Serial No. 11850 Circle:-:Buxar Municiple Book No. :-1 Deed No. 11652

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR V 915866

Serial No. 11850 Deed No. 11652

26 OCT 2016

बक्सर

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, बक्सर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 29/10/2016 को Madan Rai द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 475400 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 21500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राहय पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर यहाँ अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 11652 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 156 के पृष्ठ सं0 273 से 286 तक CD 24 में आज निबंधित एवं कुल 14 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

मनोज कुमार संजय
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– 29/10/2016 टोकन नं. 12167 / 2016

SCROLL CHECKED

विकास एकरारनामा

Development Agreement

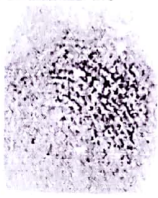
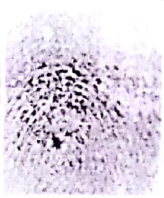
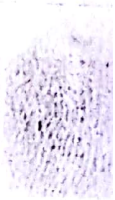
यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 27 माह 10, २०१६ को

जिला अवर निबंधक बक्सर

Scanned by CamScanner

District Registry Office,Buxar

ken Number 12167 Reg. Year 2016 Serial Number 11850 Deed Number 1165

esType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
aimant	Himalaya Realty Developers Pvt.Ltd						
esented	Madan Rai	[x] Photo	[x] Thumb	[x] Index	[x] Middle	[x] Ring	[x] Little
ecutant	Madan Rai						
entified	Gopal Kumar Rohit						

जिला अधिनायक
बक्सर

CORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 4500sop007

Scanned by CamScanner

१ मदन राय पिता- स्व. सिद्धनाथ राय उम करीब 62 वर्ष, निवास स्थान मोहल्ला सोहनी पट्टी पत्रालय- बक्सर, थाना- बक्सर नगर, जिला - बक्सर, पिन कोड - 802101 जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उतराधिकारी, निष्पादक, प्रशाशक, हितवध, उतराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

२ हिमालया रियल्टी डेवलपर्स प्रा. लिमिटेड [Himalya Realty Developers (P) Ltd.] जो कंपनी एक्ट 2013 के अंतर्गत पंजीकृत संख्या- U45500BR2016PTC021582, पैन संख्या- AADCH8792A जिसके निर्देशक श्री संजीव कुमार गर्ग पिता- स्व. विजय कुमार दुबे निवासी ग्राम- सारंगपुर थाना- आरा मुफ़्फ़सिल जिला- भोजपुर, कार्यालय- पुरानी पुलिस लाइन, आरा, भोजपुर, बिहार- ८०२३०१ जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उनन्यनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित प्रशासक, निष्पादक एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं के बीच संपादित हुआ है।

<u>संदर्भ</u>

यह कि अनुसूची-१ में वर्णित जमीन प्रथम पक्ष की मौरूसी संपति है। जो लेख्यकारी प्रथम पक्ष के परदादा स्व. राम जनम राय वैगरह का नाम सर्वे खतियान में अंकित है जो मौज़ा बक्सर किला, थाना न.- 332, पुराना वार्ड न.- 11, नया वार्ड न.- 34 जिला- बक्सर में खाता न.- 390, खेसरा- 3689, रकवा- 1.070 डी./कड़ी वो 3690 रकवा- 190 डी./कड़ी है। लेख्यकारी प्रथम पक्ष स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुये निर्विवाद रूप से शांति पूर्ण दखल कब्जे में दाखिल खारिज कराकर आज तक चले आ रहे हैं जिसका जमाबंदी न.- 54/6A से लगान सरकार को देते आ रहे हैं, वर्तमान मे प्रथम पक्ष का नाम रजिस्टर- II मे दर्ज है उक्त भूमि पर मालिकाना हक वो हैसियत से कायम है वो उसी समय से जमीन मालिक

