Serial No. 1017 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 928

Serial No. 1017 Deed No. 928

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **25/01/2016** by **Chaitu Singh**
A stamp duty of Rs. **1031820**/- and other fees of Rs. **40500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and finger prints 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. **928** in Book No. **1**, Volume No. **22** on pages from **223** to **242** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **3** / Year **2016**

Signature with Date
(**Prashant Kumar**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 25/01/2016 Token No. 1052 /2016

SCANNED BY

विकासकार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक – 25.01.2016 ई० को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित हुआ है।

District Registry Office,Patna

oken Number 1052 Reg. Year 2016 Serial Number 1017 Deed Num

resType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
laimant	Ravi Shekhar Sahay (Dir)					
ecutant	Binay Kumar Singh					
ecutant	Chaitu Singh	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
sented	Chaitu Singh					
cutant	Laxmi Devi					
cutant	Pramod Kumar Singh					
cutant	Surendra Kumar Singh					
tified	Sanjay Kumar					

RE Ver.3.0 Powered by Infosystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sop001



प्रथम पक्ष / भूखण्ड स्वामीगण / लेख्यकारीगण का नाम एवं पूरा पता :–

(I) श्री चैतु सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय भगेरन सिंह,

(II) श्रीमती लक्ष्मी देवी, पति का नाम श्री चैतु सिंह,

(III) श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह, पिता का नाम श्री चैतु सिंह,

(IV) श्री बिनय कुमार सिंह, पिता का नाम श्री चैतु सिंह,

(V) श्री प्रमोद कुमार सिंह, पिता का नाम श्री चैतु सिंह,

सभी निवासी – मैनपुरा, पत्रालय – जी0पी0ओ0, थाना – पाटलीपुत्रा, शहर वो जिला – पटना (बिहार), भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे **भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष** के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारीगण, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

द्वितीय पक्ष /भू–विकासक/विकासकर्त्ता/ बिल्डर/ डेभलपर का नाम एवं पूरा पता :–

तान्या कन्सट्रक्शन्स एण्ड प्लान्टेशन्स प्राईवेट लिमिटेड **(TANYA CONSTRUCTIONS & PLANTATIONS PRIVATE LIMITED)** एक कम्पनी निर्मित अन्दर कम्पनी एक्ट, 1956, जिसका निबंधित कार्यालय – न्यू डाकबंगला रोड, थाना – कोतवाली, शहर वो जिला – पटना (बिहार), हैं, जिसके डायरेक्टर **श्री रवि शेखर सहाय (MR. RAVI SHEKHAR SAHAY),** पिता का नाम स्वर्गीय गौरी शंकर सहाय **(Late Gauri Shanker Sahay),** निवासी–फ्लैट सं0–जी0–101, पूजा निवास, महेश नगर, शहर वो जिला–पटना (बिहार), भारतीय नागरिक हैं, जिन्हें आगे **भू–विकासक/विकासकर्त्ता/ बिल्डर/ डेभलपर/द्वितीय पक्ष कहा गया है,** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, को सम्बोधित हुआ।

Brajkishor Singh 25/1/16

Ravi Shekhar Sahay 25/1/16

Surendra Kumar Singh 25/01/16

Binay Kumar Singh 25/1/16

Pramod Kumar Singh 25/1/16

यह कि अनुसूची – 1 में वर्णित सम्पत्ति वो अन्य एराजीयात भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष की पैतृक सम्पत्ति है, जो भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष को दिनांक 16–03–1983 ई0 को निबंधित बटवारा पत्र संख्या–1515, पुस्तक संख्या – 1, जिल्द संख्या –28, जिला निबंधन कार्यालय – पटना (बिहार) के द्वारा मौजा – मैनपुरा, थाना – पाटलीपुत्रा, शहर वो जिला – पटना (बिहार) के थाना सं0 – 2, खाता सं0 –256, खसरा सं0 – 1785 के अंश में श्री चैतू सिंह को 11 डिसमिल, श्रीमती लक्ष्मी देवी को 10 डिसमिल, श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह को 9 डिसमिल, श्री बिनय कुमार सिंह को 9 डिसमिल, श्री बिनोद कुमार सिंह को 9 डिसमिल, श्री प्रमोद कुमार सिंह को 9 डिसमिल भूमि खास हक वो हिस्से में मिला और आपने – अपने हिस्से में मिली सम्पत्ति पर प्रथम पक्ष / भूखण्ड स्वामीगण / लेख्यकारीगण पूर्ण भूस्वामीगण के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपना–अपना नाम अंचल कार्यालय पटना सदर (बिहार) में दर्ज कराकर सरकार को लगान भुगतान करते हुए चले आये, समयोपरान्त बिनोद कुमार सिंह उक्त सम्पत्ति के उत्पतित आय का उपभोग वो उपयोग आजीवन करते हुए, अपने सभी सम्पतियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण लेख्यकारीगण को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, बिनोद कुमार सिंह के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् बिनोद कुमार सिंह के द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पतियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से लेख्यकारीगण काविज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, सम्पति का सालाना लगान जमाबंदी नं0–712/1, 8366, 8367, 8368, 8369 वो 8370 पर अदा कर रहे हैं। इस तरह भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि प्रथम पक्ष यह एकरार करते हैं कि अनुसूची संख्या –1 में वर्णित सम्पत्ति सकल रूप से दोष तथा ऋणभार से मुक्त हैं तथा प्रथम पक्ष उक्त जमीन से सम्बन्धित किसी भी व्यक्ति से बयबैयाना, बदलैन, दान, रेहन, पट्टा तथा किसी अन्य प्रकार का हस्तांतरण विलेख का निष्पादन का करने के लिये अधिकृत हैं।

