...o. - 3684 Book No.- 1 / Deed No. - 2918

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते INDIA

बिहार BIHAR

131177

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Wednesday, the 8th of February 2012 by Jasomati Devi.

A stamp duty of Rs. 519680/- and other fees of Rs. 979/- 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. 2918 in Book No. 1 , Volume No. 51 on pages from 216 to 235 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 8 / Year 2012 .

SCANNED

Signature with date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Date : 08/02/2012 Token No. : 3713 / 2012

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

विकास एकरारनामा

यह एकरारनामा (Agreement) आज दिनांक 20 माह जनवरी सन् 2012 ई0 को निम्नलिखीत पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

Serial No : 3684 Deed No : 2918
Token No : 3713 of 2012

Type & Status of Party	Name of Party	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
In Favour of	*Pankaj Kumar Singh*						
	Pankaj Kr Singh 8/2/12						
	Signature of Party						
In Favour of	*Ramesh Prasad*						
	Ramesh Prasad 8.2.2012						
	Signature of Party						
Presented by Self	*Jasomati Devi*						
	Signature of Party						
Executed by	*Jasomati Devi*						
	Signature of Party						
Identifier	*Manoj Kumar*						
	8/2/2012						
	Signature of Party						

1. प्रथम पक्ष (भू–स्वामी) लेख्यकारीः–

श्रीमती जासोमती देवी धर्मपत्नी श्री लाल बाबू साह , निवास स्थान दानापुर गजाधर चक , गोला पर थाना दानापुर , पत्रालय दानापुर , जिला पटना , भारतीय नागरिक , 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।

2.. द्वितीय पक्ष (भू–विकासक):– Joint Venture of S.D. and S.D.& P. Pvt. Ltd.

1–मेसर्स सिंह डेभलपर्स , जो भारतीय पार्टनरशीप अधिनियम के अनुसार निबंधित कम्पनी है जिसके पार्टनर **श्री पंकज कुमार सिंह** पिता का नाम श्री विजय कुमार सिंह निवास स्थान गॉधीनगर , दानापुर , थाना दानापुर , पत्रालय दीघा , जिला पटना , भारतीय नागरिक **2–मेसर्स सूर्या डेभलपर एण्ड प्लानर प्रा0 लि0 ,** जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अनुसार एक निबंधित कम्पनी है , जिसका कार्यालय शिव गंगा विहार अम्बेदकर पथ , बेली रोड. , पटना है , द्वारा प्रबंध निर्देशक **श्री रमेश प्रसाद** पिता का नाम श्री जगत नारायण सिंह निवास स्थान किसान नगर , अनिसाबाद , थाना फुलवारीशरीफ , पत्रालय अनिसाबाद जिला पटना , पेशा व्यवसाय , जिन्हें इसके पश्चात

संयुक्त 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।

3. लेख्य प्रकार :–

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT) जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद कुल निर्मित भवन का 50% (पचास प्रतिशत) जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं 50% (पचास प्रतिशत) डेभेलपर (द्वितीय पक्ष) का हिस्सा होगा। जो नगर परिषद् दानापुर निजामत से स्वीकृत किये गये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

4. विकास एकरारनामा की सम्पतिः–

(जो इसके पश्चात अनुसूची संख्या – 1 के नाम से वर्णित है)

उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरणः–

मौजा – दानापुर शहजादपुर , हाल मशहूर नाम दानापुर सैनिक कॉलोनी से दक्षिण , थाना दानापुर , जिला पटना राजस्व थाना संख्या 21 (इक्कीस) कुल एराजी मवाजी 1 एकड़ 16 डि0 या मापी से जो भी एराजी आवेगा , अन्दर खाता संख्या – 208 (दो सौ आठ) , सर्वे खेसरा संख्या – 1409 (एक हजार चार सौ नौ) का सम्पूर्ण भाग।

चौ ह द् दी

उतर :– श्री सुखदेव सिंह वो हाल में श्री भगवान दास सिंह वो स्वर्गीय राजबल्लभ सिंह के वारशान

दक्षिण :– श्री शिव गोविन्द सिह हाल स्वर्गीय कैलाश सिंह के वारशान

पूरब :– श्री जनकधारी लाल हाल स्वर्गीय संग्राम सिंह वगैरह

पश्चिम :– बांध आहर (सहायक रास्ता)

यह कि उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य 2,59,84,000/– दो करोड़ उनसठ लाख चौरासी हजार रूपया मात्र है। (MVR Thana Code No. 085)

सं द र्भ

यह कि उपर वर्णित सर्वे खेसरा संख्या 1409 की कुल एराजी मवाजी 1 एकड. 16 डिसमल की खरीदारी लेख्यकारिणी जमीन मालिक ने अपने खास स्त्री धन से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 23–12–1971 ई0 (निबंधन तिथि 08–02–1972 ई0) को नबिस्ते श्री राम पंडित वो श्री बासदेव पंडित वो श्री देवकी लाल पंडित वो श्री परमेश्वर पंडित पिता का नाम स्वर्गीय जीतन पंडित वो श्री राम पदारथ पंडित पिता का नाम स्वर्गीय केश्वर पंडित , सभी का निवास स्थान दानापुर चकअताउल्लाह (गॉधी नगर) , जिला पटना से किया था। जिसका पुस्तक संख्या 01 , जिल्द संख्या 12 , पृष्ट संख्या 161 से 167 , निबंधन संख्या 121 , सन् 1972 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक लेख्यकारिणी , जमीन मालिक कंडिका न0 4 की सम्पति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने निजी उपयोग में लाते रहे हैं। वो लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष

का नाम बसिरिस्ता बिहार सरकार के जमीन्दारी बिहार सरकार के जमीन्दारी विभाग के जमाबन्दी रैयत संख्या 148 में दर्ज पाया गया है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से लेख्यकारिणी प्रथम पक्ष का पूर्ण हकियत अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर प्राप्त है तथा सम्पति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋणभार से पूर्णतः मुक्त 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 आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से 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 दानापुर अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरक 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। जिसके अनुसार भूखण्ड स्वामी अर्थात **प्रथम पक्ष** को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **50%** (पचास प्रतिशत) और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन भूमि मालिक को **द्वितीय पक्ष** के द्वारा निर्माण करके दिया जायगा तथा उन सभी सुविधाओं को भी भूस्वामी को प्रदान की जायगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष 50% (पचास 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।