Scanned by CamScanner

उपरोक्त भूखंड सहित अन्य भूखंड पर शांति पूर्वक दखल कब्जा मे जोत आबाद करते चले आ रहे हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक अनुसुचि- १ मे वर्णित जमीन के संबंध मे यह विश्वास दिलाया की जमीन हर प्रकार से पाक साफ एवं स्वत्व, दोष या ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जाएगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षतिपूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा। उभय पक्षों कि सहमति से यह भी निर्णय लिया गया है कि अनुसूची -१ मे वर्णित जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृति कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत का निर्माण वर्तमान में 11 कट्ठे पर करेंगे वो बाकी बचे रकवे का निबंधन उभय पक्ष आपसी सहमति से बक्सर नगर पालिका के द्वारा नक्शा स्वीकृति दिनांक से 6 (छः) माह के अंदर कर लेंगे। जमीन मालिक प्रथम पक्ष ने डेवलपर को यह विश्वास और भरोसा दिलाया है की उपरोक्त खाते का कुल रकवा का डेवलपमेंट हिमालया रियल्टी डेवलपर्स प्रा॰ लिमिटेड के द्वारा हीं किया जाएगा, प्रस्तुत एकरारनामा के बाद किसी अन्य से उपरोक्त खाते से संबन्धित एकरारनामा / विक्रय पत्र कि बात जमीन मालिक नक्शा स्वीकृति दिनांक से 6 (छः) माह तक नहीं करेंगे। ऐसा करने पर उसे गैर कानूनी करार दिया जाएगा।

निम्नलिखित शर्तें एवं बंधन :-

१॰ यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष कि सहमति से यह तय किया कि अनुसूची -१ कि जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे ।

२॰ यह कि जमीन मालिक और **डेवलपर** के बीच इस संबंध मे इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब **डेवलपर** ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है की उक्त सम्पति को उन्नयन के लिय ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षती नहीं पाहुचएंगे।

29/10/15

Scanned by CamScanner

३. यह कि उभय पक्ष सहमत हुये की द्वितीय पक्ष यानी **डेवलपर** वचनबद्ध करते हैं की अनुसूची- १ में वर्णित जमीन पर बहुमंजिल इमारत की संरचना करेंगे।

४. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया की भवन के अंतिम रूप के निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर का व्यवहार उक्त स्वामियों द्वारा बनाए गए उभय पक्ष के सदस्य ही करेंगे।

५. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया है की सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माधीन हिस्से में जमीन मालिक का हिस्सा ४० % (चालीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता ६० % (साठ प्रतिशत) हिस्सा पर निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि का होगा।

६. यह कि **डेवलपर** ने स्वीकार किया है की भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी समान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवता वाले लगाए जाएंगे।

७. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधियों के द्वारा बातचीत के सफलस्वरूप **डेवलपर** द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो एवं बंधनों के साथ अंकित किया है।

८. यह कि जमीन मालिक से डेवलपर को यह स्वीकृति हैं की **डेवलपर** उक्त जमीन को उन्नत करने के लिए ठेकेदार से उन शर्तों और बंधनों पर मनोबंध करेंगे, जो इस एकरारनामा में वर्णित है।

९. यह कि जमीन मालिक इस पर भी सहमत है कि **डेवलपर** वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान सक्षम प्राधिकार को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपरोक्त कार्य से संबन्धित खर्च का भुगतान **डेवलपर** करेंगे वो जहाँ-जहाँ जमीन मालिक को कागजी कारवाही हेतु जरूरत होगी वहाँ सारे कार्य **डेवलपर** करेंगे।

१०. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर वो उनके कर्मचारीयों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति होगी, जिससे विभिन्न विकास-पूर्ण कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकेंगे।

29/10/16

Scanned by CamScanner

११. यह कि **डेवलपर** प्राकृतिक विपदा और डेवलपर के शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण का कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण कि सीमा रजिस्टर्ड डेवलपमेंट ऐग्रीमेंट के बाद प्रस्तावित नक्सा नगर पालिका से जारी होने की तिथि से तीन वर्ष छह माह कि होगी, उक्त अवधि में अगर डेवलपमेंट का कार्य प्रकृतिक कारणों से नहीं हो पाया तो उस स्थिति में डेवलपर को छह माह का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा।