यह कि अनुसूची संख्या –1 में वर्णित सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार, आयकर विभाग, भू–हदबन्दी विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा उक्त जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया है।

Surendra Kumar Singh
25/10/16

25/10/16

25/10/16

25/10/16

यह कि अनुसूची संख्या –1 में वर्णित सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी भी सक्षम न्यायालय में किसी तरह का वाद लम्बित नहीं हैं और न ही अधिग्रहण आदेश निर्णय के पूर्व और पश्चात् में पारित किया गया है और न ही उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी तरह का आदेश किसी सक्षम न्यायालय द्वारा पारित किया गया हैं।

यह कि प्रथम पक्ष के अलावे उक्त जमीन पर किसी अन्य व्यक्ति समूह या संस्था का कोई हिस्सा, अधिकार या स्वामित्व नहीं हैं।

यह कि प्रथम पक्ष उक्त–सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी तरह का ट्रस्ट का निर्माण नहीं किये है और न ही वे उक्त सम्पत्ति के बेनामीदार मालिक हैं।

यह कि प्रथम पक्ष प्रस्तुत एकरारनामा के पूर्व किसी अन्य व्यक्ति या संस्था पक्ष में कोई बयबैयाना या विकास एकरारनामा का निष्पादन नहीं किए है तथा यह भी विश्वास दिलाते हैं कि अगर भविष्य में उक्त सम्पत्ति पर किसी तरह का अड़चन, विवाद, दावा किसी अन्य व्यक्ति के द्वारा किया जाता है तो प्रथम पक्ष उक्त विवाद का निपटारा स्वयं करेंगें तथा सारी जबावदेही प्रथम पक्ष की होगी तथा द्वितीय पक्ष को उस वाद तथा दावा से पूर्ण रूपेण मुक्त रखा जायेगा।

यह कि प्रथम पक्ष विकासकर्त्ता के पक्ष में इस विलेख का निष्पादन इसलिए कर रहे है ताकि अनुसूची संख्या –1 में वर्णित सम्पत्ति पर द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत का निर्माण बिना किसी रोक टोक या व्यवधान के किया जा सके।

यह कि दोनों पक्षों को आपसी बातचीत एवं सहमति तथा प्रथम पक्ष के द्वारा उपर्युक्त घोषणा के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तुत एकरारनामा निम्नलिखित शर्तों के अन्तर्गत प्रविष्ट हो रहे हैं।

यह कि इस एकरारनामा के अनुसार प्रथम पक्ष भू–स्वामी तथा द्वितीय पक्ष भूमि विकासकर्त्ता वो निर्माणकर्त्ता के रूप में जाने जायेंगें।

यह कि प्रथम पक्ष द्वारा धारित सम्पत्ति अनुसूची संख्या में वर्णित है।

यह कि इस एकरारनामा के द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते हैं और जिसका नाम पता एवं मुख्य कार्यालय का पता ऊपर वर्णित है।

यह कि उपर्युक्त भूमि वर्तमान में आवासीय भूमि के रूप में परिवर्तित हो गयी है तथा भू–स्वामी ने अपनी भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करने का विचार किया तथा इस विकास कार्य को किसी विकासकर्त्ता के द्वारा किये जाने का

25-1-2016

Surendra Kumar Singh
25/01/16

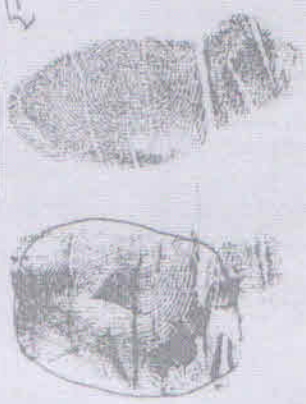
25/1/16

25/1/16

प्रचार व प्रसार किया। द्वितीय पक्ष भूमि विकास का कार्य करते है। अतः द्वितीय पक्ष के संचालक ने खुद प्रथम पक्ष से सम्पर्क किया और भूमि का विकास का कार्य करने का आग्रह किया।

यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच आपसी बातचीत के बाद इस एकरारनामा के अनुसूची संख्या –1 में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला भवन निम्नलिखित शर्तो पर तैयार करेंगें।

1. यह कि भू–स्वामी के इस एकरारनामा के अनुसूची संख्या –1 में वर्णित भूमि पर द्वितीय पक्ष एक या अनेक ब्लॉक में बहुमंजिला भवन का निर्माण अपने खर्च पर करेंगें।
2. यह कि अनुसूची संख्या –1 में वर्णित भूमि में बनने वाली समस्त क्षेत्र को **"श्री साई गृहलक्ष्मी इन्कलेव"** के नाम से जाना जायेगा।
3. यह कि निर्मित भवन में भू–स्वामी को उनके जमीन के एराजी के अनुसार कुल बिलटप एरीया का 50 प्रतिशत हिस्सा उनके जमीन के एवज में दिया जायेगा तथा कुल निर्माण का 50 प्रतिशत विकासकर्त्ता का होगा जो कि उनके द्वारा निर्माण में किये गए खर्च के एवज में दिया जायेगा। जमीन मालिक वो विकासकर्त्ता का हिस्सा आपसी सहमति के आधार पर निर्धारित किया जायेगा। इसके अलावे बहुमंजिला इमारत क्षेत्र के अन्य सामुहिक क्षेत्र में सामुहिक रूप से उपयोग करने का अधिकार जमीन मालिक को भी होगा। यही व्यवस्था पार्किंग क्षेत्र में भी लागू होगी।
4. यह कि अनुसूची – I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।
5. यह कि विकासकर्त्ता भवन निर्माण के लिए आवश्यक नक्शा भू–स्वामी से नियमानुसार हस्ताक्षरित कराकर इस एकरारनामा के निष्पादन के पश्चात् पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार या अन्य किसी विभाग में निश्चित रूप से समर्पित कर देंगें। इस संदर्भ में जमीन मालिक की पूरी जिम्मेदारी होगी कि नक्शा के लिये आवश्यक सभी जमीन के कागजात इस एकरारनामा के निष्पादन के बाद विकासकर्त्ता को उपलब्ध कर देंगें। तथा जमीन के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् नक्शा पारित होने पर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।



Surendra Kumar Singh
25/1/16

प्रमोद कुमार सिंह
25/1/16

6. यह कि अनुकूल परिस्थितियों में विकासकर्त्ता द्वारा इस एकरारनामा के निष्पादन के तीन वर्ष छह माह के अंदर निर्माण कार्य पूरा कर देंगें और उसके बाद कार्य का छह माह का कृपा–काल होगा। अगर उक्त अवधि में निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो वैसी हालत में भू–स्वामी के हिस्से के प्रत्येक फ्लैट के एवज में ₹10,000/– (दस हजार रुपया) प्रति फ्लैट प्रति माह के दर से बिलम्ब दण्ड के रूप में विकासक भुगतान करेंगें। यदि विकासक को अपने हिस्सा के क्षेत्र के निर्माण में देरी होता है, तो उसका कोई हर्जाना जमीन मालिक को नहीं मिलेगा। नक्शा पास कराने का पुर्ण जबावदेही विकासकर्त्ता की होगी तथा उसमें जो भी खर्च होगा विकासकर्त्ता की होगी। यह किसी अपरिहार्य कारण जिसपर की विकासकर्त्ता का काई नियंत्रण नहीं हो, जैसे प्राकृतिक आपदा, बाढ़, भूकम्प इत्यादि कारणो से भवन का पूर्ण निर्माण समय पर नहीं होता है तो उस हालत में विकासकर्त्ता को उतना ही अतिरिक्त समय स्वतः बढ़ जायेगा। निर्माण की अवधि कृपा काल सहित की गिनती पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार से नक्शा पूर्ण रूप से स्वीकृति की तिथि से की जायेगी।

7. यह कि प्रस्तुत एकरारनामा के निष्पादन के तुरंत बाद विकासकर्त्ता उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला मकान का नक्शा किसी सक्षम वास्तुविद के द्वारा भू–स्वामी के सहमति से तैयार करायेगें।

8. यह कि जमीन मालिक किसी प्रकार के सरकारी टैक्स या निबंधन शुल्क भुगतान करने के लिये जिम्मेदार नहीं होगें। भविष्य में लगने वाली किसी टैक्स या निबंधन शुल्क का भुगतान विकासक द्वारा किया जायेगा।

यह कि जमीन मालिक द्वारा अपने हिस्से का सभी तरह का सरकारी / अर्द्धसरकारी / गैर सरकारी टैक्स / शुल्क / सेवा कर / बिक्री कर / नगरपालिका कर का भुगतान स्वयं करेंगे।