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 हो चूकी हैं। जिसके अनुसार 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 **50%** (पचास 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 **50%** (पचास प्रतिशत) का आबंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायगा। भू – विकासक एवं भूस्वामी अपने अपने हिस्सा में 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 पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत या सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के खर्च पर प्राप्त कर लिया गया है। जिसके लिये नक्शा प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की है और इन्हे **प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष** के नाम से नक्शा पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली गयी है।

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। भू विकासक उपरोक्त पर 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 **50%** (पचास प्रतिशत) होगा। साथ ही डेभलपर्स के आबंटित हिस्से का **50%** (पचास 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।

2. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **सात** वर्ष तक अनिवार्य रूप से पूरा करके प्रथम पक्ष के हिस्सा का स्वामित्व प्रथम पक्ष को दे देगें। इसके अतिरिक्त निर्माण कार्य पूरा करने के लिये छः माह का अतिरिक्त अवधि कृपा काल के रूप में दी जायेगी। 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 भवन निर्माण हेतू नक्शा पारित होने की तिथि से की जायेगी।

(क) यह कि यदि उक्त निर्धारित अवधि के अन्दर विकासक जमीन मालिक के हिस्सा को निर्माण करके उनके हिस्सा का स्वामित्व प्रदान नहीं करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक के हिस्सा में 1/– एक रूपया प्रति वर्गफीट के दर से प्रति माह बिलम्ब शुल्क के रूप में विकासक द्वारा भुगतान किया जायेगा।

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 की पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मदारी सिर्फ भू विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

4. यह कि यदि किसी तरह के कानूनी अड.चन से निर्माण कार्य शुरू होने में बाधा या ठप हो जाये तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को उपरोक्त निर्धारित अवधि 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 बिक्रय , एकरारनामा , किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख निर्धारित बिक्रय राशि को नियत कर बिक्रय 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 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 , विधि संगत 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।

(ड.) इसी प्रकार डेभलपर्स अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वाधिकार सुरक्षितर 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार , पटना नगर निगम , 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 नहीं 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 उक्त समस्त बहुमंजिला नक्शा दोनो पक्षों के रजामंदी से तैयार होगा और दोनों पक्षों की सहमति से वह नक्शा भवन निर्माणकर्ता अपने स्तर से और अपने खर्चे से सम्बन्धित विभाग से पास करवाया गया है और आरम्भ से लेकर अन्त तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और स्वत्वधारी एक पैसा भी लगाने / खर्च नहीं करेगें। यदि किसी सरकारी नियम या उपनियम के कारणवश निर्माण कार्य बन्द हो जाता है तो स्वत्वधारी लिए गये अग्रिम राशि को वगैर किसी सूद के भूविकासक को वापस कर देगें।

ज. भवन निर्माण काल में नींव से लेकर बहुमंजिला इमारत के अन्तिम छोर तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का स्वत्वधारी समय – समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा जिससे वे निर्माण कार्य की जानकारी ले सके।

झ. 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।

(ञ) 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।

(ट) 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।

(ठ) 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 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 प्रषित 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।

(ग) यह कि भू स्वामी अपने हिस्से के क्षेत्र की बिक्री किसी भी क्रेता के साथ कर सकते हैं , बिक्री मनोबंध का निष्पादन कर सकते हैं , अग्रिम राशि प्राप्त करे , बिक्री पत्र का निष्पादन करें , बिक्री पत्र को निबंधन हेतू निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उपस्थापित करें , निबंधन एकरार स्वीकार करें या जिस प्रकार के प्रक्रिया की आवश्यकता हो उसे भूविकासक अपनायें।

(घ) यह कि डेभलपर्स यदि अन्य भूखण्डों को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करना चाहें तो इसमें जमीन मालिक प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नही होगा।
इस विलेख का मूल प्रति डेभलपर तथा छाया प्रति जमीन मालिक के पास रहेगी।

9. यह कि यदि भूस्वामी किसी प्रकार के अग्रिम राशि का भुगतान भूविकासक द्वितीय पक्ष से प्राप्त करते है तो उसे अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र के दखल कब्जा प्राप्त होते ही बिना किसी सूद के वापस कर देगे। अन्यथा अग्रिम राशि का समायोजन भूस्वामी के निर्मित हिस्से से कर ली जायगी।

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

ढ.ॉचा	:–	आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढॉचा।
Civil कार्य	:–	ब्रिक वर्क प्लास्टर के साथ एवं दो तह Weather Coat पेन्ट एवं अन्दर की दिवाल POP का होगा।
दरवाजे	:–	लकडी का चौखट एवं फ्लश डोर और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनामेल पेन्ट होगा।
खिड.कियॉ	:–	अल्युमुनियम फ्रम में glass के साथ।

फर्श	:–	मार्बल टाईल्स पौलिश के साथ।
शौचालय	:–	मार्बल 7 फीट उँचाई glazed टाईल्स
रसोईघर	:–	गेनाइट वर्किंग प्लैटफार्म , मार्बल सिंक , दिवाल पर वर्किंग प्लैटफार्म के उपर 2 फीट उँचा glazed टाईल्स।

नोट :– उपरोक्त Fining केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नही होगा।

लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर (भू–स्वामी)

21-01-12

लेख्यकारी द्वितीय पक्ष (डेभलपर्स) का हस्ताक्षर

S.D.-S.D. & P. Pvt. Ltd. (J.V.)
Pankaj Kr Singh
पंकज कुमार सिंह
Partner
21-01-2012

S.D.-S.D. & P. Pvt. Ltd. (J.V.)
Partner
21-1-12

साक्ष्यगण

1.
2.
3.
4.
5.
6.

