भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते INDIA

बिहार BIHAR 504876

Serial No. 4026 Deed No. 3809

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

This document was presented for registration on 19/02/2013 by Shambhu Nath
A Stamp Duty of Rs. 232980/- and other Fees of Rs. 1279/- 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. 3809 in Book No. 1, Volume No. 82 on pages from 387 to 418 and has been preserved in total 32 pages in C.D. No. 13 / Year 2013

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR
For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

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

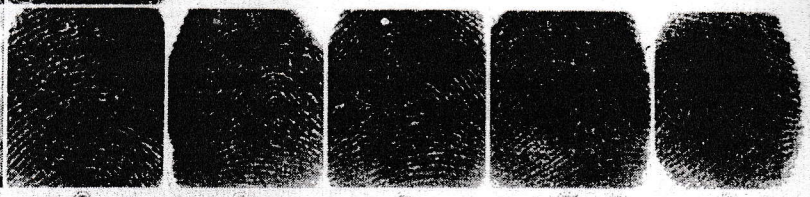
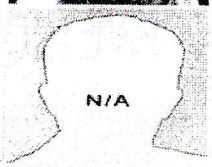
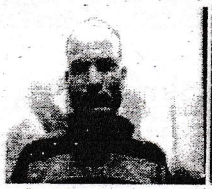
Date: 19/02/2013 Token No: 4128 /2013

विकास एकरारनामा (डिभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक - 19.02.2013ई० को यह विकास एकरारनामा (डिभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच किया गया।

District Registry Office,Patna

Token Number 4128 | Reg. Year 2013 | Serial Number 4026 | Deed Number 3809

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
dentified By	Paras Nath						
Sig.	19/02/2013						
Presented By	Shambhu Nath						
Sig.	19-2-2013						
Executant	Shambhu Nath	 N/A	 N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Executant	Sanjit Kumar						
Sig.	19/2/13						
Executant	Sitaram Rai						
Sig.	19/02/2013						
Claimant	Kumar Kislay						
Sig.	19/2/2013						
Claimant	Hari Om Kamal						
Sig.	19/2/13						

1. **लेख्यकारिणी का नाम एवं पता :-**

1) **श्री शम्भू नाथ** पिता स्व0 परमानन्द राय,

2) **श्री सीताराम राय** } पिता का नाम

3) **श्री संजीत कुमार** } **श्री शम्भू नाथ**

सभी निवास स्थान - सगुना नया टोला, थाना - दानापुर, जिला - पटना, भूखण्ड स्वामी से अभिप्राय उनके सदस्यों को सम्मिलित किया जाता हैं, जिनका संबंध भूखण्ड स्वामी के भूखण्ड निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारीगण सम्मिलित है।

2. **लेख्यधारी का नाम एवं पता :-**

मेससे श्रीयांश डेवेलपर्स प्रा0 लि0, जो कि कम्पनी अधिनियम 1956 के प्रावधानों के तहत एक निबंधित कम्पनी है, जिसका निबंधन संख्या - U45200BR2012 PTC019640 सन् 2012-13 जिसका कार्यालय ए-14 तपेश्वर नगर आरा गार्डेन रोड़, जगदेव पथ, पटना-14 में अवस्थित हैं, वजरीय निदेशक **श्री हरि ओम कमल** पिता श्री कृष्ण कुमार शर्मा, निवास स्थान - फ्लैट नं0 - 104, विशाल अपार्टमेंट रोड नं0 - 1, शिवपुरी, पटना-23, एवं **श्री कुमार किसलेष** पिता श्री श्रीदेव कुमार, निवास स्थान - अभिलाशा, मकान नं0 - ए-14, तपेश्वर नगर आरा गार्डेन रोड, जगदेव पथ, पटना-14, जो कम्पनी के निदेशक के रूप में संयुक्त रूप से कार्यरत है।

3. **लेख्य प्रकार :-**

विकास अनुबंध (डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) जिसका सरकारी मूल्य मात्र होता है।

मो0 1,04,53,500/- (एक करोड़ चार लाख तिरपन हजार पाँच सौ रूपये) मात्र।

बढ़ोतरी मूल्य 10 प्रतिशत यानी मूल्य 10,45,500/- (दस लाख पैंतालीस हजार पाँच सौ रूपया) वो मो0 1,00,000/- (एक लाख रूपया) बॉष्ट्री वॉल, कुल कीमत 1,15,99,000/- (एक करोड़ पन्द्रह लाख निनानवे हजार रूपया) मात्र।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