१२. यह कि इस विकास एकरारनामा के बाद **डेवलपर** उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत का नक्शा, स्वरूप और आकृति तैयार करने जिसमे किए जाने वाले कार्य का विनिर्देश तथा प्रयोग किए जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार को दी जाने वाली पारिश्रमिक डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जाएगा। यह भी तय हुआ की डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए. आर. (टावर कि ऊंचाई) सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

१३. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक दोनों सहमत और बचनबद्ध है बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम २००६ धारा ५(१) एवं ५(२) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / सम्प्रवार्तक एवं भू-स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अंतरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंध कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा।

१४. यह कि जमीन मालिक इस बात से भी सहमत हैं की उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर लागू उपार्जित सेवा कर की राशि पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्ता सम्पूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबन्धित प्राधिकार को जमा कर पाएंगे।

जिला अवर
बक्सर

Scanned by CamScanner

१५. यह की जमीन पर सम्पूर्ण इमारत का उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 40% (चालीस प्रतिशत) सुपुर्द कर देंगे, प्रत्येक कोटी के घरों / फ्लैटों, पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जिसमें **डेवलपर** या उनके नामित आनुपातिक रूप से उनको 60% (साठ प्रतिशत_हिस्से के भागीदार होंगे। नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित आनुपातिक हिस्से के अनुसार जमीन मालिक भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट आनुपातिक जमीन में बदल जाएगा।

१६. यह कि अनुसूची- १ में वर्णित भूखंड का मूल्यांकन डेवलपर वो जमीन मालिक के बीच अनुपातिक रूप से होगा तथा उसी के अनुसार अनुपातिक रूप से रख रखाव का खर्च का वहन उभय पक्ष करेंगे तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और **डेवलपर** दोनों द्वारा अनुपातिक एवं समान रूप से उपयोग की जाएगी और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

१७. यह कि **डेवलपर** को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और जो संबन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों एवं बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक **डेवलपर** को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Act, Deeds, Matters) को करने के लिए **डेवलपर** को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं।

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर संबन्धित सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदित के लिए सक्षम परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हे जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

जिला अवर निबंधक बक्सर

Scanned by CamScanner

ख. यह कि इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर तथा अन्य लोगों का नियुक्ति करना।

ग. यह कि पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सीमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामाग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

घ. यह कि किसी भी याचिका, नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट, ट्रिबुनल या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या ट्रिबुनल के समक्ष उक्त सम्पति के संबन्धित किसी मामले में या मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना ये सभी काम **डेवलपर** स्वयं करेंगे।

च. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक अपने-अपने हिस्से का फ्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग की जगह किसी भी खरीदार को पूर्ण रूप से बेच सकते हैं।

छ. यह कि इमारत में फ्लैट एवं कमर्शियल कॉम्प्लेक्स आदि खरीदने वाले को अपने फ्लैट, कमर्शियल कॉम्प्लेक्स के एवज में आर्थिक संस्थानों से ऋण लेने के लिए **डेवलपर** को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

ज. यह कि **डेवलपर** को अधिकार होगा की वे अपने 60% (साठ प्रतिशत) हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम निष्पादित करें।

झ. यह कि **डेवलपर** को अधिकार होगा की उक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य कमर्शियल कॉम्प्लेक्स इमारत के नक्शे के अनुसार बना के करेंगे और उन्हे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हे 'डेवलपर क्षेत्र' के निर्माण पर होगा जिसे वे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट, कमर्शियल कॉम्प्लेक्स एवं पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

त. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि यदि जमीन मालिक चाहें तो उनके हिस्से के फ्लैट को डेवलपर जमीन मालिक कि सहमति से कंपनी

29/10/16

Scanned by CamScanner

खर्च, ब्रोकिंग खर्च इत्यादि काटकर सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचकर वो उसका मूल्य वसूलकर जमीन मालिक के खाते में देंगे।

थ. यह कि उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना से संबन्धित प्राधिकार के नियमों के अंतर्गत तैयार कर इसे प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत करने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

