Sub District Registry Office,Phulwarisharif

Token Number 8329 | Reg. Year 2016 | Serial Number 8928 | Deed Number

PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring

Claimant Md Shakir Ejaz

Sig. Shakir Ejaz
27-09-2016

Presented By Md Janesar

मोहम्मद जानेसार
Sig. 27-9-2016

Executant Md Janesar

Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Sig.

Executant Sabahat Zeba Shams

Sig. S. Zeba Shams
27-9-16

Executant Yasmin Bano

Sig. یاسمین بانو
27/9/16

Identified By Aftab Alam

आफताब आलम
Sig. 27-9-16

मो. जानेसार
27-9-2016

1.(क) प्रथम पक्षगण (लेख्यकारीगण/ जमीन मालिक) :-

(1) मोहम्मद जानेसार वल्द मोहम्मद जसीमउद्दीन मरहुम

(2) यासमीन बानो जौजे मोहम्मद जानेसार बिन्त अहमद हुसैन मरहुम

(3) शबाहत जेबा शम्स जौजे मोहम्मद फैसल बिन्त मोहम्मद जोनसार, सभी का निवास स्थान महल्ला इसापुर, पोस्ट वा थाना फुलवारी शरीफ जिला पटना जिला पटना के निवासी है।

2. (ख) द्वितीय पक्ष (लेख्यधारी/डेवलपर) :-
मसेर्स रुफटेक डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड पटना जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित कम्पनी है। जिसका कॉरपोरेट पहचान संख्या-U4500BR2015PTC025282 सन 2015 ई० वर्ष है। जिसका निबंधित कॉरपोरेट कार्यालय फ्लैट नं0- 401, के0 डी0 बिहार कॉम्पलेक्स, निज्द रिलाईन्स ट्रेण्ड पूर्वी बोरींग केनाल रोड, थाना बुद्धा कॉलोनी, जिला पटना, द्वारा प्रबंध निदेशक मोहम्मद साकिर एजाज वल्द डॉ0 हारुण रसीद एजाज निवास स्थान फ्लैट नं0- 401, के डी0 बिहार कॉम्पलेक्स, निज्द रिलाईन्स ट्रेण्ड पूर्वी बोरींग केनाल रोड, थाना बुद्धा कॉलोनी, जिला पटना भारतीय नागरिकता जिसे आगे विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के रूप में दर्शाया गया है। इसमें उनके उत्तराधिकारी कार्यालय प्रतिनिधि एंव प्राधिकृत एजेन्ट तथा चयनित उत्तराधिकारी जिनका संबंध प्रथम पक्ष अप्रत्यक्ष रूप में द्वितीय पक्ष विकासकर्ता से सम्मिलित है इनके बीच निष्पादित किया जाता है।

3. लेख्य प्रकार :- विकास एकरानामा बिस्वत बनाने बहुमंजिला -भवन (Development Agreement).

4. मुल्यांकन :- गो0 76,05,000/- (छिहत्तर लाख पाँच हजार रूप्या) मात्र।

5. सम्पति का विवरण :-

ROFTECH DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

हमवी वा तमामी मवाजी 26 डी0 (छब्बीस डी0) जमीन परती रैयती मकरी कायमी लायक सकना वाके मौजा जानीपुर, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना सब रजिस्ट्री ऑफीस फुलवारी शरीफ वो सदर रजिस्ट्री ऑफीस वो जिला पटना सरकार बहादुर बिहार द्वारा अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ जिला पटना अन्दर तौजी बिहार सरकार, थाना नं0- 62 (बासठ), खाता नं0- 251 वा 249 (दो सौ एकावन वा दो सौ उनचास), सर्वे पार्ट प्लॉट नं0 577 वा 578 (पाँच सौ सतहत्तर वा पाँच सौ अठहत्तर), लगान सालाना मो0 4.50/- (चार रुपया पचास नया पैसा) अलावे शेष जो पटना विकास प्राधिकार (विघटीत) क्षेत्र एवं फुलवारी नगर परिषद के बाहर है। जिसकी चौहद्दी हस्ब जैल दर्ज है।

:: चौहद्दी ::

उत्तर :- पार्ट वा सड़क

दक्षिण :- देवन राय

पूरब :- आहर वा सहायक रास्ता

पश्चिम :- मोहम्मद खुर्शीद आलम वगैरह

::: मजमुन :::