19/2/13

19/2/13

19/2/13

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

4. **समय अवधि :-**

भवन निर्माण कार्य शुरू होने के तिथि से 4 साल (चार साल)

5. **अनुबंध हिस्सा :-**

विकसित भू-खण्ड एवं नव निर्मित भवन में से सुपर बिल्ड अप एरिया का 48 प्रतिशत लेख्यकारीगण का एवं शेष सुपर-बिल्ड अप 52 प्रतिशत एरिया लेख्यधारी यानि बिल्डर्स का होगा।

6. **विकास हेतु प्रदत्त भूखण्ड का विवरण :-**

उक्त भूमि का क्षेत्रफल 8277.5 वर्गफीट (आठ हजार दो सौ सतहतर दशमलव पॉच वर्गफीट) यानी 19.006 डी0, जिसमे उतर तरफ बॉण्ड्री वॉल, जो मौजा - जलालपुर, नजदीक डेन्टल कॉलेज, थाना - दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर, तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना, जिसका थाना नं0 - 22 (बाईस), **कॅम्प्यूटर कोड - 125, जोन-** , तौजी नं0 - 5519, खाता नं0 - 86 (छियासी), खसरा सर्वे प्लौट नं0 - 34 (चौतीस) का अंश, सम्पति पटना नगर निगम के अन्दर हैं, जिसकी चौहदी इस प्रकार है:-

चौहदी

उत्तर - सर्वे प्लौट नं0 - 33

दक्षिण - 20 फीट चौड़ा सहायक रास्ता जिसमें 10 फीट लेख्यकारीगण एवं 10 फीट सामने के पट्टीदार पारस नाथ के द्वारा छोड़ा गया है।

पूरब - सहायक रास्ता

पश्चिम - सर्वे प्लौट नं0 - 34

सन्दर्भ

यह कि पूर्व जमीन मालिक के सर्वे खतिआन में विफन गोप वल्द रामनाथ गोप का नाम दर्ज हैं, इनके मृत्यु के बाद उनके पुत्रगण बाबु राम गोप वो रामचन्द्र गोप ने दो किता वजरीय वसीका

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

बिक्रय पत्र के द्वारा दिनांक – 13.02.1933 वो 17.07.1933 को राम चन्द्र ागत वल्द बाबु नेमी भगत, के हाथों कुल रकवा एक एकड़ पन्द्रह डिसमील जमीन बिक्रय किया तथा दिनांक – 27.07. 1933 जिसका वसीका नं0 – 2290 के द्वारा रामचन्द्र भगत वल्द बाबु नेमी भगत ने इसी खरीदारी जमीन को बाबु राम दास भगत उर्फ राम दास मंडल वल्द गोपी चन्द भगत, के हाथों कुल एराजी एक एकड़ पन्द्रह दिन जमीन बिक्री किये थे। जिसका निबंधन पटना सदर रजिस्ट्री ऑफिस में हुआ था। इस तरह लेख्यकारीगण का यह मौरूसी सम्पति हैं जो उनलोगों के दादाजी बाबुराम दास भगत उर्फ रामदास मंडल वल्द बाबु गोपी चन्द्र भगत के नाम से हैं खरीदने के बाद वे शांतिपूर्ण दखल कब्जा में आये उसके बाद बाबुराम दास भगत उर्फ रामदास मंडल ने उपरोक्त वर्णित सम्पति को अपने पॉच पुत्रों के बीच सब जज द्वितीय पटना के न्यायालय में टाईटिल बंटवारा सुट नं0 – 60/1959 के माध्यम से बंटवारा किया तथा उस बंटवारा में लेख्यकारीगण को मिला हिस्सा वर्णित हैं, जिसमें लेख्यकारीगण के पिता परमानन्द राय और नके पुत्र लेख्यकारीगण श्री शम्भु नाथ व श्री पारस नाथ को एक बिगहा सात कट्ठा पन्द्रह धुर जमीन प्राप्त हुआ था, जो कुल जमीन एक एकड़ पन्द्रह डी0 का भाग हैं, अपने पिता परमानन्द राय जी की मृत्यु के बाद शम्भू नाथ अपने भाई पारस नाथ से वजरीय बॅटवारा खानगी के द्वारा बॉटकर अपने – अपने मिले हुए हक वो हिस्सा की सम्पति पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुए वो आज रहते चले आते हैं वो खास हिस्सा दाज में लेख्यकारीगण का हैं, वो बिहार सरकार बहादुर यहॉ रसीद मालगुजारी इन दोनों भाईयों के नाम से कटते चला आता हैं,