9. यह कि प्रस्तावित नक्शा बनाने के उपरांत पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार के स्वीकृत हेतु प्रस्तुत करने के पहले विकासकर्त्ता भू–स्वामी से नियमानुसार सहमति प्राप्त कर लेंगें तथा भू–स्वामी यह आश्वासन देता है कि उक्त नक्शा के स्वीकृति के लिये जहाँ कहीं भी उनके हस्ताक्षर की जरूरत होगी वे अपना हस्ताक्षर

बना देंगें। भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भू–स्वामी से नियमानुसार सहमति प्राप्त कर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु देगें तथा नक्शा स्वीकृत करवाकर, अनुसूची – I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिली इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगें। नक्शा का प्रारूप बनाने तथा उसकी स्वीकृति कराने में जो भी खर्च आयेगा उसका वहन विकासकर्त्ता द्वारा किया जायेगा। भू–स्वामी को इससे कोई सरोकार नहीं होगा।

10. यह कि भू–स्वामी इस एकरारनामा के निष्पादन के बाद विकासकर्त्ता को संबंधित कार्य करने के लिए अधिकृत करते हैं तथा विकास से संबंधित निम्नलिखित अधिकार भी प्रदान करते हैं :–

क. यह कि द्वितीय पक्ष एकरारनामा के बाद भू–खण्ड पर अपना बैनर लगाने का पूर्ण अधिकार रहेगा।

ख. यह कि द्वितीय पक्ष एकरारनामा के बाद निर्मित भवन में जो भी समान (गिट्टी, बालू, लोहा, सिमेन्ट इत्यादि) की आवश्यकता होगी, उसे अनुसूची संख्या –02 में वर्णित विशिष्टिताओं के अनुरूप खरीदारी करने का पूर्ण अधिकार होगा।

ग. यह कि भवन निर्माण कार्य करवाने में जो ENGINEER, ARCHITECT, STAFF, LABOUR की आवश्यकता हो, उसे द्वितीय पक्ष रख सकते हैं।

घ. यह कि प्रथम पक्ष को अपने 50 प्रतिशत हिस्से में बने ब्लॉक–फ्लैट एवं पार्किंग को खरीद–बिक्री या आवंटन करने का पूर्ण अधिकार है।

ड. यह कि द्वितीय पक्ष ब्लॉक–फ्लैट पर 50 प्रतिशत हिस्सा की खरीद–बिक्री कर सकते है या आपस में मिलजुल कर फेर–बदल कर सकते हैं।

ट. यह कि बहुमंजिला इमारत अगर नक्शा से विचलित होता है तो द्वितीय पक्ष से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण /

पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार से नक्शा प्रस्वावित कराने व पूर्ण अधिकार होगा।

ठ. यह कि द्वितीय पक्ष यानि विकासकर्त्ता को एकरारनामा के बाद से भवन निर्माण का कार्य स्वतंत्र रूप से करने का पूर्ण अधिकार है।

11. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि निर्माण कार्य में अच्छे स्तर के सामानों का प्रयोग किया जायेगा, जिसका पूर्ण विवरण अलग से इस एकरारनामा के अनुसूची संख्या –02 में अंकित है।

12. यह कि भू–स्वामी को भूमि तथा भूमि पर निर्माण कार्य लगाये जाने वाले सामग्री का निरीक्षण किसी भी समय करने का पूर्ण अधिकार होगा। साथ ही भू–स्वामी का सूझाव विकासकर्त्ता को आपसी सहमति के आधार पर सुझाव मानना होगा। यदि निर्माण कार्य में लगने वाली सामग्री के गुणवता में किसी प्रकार की कमी पायी गयी तो वैसे हालत में कम गुणवता वाले सामग्री को बदलने की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी। अनुसूची संख्या –02 में वर्णित विशिष्टिताओं के अनुसार ही भवन सामग्री निर्धारित कम्पनी का लगाया जायेगा।

13. यह कि अगर नक्शे का प्रारूप में किसी तरह का परिवर्त्तन या फेर बदल पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार के नियमानुसार किया जाता है तो विकासकर्त्ता भू–स्वामी के आपसी सहमति से उसमें फेर बदल कर सकते हैं।

14. यह कि दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से में मिले निर्मित ब्लॉक–फ्लैटों की बिक्री या आवंटन स्वतंत्र रूप से करेंगें तथा आवश्यकता पड़ने पर एक दूसरे के द्वारा लिखित विलेख पर हस्ताक्षर कर दिया करेंगें।

