक , सीढी 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।

(ट) यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद , इस डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद , लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए जो भूस्वामी एवं डेभलपर्स के बीच निष्पादित हुआ है , उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन एक्ट के तहत किया जायगा।

8. डेभलपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जबाबदेही का निर्वहन करते हुय

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
26.4.17

26-4-2017

इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखीत कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय , मजिस्ट्रेट , जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही साथ इसके लिए वकालतनामा , अर्जी , दावी , सवाल – जबाव एवं रिज्वान्डर देने का अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र , शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेगें।

(ख) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण याथाशीघ्र कर लेनी पडे.गी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

9. यह कि समस्त निर्मित कम्पलेक्स का नाम **नालन्दा हेरिटेज सिटी** होगा।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director 26.4.17

26-4-2017

अवर निबंधन कार्यालय
राजगीर (नालन्दा)

यह कि यह एकरानामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोंच – समझ कर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) का हस्ताक्षर

मंजु कुमारी
26-4-2017

द्वितीय पक्ष (डेभलपर्स) का हस्ताक्षर

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Ramesh Prasad 26.4.17
Managing Director

साक्ष्यगण

1. Abhijeet kr.
Son of - Arbind kumar P.S+Dist Nalanda
Add. - Shikshalaya, Mohanpur, Nalanda
26/04/2017

2. AARAV
Aarav
Son of Arbind kumar P.S+Dist Nalanda
Add. - Shikshalaya mohanpur, Nalanda 26/4/17

अंचल से प्राप्त नक्शे से मिलान किया

बैंक चालान सं०-.....
दिनांक...10/4/17.....
26/4/17
प्रभारी लिपिक

भूमि सरकारी है/नहीं है
35(1)
26/4/17
प्रभारी लिपिक

विलेख जाँचा
Alok
प्रभारी लिपिक
26/4/17

मुल्यांकन
26/4/17
प्रभारी लिपिक

अलग जाँच
26/4/17
प्रभारी लिपिक

अंचल.....
आवास.....
26/4/17
प्रभारी लिपिक

अवर निबंधन कार्यालय (नालन्दा)

प्रारूपकर्ता

कार्तिक उज्जवल कुमार सिन्हा
पिता - 1 4 4 1 0 2 साकिन
थाना बीहपुर

R-1858

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. 41300/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 61800/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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-	20000		

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Rajgir

Date: 26/04/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Rajgir on Wednesday, 26th April 2017 by Manju Kumari D/O-Shri Bhikhari Choudhary Arya by profession Agriculture. Status - Executant

साही मंजु कुमारी
26-4-2017

Registering Officer
Rajgir

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:26/04/2017**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Abhijeet Kumar' age '27' Sex 'M', 'S/O-Arbind Kumar', resident of 'Shikshalaya, Mohanpur, Ps+distt.-Nalanda (Bihar)'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Rajgir

Date : 26/04/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Rajgir in Book 1 Volume No. 29 on pages on 340 -356 , for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-5 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Rajgir

Date : 26/04/2017

Token No. : 1843 Year : 2017 S.No. : 1832 SCORE Ver 3.0 Deed No. : 1807

Serial No. 1618 Circle:-:Silao Book No. :- 1 Deed No. 1593

Serial No. 1618 Deed No. 1593

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Rajgir

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **11/04/2017** by **Manju Kumari**
A stamp duty of Rs. **520680**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **1593** in Book No. **1**, Volume No. **26** on pages from **118** to **135** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **4** / Year **2017**

Signature with Date
(**Mohammad Anwar Alam**)
Registering Officer, **Rajgir**

Date: 11/04/2017 Token No: 1630 /2017

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
10.04.17
Managing Director

विकास एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह एकरारनामा (Agreement) आज दिनांक 10 माह अप्रैल सन् 2017 ई0 को निम्नलिखीत पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

मंजू कुमारी
10-4-2017

Sub District Registry Office,Rajgir

Token Number 1630 | Reg. Year 2017 | Serial Number 1618 | Deed Number 1593

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ramesh Prasad (M. Dir.)						
Presented By	Manju Kumari						
Executant	Manju Kumari						
Identified By	Abhijeet Kumar						