अजांजा के सैय जायदाद मुन्दर्जा खाना न0- 05 वसीका हाजा हकीयत में यह की लेख्यकारीगण न0-01 की खरीदारी जायदाद वजरिये वसीका केवाला बैय लाकलागी मोसद्दीका रजिस्ट्री सदर पटना मरकुमा तारीख - 22.02.2000 ई0 जिसका बुक 01, वसीका नं0- 1022 वा दुसरा किता वसीका केवाला बैय लाकलागी मोसद्दीका रजिस्ट्री सदर पटना मरकुमा तारीख 22.02.2000 ई0 जिसका वसीका नं0- 1023 सन 2000 ई0 बविसते मोहम्मद नजीर आलम वल्द अब्दुल हकीम मरहुम साकिन- ग्राम जानीपुर पोस्ट- शेरमपुर, थाना जानीपुर जिला पटना वा तीसरा किता वसीका केवाला बैय लाकलागी मोसद्दीका रजिस्ट्री सदर पटना मरकुमा

ROOFTECH DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

तारीख - 14.10.2006 ई0 जिसका बुक 01, जिल्द - 11681 सन 2006 बहिस्ते मोहम्मद वजीर आलम वल्द अब्दुल हकीम साकिन ग्राम जानीपुर थाना जानीपुर जिला पटना वगैरह से लेख्यकारीगण नं0- 01 ने मवाजी 26 डी0 जमीन खरीद किया। तारीख खरीदारी से लेख्यकारीगण इजमालन बेला तफरका काबिज वा दखिल मालिक मुस्तकिल हुये व रहते चले आते है। जिसका सालाना मालगुजारी रसीद भी कटती चली आती है।

यह की प्रथम पक्षगण अपने परिवार संबधियो शुभचिंतको तथा कानुनी सलाहकारो से राय मशवरा लेकर यह तय किया है की उक्त जमीन पर जिसका पूर्ण विवरण इस वसीका के खाना न0- 05 पर दर्ज है उसपर एक आवासीय/व्यवसायीक बहुमंजिला इमारत बनवाया जाये इसलिये प्रथम पक्षगण ने बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया और कहा तथा द्वितीय पक्ष ने भी उक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अपना सहमती प्रकट किया।

यह की प्रथम पक्षगण द्वारा उपरोक्त खाना न0- 05 के सम्पत्ति के बारे में घोषणा किया जाता है :-

(1) यह की उक्त सम्पति प्रथम पक्षगण के शांतिपुर्ण दखल कब्जा मे है और इसके स्वामित्व एंव दखल कब्जा में किसी प्रकार का त्रुटि नही है।

(2) यह की प्रथम पक्षगण यह एकरार करते है की खाना न0- 05 में वर्णित सम्पत्ति के निस्बत उन्हे किसी भी व्यक्ति से बैय बेयावा/बदलैन दान, रेहन पट्टा, विकास एकरारनामा तथा किसी अन्य प्रकार का हस्तांतरण विलेख का निष्पादन का पूर्णरुपेण अधिकार है।

(3) यह की पटना क्षेत्रिय विकास प्रधिकार (विघटीत) पटना नगर निगम आयकर विभाग, भू- हदबंदी विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटीस जारी किया गया है।

ROOFTECH DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
26-09-2016

26-9-2016

Scanned by CamScanner

(4) यह की खाना न0- 06 में वर्णित सम्पत्ति से सम्बंधित किसी भी सक्षम न्यायालय में किसी तरह का वाद लंबित नहीं है और न ही अधिग्रहन आदेश निर्णय के पूर्व पश्चात में पारित किया गया और न ही उक्त सम्पत्ति से संबधित किसी तरह का आदेश किसी सक्षम न्यायालय द्वारा पारित किया गया है।

(5) यह की प्रथम पक्षगण के अलावे उक्त जमीन पर किसी अन्य व्यक्ति समूह या संस्था का कोई हिस्सा अधिकार या स्वामित्व नहीं है।

(क) यह की प्रथम पक्षगण विकासकर्ता के पक्ष में इस विलेख का निष्पादन इसलिये कर रहे की खाना न0- 06 वर्णित सम्पत्ति पर द्वितीय पक्ष द्वारा एक आवासीय/व्यवसायीक बहुमंजिला इमारत का निर्माण बिना किसी रोक टोक तथा अड़चन से किया जा सके।