15. यह कि भू–स्वामी के हिस्से में दी गई निर्मित ब्लॉक–फ्लैटों में बिजली ट्रान्सफार्मर, मीटर, इन्टरकॉम, जेनरेटर, लिफ्ट, बिजली कनेक्शन मीटर के साथ, पानी, सिवरेज, ड्रेनेज तथा पूर्ण रूप से फिनीश करने का प्रबंध विकासकर्त्ता अपने खर्च पर करेगा। परन्तु भू–स्वामी अपने हिस्से के दखल प्राप्ति के बाद बिजली कर, जल कर या निगम कर भू–स्वामी अपने हिस्से का स्वयं भुगतान करेंगें। साथ ही विकासकर्त्ता द्वारा आपातकालीन बिजली व्यवस्था के लिए हर ब्लॉक के लिये जेनरेटर का प्रावधान होगा। प्रत्येक ब्लॉक / फ्लैट में चेन्जओभर स्वीच लगाया जायेगा।

Surendra Kumar Singh
25/01/16

25/1/16

25/1/16

16. यह कि भवन का निर्माण के समय विकासकर्त्ता द्वारा निर्माण स्थल पर साईन बोर्ड लगाने और जरूरत के अनुसार समाचार पत्रों में निर्माण से संबंधित विज्ञापन देगें जिसका पुर्ण खर्च विकासकर्त्ता द्वारा किया जायेगा।

17. यह कि भू–स्वामी ने यह विश्वास दिलाया है कि भूमि विकास के लिए दी गयी भूमि में भू–स्वामी को छोड़कर उस पर अन्य किसी का कोई स्वामित्व या अधिकार नहीं है, और यह भूमि हर तरह से ऋण भार, स्वत्वदोष या नुक्स हकियत से पाक व साफ है।

18. यह कि विकासकर्त्ता गार्ड की रहने की व्यवस्था प्रस्वावित बहुमंजिला इमारत मे करेंगें।

19. यह कि प्रत्येक प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में द्वितीय पक्ष लिफ्ट की समुचित व्यवस्था करेंगें। लिफ्ट 6 व्यक्तियों या अससे अधिक भार वहन करने की क्षमता होगी।

20. यह कि निर्मित भवन का दखल कब्जा देने के पूर्व विकासकर्त्ता निश्चित रूप से फ्लौटों, कार पार्किंग एवं सभी चीजों कि व्यवस्था एकरारनामा के अनुसार निर्माण करके देंगें।

21. यह कि निर्माण के संबंध में किसी भी विवाद का निपटारा आपस में बैठकर सुलझा लेंगें।

22. यह कि निर्माण कार्य के समय किसी भी प्रकार का कोई दुर्घटना या अप्रिय घटना घटित होती है तो उसकी सारी जवाबदेही विकासकर्त्ता पर होगी और उसका भू–स्वामी से किसी प्रकार का कोई जवाबदेही नहीं होगी।

23. यह कि पूरा निर्माण विकासकर्त्ता पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार या किसी प्राधिकृत संस्था के द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुकूल करेंगें। उससे विचलन कर यदि विकासकर्त्ता अधिक ब्लॉक–फ्लैट का निर्माण करते हैं, तो उस अतिरिक्त निर्माण में भू–स्वामी का 50 प्रतिशत अंश होगा और उसकी स्वीकृत करने या नियमित कराने में जो खर्च या फाईन लगेगा, वह खास विकासकर्त्ता के द्वारा देय होगा।

24. यह कि इस निर्माण के लिए आर्किटेक्ट, इंजीनियर या अन्य निर्माण के लिए जरूरत अनुसार आदमी की नियुक्ति विकासकर्त्ता अपने व्यय पर करेंगें।

25. यह कि भवन निर्माण के बाद फाईनल नापी बिल्टअप एरिया के रूप में की जायेगी। इसमें विकासकर्त्ता को कोई आपत्ति नहीं होगी।

Surendra Kumar Singh
25/1/16

R. S. Singh
25/1/16

Ramayan Kumar
25/1/16

सुरेन्द्र कुमार सिंह
25/1/16

26. यह कि प्रस्तुत विकास कार्य एकरारनामा दोनों पक्षों के बीच किसी तरह की साझेधारी या भागीदारी नहीं समझी जायेगी।

27. यह कि भू–स्वामी तथा विकासकर्त्ता तथा उनके नाम निर्देशित व्यक्तियों को समान रूप से उनके आवंटित हिस्से के आधार पर जमीन में अनुपातिक अविभाज्य अधिकार होगा।

28. यह कि प्रथम पक्ष भू–स्वामी तथा द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) इस बात से सहमत होते हैं कि प्रस्तुत एकरारनामा के पूर्व अगर कोई एकरारनामा भू–स्वामी के द्वारा निष्पादित किया गया है तो वह एकरारनामा के शर्तों का उल्लंघन तथा भंग समझा जायेगा तथा इसके लिए अगर भू–स्वामी द्वारा अगर कोई राशि अग्रिम के रूप में ली गई है तो उसे भू–स्वामी द्वारा वापस कर अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना होगा। इसके लिए पूरा खर्च भू–स्वामी के द्वारा वहन किया जायेगा।