Sig. Ramesh Prasad 11-4-17

Sig. सही मंजु कुमारी 11-4-2017

Sig. सही मंजु कुमारी 11-4-2017

Sig. सही अभिजीत कुमार 11/4/2017

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2702sop004

सही मंजु कुमारी
11-4-2017



(2)

1. प्रथम पक्ष (भू–स्वामी) लेख्यकारी :–

श्रीमती मंजू कुमारी सुपुत्री श्री भीखारी चौधरी आर्य वो धर्मपत्नी श्री अरविन्द कुमार , नैहरी निवास स्थान ग्राम रामपुर , थाना एकंगरसराय , पत्रालय ओप , जिला नालन्दा एवं ससुराली निवास स्थान ग्राम सादिकपुर , थाना भदौर , जिला पटना एवं वर्तमान निवास स्थान मोहनपुर , थाना नालन्दा , जिला नालन्दा जिन्हें इसके पश्चात **भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)** कहा गया है (भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है , जिनका सम्बन्ध भूखण्ड सें विधिक , प्रतिनिधि , कानूनी वारशान सदस्य /अधिकृत एजेन्ट , उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है। प्रथम पक्ष का उम्र 54 वर्ष
मो0 न0 **9939273496** PAN – BOIPK6095Q
पेशा – फुलवारीशरीफ

2. द्वितीय पक्ष (भू–विकासक):–

मेसर्स सूर्या डेभलपर एण्ड प्लानर प्रा0 लि0 , PAN -- AANCS 4050Q , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अनुसार एक निबंधित कम्पनी है , जिसका कार्यालय शिवगंगा विहार , अम्बेदकर पथ बेली रोड. , पटना है द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री रमेश प्रसाद** पिता का नाम स्वर्गीय जगत नारायण सिंह , निवास स्थान – किसान नगर , अनिसाबाद थाना – फुलवारीशरीफ , पत्रालय – अनिसाबाद , जिला पटना पेशा – व्यवसाय , भारतीय नागरिक , जिन्हें इसके पश्चात **विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष)** कहा गया है। (यहाँ विकासकर्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी , कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है , जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है सम्मिलित किया जाता है। द्वितीय पक्ष का उम्र 54 वर्ष
नगर निगम पटना वार्ड–11 ,
मो0न0 – 9308702087

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Ramesh Prasad
10.04.17
Managing Director

मंजू कुमारी
10-4-2017

(3)

3. लेख्य प्रकार :–

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT) जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद कुल निर्मित भवन का **30** प्रतिशत (तीस प्रतिशत) जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं **70** प्रतिशत (सत्तर प्रतिशत) डेभेलपर (द्वितीय पक्ष) जो सरकार द्वारा प्राधिकृत संस्था से स्वीकृत किये गये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

4. <u>अनुसूची संख्या –</u> <u>1</u>

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरणः– मौजा – मोहनपुर , सर्वे थाना नालन्दा , जिला – नालन्दा , तौजी संख्या बिहार सरकार , राजस्व थाना संख्या 424 (चार सौ चौबीस) कुल एराजी मवाजी 1 एकड़ 33.25 डिसमल , जिसका खाता एवं सर्वे खसरा संख्या एवं अन्य विवरण निम्न रूप से है।

खाता संख्या	खेसरा संख्या	एराजी	चौ ह द दी
158	359	31.25 डि0	उतरः– सर्वे प्लौट न0 358 दक्षिणः–निज पूरबः– श्री सचिता लाल पश्चिमः–निज
03	366	70 डि0	उतरः– सर्वे प्लौट न0 374 दक्षिणः–सर्वे प्लौट न0 358 , 362 , 364 एवं 365 पूरबः– सर्वे प्लौट न0 367,368 एवं 369 पश्चिमः–सर्वे प्लौट न0 358 एवं 374