यह की दोनो पक्षगण की आपसी बातचीत एंव सहमती तथा प्रथम पक्ष के द्वारा उपयुक्त घोषणा के पश्चात दोनो पक्ष प्रस्तुत एकरारनामा निम्नलिखित शरायत के अन्तर्गत प्रवीष्ट हो रही है।

(ख) यह की इस एकरारनामा के अनुसार प्रथम पक्षगण भू-स्वामीत्वधारीगण तथा द्वितीय पक्ष भूमि विकासकर्ता या निर्माणकर्ता के रुप में जाने जायेंगे।

(ग) यह की इस एकरारनामा में द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते है और जिसका नाम पता एंव अन्य जानकारी उपर वसीका हाजा मे वर्णित है।

(घ) यह की उपरोक्त भूमी आवासीय/व्यवसायीक भूमि के रुप में दर्शाई गयी है तथा भूधारीगण/लेख्यकारीगण ने अपने भूमि पर आवासीय/व्यवसायीक बहुमंजिली भवन का निर्माण करने का विचार किया जिसमें 40 % (चालीस प्रतिशत) भू-स्वामी या 60 % (साठ प्रतिशत) विकासकर्ता का तैय कर या इस विकास कार्य को किसी विकासकर्ता के द्वारा किये जाने का मौखीक प्रचार या प्रसार किया जिससे द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते है अतः प्रथम पक्ष के सदस्यगण ने द्वितीय पक्ष से सम्पर्क किया और उनकी

भूमि पर एक आवासीय/व्यवसायीक बहुमंजिला भवन निर्माण करने का आग्रह किया।

(घ) यह की प्रथम पक्षगण एंव द्वितीय पक्ष के बीच आपसी सहमती के बाद द्वितीय पक्ष बहुमंजिला भवन बनाने के लिये तैयार हुये।

(1) यह की भूधारीगण/लेख्याकारीगण के इस एकरारनामा के खाना नं0- 05 में वर्णित भूमि पर द्वितीय पक्ष बहुमंजिला आवासीय/व्यवसायीक भवन का निर्माण अपने खर्च पर करेंगे। द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार होगा की धन उगाही के लिये किसी भी व्यक्ति या विशेष कंपनी से द्वितीय पक्ष अपने बहुमंजिला इमारत में बामोताबिक शेयर के किसी व्यक्ति या विशेष कंपनी वगैरह से एग्रीमेन्ट कर सकते है और इसके एवज में कम्पनी में शेयर या फिक्स एमाउन्ट दे सकते है और इससे प्रथम पक्ष को किसी तरह का उज्र वा एतराज नंही है वा न मुस्तकबिल में होगा।

(2) यह की द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता अगर किसी दुसरे भूखंड को खाना न0- 05 में वर्णित भूमि पर बने ब्लौक से किसी तरह जोड़ते है तो प्रथम पक्षगण से सहमती लेकर उसे किया करेंगे।

(3) यह की सभी भूधारीगण के सहमती से कुल भूमि के विकास हेतु (Group Housing Scheme) के तहत एक ही नक्शा प्रस्तावीत तथा अनुमोदीत किया जायेगा।

(4) यह की उपरोक्त दोनो पक्षो की सहमती से प्रस्तावीत बहुमंजिला भवन का नाम जे0 वाई0 एस0 इन्कलेव (J.Y.S Enclave) रखा जायेगा।

(5) यह की दोनो पक्षगण के बीच यह तय हुआ की खाना न0- 05 में वर्णित सम्पत्ति पर जो निर्माण किया जायेगा उस कुल निर्माण का 40 % (चालीस प्रतिशत) हिस्सा प्रथम पक्षगण को उनके जमीन के एवज के रुप मे आवासीय/व्यवसायीक फ्लैट/शॉप के रुप मे प्रथम पक्षगण को उनके जमीन के मूल्य के एवज में प्राप्त होगा। इसी तरह कुल निर्माण का 60 % (साठ प्रतिशत) हिस्सा द्वितीय पक्ष को प्रस्तावीत बहुमंजिला भवन निर्माण