29. यह कि विकास के लिए दिये गये वर्णित भूमि या उसके किसी भाग को भू–स्वामी रेहन, पट्टा तथा अन्य किसी तरह का ऋण–भार इस एकरारनामा के लंबित या बीच में किया जाता है तो एकरारनामा का उल्लंघन माना जायेगा।

30. यह कि भू–स्वामी कुल निर्माण का 50 प्रतिशत हिस्से का पूर्ण स्वामी होगें तथा उन्हें पूर्ण अधिकार होगा कि वह किसी भी व्यक्ति या संस्था के पक्ष में अपने आंवटित हिस्से या ब्लॉक–फ्लैट के बिक्री हेतु बैयब्याना या बैयला कलामी का निष्पादन कर सकते है, तथा उनसे जरसम्मन रुपया भी प्राप्त कर सकते है इसमें विकासकर्त्ता को कोई आपत्ति नहीं होगी तथा उसी प्रकार द्वितीय पक्ष के 50 प्रतिशत हिस्से का पूर्ण अधिकार रहेगा, जिसे वह व्यक्ति को आंवटन कर सकते है। इसमें प्रथम पक्ष का कोई नहीं होगी।

31. यह कि अगर कोई व्यक्ति (खरीदार) प्रस्तावित बहुंजिला इमारत में कोई विशेष फ्लैट खरीदने के लिए किसी प्रकार का ऋण किसी बैंक या वित्तीय संस्थान से लेता हैं तो उसकी अदायगी का पूर्ण जिम्मेदारी उस व्यक्ति (खरीदार) पर होगी तथा विकासकर्त्ता का भू–स्वामी को उससे कोई सरोकार नहीं रहेगा। लेकिन उक्त खरीदार उक्त ऋण की अदायगी व प्रतिभूति के रूप में उक्त फ्लैट को बैंक या अन्य वित्तीय संस्थान के पक्ष में बंधक कर सकते है।

Sunanda Kumari Singh
25/1/2016

Sunanda Kumari Singh
25/1/2016

Sunanda Kumari Singh
25/1/2016

Sunanda Kumari Singh
25/1/2016

32. यह कि भू–स्वामी उक्त जमीन के स्वामित्व संबंधित सभी कागजों की छायाप्रति इस एकरारनामा के निष्पादन के समय विकासकर्त्ता को उपलब्ध कर देंगें और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्त्ता को उपलब्ध करायेंगें, जिसे विकासकर्त्ता भू–स्वामी को कार्य के समाप्ति के पश्चात वापस कर देगें।

33. यह कि भविष्य में भूस्वमी के भूमि के स्वामित्व से संबंधी किसी तरह का वाद या दोष उत्पन्न होता है तो विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि उक्त दोष का निपटारा द्वितीय पक्ष (विकासकर्त्ता) भू–स्वामी की ओर से करेगें, तथा उस दोष का निपटारा के दैरान जो भी खर्च होगा उसका वहन भू–स्वामी द्वारा ही किया जायेगा।

34. यह कि दोनों पक्षों भू–स्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के बीच यह भी तय हुआ कि बहुमंजिला मकान को पूर्णतः भूकंपरोधी बनाया जायेगा इसके लिए विकासकर्त्ता द्वारा उचित कदम अपने स्तर पर करेंगें। साथ ही वास्तुशास्त्र के अनुसार ही भवन का निर्माण होगा।

35. यह कि भू–स्वामीगण अपने हिस्से के क्षेत्र के किचेन / रसोईघर / बेडरूम में छज्जा डालेगें जो विकासकर्त्ता के खर्च पर होगा।

36. यह कि बहुमंजिला इमारत के कॉमन स्पेश पर सभी पक्षों एवं उनके नाम निर्देशित व्यक्ति तथा उसमें रहने वाले सभी व्यक्तियों का समान अधिकार होगा तथा उसका उपयोग सभी व्यक्ति समान रूप से करेंगें। उस कॉमन एरिया या स्पेस पर किसी भी पक्ष का कोई विशेष अधिकार नहीं होगा तथा कोई भी पक्ष या व्यक्ति उस कॉमन स्पेस या एरिया पर किसी का निर्माण नहीं करेंगें और न ही उसे किसी पक्ष का व्यक्ति द्वारा बेचा नहीं जायेगा।

37. यह कि भू–स्वामी अगर अपने आवंटित हिस्से का 50 प्रतिशत में किसी तरह का अतिरिक्त कार्य इस विकास एकरारनामा के अनुसूची संख्या –02 में वर्णित विशिष्टिताओ के अलावे करवाते हैं, तो उस अतिरिक्त कार्य के लिए किया गया खर्च भू–स्वामी द्वारा दिया जायेगा।

38. यह कि विकासकर्त्ता पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार या प्राधिकृत संस्था द्वारा पारित नक्शे से अलग हटकर कोई निर्माण कार्य करते है तो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण / पटना नगर निगम /