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director

खाता संख्या	खेसरा संख्या	एराजी
155	358	32 डि0

चौ ह द् दी

उतरः– सर्वे प्लौट न0 366 एव 374

दक्षिणः–सर्वे प्लौट न0 359 एवं 347

पूरबः– सर्वे प्लौट न0 366

पश्चिमः–सर्वे प्लौट न0 357

यह कि उपरोक्त सम्पति आवासीय है। जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 2,59,84,000/– दो करोड़ उनसठ लाख चौरासी हजार रूपया है।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
10.04.17

सं द र्भ

यह कि उपर वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 359 की खरीदारी लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष ने बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी दिनांक 11–11–1987 ई0 को श्री कमलेश्वरी प्रसाद पिता का नाम स्वर्गीय गोविन्द प्रसाद खुद वो बहैसियत अविभावक अपने अवयस्क पुत्रगण श्री सुनील कुमार की ओर से भी वो श्री अजित कुमार वो श्री अनिल कुमार पिता का नाम श्री कमलेश्वरी प्रसाद निवास स्थान झींगनगर , थाना बिहारशरीफ , जिला नालन्दा से किया था। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 13 वास्ते सन् 1989 ई0 , पृष्ट संख्या 220 से 224 , निबंधन संख्या 5007 सन् 1987 ई0 निबंधन कार्यालय राजगीर में निबंधित किया गया है।

मधु कुमारी
10-4-2017

और यह कि उपर वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 366 की खरीदारी लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष ने बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी दिनांक 23–.03–1988 ई0 को श्री कमलेश्वरी प्रसाद पिता का नाम स्वर्गीय गोविन्द प्रसाद खुद वो बहैसियत अविभावक अपने अवयस्क पुत्रगण श्री सुनील कुमार की ओर से भी

वो श्री अजित कुमार वो श्री अनिल कुमार पिता का नाम श्री कमलेश्वरी प्रसाद निवास स्थान झींगनगर , थाना बिहारशरीफ , जिला नालन्दा से किया था। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 06 वास्ते सन् 1990 ई0 , पृष्ट संख्या 102 से 106 , निबंधन संख्या 1348 सन् 1988 ई0 निबंधन कार्यालय राजगीर में निबंधित किया गया है।

और यह कि उपर वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 358 की खरीदारी लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष ने बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी दिनांक 23–03–1988 ई0 को श्री कमलेश्वरी प्रसाद पिता का नाम स्वर्गीय गोविन्द प्रसाद खुद वो बहैसियत अविभावक अपने अवयस्क पुत्रगण श्री सुनील कुमार की ओर से भी वो श्री अजित कुमार वो श्री अनिल कुमार पिता का नाम श्री कमलेश्वरी प्रसाद निवास स्थान झींगनगर , थाना बिहारशरीफ , जिला नालन्दा से किया था। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 04 वास्ते सन् 1990 ई0 , पृष्ट संख्या 467 से 472 , निबंधन संख्या 1349 सन् 1988 ई0 निबंधन कार्यालय राजगीर में निबंधित किया गया है।

इस प्रकार लेख्यकारिणी ने उपरोक्त दस्तावेज बिक्रय पत्र द्वारा कंडिका संख्या 4 में वर्णित सम्पति को क्रय किया है। जिसपर लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष का पूर्ण हकियत कंडिका 4 में वर्णित सम्पति पर प्राप्त है तथा सम्पति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋणभार से पूर्णतः मुक्त है वो लेख्यकारिणी का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय सिलाव के जमाबन्दी रैयत संख्या 460 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष , जो कि भूखण्ड के स्वामी है तथा वर्णित रकबा के भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी का दखल कब्जा शान्तिपूर्ण ढंग से निर्विवाद रूप से चला आ रहा है एवं भूखण्ड स्वामी का आपसी सहमति एवं आन्तरिक इच्छा

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
10.04.17

16-4-2017

से वशीभूत होकर उपर वर्णित भूखण्ड का रचनात्मक विकास के लिये साथ – साथ उक्त भूखण्ड पर आवासीय इमारत एवं फ्लैटों का निर्माण उक्त भूखण्ड पर करवाने हेतू द्वितीय पक्ष डेवलपर के साथ यह भूखण्ड निर्माण विकास एग्रीमेन्ट एकरारनामा का निष्पादन किया जाता है।