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. 519680** *Amt. paid by N.J. Stamp Paper -* **Rs. 5000**

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.** *Amt. paid through Bank Challan -* **Rs. 515659**

FEE PAID				Registration Fee						LLR + Process Fee		Service Charge
	A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR	0	
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc. Fee	0	500
	A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Mb	25	Total-	0	
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
									TOTAL-	479			

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 979

Registering Officer
Patna

Date : *08/02/2012*

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 08th February 2012 by Jasomati Devi W/O-Lal Babu Sah by profession House Wife. Status - Executant

जसोमती देवी
8.2.12

Signature / L.T.I. of Presentant *Date : 08/02/2012*

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Manoj Kumar age .... Sex M son/daughter of S/O-Sri Lal Babu Sah resident of Janakdhari Road,Danapur,Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 08/02/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 51 on page no. 216 - 235 for the year 2012 and stored in CD Volume No.CD-8 year 2012. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 08/02/2012

Token No. 3713 Year - 2012 Sl.No. 3684 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 2918 NIC-Bihar

PAN AAGAS 1701F

Serial No. 3407 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 3348

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

S 505519

Serial No. 3407 Deed No. 3348

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 06/04/2015 by Umesh Kumar
A Stamp Duty of Rs. 800000/- and other Fees of Rs. 20550/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. 3348 in Book No. 1, Volume No. 68 on pages from 13 to 33 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 11 / Year 2015

6/4/2015

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

Date: 06/04/2015 Token No: 3384 /2015

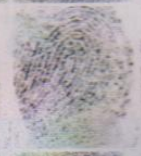
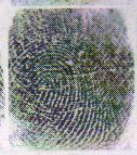
(DEVELOPMENT AGREEMENT)

विकास एकरारनामा

यह एकरारनामा (Agreement) आज दिनांक 4 माह अप्रैल सन् 2015 ई0 को निम्नलिखीत पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 3384 | Reg. Year 2015 | Serial Number 3407 | Deed Number 3348

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Pankaj Kumar Singh						
Sig.	Pankaj Kr Singh 6.4.15						
Claimant	Ramesh Prasad						
Sig.	Ramesh Prasad 06.4.15						
Executant	Naulashi Devi						
Sig.	नवलाशी देवी 6.4.15						
Presented By	Umesh Kumar						
Sig.	उमेश कुमार 6.4.15						
Executant	Umesh Kumar	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	उमेश कुमार 6.4.15						
Identified By	Arun Kumar Sinha						
Sig.	Arun Kumar Sinha 6-4-15						





SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2802sop007

उमेश कुमार
4.4.15

1. प्रथम पक्ष (भू–स्वामी) लेख्यकारीः–

1- श्री उमेश कुमार , पिता का नाम स्वर्गीय कैलाश सिंन्हा ,

2- श्रीमती नौलाशी देवी धर्मपत्नी स्वर्गीय कैलाश सिन्हा ,

दोनो का निवास स्थान दानापुर गाभतल , थाना दानापुर , जिला पटना , भारतीय नागरिक , 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।

2.. द्वितीय पक्ष (भू–विकासक):– Joint Venture of S.D. and S.D.& P. Pvt. Ltd.

1–मेसर्स सिंह डेभलपर्स , जो भारतीय पार्टनरशीप अधिनियम के अनुसार निबंधित कम्पनी है जिसके पार्टनर **श्री पंकज कुमार सिंह** पिता का नाम श्री विजय कुमार सिंह निवास स्थान गॉधीनगर , दानापुर , थाना दानापुर , पत्रालय दीघा , जिला पटना , भारतीय नागरिक **2–मेसर्स सूर्या डेभलपर एण्ड प्लानर प्रा0 लि0 ,** जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अनुसार एक निबंधित कम्पनी है , जिसका कार्यालय शिव गंगा विहार अम्बेदकर पथ , बेली रोड. , पटना है , द्वारा प्रबंध निर्देशक **श्री रमेश प्रसाद** पिता का नाम श्री

उपनिबंधित कार्यालय

जगत नारायण सिंह निवास स्थान किसान नगर , अनिसाबाद , थाना फुलवारीशरीफ , पत्रालय अनिसाबाद जिला पटना , पेशा व्यवसाय , जिन्हें इसके पश्चात **संयुक्त 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।

3. लेख्य प्रकार :–

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT) जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद कुल निर्मित भवन का 50% (पचास प्रतिशत) जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं 50% (पचास प्रतिशत) डेभेलपर (द्वितीय पक्ष) का हिस्सा होगा। जो नगर परिषद् दानापुर निजामत से स्वीकृत किये गये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

4. विकास एकरारनामा की सम्पतिः–

(जो इसके पश्चात अनुसूची संख्या – 1 के नाम से वर्णित है) उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरणः–

मौजा – दानापुर शहजादपुर , हाल मशहूर नाम दानापुर सैनिक कॉलोनी से दक्षिण , थाना दानापुर , जिला पटना राजस्व थाना संख्या 21 (इक्कीस) कुल एराजी मवाजी

अवर निबंधन कार्यालय

1 (एक) बिगहा या मापी से जो भी एराजी आवेगा , अन्दर खाता संख्या – 165 (एक सौ पैंसठ) , सर्वे खेसरा संख्या 1411 (एक हजार चार सौ ग्यारह) का अंश भाग।

चौ ह द् दी

उतर	:–	स्वर्गीय बिक्रम सिंह के उत्तराधिकारी एवं श्रीमती जासोमातो देवी
दक्षिण	:–	स्वर्गीय बिक्रम सिंह के द्वारा बिक्री किये गये क्रेता
पूरब	:–	पार्ट प्लौट न0 1411 श्री अरूण कुमार सिन्हा एवं श्री दिनेश कुमार सिन्हा
पश्चिम	:–	बांध आहर (सहायक सड़क)

यह कि उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड. पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य 4,00,00,000/– चार करोड़ रूपया मात्र है। (MVR Thana Code No. 085)

सं द र्भ

यह कि उपर वर्णित सर्वे खेसरा संख्या 1411 की कुल एराजी मवाजी 2 बिगहा 10 कट्ठा जमीन की खरीदारी लेख्यकारिणी न0 2 एवं उनके पुत्रगण श्री अरूण कुमार सिन्हा वो श्री उमेश कुमार एवं श्री दिनेश कुमार सिन्हा ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी दिनांक 07–01–1971 ई0 को नबिस्ते श्री सीताराम शर्मा पिता का नाम श्री शिव गोविन्द लाल , निवास स्थान लाल कोठी दानापुर , थाना दानापुर , जिला पटना से श्री गिरजा नन्दन सिंह पिता का नाम स्वर्गीय हनुमान सिंह , निवास स्थान पारथु , थाना पुनपुन , जिला पटना