Surendra Kumar Singh
25/01/16

सक्षम प्राधिकार के नजर मे विचलन समझा जाता है और उस अतिरिक्त निर्माण के लिए पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार द्वारा किसी तरह का अर्थदण्ड या जुर्माना लगाया जाता है तो उसका भुगतान की सारी जबाबदेही विकासकर्त्ता की होगी।

39. यह कि हस्तान्तरण विलेख तथा बैयला कलमी के निष्पादन में जो भी स्टाम्प डियूटी, तथा कोर्ट फी लगेगा उसका पूर्ण भुगतान फ्लैट के खरीदार के द्वारा ही किया जायेगा। लेकिन भू–स्वामीगण के साथ ऐसा नही होगा। उसका भुगतान विकासकर्त्ता करेंगें।

40. यह कि बहुमंजिला इमारत के निर्माण के बाद द्वितीय पक्ष एवं प्रथम पक्ष द्वारा ऑनर एसोसियेशन का गठन किया जायेगा तथा उस बहुमंजिला इमारत के हर मालिक उस निकाय के सदस्य होगें तथा उस ऑनर एसोसियेशन के कार्य संचालन के लिए एक नियमावली, उपविधि का निर्धारण किया जायेगा जो सभी सदस्यों को मान्य होगा। उक्त निकाय के गठन में जो भी खर्च होगा वह सभी निकाय के सदस्य द्वारा देय होगा। उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के रख–रखाव के लिए निकाय समय–समय पर शुल्क का निर्धारण करेंगें जो कि हर सरस्यगण को समय अवधि के अंदर अदाय नहीं करते है तो उक्त निकाय को संबंधित सदस्य पर उचित कानूनी कारवाई करने का पूर्ण हक व अधिकार होगा।

41. यह कि यदि अनुसूची संख्या –1 में वर्णित सम्पत्ति के आस पास यदि कोई जमीन बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू विकासक को प्राप्त होता है तो उस जमीन को अनुसूची संख्या –1 वर्णित जमीन के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करने के पूर्व विकासक जमीन मालिक से सहमति प्राप्त कर लेगें। जमीन मालिक के स्वीकृति के बिना विकासक किसी अन्य जमीन को अनुसूची संख्या –1 में वर्णित जमीन के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण नहीं कर सकते है।

42. यह कि भविष्य में दोनों पक्षों भू–स्वामी और विकासकर्त्ता के बीच कोई मतभेद या विवाद उत्पन्न हो जाता है तो वैसे हालत में उक्त विवाद या मतभेद का निष्टारा INDIAN ARBITRATION AND CONCILIATION ACT, 1956 के प्रावधानों के अनुसार किया जायेगा जो संबंधित न्यायालय के कार्यक्षेत्र में होगा।

Sumadra Kumar Singh
25/11/16

R. Sahay
25/11/16

Mohammad Shahnawaz
25/11/16

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने बाले प्रस्तावित बहुमंजिली भवन के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष के भूमि का विवरणः–

महल्ला	–	नेहरू नगर (उत्तरी), एस.के.पुरी क्षेत्र,
मौजा	–	मैनपुरा,
थाना	–	पाटलीपुत्रा,
शहर वो जिला	–	पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
जिला निबंधन कार्यालय	–	पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	–	पटना सदर (बिहार),

क्षेत्रफल 17280 वर्गफीट समतुल्य 39.6694 डिसमिल, (

थाना संख्या	–	2 (दो),
तौजी संख्या	–	5123 / बिहार सरकार,
खाता संख्या	–	256 (दो सौ छप्पन),
सर्वे खसरा संख्या	–	1785 (सत्रह सौ पचासी) का अंश,

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर	:–	नीज,
दक्षिण	:–	सहायक रास्ता,
पूरब	:–	कल्टर राय,
पश्चिम	:–	8 फीट चौड़ा रास्ता, नाग सिंह एवं झाम लाल सिंह,

–: : पैमाईस : :–

उत्तर	:–	135 फीट,
दक्षिण	:–	135 फीट,
पूरब	:–	128 फीट,
पश्चिम	:–	128 फीट,

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0 – 616 पर अंकित है वो जोन – 3 हैं।