यह कि भूखण्ड निर्माण विकास एकरारनामा के तहत उभय पक्षों के मध्य इस एकरारनामा का निष्पादन आपसी सहमति एवं निर्धारित शर्तों पर किया जाता है।

यह कि उपरोक्त भूखण्ड , प्रथम पक्ष की जमीन है एवं जमीन सभी तरह के ऋण भारों जैसे बैंक ऋण , बिजली बिल , वैयक्तिगत ऋण भारों से विमुक्त है तथा इस भूखण्ड का मालगुजारी सिलाव अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरह के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वंय जॉचकर तथा भूस्वामी के स्वत्व एवं भौतिक कब्जा पाकर उसपर निर्माण कार्य करने के लिये भूमि मालिक से उपर वर्णित भूमि पर निर्माण करने के लिए यह एकरारनामा निष्पादित करते हैं। उपर वर्णित एकरारनामा की भूमि परती है।

यह कि आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा। अतः भूखण्ड स्वामी अर्थात **प्रथम पक्ष** को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **30 प्रतिशत (तीस प्रतिशत)** और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन भूमि मालिक को **द्वितीय पक्ष** के द्वारा निर्माण कर दिया जायगा तथा उन सभी सुविधाओं को भी साथ भूस्वामी को प्रदान की जायगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष **70 प्रतिशत (सत्तर प्रतिशत)** एवं उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन उसके पक्ष में किया जायगा , जिसकी सहमति स्वीकृति के साथ प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी के द्वारा दी जाती है तथा द्वितीय पक्ष के प्रशासकीय अधिकारी , प्रतिनिधि , उत्तधिकारीगण भी उक्त शेष बचा भाग पर निर्मित क्षेत्र के हकदार होगें। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष को आबंटित हिस्सा के प्रतिशत पर एक दूसरे को कोई आपत्ति न है और न होगी।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
10.04.17
Managing Director

10-4-2017

यह कि सम्बंधित प्राधिकार से नक्शा पारित होने के पश्चात लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष , जमीन मालिक एवं विकासक द्वितीय पक्ष अपने अपने हिस्सा का निर्धारित कर लेगें तथा इसके लिये एक Memorandum of Share Partition का निष्पादन किया जायेगा।

यह कि बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा – 5 (1) के अनुसार भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच यह शर्त निर्धारित है कि प्रस्तावित योजना के प्रारूप की स्वीकृति मिलने के पश्चात भूविकासक स्वीकृत नक्शा के अनुसार बनने वाली इमारत में भूस्वामी के हिस्सा को छोड.कर शेष पर अपना स्वामित्व स्थापित करके अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र को बिक्री कर सकते है , अपने खरीदारो से अग्रिम प्राप्त कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू बिक्री का निष्पादन कर सकते हैं , बिक्री पत्र या अन्य किसी दस्तावेज के निबंधन हेतू भी उचित निबंधन कार्यालय में दस्तावेज निबंधन हेतू उपस्थापित कर सकते हैं। इसमें प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा तथा इसके लिए भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

यह कि बहुमंजिला प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के बाद भूस्वामी एवं भूविकासक के बीच उनके हिस्से के निस्बत आपस में एक Memorandum of Partition निष्पादित किया जायेगा , जिसके अनुसार भूस्वामी को मिलने वाली हिस्सा **30 प्रतिशत** (तीस प्रतिशत) के अनुसार निर्मित (फ्लैट एवं पार्किंग स्पेश तथा अन्य सुविधाओं) का आबंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू – विकासक के हिस्सा **70 प्रतिशत** (सत्तर प्रतिशत) का आबंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायगा। भू – विकासक अपने हिस्सा में

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
10.04.17

10-4-2017

मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री , निबंधन , बंधक , एकरारनामा अपने खरीददारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगें।

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के खर्च पर प्राप्त कर लिया जायगा। जिसके लिये नक्शा प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की जायगी और इन्हे **प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष** के नाम से नक्शा सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली जायगी और स्वीकृति के उपरान्त स्वीकृत नक्शे के अनुसार भवन निर्माण कार्य सुचारू रूप से की जायेगी।