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

जिसका जमाबन्दी नं0 – 3520 तथा 3521 हैं वो भू–खण्ड स्वामीगण ही अपने परिवार के अफसर वो कर्ता हैं।

1. यह कि सभी भूखण्ड स्वामीगण जो प्रथम पक्ष के सदस्यगण हे जो हिन्दु अविभाज्य संयुक्त परिवार के सदस्यगण है के द्वारा खरीदगी भूखण्ड जिसका रकवा 8277.5 वर्गफीट (आठ हजार दो सौ सतहतर दशमलव पॉच वर्गफीट) यानी 19.006 डी0, है जिसे पूर्ण रूपेण अनुसूचि संख्या–1 मं वर्णित है जो उनलोगो के वंशावली दखल कब्जे वो पूर्ण स्वत्व अधिकारों के साथ सम्मिलित रूप में है। साथ ही साथ भू–संपत्ति हरतरह के ऋण विभारों, स्वत्वदोशों के विमुक्त है। अनुसूचि–1 में दर्ज संपत्ति का किसी भी सरकारी या गैर सरकारी या वित्तीय संस्थान अथवा राष्ट्रीयकृत बैंक या बैंको में रहने वाली रखा गया है और नही किसी तरह का बकाया लोन बेगैरह सरकार अथवा गैर सरकार अथा गैर सरकारी संस्थान का बकाया है। उपरोक्त भूसंपत्ति हरतरह से पाक वो साफ से पाक वो साफ है जिसका बाजार में एक अच्छा मूल्य वो हस्ती रखता है यहॉ यह भी उल्लेखित कर देना आवश्यक है कि अनुसूचि–1 में दर्ज भूसंपत्ति सरकारी अधिग्रहण में नही है। साथ ही साथ भूखण्डे स्वामीगण ने उपसेक्त भूसंपत्ति के किसी भी अंश भाग का या पूर्ण भाग का अन्य वयवनयाना, बकरारनामा रहने ऋण हेतु बैंक में इसका कोई दस्तावेज निष्पादित नहीं किया गया है।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

अर्थात हर तरह के दावों , प्रतिदावों से पूर्ण रूपेण पाक वो साफ है।

2. यह कि सभी सदस्यों का अपना–अपनाा स्वत्वाधिकार सन्निहित है और भूखण्ड स्वामीगण की हार्दिक इच्छा है कि अपने भूसंपत्ति जिनका पूर्ण विवरण अनुसूचि–1 में अंकित है के लिए एक प्रस्तावित बहुमंजिल इमारत योजना प्रारूप के तहत अनुमोदित नक्से के अनुसार फ्लौट पार्किंग स्थल के साथ के रूप में सभी तरह के प्रदत्त सुविधाओं के साथ बिहार एपार्टमेन्ट ऑनरशिप एक्त 2006 के प्रावधान के अनुरूप वांछित सुविधाओं के साथ प्रदत्त कि जायेगी एवं भूखण्ड स्वामी के इस प्रस्ताव को भूखण्ड विकासकर्त्ता ने अनुसूचि–1 में वर्णित भूसंपत्त पर एक सुपर डिलक्स बहुमंजिला इमारत का निर्माण व संरचना के लिए आपसी रजामदी शान्तिपूर्ण बात चीत तय हुई एवं उभय पक्षो के बीच इस उन्नयन मनोबंध अर्थात भूखण्ड विकास एकरारनामा का निष्पादन हेतु निम्नांकित शर्तो पर सहमति प्रदान कि गई।

3 यह कि भूखण्ड स्वामी के सभी सदस्यगण सभी सम्मिलित रूप से इस भूखण्ड एवं विकास एकरारनामा में प्रथम पक्ष है एवं भूखण्ड विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के रूप में स्थापित है। उपरोक्त उभय पक्षो की सहमति से यह तय पाया है कि अनुसूचि–1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

इमारत प्रारूप अनुमोदित नक्सा के अनुसार निर्माण कार्य निम्नलिखित शर्तो पर किया जायेगाः–