के नाम से खरीद किया था। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 09 , पृष्ट संख्या 241 से 244 , निबंधन संख्या 98 सन् 1971 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। बाद में उक्त श्री गिरजा नन्दन सिंह ने दिनांक 10–04–1985 ई0 को बजरिय वशिका एकरारनामा लादावी यानि बाजीदावा का निष्पादन उक्त श्रीमती नौलासी देवी वगैरह के नाम से करके उक्त सम्पति पर अपना कागजी दावा त्याग दिया। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 18 , पृष्ट संख्या 575 से 579 निबंधन संख्या 1986 सन् 1985 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो बाद में श्री अरूण कुमार सिन्हा एवं श्री उमेश कुमार वो श्री दिनेश कुमार सिन्हा ने अपने माता के सहमति से अपने खरीदारी की गयी उपरोक्त सम्पति को आपस में दिनांक 25–08–2012 ई0 को विभाजित कर लिये। जिसके अनुसार कंडिका संख्या – 4 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक संख्या –01 को खास हिस्सा में मिला। जिसपर लेख्यकारीगण / जमीन मालिक कंडिका न0 4 की सम्पति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने निजी उपयोग में लाते रहे हैं। लेख्यकारिणी न0 2 का कोई हक वो हिस्सा उक्त सम्पति में नहीं है। लेकिन जमीन मालिक संख्या – 02 के नाम से भी उक्त सम्पति की खरीदारी किया था। जिसका विभाजन लेख्यकारी न0 1 एवं उनके भ्राता अपने माता के सहमति से कर लिया है। इसलिये लेख्यकारी न0 1 के स्वामित्व को स्वीकार करने के उद्येश्य से लेख्यकारिणी न0 2 भी इस वशिका विकास एकरारनामा के निबंधन में सामिल है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का पूर्ण हकियत अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर प्राप्त है तथा सम्पति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋणभार से पूर्णतः मुक्त 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 आवासीय इमारत एवं आधुनिक तकनीक से 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 दानापुर अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरक 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। जिसके अनुसार भूखण्ड स्वामी अर्थात **प्रथम पक्ष** को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में **50%** (पचास प्रतिशत) और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन भूमि मालिक को **द्वितीय पक्ष** के द्वारा निर्माण करके दिया जायगा तथा उन सभी सुविधाओं को भी भूस्वामी को प्रदान की जायगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष **50% (पचास 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 ,

अवर निबंधन कार्यालय

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।

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 हो चूकी हैं। जिसके अनुसार 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 **50%** (पचास 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 **50%** (पचास प्रतिशत) का आबंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायगा। भू – विकासक एवं भूस्वामी अपने अपने हिस्सा में मिलने वाली निर्मित क्षेत्र की बिक्री , निबंधन बंधक , एकरारनामा अपने खरीददारो के पक्ष में करने के लिए स्वतंत्र होगें।

अवर निबंधन कार्यालय

यह कि उपरोक्त योजना का प्रारूप नक्शे के साथ पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत या सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के खर्च पर प्राप्त कर लिया गया है। जिसके लिये नक्शा प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की है और इन्हे **प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष** के नाम से नक्शा पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली गयी है।

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। भू विकासक उपरोक्त पर 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 **50%** (पचास प्रतिशत) होगा। साथ ही डेभलपर्स के आबंटित हिस्से का **50%** (पचास 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।

2. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य **पांच** वर्ष तक अनिवार्य रूप से पूरा करके प्रथम पक्ष के हिस्सा का स्वामित्व प्रथम पक्ष को दे देगें। इसके अतिरिक्त निर्माण कार्य पूरा करने के लिये छः माह का अतिरिक्त

अवर निबंधन कार्यालय

अवधि कृपा काल के रूप में दी जायेगी। 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 भवन निर्माण हेतू नक्शा पारित होने की तिथि से की जायेगी।

(क) यह कि यदि उक्त निर्धारित अवधि के अन्दर विकासक जमीन मालिक के हिस्सा को निर्माण करके उनके हिस्सा का स्वामित्व प्रदान नहीं करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक के हिस्सा में 1/– एक रूपया प्रति वर्गफीट के दर से प्रति माह बिलम्ब शुल्क के रूप में विकासक द्वारा भुगतान किया जायेगा।

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 की पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मदारी सिर्फ भू विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

4. यह कि यदि किसी तरह के कानूनी अड.चन से निर्माण कार्य शुरू होने में बाधा या ठप हो जाये तो वैसी परीस्थिति में डेवलपर्स का कोई दोष नहीं माना जायगा। डेवलपर्स के द्वारा सभी कानूनी प्रकियाओं को

अवर निबंधन कार्यालय

गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों को उपरोक्त निर्धारित अवधि 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 बिक्रय , एकरारनामा , किरायेनामा तथा पट्टा अभिलेख निर्धारित बिक्रय राशि को नियत कर बिक्रय 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 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 , विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक किया – कलापों की स्वीकृति सम्बन्धित विभागेां 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।

अवर निबंधन कार्यालय

(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 सुरक्षितर 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 फौजदारी 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार , पटना नगर निगम , 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 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।

अवर निबंधन कार्यालय

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 उक्त समस्त बहुमंजिला नक्शा दोनो पक्षों के रजामंदी से तैयार होगा और दोनों पक्षों की सहमति से वह नक्शा भवन निर्माणकर्ता अपने स्तर से और अपने खर्चे से सम्बन्धित विभाग से पास करवाया जायेगा और आरम्भ से लेकर अन्त तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और स्वत्वधारी एक पैसा भी लगाने / खर्च नहीं करेगें। यदि किसी सरकारी नियम या उपनियम के कारणवश निर्माण कार्य बन्द हो जाता है तो स्वत्वधारी लिए गये अग्रिम राशि को वगैर किसी सूद के भूविकासक को वापस कर देगें।

ज. भवन निर्माण काल में नींव से लेकर बहुमंजिला इमारत के अन्तिम छोर तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का स्वत्वधारी समय – समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा जिससे वे निर्माण कार्य की जानकारी ले सके।

झ. 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।

(ञ) 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।

(ट) 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।

(ठ) 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 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 प्रषित 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।

(ग) यह कि भू स्वामी अपने हिस्से के क्षेत्र की बिक्री किसी भी क्रेता के साथ कर सकते हैं , बिक्री मनोबंध का निष्पादन कर सकते हैं , अग्रिम राशि प्राप्त करे , बिक्री पत्र का निष्पादन करें , बिक्री पत्र को निबंधन हेतू निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उपस्थापित करें , निबंधन एकरार स्वीकार करें या जिस प्रकार के प्रक्रिया की आवश्यकता हो उसे भूविकासक अपनायें।

(घ) यह कि डेभलपर्स यदि अन्य भूखण्डों को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करना चाहें तो इसमें जमीन मालिक प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नही होगा।