यह कि उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि यदि विकासक चाहे तो कंडिका संख्या –4 में वर्णित भूखण्ड के साथ अन्य भूखण्डों को मिलाकर भी एक साथ बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर सकते हैं। वैसी हालत में जमीन मालिक का उनके जमीन के अनुपात में उनका हिस्सा सुरक्षित रहेगा।

भूखण्ड स्वामी – प्रथम पक्ष एवं **द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच इस एग्रीमेन्ट के तहत निम्नलिखीत शर्त होंगें:–**

1. यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड का कब्जा द्वितीय पक्ष को दे देगें ताकि उस भूखण्ड पर बोर्ड लगाना या गोदाम / ऑफिस बनाने के लिए द्वितीय पक्ष स्वतंत्र होगें। नक्शा पास होने के तिथि के उपरान्त निर्माण कार्य की शुरूआत करने के लिए स्वतंत्र होगें और निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण कार्य को पूरा करने के बाद प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष उनके आबंटित हिस्से को सुपुर्द करेगें। भूखण्ड स्वामी के आबंटित क्षेत्र **30 प्रतिशत** (तीस प्रतिशत) होगा। साथ ही डेभलपर्स के आबंटित हिस्से का **70 प्रतिशत** (सत्तर प्रतिशत) का दखल कब्जा डेभलपर्स या उनके उत्तराधिकारीगण को मिलेगा, जो कि इस एग्रीमेनट के तहत

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
10.04.17

संजु कुमारी
10-4-2017

द्वितीय पक्ष अपने सुपर निर्मित क्षेत्रों को उनके द्वारा तीसरे पक्ष खरीददार अथवा खरीददारों को निर्मित फ्लैटों , पार्किंग स्थलों की बुकिंग करेगें या बिक्रय करेगें।

2. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप पारित होने पश्चात प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **9** (**नौ**) वर्ष तक करेगें। इसके अतिरिक्त एक साल का अतिरिक्त समय कृपा काल के रूप में दिया जायेगा। बशर्ते कि प्राकृतिक घटना निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें। ऐसी स्थिति में उन समयों को निर्माण के लिए निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जायगी। यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उभय पक्षों के कार्य निर्धारित अवधि के अन्दर ही निर्माण कार्य पूर्ण हो जाता है तो उसपर भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र को एग्रीमेन्ट के तहत दखल कब्जा ले लेने के हकदार होगें। उपरोक्त अवधि की गणना सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से प्रारूप के पारित होने की तिथि से की जायगी।

3. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में **द्वितीय पक्ष** के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रकियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूंजी का समावेश **द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स)** अपने तरीके से करेगें। द्वितीय पक्ष डेभलपर्स अपने हिस्से के क्षेत्र पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मेदारी सिर्फ भू विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
10.04.17

10-4-2017

अवर निबंधन कार्यालय
राजगीर (नालन्दा)

4. यह कि भूस्वामी या सरकार द्वारा उत्पन्न किसी तरह के अड.चन से निर्माण कार्य ठप हो जाये तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रकियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा , उन सभी समयों को निर्धारित अवधि **नौ** वर्ष में गणना नहीं की जायगी।

5. यह कि द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि स्वीकृत प्रस्तावित योजना के प्रारूप के अनुसार फ्लैटों / पार्किंग स्पेश/ छज्जा तथा अन्य सुविधाओं को उपरोक्त भूखण्ड पर विकसित करेगें , साथ ही निर्मित क्षेत्रों का जो भी हिस्सा उनके हिस्सा में जायगी , उन निर्मित क्षेत्र के लिये बिकय , एकरारनामा , किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख निर्धारित बिकय राशि को नियत कर बिकय अथवा पट्टा करने के लिये स्वतंत्र होगें।

6. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अतिरिक्त भू–स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यो , कियाकलापों , वशिका निष्पादनार्थ डेवलपर्स को दिया जाने वाला अधिकारः:–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयारी करेगे , उसका सुधार करेगें तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत होनी चाहिये तथा हर तरह के वशिकाओं का निष्पादन भी न्याय , विधिसंगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक किया – कलापों की स्वीकृति सम्बन्धित विभागों से करवायेगे।