(i) यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम **"शंभू हाईट्स"** एपार्टमेन्ट कहलायेगा।

(ii) यह कि प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितीय पक्ष को यह भी अधिकार दिया गया है कि वे फ्लैट के निर्माण हेतु हर प्रकार के अहर्त्ताओं को पूरा करने के लिए समक्ष पदाधिकारी स्थानीय निकाय पटना नगर निगम अथवा अन्य कार्यालयों से अनुमोदन प्राप्त कर सकते है साथ ही साथ अपने खर्चे से संरचना संबधित भवन निर्माण सामग्रियों का मशीनों का ठिकेदारों का मुहैया स्वयं ही करवायेंगं। भूखण्ड विकासकर्त्ता को जिन–जिन दस्तावेजों पर भूस्वामी के हस्ताक्षर की आवश्यकता होगी उस पर द्वितीय पक्ष ले सकते है इस पर प्रथम पक्ष का आपत्ति करना अमान्य होगा।

(iii) यह कि बातचीत के अनुसार डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त संपत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वास्त किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पंहुचायेंगे और यह भी कि वे भूस्वामीगण को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे में उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्त्ति करेंगे।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
Kumar Kislaya
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

19/2/13
19/2/13
19/2/13

(v) यह कि भूस्वामी एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

(vi) यह कि भूस्वामी एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि समक्ष पदाधिकारी पटना नगर निगम अथवा पी0आर0डी0ए0 द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से मं भूस्वामीगण का 48% (अड़तालीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता भूविकासकर्ता का 52% (बावन प्रतिशत) हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र एवं फ्लैट इत्यादि में होगा।

(vii) यह कि (भूविकासकर्त्ता) ने यह स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावन के ओर दीर्घकालीन टिकाउ व गुणवत्ता वाले लगाएं जायेंगे।

(viii) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप भूविकासकर्त्ता के द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकारारनामा शर्तो और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

(ix) यह कि इस एकरारनामा का विषयगत समय का निर्धारण संरचनात्मक कार्य की पूर्णता के लिए उभय

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

पक्षो के बीच 3 वर्ष 6 माह अतिरिक्त निर्धारित किया गया है और उस तिथि से लागू माना जायेगा जब से पी0एम0सी0 समक्ष पदाधिकारी या पी0आर0डी0ए0 के द्वारा नक्शा अनुमोदित किया जायेगा। साथ ही साथ यह भी तय हुआ कि अधिकतम अतिरिक्ता समय निर्माण काल का छः माह अतिरिक्त समय (Grace Period) दिया जायेगा।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

(X) यह कि द्वितीय पक्ष भूविकासकर्त्ता अनुमोदित नक्शा के अनुसार सुपर निर्मित क्षेत्रों पर निर्माण कार्य यथा फ्लैट/पार्किंग स्थलों एवं अन्य निर्धारित संरचनाओं का निर्माण उपर वर्णित पारा–9 के अुनसार पूरा करेगें।

(xi) यह कि यह प्रवधान प्राकृतिक आपदा की अवस्था में मान्य नहीं होगी।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

(xii) यह कि उभय पक्षों के बीच में यह तय हुआ कि सुपर निर्मित क्षेत्रों का प्रतिशत भूखण्ड स्वागियों के हिस्सें में प्राप्त होगी एवं जिसका निर्धारण के लिए भूखण्डस्वामियों का चिन्हित क्षेत्र कहलायेगा साथ ही 48% (अड़तालीस प्रतिशत) भूखण्ड विकासकर्त्ता सुपर निर्मित क्षेत्रों से अपना दखल कब्जा बरकरा रखेंगे।

(xii) यह कि द्वितीय पक्ष अर्थात भूविकासकर्त्ता यह भी विश्वास दिलाते है कि बहुमंजिल इमारत योजना प्रारूप नक्शे के अनुसार संरचना कार्य पूर्ण होते ही

प्रथम पक्ष अर्थात भूस्वामीगण को निर्धारित अनुपातिक हिस्सा 48% (अड़तालीस प्रतिशत) का दखल कब्जा देने के लिए एक घोषणा प्रत्र की द्वितीय पक्ष निष्पादित करेंगे। फ्लैट के रकवा का निर्धारण उसी 48% (अड़तलीस प्रतिशत) हिस्सो से होगी। अगर किसी कारणवश निर्धारित हिस्सा 48% (अड़तालीस प्रतिशत) से कम हो जायेगा तो अन्तर का समायोजन चेक या ड्राफ्ट से किया जायेगा। इसके लिए भू स्वामियों का संयुक्त सहमति आवश्यक है। दोनों पक्षों को समान रूप से सुपर निर्मित क्षेत्रों पर समान अधिकार होगा।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