इस विलेख का मूल प्रति डेभलपर तथा छाया प्रति जमीन मालिक के पास रहेगी।

अपर निबंधन कार्यालय

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

ढ.ॉचा	:–	आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढॉचा।
Civil कार्य	:–	ब्रिक वर्क प्लास्टर के साथ एवं दो तह Weather Coat पेन्ट एवं अन्दर की दिवाल POP का होगा।
दरवाजे	:–	लकड.ी का चौखट एवं फ्लश डोर और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनामेल पेन्ट होगा।
खिड.कियॉ	:–	अल्युमुनियम फ्रेम/लकड़ी glass के साथ।
फर्श	:–	मार्बल टाईल्स समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:–	7 फीट उॅचाई तक glazed टाईल्स
रसोईघर	:–	गेनाइट वर्किंग प्लैटफार्म , स्टील सिंक , दिवाल पर वर्किंग प्लैटफार्म के उपर 2 फीट उॅचा glazed टाईल्स।

अवर निबंधन कार्यालय

नोट :– उपरोक्त Fining केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नही होगा।

साक्ष्यगण

1. Seema Sinha
4/4/15
2. Shobha Kailash Sinha
Gabhatal Danapur
Patna

लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर (भू–स्वामी)

1. 3 [illegible] कुमार
4.4.15

नवलाश्री देवी
2.4.14

3. Dinesh kumar Sinha
S/o late Kailash Sinha
Gautal, Danapur, Patna
4/4/15

लेख्यकारी द्वितीय पक्ष (डेभलपर्स) का हस्ताक्षर

S.D.-S.D. & P. Pvt. Ltd. (J.V.)
Pankaj Kr. Singh.
4.4.15 Parnter

S.D.-S.D. & P. Pvt. Ltd. (J.V.)
Ramesh Prasad
Parnter 4.4.15

Online Bank challan checked
Signature 6/4/15

प्रारूपकर्ता
[illegible]
6/4/2015

उपर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)
6.4.15

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 800000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	819550/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	0	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	20000	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. - 20550

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

Registering Officer
Danapur

Date: 06/04/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 04th April 2015 by Umesh Kumar S/O Late Kailash Sinha by profession Others. Status - Executant

6-4-15

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:06/04/2015**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Arun Kumar Sinha' age '53' Sex 'M', 'S/O Kailash Sinha', resident of 'Gabhtal, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 06/04/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 68 on pages on 13 -33 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-11 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 06/04/2015

Token No. : 3384 **Year : 2015** **S.No. : 3407** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 3348**

Scanned by:.....

Checked by

Serial No. 10686 Book No. :- 1 Deed No. 8553

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR G 465568

Serial No. 10686 Deed No. 8553

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 29/09/2012 by Arun Kumar Sinha
A Stamp Duty of Rs. 1285230/- and other Fees of Rs. 795/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. 8553 in Book No. 1, Volume No. 147 on pages from 224 to 242 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 24 / Year 2012

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

Date: 29/09/2012 Token No: 10800 /2012

SCORE 3.0

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

विकास एकरारनामा

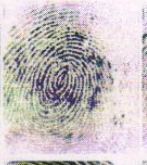
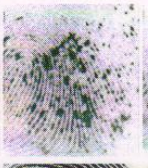
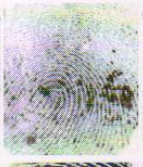
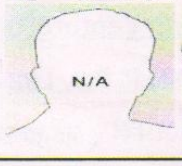
यह एकरारनामा (Agreement) आज दिनांक 29 माह सितम्बर सन् 2012

को निम्नलिखीत पक्षों के बीच सम्पन्न हुआ।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 10800 Reg. Year 2012 Serial Number 10686 Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Litti
Claimant	Pankaj Kumar Singh						
Sig.	Pankaj Kr Singh 29.9.12						
Claimant	Ramesh Prasad						
Sig.	Ramesh Prasad 29.9.12						
Executant	Naulasi Devi						
Sig.	नौलासी देवी						
Identified By	Sanjiv Kumar						
Sig.	29/9/12						
Executant	Umesh Kumar Sinha Alias Umesh Kumar						
Sig.	उमेश कुमार 29-9-12						
Executant	Dinesh Kumar Sinah						
Sig.	Dinesh Kumar Sinha 29-9-12						
Executant	Arun Kumar Sinha						
Sig.	Arun Kumar Sinha 29-9-12						
Presented By	Arun Kumar Sinha	 N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	Arun Kumar Sinha 29-9-12						

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sop001

1. प्रथम पक्ष (भू–स्वामी) लेख्यकारीः–

(१) श्री अरूण कुमार सिन्हा , उम्र करीब 55 वर्ष

(२) श्री उमेरा कुमार सिन्हा उर्फ उमेरा कुमार , उम्र करीब 52 वर्ष ,

(३) श्री दिनेरा कुमार सिन्हा , उम्र करीब 46 वर्ष ,

सभी के पिता का नाम स्वर्गीय कैलाश सिंह

(४) श्रीमती गौलासी देवी , उम्र करीब 75 वर्ष , धर्मपत्नी स्वर्गीय कैलाश सिंह ,

सभी का निवास स्थान गाभतल दानापुर , थाना दानापुर , पत्रालय दीघा , जिला पटना – 800012 , भारतीय नागरिक , 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।

2.. द्वितीय पक्ष (भू–विकासक):– Joint Venture of S.D. and S.D.& P. Pvt. Ltd.

1–मेसर्स सिंह डेभलपर्स , जो भारतीय पार्टनरशीप अधिनियम के अनुसार निबंधित कम्पनी है जिसके पार्टनर **श्री पंकज कुमार सिंह** , उम्र 33 वर्ष , पिता का नाम श्री विजय कुमार सिंह निवास स्थान गॉधीनगर , दानापुर , थाना दानापुर , पत्रालय दीघा , जिला पटना – 800012 , भारतीय नागरिक ,

अवर निबंधन कार्यालय

2–मेसर्स सूर्या डेभलपर एण्ड प्लानर प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अनुसार एक निबंधित कम्पनी है , जिसका कार्यालय शिव गंगा विहार अम्बेदकर पथ , बेली रोड. , पटना है , द्वारा प्रबंध निर्देशक **श्री रमेश प्रसाद** , उम्र करीब 49 वर्ष पिता का नाम श्री जगत नारायण सिंह निवास स्थान किसान नगर , अनिसाबाद , थाना फुलवारीशरीफ , पत्रालय अनिसाबाद जिला पटना – 800 002 , पेशा व्यवसाय , जिन्हें इसके पश्चात **संयुक्त 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।