Director

26-09-2016

Scanned by CamScanner

में किये जाने वाले खर्च के प्रतिफल के रुप में आवासीय/व्यवसायीक फ्लैट/शॉप के रुप में प्राप्त होगा। इसी प्रकार पार्कींग भी इसी अनुपात में विकासकर्ता या भूस्वामी के दरमेयान विभाजीत की जायेगी तथा दोनो पक्षो के अपने - अपने प्राप्त होने वाले फ्लैट्स पर पूर्ण स्वामित्व वा अधिकार होगा।

(6) यह की नक्शा पास कराने के लिये जो भी आवश्यक कागजात होगा उसे प्रथम पक्ष विकासकर्ता को उपलब्ध करावेगे एंव कागजात के पूर्ण होने के पश्चात कार्यालय पटना नगर निगम/फुलवारी नगर परिषद/सक्षम पदाधिकारी में दिया जायेगा। इस संदर्भ यह उल्लेख कराना आवश्यक है की विकासकर्ता उक्त भूमि के लिये एक ही नक्शा पटना नगर निगम से पारीत करावेगे।

(7) यह की विकासकर्ता बहुमंजिला भवन का विकास 03 (तीन) वर्ष 06 माह की अवधि के अन्दर ही उस पर निर्माण कार्य पूरा कर देगे यदि किसी अपरिहार्य कारण से जिस पर की विकासकर्ता का कोई अधिकार नंही है या किसी भी न्यायलय द्वारा दिये गये निर्देश के कारण भवन का पूर्ण निर्माण समय पर नंही होता है तो उस हालात में भूधारीगण द्वारा विकासकर्ता को अतिरिक्त समय छ (06) माह दिया जायेगा। विकास कार्य की अवधि उक्त जायदाद पर बहुमंजिला इमारत के नक्शा पास होने के बाद ही समय अवधि की शुरुआत होगी । अगर द्वितीय पक्ष इस कार्य अवधि के अन्दर बहुमंजिला इमारत का पुर्ण निर्माण कार्य पुरा नंही कर सके तो मो० 25,000/- (पचीस हजार रुपया) प्रति माह भूधारीगण को द्वितीय पक्ष के द्वारा भुगतान किया जायेगा।

(8) यह की प्रस्तावीत नक्शा बनाने के तथा पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटीत) या पटना नगर निगम/फुलवाडी नगर परिषद/ सक्षम पदाधिकारी के स्वीकृत हेतु प्रस्तुत करने के लिये उक्त नक्शा P.R.D.A. (dissolved)

पटना नगर निगम/फुलवारी नगर परिषद के समक्ष स्वीकृत हेतु प्रस्तुत करेंगे। नकशा का प्रारुप बनाने तथा उसकी स्वीकृती कराने में जो भी खर्च आयेगा उसका वहन विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा।

(9) यह की दोनो पक्षो के बीच यह भी सहमती हुई है की निर्माण कार्य में अच्छे स्तर के समानो का ही प्रयोग किया जायेगा।

(10) यह की अगर नकशे के प्रारुप में किसी तरह का परिवर्तन या फेर बदल पी० आर० डी० ए० (विपरीत) पटना नगर निगम के नियमानुसार किया जाता है तो वो भू-स्वामीगण के साथ मिलकर उनकी मर्जी से किया जायेगा। इसमे इनको कोई आपत्ति नंही है।

(11) यह की नकशा पास होने एक माह के अन्दर दोनो पक्ष अपना - अपना हिस्सा को निर्धारित कर के 1000 के स्टाम्प पर एक सहमती पत्र बना लेगें।

(12) यह की विकासकर्ता के बनाये गये आवासीय/व्यवसायीक फ्लैटो/शॉप में बिजली (ट्रान्सफरमर, इन्टरकॉम, जेनरेटर सिमित बोल्ट जिसे विकासकर्ता एंव भू-स्वामीगण तय करेंगे) लिफ्ट पानी सिवरेज ड्रेनेज तथा पूर्ण रुप से फिनिश करने का प्रबंध विकासकर्ता अपने खर्च पर करेंगे। परन्तु भुधारीगण दखल प्राप्ति के बाद बिजली कर, जल कर मेनटेनेंस चार्ज या निगम कर भुधारी अपने हिस्से का स्वंय भुगतान किया करेंगे।

(13) यह की भवन का निर्माण हेतु विकासकर्ता द्वारा निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड लगाने और जरुरत के अनुसार समाचार पत्रो में निर्माण से सबंधित विज्ञापन देगे जिसका पुर्ण खर्च विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा।