१८. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

1. यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या करवाने के लिए अधिकार है।

2. यह कि उक्त जमीन से संबन्धित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा मांग, निषेधाज्ञा, संलग्नता किसी करारो पर अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थाई नेताओं या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

3. यह कि उक्त जमीन से संबन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है अगर डेवलपर को ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को इसको रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

4. यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बनामीदार नहीं हैं। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत कुल एराजी जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

5. यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है की उक्त जमीन पर कोई दायित्व या आभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक इस दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार

जिला अवर निबंधक
धनबाद

4150 2017 29/10/17

Scanned by CamScanner

कि क्षति की स्थिति में जमीन मालिक **डेवलपर** को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

6. यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबन्धित किसी भी न्यायालय में मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

7. यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में **डेवलपर** सहित किसी समिति को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध हैं की वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाही नहीं करेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार निर्माण कार्य पूर्ण करने पर होगा किन्तु डेवलपर के सहमति पर कंपनी द्वारा तय किए गए फ्लैटों के मूल्य को मान्य करते हुये स्वयं या डेवलपर के शर्तों के अनुसार विक्रय करेंगे। जमीन मालिक फ्लैटों के मूल्य का निर्धारण अपने तरफ से नहीं करेंगे।

9. यह कि जमीन मालिक को उपरोक्त अनुबंध के पश्चात किसी और कंपनी के साथ उपरोक्त सम्पति के संबंध में उन्नयन के लिए बातचीत नहीं करेंगे बातचीत करने पर उसे गैर कानूनी समझा जाएगा।

१९. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अंतर्गत **डेवलपर** निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं।

२०. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है की **डेवलपर** इमारत में निर्मित क्षेत्र का 60% (साठ प्रतिशत) बिक्री योग्य हिस्से को **डेवलपर** उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

२१. **डेवलपर** उक्त जमीन का उन्नयन **हिमालया रीयल्टी डेवलपर्स (प्रा) लिमिटेड** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम- हिमालया पैराडाइज़ (Himalya

जिला अवर निबंधक
बेवसर

Scanned by CamScanner

Paradise) होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल **डेवलपर** द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर हि सरकार या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे।

२२. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचन बद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध कि शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित क़रारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

२३. इस उन्नयन अनुबंध के तहत तथा इससे संबन्धित सभी खर्च जिसमे हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामील है, **डेवलपर** और जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का खर्च या उनके नामित द्वारा वहन किया जाएगा।

२४. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र तथा सीढ़ी घर, रास्ता, गेट, पानी टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक का समानुपातिक अधिकार होगा।

२५. इमारत की योजना में **डेवलपर** सभी सामान्य (civil) बिजली, प्लम्बिंग एवं सिनेटरी कार्यों जिसमें भूमिगत एवं ऊपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा, आदि शामिल है ये स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

२६. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिक को इसके लिए ज़िम्मेवार नहीं माना जाएगा।

२७. प्रस्तावित इमारत अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वस्तु शिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होंगे।

२८. यह कि इस एकरारनामा कि कुल मज़बून एवम शर्तों कि पूरी-पूरी पाबंदी ऊपर मन फ़रीकैन वो भी वारिसान कायम मोकामयान पर पूर्ण रूप से हैं वो रहेगी।

जिला अवर निबंधक बक्सर

Scanned by CamScanner

२९. यह कि अनुसूची-१ में वर्णित भूखंड पर किसी तरह का वाद-विवाद होने पर इसका निपटारा बक्सर न्यायालय में किया जाएगा।

सम्पति का विवरण:- अनुसूची-१

अंतर्गत मौज़ा- बक्सर किला सदर निबंधन कार्यालय- बक्सर जिला- बक्सर तौजी संख्या- 1297, थाना संख्या- 332, पुराना वार्ड न.- 11, नया वार्ड न.- 34, थाना- बक्सर नगर, खाता संख्या- 390, खेसरा संख्या- 3689 तथा 3690 में से एराजी 34.375 डिसमिल यानी 11 कट्ठा, अंतर्गत जमाबंदी संख्या- 54/6A जिसका विवरण निम्नलिखित है