3. लेख्य प्रकार :–

विकास एकरारनामा (DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT) जिसके अनुसार भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन बनाने के बाद कुल निर्मित भवन का 50% (पचास प्रतिशत) जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं 50% (पचास प्रतिशत) डेभेलपर (द्वितीय पक्ष) का हिस्सा होगा। जो नगर परिषद् दानापुर निजामत से स्वीकृत किये गये नक्शे के आधार पर मान्य होगा।

Arun Kumar Sinha 23-9-12
Dinesh kumar Singh 23-9-12
सौ लक्ष्मी देवी 23-9-12
उमेश कुमार 29.9.12

अवर निबंधन कार्यालय

4. विकास एकरारनामा की सम्पतिः–

(जो इसके पश्चात अनुसूची संख्या – 1 के नाम से वर्णित है) उपर वर्णित भूस्वामी प्रथम पक्ष लेख्यकारीगण के भूखण्ड का विवरणः–

मौजा – **दानापुर शहजादपुर** , जो **गोला रोड़ सैनिक कॉलोनी से पूरब मुख्य गोला रोड़ पर** स्थित है , थाना दानापुर , जिला पटना , राजस्व थाना संख्या 21 (इक्कीस) कुल एसजी मवाजी 1 बिगहा 10 कट्ठा या मापी से जो भी एराजी आवेगा , अन्दर खाता संख्या – 165 (एक सौ पैंसठ) , सर्वे खेसरा संख्या – 1411 (एक हजार चार सौ ग्यारह) एवं मवाजी 18 डिसमल अन्दर खाता संख्या 171 (एक सौ एकहत्तर) , सर्वे खेसरा संख्या 1410 (एक हजार चार सौ दस) का अंश भाग।

चौ ह द् दी

उतर	:–	स्वर्गीय बिक्रम सिंह के उत्तराधिकारी एवं श्रीमती जासोमती देवी वगैरह
दक्षिण	:–	स्वर्गीय बिक्रम सिंह के द्वारा बिक्री गये क्रेता
पूरब	:–	मुख्य गोला रोड़
पश्चिम	:–	पार्ट प्लौट न0 1411 श्री उमेश कुमार सिन्हा एवं श्रीमती जासोमती देवी

यह कि उपरोक्त सम्पति आवासीय सह व्यवसायिक है एवं मुख्य गोला रोड़ पर स्थित है। जिसका न्यूनतम मूल्य 6,42,56,500/– छः करोड़ बेयालिस लाख छप्पन हजार पांच सौ रूपया मात्र है। (MVR Thana Code No. 118)

अवर निबंधन कार्यालय

कुमार कुमार 29.9.12

श्रीमती जासोमती देवी 29-9-12

Dinesh kumar Sinha 29-9-12

Umesh Kumar Sinha 29-9-12

सं द र्भ

यह कि उपर वर्णित सर्वे खेसरा संख्या 1410 एवं 1411 की एराजी लेख्यकारी न0 4 श्रीमती नौलासी देवी ने दिनांक 07–01–1971 ई0 को अपने खास अर्जित आय से श्री गिरजा नन्दन सिंह पिता का नाम स्वर्गीय हनुमान सिंह निवास स्थान पारथु , थाना पुनपुन , जिला पटना के नाम से नबिस्ते श्री सीता राम शर्मा पिता का नाम शिव गोविन्द लाल , निवास स्थान लाल कोठी दानापुर , थाना दानापुर , जिला पटना से खरीद किया था। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 09 , पृष्ट संख्या 241 से 244 , निबंधन संख्या 98 सन् 1971 ई0 , निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। लेकिन उक्त खरीदारी के आधार पर उक्त श्री गिरजा नन्दन सिंह को कोई दखल कब्जा उक्त सम्पति पर प्राप्त नहीं हुआ। जिसके कारण श्री गिरजा नन्दन सिंह अपने ईमानदारी के बरकरार रखते हुये दिनांक 20–04–1985 ई0 को उक्त श्रीमती नौलासी देवी के नाम से एक किता वशिका बाजीदावा (Deed of Release) का निष्पादन कर दिया। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 18 , पृष्ट संख्या 575 से 579 , निबंधन संख्या 1986 सन् 1985 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के पश्चात उक्त श्रीमती नौलासी देवी उक्त सम्पति पर काबिज दखिल हुयी। बाद श्रीमती नौलासी देवी के परामर्श एवं सहमति से लेख्यकारीगण ने अपने सम्पति का विभाजन दिनांक 25–08–2012 ई0 को खानगी रूप से कर लिया। जिसके अनुसार खाने न0 4 में वर्णित सम्पति अन्दर सब्रे खसरा संख्या 1411 में मवाजी 15 कट्ठा लेख्यकारी न0 1 श्री अरूण कुमार सिन्हा को एवं सर्वे खसरा संख्या 1411 में मवाजी 15 कट्ठा लेख्यकारी न0 3 श्री दिनेश कुमार सिन्हा को तथा सर्वे खसरा संख्या 1410 में मवाजी 18 डि0 लेख्यकारी न0 2 श्री उमेश कुमार सिन्हा उर्फ उमेश कुमार को खास हिस्सा में मिला। जिसपर लेख्यकारी न0 1 से 3 अपने अपने हिस्सा के अनुसार कंडिका न0 4 की सम्पति पर बहैसियत सम्पति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पति को अपने निजी उपयोग में लाते रहे हैं। वो लेख्यकारिणी न0 4 का केई हक वो अधिकार कंडिका संख्या 4 की सम्पति में नहीं है। लेकिन लेख्यकारिणी

अवर निबंधन कार्यालय

Arun kumar Sinha 29-9-12

Dinesh kumar Sinha 29-9-12

उमेश कुमार 29.9.12

गौलासी देवी 29-9-12

न0 4 ने ही उक्त सम्पति की खरीदारी किया था , जिसके कारण लेख्यकारी न0 1 से 3 के स्वामित्व को स्वीकार करने के उद्येश्य से लेख्यकारिणी न0 4 भी इस वशिका विकास एकरारनामा के निबंधन में सामिल है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से लेख्यकारी न0 1 से 3 , जिन्हें इसके पश्चात **लेख्यकारीगण/भूस्वामी** के नाम से सम्बोधित किया जायेगा , पक्ष का पूर्ण हकियत अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर प्राप्त है तथा सम्पति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋणभार से पूर्णतः मुक्त 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 आवासीय सह व्यवसायिक इमारत/मॉल एवं आधुनिक तकनीक से दूकान , औफिस 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 दानापुर अंचल से भूस्वामी के नाम से कटती है। अतः भूखण्ड सभी तरक के वारदैन से पाक वो साफ है। विकासक भी स्वंय