(14) यह की भूधारीगण ने यह विश्वास दिलाया है की भूमि विकास के लिये दी गयी और भूमि में भूधारीगण को छोड़कर अन्य किसी का कोई स्वामित्व या

अधिकार नंही है और यह भूमि हर तरह के स्वत्वदोष या शुकस हकीकत से पाक या साफ है ।

(16) यह की विकासकर्ता अपने कम्पनी (कोण/ओटिस) द्वारा निर्मित लिफ्ट प्रस्तावीत भवन में अपने खर्च से लगायेगे विकासकर्ता भवन निर्माण के बाद एंव दखल कब्जा देने पूर्व लिफ्ट एंव अपने कम्पनी द्वारा निर्मित जेनरेटर (किर्लोस्कर) अपने खर्च से प्रस्तावीत भवन में लगायेगे। जिससे की भवन का कॉमन एरिया मे बिजली लिफ्ट पानी की सुवीधा प्रदान हो सके।

(17) यह की बिजली मीटर मेन्टेनेस डिपोजीट ट्रान्सफरमर एंव अन्य शुल्क जो Owner's Association के द्वारा निर्धारित किये जायेगे वो भूस्वामी के फ्लैटो/ हिस्सो पर भी लागु होगा।

(18) यह की निर्मित भवन का दखल कब्जा देने के पुर्व विकासकर्ता निश्चित रुप से फ्लैटों कार पार्कींग एंव सभी चिजों की व्यवस्था एकरारनामा के अनुसार पुरा कर देगे ।

(19) यह की निर्माण कार्य के समय किसी भी प्रकार का कोई दुर्घटना या अप्रिय घटना घटित होता है तो उसकी सारी जवाबदेही विकासकर्ता पर होगी।

(20) यह की बहुमंजिला इमारत का पुर्ण निर्माण विकासकर्ता पी० आर० डी० ए० (विघटीत) पटना नगर निगम/फुलवारी नगर परिषद के द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुकुल ही करेगे।

(21) यह की इस निर्माण के लिये आर्किटेक्ट, इंजिनियर, या अन्य निर्माण के लिये जरुरत अनुसार आदमी की नियुक्ति विकासकर्ता अपने व्यय पर करेगे।

(22) यह की भू - स्वामीगण अपने जमीन के एराजी के 40 % (चालीस प्रतिशत) हिस्से का निर्माण के पुर्ण स्वामी होगे तथा उन्हे पुर्ण अधिकार होगा की वह किसी भी व्यक्ति या संस्था के पक्ष मे अपने आंवटित हिस्से या फ्लैटो के बिक्री हेतु बैय बेयाना एकरारनामा मोख्तारनामा या

लीजनामा/किरायानामा का निष्पादन कर सकते है इसके विकासकर्ता का कोई आपत्ति या एतराज नही होगा।

(23) यह की विकासकर्ता प्रस्तावीत बहुमंजिला इमारत के पुर्ण निर्माण के लिए किसी भी वित्तिय संस्थान से निर्माण के लिए किसी भी तरह का ऋण प्राप्त नही कर सकते है यदि विकासकर्ता को ऋण की जरुरत पड़ी तो वैसी सुरत मे ग्राउण्ड + तीन मंजिल (G+3) के बाद चौथी मंजिल पर वित्तिय संस्थान या बैंक से ऋण ले सकते है। जिसमें किसी तरह का प्रथम पक्षगण को किसी तरह असर या [illegible] नही होगा या लिया गया ऋण द्वितीय पक्ष खुद अपने जेब खाते से देंगे या भुगतान की पूर्ण जवाबदेही विकासकर्ता पर ही होगी।

(24) यह कि अगर कोई व्यक्ति (खरीदार) प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में कोई विशेष फ्लैट खरीदने के लिये किसी प्रकार का ऋण किसी बैंक या वित्तिय संस्थान से लेता है तो उसकी अदायगी की पुर्ण जिम्मेदारी उस खरीदार (खरीदार) पर होगी तथा विकासकर्ता या भूस्वामी को उससे कोई सरोकार नहीं रहेगा। लेकिन उक्त खरीदार उक्त ऋण की अदायगी या प्रतिभूति के रुप में उक्त फ्लैट को बैंक या अन्य वित्तिय संस्थान के पक्ष में बंधक रख सकते है।