पु॰ खाता संख्या नया खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकवा
390 264	3689, 3690 में से	34.375 डिसमिल (11 कट्ठा)

जिसकी चौहदी निमम्न है:-

उत्तर - खेसरा न॰-3681, दक्षिण - खेसरा न॰- 3688, पूरब - निज, पश्चिम - क्लक्ट्रीएट कार्यालय के पीछे ढलैया सड़क

यह कि उपरोक्त संपति पूर्ण रूप से आवासीय परती है जिसका सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य 2,37,20,000/- (दो करोड़ सैतीस लाख बीस हजार) रुपए है।

अनुसूची-२

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचा गत विवरण:-

ढाँचा:- लिंग भूकंप अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाइन के अनुसार

Civil कार्य :- प्रथम कोटी का सीमेंट, ईट, बालू एवं मशाला

परिसजन :- अंदर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र में वाल्पुती एवं बाहर से वेदर कोट पेंट से पुती होंगी।

सरिया:- टाटा

गिट्टी :- सासाराम

ईंट :- प्रथम कोटि का

सीमेंट :- लफ़ार्ज कंक्रीटो / वास्तुशिल्प के अनुसार

दरवाजे :- उच्च कोटि का प्लाई बोर्ड

खिड़कियाँ :- अल्लुमीनियम / लोहे की खिड़की

जिला अवर निबंधक बक्सर

Scanned by CamScanner

फर्श :- उच्च कोटी का टाइल्स

शौचालय :- मुख्य शौचालय में ७ फिट की उचाई तक टाइल्स एवं सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्रांड का उपयोग होगा।

कॉमन प्लेस :- सीढ़ी पर कोटर टाइल्स

पार्किंग :- सीमेंट कॉंक्रीट फ्लोरिंग

रसोई घर :- ग्रेनाइट का कार्यकारी प्लेटफार्म तथा स्टील का सिंक , कार्यकारी प्लेटफार्म से ३६ इंच ऊंचा रंगीन टाइल्स

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामाग्री के साथ

अन्य :- लिफ्ट, जेनरेटर, एवं सिकुरिटी गार्ड

उपरोक्त specification में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बादल संभव है लेकिन यह दोनों पक्षों की सहमति से होगा।

यह की यह विकास एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया की समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

[signature]
29/10/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Himalya Realty Developers Pvt. Ltd.
[signature] 29.10.16
Sanjiv Kumar Garg
Director
Din-074499312

साक्ष्यगण

Gopal Kumar Rohit
S/o Sri Madan Rai
Sohanipatti
Dist - BUXAR
P-St - BUXAR
Thana - BUXAR
29/10/16

कुलदीप कुमार मिश्रा
स्व० इन्द्रदेव मिश्रा
पिता मिल बक्सर
आदर्श नगर बक्सर
वार्ड नं - 38
जिला - बक्सर 29/10/16

जिला अवर निबंधक बक्सर

[signature]
29/10/16

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

ssible 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. 475400/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 1000/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 495900/-**

FEE PAID

Registration Fee

A1	**21000**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**0**	K1c	**0**	Mb	**0**
A10	**0**	E	**0**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		

TOTAL- 21000

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge: **500**

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 29/10/2016

Registering Officer
Buxar

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Buxar on Saturday, 29th October 2016 by Madan Rai Late Sidhnath Rai by profession Others. Status - Executant

29/10/16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:29/10/2016**

Registering Officer
Buxar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Gopal Kumar Rohit' age '32' Sex 'M', 'Madana Rai', resident of 'Sohnipatti,buxar'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 29/10/2016

Registering Officer
Buxar

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Buxar in Book 1 Volume No. 156 on pages on 273 -286 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-24 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Buxar

Date : 29/10/2016

Token No. : 12167 Year : 2016 S.No. : 11850 SCORE Ver.4.0 Deed No. : 11652

Scanned by CamScanner