अवर निबंधन कार्यालय

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 व्यवसायिक/मॉल सह आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के उपर वर्णित जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार होगा। जिसके अनुसार भूखण्ड स्वामी अर्थात **प्रथम पक्ष** को उनके भूखण्ड पर निर्मित संरचना में 50% (पचास प्रतिशत) और उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र का आबंटन भूमि मालिक को **द्वितीय पक्ष** के द्वारा निर्माण करके दिया जायगा तथा उन सभी सुविधाओं को भी भूस्वामी को प्रदान की जायगी। दूसरी ओर द्वितीय पक्ष डेवलपर को सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का शेष 50% (पचास 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।

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

अवर निबंधन कार्यालय

भूविकासक को भूस्वामी से किसी प्रकार के अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होगी।

यह कि बहुमंजिला व्यवसायिक /मॉल सह आवासीय इमारत के प्रारूप योजना (Land Layout Plan) अधिकृत संस्था द्वारा पारित होने के उपरान्त 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 50% (पचास प्रतिशत) के अनुसार निर्मित व्यवसायिक /मॉल सह आवासीय इमारत (फ्लैट एवं पार्किंग स्पेश तथा अन्य सुविधाओं) का आबंटन विकास योजना के अन्तर्गत बनने वाली बहुमंजिला व्यवसायिक /मॉल सह आवासीय इमारत में किया जायगा। इसी प्रकार भू – विकासक के हिस्सा 50% (पचास प्रतिशत) का आबंटन भी उसी दस्तावेज (Memorandum of Partition) में किया जायगा। भू – विकासक एवं भूस्वामी अपने अपने हिस्सा में 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 पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत या सरकार द्वारा अधिकृत संस्था के समक्ष योजना प्रारूप की स्वीकृति विकासक के खर्च पर प्राप्त कर लिया गया है। जिसके लिये नक्शा प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष के नाम से तैयार की है और इन्हे **प्रथम पक्ष / द्वितीय पक्ष** के नाम से नक्शा पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी भी संस्था से स्वीकृति ली गयी है।

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। भू विकासक उपरोक्त पर 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 50% (पचास प्रतिशत) होगा। साथ ही डेभलपर्स के आबंटित हिस्से का 50% (पचास 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।

2. यह कि द्वितीय पक्ष (बिल्डर) प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य पांच वर्ष तक अनिवार्य रूप से पूरा करके प्रथम पक्ष के हिस्सा का स्वामित्व प्रथम पक्ष को दे देगें। इसके अतिरिक्त निर्माण कार्य पूरा करने के लिये छः माह का अतिरिक्त अवधि कृपा काल के रूप में दी जायेगी। लेकिन यदि किसी प्रकार का प्राकृतिक आपदा या कोई कानूनी अड़चन निर्माण अवधि में उत्पन्न हो जाती है तो उक्त अवधि की कोई गिनती निर्माण अवधि में नहीं की जायेगी। 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 व्यवसायिक / मॉल सह आवासीय इमारत निर्माण हेतू नक्शा पारित होने की तिथि से की जायेगी।

(क) यह कि यदि उक्त निर्धारित अवधि के अन्दर विकासक जमीन मालिक के हिस्सा को निर्माण करके उनके हिस्सा का स्वामित्व प्रदान नहीं करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक के हिस्सा में 1/– एक

Amardeep Singh 29-9-12
Dinesh kumar singh 29-9-12
कौशलपुरी दिल्ली 29-9-12
Sanjay Kumar 29.9.12

अवर निबंधक कार्यालय

रूपया प्रति वर्गफीट के दर से प्रति माह बिलम्ब शुल्क के रूप में विकासक द्वारा भुगतान किया जायेगा।

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 की पर किसी भी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण ले सकते हैं। जिसके भुगतान की पूरी जिम्मदारी सिर्फ भू विकासक की होगी। इससे प्रथम पक्ष जमीन मालिक को कोई सरोकार नहीं होगा।

4. यह कि यदि किसी तरह के कानूनी अड.चन से निर्माण कार्य शुरू होने में बाधा या 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 उपरोक्त निर्धारित अवधि 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।

29.9.12

29-9-12

29-9-12

29-9-12

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 , विधि संगत 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 व्यवसायिक /मॉल सह आवासीय इमारत 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 सुरक्षितर रखेगें।



29.9.12

29-9-12

29-9-12

29-9-12

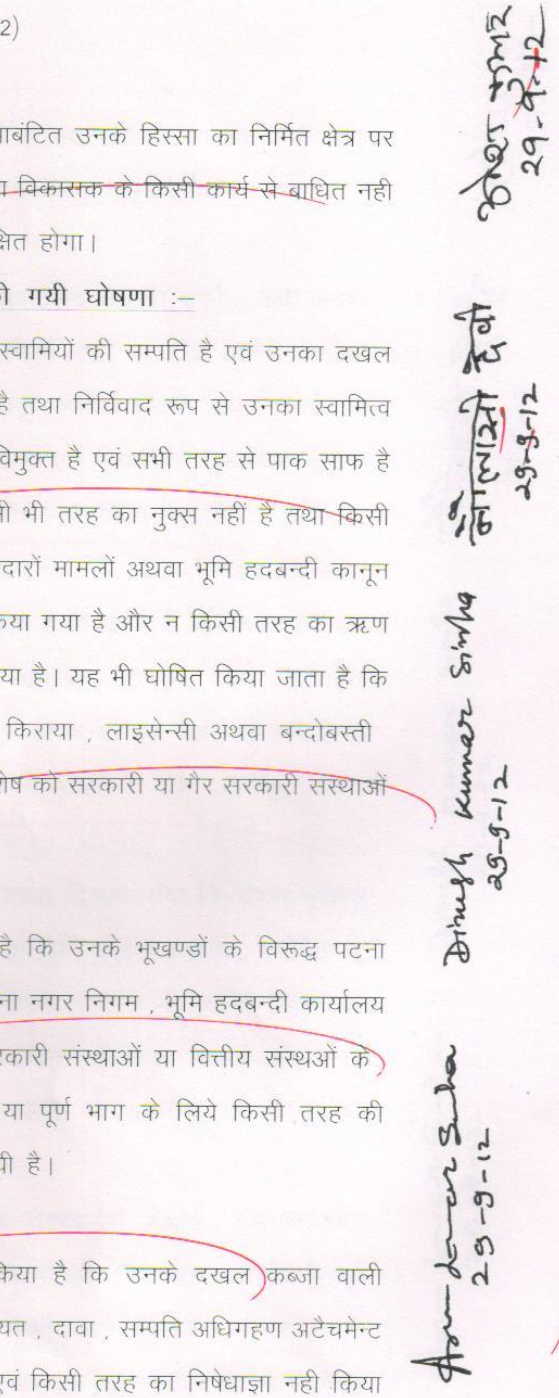
(च) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आबंटित उनके हिस्सा का निर्मित क्षेत्र पर भूमि स्वामी के हक और कब्जा विकासक के किसी कार्य से बाधित नही होगा एवं उनका बर्चस्व सुरक्षित होगा।