(25) यह कि भविष्य में भू-स्वामी के भूमी के स्वामित्व से संबंधित किसी प्रकार का विवाद या दोष उत्पन्न होता है तो विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि उक्त दोष का निपटारा द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) भू-स्वामी के खर्चे पर कर सकेंगे।

(26) यह कि बहुमंजिला इमारत कॉमन स्पेस [illegible] पक्षों एंव उनके [illegible] निर्दिष्ट व्यक्ति तथा उसमें रहने वाले [illegible] व्यक्ति का समान अधिकार होगा तथा उसका उपयोग सभी व्यक्ति का [illegible] रुप से करेंगे या [illegible] कॉमन स्पेस पर किसी भी पक्ष का कोई [illegible] अधिकार नही होगा।

Scanned by CamScanner

प्रथम पक्ष या व्यक्ति उस कॉमन स्पेस या एरिया ...
नहीं करेंगे और न ही उसे किसी ...

(27) ... भू-स्वामी अगर अपने आवंटित हिस्से का ...
या कोई फ्लैट मालिक इस विकास ... करारनामा ...
... अतिरिक्त कार्य करवाना चाहते हैं ... उस अतिरिक्त ...
... उसका खर्च अलग से विकासकर्ता को ... देना ... है।

(28) ... विकासकर्ता पी० आर० डी० ए० (विघटीत) पटना ...
... नगर परिषद के नक्शे से अलग ... अगर कोई ...
... जो पी० आर० डी० ए० (विघटीत) पटना ... निर्माण ...
... समझा जाता है और उस अतिरिक्त निर्माण के ...
... (विघटीत)/पटना नगर निगम ... किसी तरह ...
... लगाया जाता है तो उसके भुगतान की जवाबदेही ...

(29) ... प्रथम पक्षगण तथा उनके उत्तराधिकारी निर्माण अव...
... कर सकते है यदि उन्हे स्वीकृत ... के मोटाई
... दर्ज स्पेसीफिकेशन (Specificati...) के द्वारा का...
... सुरत में प्रथम पक्षगण को यह ... एक बार ...
... कार्य को रोक लगाकर द्वितीय ... से बात ...
... दर्ज स्पेसीफिकेशन के द्वारा निर्माण ... प्रारंभ करा...

(30) ... हस्तांतरण विलेख तथा बैय लाइसेंस ... के निष्पादन में
... निबंधन शुल्क लगेगा उसका ... भुगतान फ्लैटो...
... किया जायेगा वो भारत सरकार ... बिहार सरकार
... सेस/कर/सर्विस टैक्स लगेगा ... तरह का टैक्स ...
... विकासकर्ता अपने शेयर ... क्रेता या ...

...न से वसूल पाकर विकासकर्ता द्वारा भुगतान किया जावेगा या ... अपने - अपने अधिकारी ... का भुगतान करेंगे या भू-स्वामी ...सकर्ता द्वारा निबंधित दिगर ...दारान अपने अपने हिस्से में सभी ... टैक्स/कर/सर्विस टैक्स ... अपने ओर से अपने - अपने हिस्से ...तान करेंगे।

... जमीन मालिक एंव बिल्डर ...मत है और वचनबद्ध है, कि बिहार ... स्वामित्व अधिनियम 200... Bihar Apartment Ownership ...006) की धारा- 5 (1) एंव ...(2) तथा अन्य सभी प्रावधानो एंव ... पालन करेंगें एंव अधि... के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने ...विकासक/डेवलपर एंव भुस्वामी ...ने - अपने हिस्से निरपेक्ष स्वामी ... उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे ...क्त अधिनियम और नियम का ...लन करेंगे।

(31) ...अगर प्रथम पक्ष के अला... जमीन मालिक द्वितीय पक्ष के ...के जमीन का विकास करवाना ...ते है तो उस स्थिति में द्वितीय ... जमीन एंव उससे ... दिगर प्लौटो या भुखंडो को ...कर (Group Housing S...e) के तहत प्रथम पक्षगण की ... उक्त जमीन का विकास करें... वा प्लौट हाजा वा दिगर प्लौट ...र संयुक्त रुप से नक्शा पास ...र भवन निर्माण कर सकते है ...युक्त नक्शा पास कराने में ... समय लगता तब वैसी सुरत ...जा में दर्ज समय का बदोल... नही होगी। यदि संयुक्त नक्शा ...जाता है तब विकासकर्ता और ...जा के बहुमंजिला इमारत का ...हदा या अलग कर बहु... का निर्माण करेंगे ।