मूल्य ₹5,15,91,000/- मात्र।

अनुसूची – II

प्रस्तावित बहुमंजिली इमारत में भूखण्ड स्वामी के हिस्से के निर्माण हेतु विवरण–

1. फाउन्डेशन – आर.सी.सी. पाईलिंग, भूकम्परोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार.
2. स्ट्रक्चर – आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर.
3. सिविल वर्क – ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ.
4. फर्स – मार्बल / मेटरी फाईड टाईलस.
5. दरवाजा – लकड़ी का चौखट वो छह फ्लैट का मेन गेट लकड़ी का एवं अन्य सभी फ्लैट दरवाजा प्लस डोर.
6. खिड़की – अल्युमुनियम विन्डो.
7. रसोई घर – ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म स्टील सिंक तथा दिवाल में तीन फीट टाईल्स, नल एवं फिटींग जगुआर / इसको समकक्ष, पाईप दाटो / सी0पी0भी0सी0.
8. बाथरूम – दिवाल में सात फीट ग्लेज्ड टाइल्स, फ्लोरिंग में फिसलन रहित टाइल्स साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग, ठंडा एवं गर्म नल फिटिंग, झरना, एक इंडियन एक कमोड श्वेत पैन.
9. विद्युत वायरिंग – कॉसिल्ड पी.वी.सी. वायरिंग सहित स्टेन्ड हैवेलस / एकर / कोना (आई.एस.आई) क्वालिटि का फिटिंग मौडुलर स्वीच.
10. दिवाल फिनिसिंग – अन्दर वो बाहर में वालपुट्टी वो बाहर में वेदर कोटेड पेन्ट.
11. टी.भी. प्वाईट – सभी फ्लैटो, मास्टर वेडरूम एवं ड्राइंग रूम में एक–एक प्वाईट.
12. सिवरेज – सिवरेज पी0एम0सी0 द्वारा प्रस्तावित डिजाईन के अनुसार.
13. जेनेरेटर – किर्लोस्कर / महेन्द्रा / अशोक लिलेन्ड समकक्ष।
14. जल प्रबन्ध – दो बोरिंग समरसेबुल पम्प 2 KVA मोटर सहित तथा 24 घंटे पानी सप्लाई की व्यवस्था।
15. लिफ्ट – दो 6 पैसेन्जर कोण / ओटीस समकक्ष।
16. सिमेन्ट / ईट – उच्च कोटि.
17. सेफ्टिक टैन्क – सेफ्टिक टैन्क पी0एम0सी0 द्वारा प्रस्तावित क्षमता के अनुसार ।
18. बासिंग मशीन हेतु – प्रत्येक फ्लैट में अलग पानी का प्वाइन्ट एवं बासिंग मशीन से निकलने वाले पानी का निकास का व्यवस्था।
19. हॉल में स्टैंड बेसिन पैडसटल के साथ.
20. छत हीट प्रुफ.
21. 6 फ्लैट में पेन्ट किया हुआ।

इस्तेमाल किया गया
25-1-2016
91: शंकर कुमार

Surendra Kumar Singh
25/01/16

25/1/16

25/1/16

अनुसूची – III

भूखण्ड स्वामी अर्थात् प्रथम पक्ष को निर्मित संरचना में 50 प्रतिशत हिस्सा

प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा प्रदान की जाएगी, वो भूतल पर पार्किंग वो अन्य स्थान में भी 50 प्रतिशत हिस्सा दिया जाएगा।

फ्लैट सं0

101, 102, 107, 108, 109, 111	प्रथम तल्ला
201, 202, 207, 208, 209, 211	द्वितीय तल्ला
301, 302, 307, 308, 309, 311	तृतीय तल्ला

यह कि भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है तब इसमें भूखण्ड स्वामी अर्थात् प्रथम पक्ष को निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा।

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को निर्मित संरचना में 50 प्रतिशत हिस्सा

प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा प्रदान की जाएगी, वो भूतल पर पार्किंग वो अन्य स्थान में भी 50 प्रतिशत हिस्सा दिया जाएगा।

फ्लैट सं0

103, 104, 105, 106, 110, 112	प्रथम तल्ला
203, 204, 205, 206, 210, 212	द्वितीय तल्ला
303, 304, 305, 306, 310, 312	तृतीय तल्ला

यह कि भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकार से पूर्व में बने बहुमंजिली इमारत से उपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है तब इसमें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को निर्मीत क्षेत्र का 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा।

Sweden Kumar Singh
25/11/16

R.S. Sinha
25/11/16

Ghanshyam Kumar Singh
25/11/16

अतः उक्त दोनों पक्षों ने इस लेख्य पत्र के सारे संदर्भ को पढ़वाकर तथा सुन, समझकर यह वसीका विकासकार्य एकरारनामा लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

दिनांक :– 25 –01–2016 ई0।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. संजय कुमार
पिता - स्व: जगदीश पु. विश्वनाथ
ग्राम मैनपुरा
मोहल्ला - पाटलीपुत्रा
पटना

Sjogendra kumar singh
25/01/16

2. मनोज कुमार
पिता स्व. [illegible]
पाटलीपुत्रा
पटना

सही मुन्नी देवी
वा: संजय कुमार
25-1-2016

Binay kumar singh
25/1/16

25/1/2016

प्रमोद कुमार सिंह
25/1/16

भूखण्ड–स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

R.S. Sahay
25/11/16

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

25/1/16