(xiv) यह कि प्रथम पक्ष के द्वारा विकास एकरारनामा निष्पादन तिथि से लगायत भू-सम्पत्ति जिसका विवरण अनुसूचि-1 में दर्ज है जिसका दखल कब्जा भू-खण्ड विकासकर्त्ता को सुपूर्द कर देंगे ताकि उक्त परिसर में फ्लैट/पार्किंग स्थलों एवं अन्य संरचना कर सके और अंतिम रूप से उपरोक्त भूसम्पत्ति ही इस एकरारनामा का विकास के लिए मान्य होगी।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

(xv) यह कि भूखण्ड विकासकर्त्ता एवं भू स्वामीगण को सिर्फ अपने ही अनुपातिक हिस्सा प्रतिशत का सुपर निर्मित क्षेत्रों पर तथा फ्लैटों/ पार्किंग स्थलों एवं अन्य संरचनाओं पर समान रूप से हक वो सकूनत के साथ-साथ बुकिंग करने का एकरारनामा निष्पादित करने/व्यवियाना करने तथा बिक्रय करने का स्वतः अधिकार हासिल है और होगा इस पर

19/2/13
19/2/13
19/2/13

जहाँ संभव है वहा तक फ्लैट और पार्किंग के निर्विवाद विक्रय पत्र के निष्पादनार्थ एक पक्ष को सहायता प्रदान करने का सहयोग करते रहेंगे। साथ ही साथ विकासकर्त्ता एवं भूखण्ड स्वामीगण अपने-अपने वांछित हिस्सों पर उसके लिए बहुमंजिल इमारत में निर्मित अन्य संरचनाओं के लिए विक्रय हेतु विक्रय राशि उत्युक खरीदारों से वसूल पाकर निर्विवाद विक्रय पत्र का निष्पादन कर सकते है इसके लिए कोई पक्ष आपत्ति नहीं करेंगे।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

(xvi) यह कि भूखण्ड विकासकर्त्ता एक निष्पक्ष और स्वतंत्र विकासकर्त्ता के रूप में कार्य करेंगे और अनुसूचि-1 में दर्ज भूसम्पत्ति पर विकास करना/संरचना करना दिये गये वर्गीकरण के अनुसार फ्लैटों और पार्किंग स्थलों के निर्माण में बिल्डिंग मैटेरियल का उपयोग करेगें।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

(xvii) यह कि भूखण्ड विकासकर्त्ता इस बात के लिए वचन बद्ध है कि वह सिर्फ अपने हिस्से वाली क्षेत्रों के लिए हर तरह के दावा प्रति दावा के लिए अथवा विकासकर्त्ता के विरूद्ध लाए गये अभियोग के लिए चाहे वह संरचना से संबंधित क्यों नहीं हो उसके लिए वह स्वयं जबबबदेही होंगे। इस बात की आम सहमति एकरारनामा के निष्पादन के पूर्व हो चुका है। प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को उसके हिस्से को बेचने के लिए एक पावर आफ एटर्नी भी देंगे।

4. <u>विकासकर्त्ता के द्वारा वचनबद्धता</u>

19/2/13
19/2/13

(i) भू–खण्ड विकासकत्ता निम्नलिखित बातों के लिए हमेशा बचनबद्ध रहेंगे।

(ii) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार कना कानूनी कदमों वचनबद्धता संबंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए जमा करने का अधिकार पूर्ण रूपेण प्रदत्त है।

(iii) ईमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ति करना।

(iV) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(V) किसी भी याचिका (रिट) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूस्वामी (जमीन मालिक) की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट, ट्रिव्यूनल या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायाल, सरकारी अधिकारी या ट्रिब्यूनल के समक्ष उक्त संपति से संबंधित किसी मामले, करना सभी उपस्थित होना, बिवाद करना, मुकदमा दायर करना सभी

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना ये सभी कार्य विकासकर्ता अपने ही खर्चे से करेगें। भूस्वामी देनदार नहीं होंगे।