Scanned by CamScanner

(32) यह की अगर भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर निगम/फुलवारी नगर परिषद से पुर्व में बने बहुमंजिला इमारत से उपर निर्माण करने की स्वीकृत मिलती है तब दोनो पक्षगण की पूर्ण स्वतंत्र सहमति के उपरान्त ही अतिरिक्त निर्माण कार्य होगा तथा इसमें दोनो पक्षो को उसी प्रकार अतिरिक्त निर्माण में 50 % (पचास प्रतिशत) प्रथम पक्षगण का 50 % (पचास प्रतिशत) द्वितीय पक्ष का होगा। इस निर्माण में जो भी खर्च आयेगा उसका वहन द्वितीय पक्ष /विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा।

(34) यह की बहुमंजिला इमारत के निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष द्वारा एक ऑनर एसोसियेशन/सोसायटी का गठन किया जायेगा तथा उस बहुमंजिला इमारत के हर फ्लैट धारक तथा भू-स्वामी उस निकाय के सदस्य होगे तथा उस पर ऑनर एसोसियेशन के कार्य संचालन के लिये एक नियमावर्ली उपविधि का निर्धारण किया जायेगा जो भी सदस्यागण पर मान्य होगा। उक्त निकाय के गठन में जो भी खर्च होगा वह सभी निकाय के सदस्य द्वारा देय होगा। उक्त प्रस्तावीत बहुमंजिला इमारत के रख रखाव के लिये निकाय समय समय पर शुल्क का निर्धारण किया जायेगा जो की हर सदस्यगण को, समय अवधि के अंदर देना होगा। ताकि उक्त शुल्क के द्वारा भवन का रख रखाव समिति द्वारा किया जायेगा अगर कोई सदस्य निर्धारित शुल्क समय सीमा के अन्दर नंही देता है तो उचित कानुनी कार्यवाही करने का पुर्ण हक या अधिकार होगा।

(35) यह की भविष्य में दोनो पक्षो (भूस्वामी और विकासकर्ता) के बीच कोई मतभेद या विवाद उत्पन्न हो जाता है तो वैसी हालात में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा INDIAN ARBITRATION AND CONCILIATION ACT 1996 या विधि में वर्णित प्रवधानो के अनुसार किया जायेगा जो सबंधित न्यायलय के कार्यक्षेत्र में होगा।

ROOFTECH DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
26-9-2016

(36) यह की उक्त बहुमंजिला इमारत में जो भी पार्कीग होगा उसे यदि ~~लेख्यकारीगण या लेख्यधारी या उक्त बहुमंजिला इमारत~~ के मनोनीत दिगर खरीददारान द्वारा पार्कीग स्पेस विक्रय होगा उसे बहुमंजिला इमारत के फलैट ऑनर से ही विक्रय करेंगे सिर्फ पार्कीग स्पेस विक्रय करने का अधिकार किसी भी पक्षगण या किसी भी फलैट ऑनर को नहीं होगा ।

यह कि उक्त दोनो पक्ष इस लेख्य पत्र के सारे संदर्भ पढ़कर वा पढ़वाकर सुन समझकर यह विकास एकरारनामा (Development Agreement) लिख दिया की समय पर काम आवे वा प्रमाण रहे।

योजना कार्यसूची

बहुमंजिला भवन निर्माण में जो सामग्री उपयोग होगा उसका चयन दोनो पक्षो की सहमती के अनुसार होगा जिसका उल्लेख इस प्रकार है।

(1) ढाँचा :- पी० एम० सी०/सरकारी संस्था द्वारा स्वीकृत भू- कम्परोधी आर० सी० सी० फर्म स्ट्रक्चर ढाँचा जिसमें सारिया टाटा वा सिमेन्ट Ultratech वा ढलाई बीम, छत वगैरह का कन्क्रीटो सिमेन्ट से ही होगा ।