(ख) सभी सम्बन्धित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार , अभियंता , सर्वेयर , ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिये प्राधिकृत किये जाते हैं , जिसका भुगतान विकासक स्वयं करेगें।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
10.04.17

10-4-2017

(ग) बहुमंजिला इमारत , योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिये सिमेन्ट , औजार , विद्युत कनेक्शन तथा अन्य सम्बन्धित कार्यों हेतू सम्बन्धित अधिकारियों के पास आवेदन कर सकतें हैं।

(घ) उन सभी कार्यों के लिए डेभेलपर्स स्वतंत्र होगें जिसके द्वारा आबंटन और बिक्रय हेतु डेभलपर्स को आबंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में बिक्रय से सम्बन्धित प्रक्रियाओं के लिए कागजातो का निष्पादन करेगें।

(ड.) इसी प्रकार डेभलपर्स अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकार सुरक्षित रखेगें।

(च) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
10.04.17

7. **<u>भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :–</u>**

क. यह कि उपरोक्त भूखण्ड भू–स्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शान्ति पूर्ण तरीके से है तथा निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व सभी तरह के ऋण भारों से विमुक्त है एवं सभी तरह से पाक साफ है तथा टाईटिल सम्बन्धित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है तथा किसी भी तरह के दिवानी एवं फौजदारों मामलों अथवा भूमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये बन्धक रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मूल भूखण्ड का पट्टा , किराया , लाइसेन्सी अथवा बन्दोबस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओं को भी नहीं दिया गया है।

10 - 4 - 2017

ख. भूस्वामी का घोषणा यह भी है कि उनके भूखण्डों के विरूद्ध भूमि हदबन्दी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी संस्थाओं या वित्तीय संस्थओं के द्वारा उक्त भूखण्डों के अंश या पूर्ण भाग के लिये किसी तरह की अधिसुचना प्रेषित नहीं की गयी है।

अवर निबंधन कार्यालय

ग. भूस्वामी ने यह भी घोषणा किया है कि उनके दखल कब्जा वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकियत , दावा , सम्पति अधिगहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश , सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा नही किया गया है अथवा टैक्स सम्बन्धित आयकर या बिक्रय कर राजस्व अधिकारियों द्वारा या म्युनिसिपल अधिकारियों द्वारा अथवा गैर सरकारी अधिकारियों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसूचना जारी नहीं की गयी है।

घ. किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की , जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या किसी दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दिवालिया सम्बन्धित सूचना अथवा न्यायोचित आदेश को पारित नहीं किया गया है।

ड. भूखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदार या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति , हिस्सा , दावा , टाइटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दू अविभाजित परिवार का सम्पति ही है।

च. यह कि भूस्वामी द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया कि उकत भूखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये कोई बयव्याना , एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण , किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है।

छ. यह कि जमीन मालिक के हिस्से में मिलने वाली फ्लैट या अन्य किसी प्रकार के निर्मित क्षेत्र का जो भी सरकारी टैक्स / सेवा कर की देनदारी होगी उसे जमीन मालिक / प्रथम पक्ष स्वेच्छा अनिवार्य रूप से भुगतान करेगें।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
10.04.17

10-4-2017

अवर निबंधन

ज. भूस्वामी के भूखण्ड पर डेभलपर्स के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रो के लिए भूस्वामी के सम्पति के दावेदार अथवा किसी भी व्यक्ति विशेष अथवा दावा का जबाबदेही भूखण्ड स्वामियों का होगा। साथ ही साथ उन दावों के निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी के आबंटित हिस्से पर ही आबंटन करेंगे। डेवलपर्स के द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य अपने बैनर तले करेगें।

(झ) यह कि इस वशिका के निष्पादन के बाद द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार मिल जायेगें , जिसके आधार पर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतू विकास योजना के लिये आवश्यक होगा। साथ ही अपना साइनबोर्ड उक्त भूखण्ड पर लगाने के लिए तथा निर्माण कार्य करने के लिये स्वतंत्र हो जायेगे।