(Vi) यह कि भुखण्ड विकासकर्ता अर्थात डेवलपर को यह अधिकार प्राप्त होगा कि वे अपने 52 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचेगें, आवंटित करने और उनके पाक्ष में अर्थात खरीदारों के नाम निर्विवाद बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(Vii) यह कि यदि विकासकर्ता उक्त परियोजना अर्थात उन्नयन मनोबंध (विकास एकरारनामा) में वर्णित सम्पति से सटे या उसके आस-पास की भू-सम्पति पर कोई दूसरा परियोजना का विस्तार या विकास कर सकते है। भूस्वामी को आपति करने का कोई अधिकार नहीं होगा।

(Viii) यह कि विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फ्लैट, पार्किंग स्थल और अन्य टीनेमेन्ट्स (Tenements) इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगें और उन्हे बेचेंगें, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगें ऐसा अधिकार उन्हे "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेंचे और ऐसे फ्लैट इकाईयों/ Tenements पार्किंग

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

स्थल का मूल्य वसूलें और अपने खातें में अपने लिए रखें।

(ix) यह कि पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर विकासकर्ता चाहे तो भूस्वामी ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टिओं घोषणाओं, शपथ पत्रों ओर अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को पी०आर०डी०ए० (विघटित) पर०एस०सी० अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

(x) यह कि कम्पलेक्स में फ्लेटों/tenements आदि खरीदने वालो को अपने फ्लैट/Tenements के एवज में वितीय संस्थाओं से ऋण लेने के लिए विकासकर्ता को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

(xi) यह कि विकासवाली भूसम्पति पर भवन बनाना और उसकी बिक्री पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं पट्टावाले से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशित या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्स प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

(xii) यह कि भूखण्ड विकासकर्ता भूसम्पति पर के पूर्व निर्मित भवन, चहारदिवारी इत्यादि को ध्वस्त कर वांछित निर्माण कार्य करेंगें।

(xiii) यह कि किसी भी बिक्रय एकरारनामा फ्लैटो/पार्किंग स्थलों और अन्य स्थलों के लिए उत्सुक खरीदारों के पक्ष में अपने अनुपातिक हिस्से के लिए ही भूखण्ड स्वामी निष्पादित करेंगें।

(xiv) यह कि किसी भी वितीय संस्थान से ऋण प्राप्ति हेतु उपरोक्त सम्पति को रेहन रखना साथ ही ऋण मुहैया कराने के लिए आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध कराना, इसके लिए भूखण्ड स्वमीगण अपनी सहमति से वांछित दस्तावेज/घोषणाओं/शपथ– पत्रों बंध पत्रो के द्वारा अपने हस्ताक्षर से निर्गत करेंगें। परन्तु किसी भी परिस्थिति में ऋण अदायगी की जबावदेही भूखण्ड स्वामी को नहीं होगी।

(xv) यह कि भूखण्ड स्वामी के अनुपातिक अन्वर्सन/शेयर प्रतिशत के सुपरनिर्मित क्षेत्रों के लिए उसका मालिकाना हक के आधार पर फ्लैट/पार्किंग स्थल अन्य स्थलों प्रदत सुविधाओं के एवज में उत्सुक खरीदारों से वांछित राशि अथवा राशियों को प्राप्त करने का पावती देने का अधिकार प्राप्त हैं।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR
19/2/13

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR
19/2/13

(xvi) यह कि प्रचार प्रसार हेतु साईनबोर्ड/होर्डिंग बोर्ड तथ अन्य तरह की प्रचार सामग्रियॉ को अस्थायी तोर पर संरचना देकर उक्त निर्मित क्षेत्रों में कर सकते है।

(xvii) यह कि प्रस्तावित बहुमंजिलीय इमारत परियोजना अनुमोदित प्रारूप के अनुसार अस्थायी या स्थायी गोदाम को व्यवस्थक्ता करने का अधिकार प्राप्त है।

(xviii) यह कि भूखण्ड विकासकर्ता किसी भी तरह के वसिकाओं का निष्पादन सामान्य रूप से प्रश्नगत विकास भू-सम्पति के लिए कर सकते है।

(xix) यह कि भूखण्ड विकासकर्ता को यह अधिकार प्राप्ति होगा कि उनके नाम पर आवंटित हिस्सों का सुपरनिर्मित क्षेत्रों एवं उक्त परिसर हेतु विक्रय राशि निर्धारित करना उसे वसूल पाना एवं विकसित तथा अन्य संरचना करना और अपने उपयोग के लिए रखने का अधिकार प्राप्त होगा।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