(II) फलोरिंग :- मार्बल फलोरिंग/ वर्टीफाईड टाईल्स

(III) खिड़की :- खिड़की चौखट साल/शीशम और खिड़की का पल्ला गम्हार/शीशम का होगा वा खिड़की का शीशा डार्क कलर का होगा।

(IV) डोर :- दरवाजा के लिये 30 एम० एम० फैब्रीकेटेड वाटर पुरुफ प्लाई बोर्ड जो (ग्रीन प्लाई) वा चौखट शीशम/सखुआ के लकड़ी का बना हुआ दिया जायेगा।

26-9-2014

ROOFTECH DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

(4) किचेन :- उपरी सलैब 02 फीट उचाँ हाई गलेज टाईल्स चारो तरफ दिवार 24 इंच हरा एंव गर्म ठंढा का प्वाइंट पानी पीने का फेश पानी मोटर से देना है।

(5) बाथरूम :- दीवार में 07 फीट उचाँ गलेज टाईल्स तथा एस्को/जकुआर एंव ISI ब्राण्ड का फिटिंग हर बाथरूम में गर्म ठंढा कनेक्शन देना है।

(6) वाईट वाश :- जे0 के0 या बिरला वालपुट्टी फ्लैट्स के अन्दरी बाहरी सतह के दीवार पर करना है।

(7) इलेक्ट्रीसीटी :- इलेक्ट्रीसीटी प्वाईंट देना है। (NOT ELECTRIC CONNECTION) वा पी0 वी0 सी0 पाईप एंव वायरींग सहित स्टैर्न्ड क्वालिटी कस फीटींग ISI मार्क सहित का होगा।

(8) केबल :- केबल प्वाईंट देना है (NOT CABLE CONNECTION)

(9) लिफ्ट :- अच्छे कम्पनि (कोण/ऑटिस) का लिफ्ट लगाया जायेगा।

(10) टेलीकॉम :- टेलीकॉम प्वाईंट देना है। (NOT TELEPHONE CONNECTION)

(11) जेनरेटर :- महीन्द्रा/ग्रीन किलोसकर का ही लगाना है।

इस वास्ते वसीका विकासकार्य एकरारनामा का एक दुसरे के नाम लिख दिया वा अपना - अपना हस्ताक्षर गवाहान के समक्ष बना दिया कि वक्त पर काम आवे । फक्त।

गवाहान का हस्ताक्षर :-

(1) आफताब आलम
वल्द. मुनताज खान
इस्लामपुर फुलवारी शरीफ
पटना
26/9/16

ROOFTECH DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
26-09-2016

गवाह md. Aaveef
S/o. md. Safir
Isrpur Phulwari
Shariff Patna

हस्ताक्षर प्रथम पक्षगण

1 मोहम्मद अनीसा
26-9-2016

2 یاسمین بانو
२०१६

3 S. Zeba Shams

Pawan Kumar
S/o Ramjee Prasad
Isopur Phulwari
Shariff Patna
26/09/2016

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष

ROOFTECH DEVELOPERS PVT. LTD.
Shaliv ajaz Director
26-09-2016.

Drafted by
Pravin Kr. Chaubey
Adv
27/09/16

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Duty paid under Indian Stamp Rs. 152200/-

Stamp duty paid under Municipal Rs. 0/-

Amt.Pa[illegible] N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Amt.paid [illegible]gh Bank Challan	Rs. 172200/-

Registration Fee

[illegible]	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
[illegible]	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
[illegible]	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
[illegible]	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
[illegible]	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

1000

[illegible] (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

Registering Officer
Phulwarisharif

27/09/2016

Endorsement under section 52

... for registration at Registration Office, Phulwarisharif on Tuesday, 27th September 2016 by Md Janesa[illegible] ...ssimuddin by profession Others. Status - Executant

मो॰ जानेसार

...e/L.T.I. of Presentant
27-9-2016

Date:27/09/2016

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 58

...on is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Aftab Alam' age '27' ..., 'Mumtaj Khan', resident of 'Phulwarisarif,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and ...res are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Phulwarisharif

27/09/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

...d at Registration Office Phulwarisharif in Book 1 Volume No. 176 on pages on 412 -451 , for the year ... stored in CD volume No. CD-27 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the ...t.

Registering Officer
Phulwarisharif

...7/09/2016
...: 9329 Year : 2016 S.No. [illegible] SCORE Ver.4.0 Deed No . : 8837

Scanned by CamScanner