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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार , पटना नगर निगम , 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 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 उक्त समस्त बहुमंजिला व्यवसायिक /मॉल सह आवासीय इमारत का नक्शा दोनो पक्षों के रजामंदी से तैयार होगा और दोनों पक्षों की सहमति से वह नक्शा भवन निर्माणकर्ता अपने स्तर से और अपने खर्चे से सम्बन्धित विभाग से पास करवाया जायेगा और आरम्भ से लेकर अन्त तक सारा व्यय भूविकासक को वहन करने की पाबंदी होगी और स्वत्वधारी एक पैसा भी लगाने / खर्च नहीं करेगें।



Rohit Kumar 29.9.12

Sanjeev Kumar Gupta 29-9-12

Arun Kumar Singh Kumar Singh 29-9-12

Arun Kumar Sinha 29-9-12

ज. भवन निर्माण काल में नींव से लेकर बहुमंजिला इमारत के अन्तिम छोर तक यानि सुपर स्ट्रक्चर का स्वत्वधारी समय – समय पर निरीक्षण करने का अधिकार होगा जिससे वे निर्माण कार्य की जानकारी ले सके।

झ. 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।

(ञ) 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।

(ट) यह कि उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई कि सबसे उपरी छत सेट बैक , 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।

(ठ) यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद , इस डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद , लाभांश के सम्बन्ध में निर्मित क्षेत्र के लिए

अवर निबंधन कार्यालय

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 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 प्रषित 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।

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर

(ग) यह कि भू स्वामी अपने हिस्से के क्षेत्र की बिक्री किसी भी क्रेता के साथ कर सकते हैं , बिक्री मनोबंध का निष्पादन कर सकते हैं , अग्रिम राशि प्राप्त करे , बिक्री पत्र का निष्पादन करें , बिक्री पत्र को निबंधन हेतू निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उपस्थापित करें , निबंधन एकरार स्वीकार करें या जिस प्रकार के प्रक्रिया की आवश्यकता हो उसे भूविकासक अपनायें।

(घ) यह कि डेभलपर्स यदि अन्य भूखण्डों को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करना चाहें या जमीन मालिक के जमीन से रास्ता का उपयोग करना चाहे , तो इसमें जमीन मालिक प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नही होगा।

9. यह श्री उमेश कुमार सिन्हा उर्फ उमेश कुमार का जमीन उक्त भूखण्ड के पीछे जानिब पश्चिम स्थित है। उक्त जमीन में गोला रोड़ से जमीन तक रास्ता का उपयोग करने का अधिकार श्री उमेश कुमार सिन्हा उर्फ उमेश कुमार को होगा।

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

ढ.ॉचा	:–	आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढॉचा।
Civil कार्य	:–	ब्रिक वर्क प्लास्टर के साथ एवं दो तह Weather Coat पेन्ट एवं अन्दर की दिवाल POP का होगा।
दरवाजे	:–	लकडी का चौखट एवं फ्लश डोर और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनामेल पेन्ट होगा।
खिड.कियॉ	:–	लकडी फ्रेम में glass के साथ।

अवर निबंधन कार्यालय

फर्श	:–	मार्बल टाईल्स समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:–	मार्बल 7 फीट उँचाई glazed टाईल्स
रसोईघर	:–	गेनाइट वर्किंग प्लैटफार्म , मार्बल सिंक , दिवाल पर वर्किंग प्लैटफार्म के उपर छत तक उँचा glazed टाईल्स।

लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर (भू–स्वामी)

Amdavar Sinha
29-9-12

29.9.12

Dinesh Kumar Sinha
29-9-12

29-9-12

लेख्यकारी द्वितीय पक्ष (डेभलपर्स) का हस्ताक्षर

S.D.-S.D. & P. Vt. Ltd. (J.V.)
Pankaj Kr Singh
29.9.12 Parnter

S.D.-S.D. & P. Vt. Ltd. (J.V.)
Parnter 29.9.12

साक्ष्यगण

1. Seema Sinha
c/o Umesh Kr Sinha alias Umesh Kumar
Gabhtal Danapur Patna
29.9.12

2. Reena Sinha
c/o Dinesh Kr Sinha
Gabhtal Danapur Patna
29.9.12

3. Sanjeev Kr.
S/o Sri Binay Kr. Sinha
Phulwari Sharif
Patna - 801505 29/9/12

4. Binay Kumar Singh
S/o Sri Vijay Kumar Singh
Danapur, Gaftal, Gandhinagar,
P.o. Digha Dis-Patna
29/9/2012

प्रारूपकर्ता

29/9/2012

अवर निबंधन कार्यालय

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 1285230/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 100/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 1285925/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	0	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	250	J1	0	K2	0	Na	45		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
									TOTAL-	295		

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 795

Registering Officer
Danapur

Date: 29/09/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 29th September 2012 by Arun Kumar Sinha S/O Late Kailash Singh by profession Others. Status - Executant

Arun Kumar Sinha
29-9-12
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:29/09/2012

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjiv Kumar' age '43' Sex 'M', 'S/O Sri Binay Kumar Sinha', resident of 'Pethiya Bazar,phulwari Sharif,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 29/09/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 147 on pages on 224 -242 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-24 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 29/09/2012

Token No. : 10800 **Year :** 2012 **S.No. :** 10686 **SCORE Ver.3.0** **Deed No . :** 8553