5. **<u>भूखण्ड स्वामियों के द्वारा बचन बद्धता एवं घोषणा पत्र :-</u>**

(i) यह कि उपरोक्त भूखण्ड का रकवा 8277.5 वर्गफीट (आठ ~~हजार दो सौ सतहत्तर दशमलव पॉच~~ वर्गफीट) यानी 19.006 डी0 है जिसका स्वत्व अधिकार दखल व कब्जा निर्विवाद रूप से बतौरी मालिके संयुक्त रूप से उपर वर्णित भूखण्ड स्वामिण को संयुक्त रूप से प्राप्त है एवं हासिल है ~~एवं किसी भी तरह~~ का स्वत्वदोष नहीं है।

तथा हर तरह के ऋण भारों से विमुक्त है एवं बाजार में इसका उचित व हस्ति रखता है।

(ii) यह कि विषयगत भूसम्पति जिसका विवरण अनुसूची – 1 में दर्ज हैं, पर यदि किसी भी तरह का ऋण भार स्वत्व दोष सरकार अधिग्रहण अथवा निषेधाना पाये जाने पर उसकी जवाबदेही लेते है। अर्थात भूखण्ड से संबंधित उसके किसी भी हिस्से पर किसी तरह का दावा/मांग/निषेधआज्ञा या संलगत/अथवा करारोपण अथवा राजस्व अधिकार/या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा सूचना निर्गत नहीं है।

(iii) यह कि भूखण्ड से संबंधित किसी तरह का मनोबंध/एकरारनामा/बंध पत्र/घोषणा पत्र या ऐसी कोई व्यवस्था नही चल रही हैं जिसपर दखल कब्जा प्रभावित हो सके। साथ ही साथ दीगर व्यक्ति के द्वारा स्वत्व या हिस्सा संबंधि दावा ही है और ऐसी दावा किये जाने पर पूर्ण ~~जवाबदेही भूखण्ड स्वामियों~~ का होगा। अर्थात विषयगत भूखण्ड विकास की सम्पति पर किसी अन्य कोई अधिकार बेनामी या बेनामीदार नहीं है।

(iv) यह कि भूखण्ड स्वामी ने यह भी घोषणा किया है कि विषयगत भूखण्ड पर कोई दायित्व अथवा अधिभार नहीं है। ~~अगर कोई झूटा~~ दावा करता है तो उसके लिए भूखण्ड स्वामी अपने खर्चे से चुनौती पेश करेगें।

(v) यह कि विषयगत विकास भूखण्ड पर कोई अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

मोकदमा नहीं चल रहा हैं और कोई भी शुल्क/टैक्स इस विलेख के लिखे जाने तक बकाया नहीं हैं अगर होगा तो उसका भुगतान भूस्वामीगण करेंगें।

(vi) यह कि भूखण्ड स्वामी भूखण्ड के हस्तानान्तरण व अन्तरण उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में भूखण्ड विकासकर्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देवेगें जिसके लिए भूस्वामीगण वचनबद्ध है वे पूर्व में किये गये घोषणाओं के विरूद्ध कोई कार्य का कार्यवाही नहीं करेगें।

(vii) यह कि भूखण्ड स्वामी को विषयगत विकास भूखण्ड पर /भूखण्ड सम्पति पर उसके किसी भी हिस्से को बेचने अथवा पट्टा अथवा निपटारा करने का अधिकार प्राप्त होगा।

(viii) यह कि भूखण्ड विकासकर्ता के किसी व्यक्ति या व्यक्ति विशेष या उनके द्वारा नामित व्यक्तियों के लिए उसके क्रियाकलापों के लिए भूखण्ड स्वामीगण को कोई आपति नहीं होगा।

(xi) यह कि भूखण्ड स्वामी यह भी विश्वास दिलाते है कि विषयगत भू-सम्पति पर न तो भूस्वामी ओर न ही किसी अन्य व्यक्तियों द्वारा ही कोई दावा किया जायेगा। भूविकासकर्ता ~~संबंधित भूखण्ड पर अपने~~ खर्चे से विकास कार्य करेंगे। उक्त सम्पति पर भवन विकास के लिए अकेले भू विकासकर्ता होगें भूस्वामी नहीं साथ-साथ अन्य सभी खर्चे जो आर्किटैक्चरों, इन्जिनियर या संवेदकों पर जो भी खर्चो होगा ~~उसकी~~ पूर्ण