(ञ) यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सबसे उपरी छत सेट बैंक , सीढी 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।

(ट) यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद , इस डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद , लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए जो भूस्वामी एवं डेभलपर्स के बीच निष्पादित हुआ है , उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिटेशन एक्ट के तहत किया जायगा।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Banner Kumar
10.04.17
Managing Director

10-4-2017

अवर निबंधन कार्यालय राजगीर (नालन्दा)

8. डेभलपर्स बहुमंजिला ईमारत के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिए अपना पूंजी लगाते हुए अपनी जबावदेही का निर्वहन करते हुय इस एग्रीमेन्ट के प्रावधान के अनुसार निम्नलिखीत कार्य भी करेगें जिसकी सहमति भूस्वामी ने दी है।

(क) किसी भी तरह का नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानूनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत सूचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार करके स्वयं को बतौर भूस्वामी का प्रतिनिधित्व किसी भी न्यायालय , मजिस्ट्रेट , जुडिसियल एवं ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य ट्रिब्युनल अथवा किसी अन्य के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सूट केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग लेने का अधिकार होगा। साथ ही साथ इसके लिए वकालतनामा , अर्जी , दावी , सवाल – जबाव एवं रिज्वान्डर देने का अधिकारी होगे और अपना दावा हकियत सम्बन्धित भी पेश करेगे। उसके लिए आवेदन पत्र , शपथ पत्र व अन्य कागजातो पर अपना हस्ताक्षर करेगें।

(ख) यह कि हर हालत में सम्बन्धित पक्ष अपने अनुपातिक हिस्से का प्रयोग करेगें। अगर किसी तरह का त्रुटियॉ भूस्वामी के द्वारा पायी जायेगी तो उसका निराकरण याथाशीघ्र कर लेनी पडे.गी। इसके लिये डेवलपर्स कानूनी रूप से पाबन्द होगा।

9. यह कि समस्त निर्मित कम्पलेक्स का नाम **नालन्दा हेरिटेज सिटी** होगा।

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Managing Director
10.04.17

मंजु कुमारी
10-4-2017

अवर निबंधन कार्यालय
राजगीर (नालन्दा)

यह कि यह एकरानामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ एवं मानसिक संतुलन के साथ सोंच – समझ कर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया गया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) का हस्ताक्षर

मंजु कुमारी
10-4-2017

द्वितीय पक्ष (डेभलपर्स) का हस्ताक्षर

Surya Developer & Planner Pvt. Ltd.
Ramesh Prasad 10.04.17
Managing Director

साक्ष्यगण

1. Abhijeet kr.
Son of - Arbind kumar P.S+Dis-
Add. - Shikshalaya, Mohanpur, Nalanda
10/04/17

2. Akram
Son of - Arbind kumar P.S+Dis-
Add - Shikshalaya, mohanpur, Nalanda
10/04/17

बैंक चालान सं. 8
दिनांक 10/4/17
प्रभारी लिपिक

अचल निबंधन आय. 5
प्रभारी लिपिक

मूल्यांकन जाँच
R.Kumar 11/4/17
प्रभारी लिपिक

विलेख जाँच
R.Kumar 11/4/17

जाँच
प्रभारी लिपिक

अवर निबंधन कार्यालय नालन्दा

प्रारूपकर्ता

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. 520680/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 541180/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	19000	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	1000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	20000		

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Rajgir

Date: 11/04/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Rajgir on Tuesday, 11th April 2017 by Manju Kumari D/O-Shri Bhikhari Choudhary Arya by profession Others. Status - Executant

सही मंजु कुमारी
11-4-2017

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:11/04/2017**

Registering Officer
Rajgir

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Abhijeet Kumar' age '27' Sex 'M', 'S/O-Arvind Kumar', resident of 'Shikshalaya, Mohanpur, Ps+distt.-Nalanda (Bihar)'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Rajgir

Date : 11/04/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Rajgir in Book 1 Volume No. 26 on pages on 118 -135 , for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-4 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Rajgir

Date : 11/04/2017

Token No. : 1630 **Year : 2017** **S.No. : 1618** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 1593**