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

19/12/13
19/12/13
19/12/13

जवाबदेही भूविकासकर्ता पर होगी। जबकि उक्त विकसित एपार्टमेन्ट का नाम **"शंभू हाईट्स"** होगा।

(x) यह कि अतिरिक्त खर्चो का वहन विषयगत भूसम्पति के लिए दखलकब्जा की तिथि से लगायत भूखण्ड विकासकर्ता को वहन करेगें जबकि इसके लिए भूस्वामीगण को भुगतान करने की कोई जवावदेही नहीं होगा।

(xi) यह कि भूखण्ड विकासकर्ता के द्वारा बहुमंजीलीय ईमारत परियोजना प्रारूप का योजना आवेदन प्रारूप अनुमोदन हेतु आवेदन पत्र भूस्वामियों के नाम पर समक्ष प्रदाधिकारी के समक्ष अपने खर्चे से करेगें इसकी कोई जवाबदेही भूस्वामियों की नहीं होगी सिर्फ वे अनुमोदन हेतु आवेदन पत्र पर ही अपना हस्ताक्षर करेगें।

(xii) यह कि इस मनोबंध के प्रावधनों के तहत कोई भी किसी तरह का साझेदारी पत्र या विलेख नहीं समझा जायेगा।

(xiii) यह कि भूस्वामीगण अपने - अपने ज्ञातव्य आवंटित हिस्सों पर उन्हीं उद्घोषित शर्तो व नियमों पर ही खरीदार व खरीदारों को इमारत के अन्य स्थलों को एक समुचित एक मानक मनोबंध के द्वारा भूखण्ड विकासकर्ता एवं भू-स्वामियों को आपसी सहमति से निर्धारित किया जायेगा साथ भूविकासकर्ता एवं भूस्वामियों के स्वविवेक से इस बात के लिए निर्णय लिया जायेगा कि किन-किन व्यक्तियों के अथवा

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

व्यक्तियों के समूहों को अथवा कॉम्परेटिव हाउसिंग सोसाईटी का सदस्य बनाया जाये और उसके लिए अहर्तायें निर्धारित किया जायेगा। जिससे कि भू–स्वामी एवं भू विकासकर्ता दोनों के साथ – साथ उनके द्वारा नामित सदस्यों को नामित करेगें। कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी के नियमों और कानूनों का निधारण भी उन्हें सम्मिलिप रूप से करना होगा। उभय पक्षों के द्वारा बहुमंजिली इमारत के उभयनिष्ट स्थलों/पैसेजों/छतों पर बने वैसे कमरों का जिसका अनुपातिक हिस्सों में नहीं पड़ता है। उसका उपयोग व उपभोग करने का समान अधिकार प्राप्त होगा। यह कि भूस्वामीगण अविभाज्य समान अनुपातिक हिस्सा के अनुसार परती भूखण्ड का उपयोग/~~उपभोग तथा एपार्टमेन्ट एक्ट के~~ तहत प्रदत सुविधाओं का शुल्क देते हुए उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होगें।

(XiV) यह कि द्वितीय पख के द्वारा बहुमंजलीय इमारत की संरचना वास्तविक ढ़ांचा के अनुसार पी0आर0डी0ए0 अथवा पी0एम0सी0 द्वारा अनुमोदित शर्तो पर आने जाने/हवा पानी वगैरह/लिफ्ट वगैरह/जेनरेटर वगैरह के स्थानों के साथ साथ पार्किंग स्थल पी0आर0डी0ए0 के नियम/नियमों/धाराओं/उपधारोओं/रेगुलेशनों तथा एपार्टमेन्ट अधिनियत 20069 के प्रावधानों का पालन करने के लिए प्रतिबद्ध एवं कटिबद्ध होगें।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

(Xv) यह कि भूखण्ड विकासकर्ता किसी ऐसे अन्य एकरारनामा, दूसरे विकासकर्ता के साथ अनुसूची–1 में दिये गये सम्पति पर निर्माण अनुमोदित योजना के अनुसार बहुमंजील इमारत के किसी भाग के संरचना के लिए नहीं कर सकते है।

(xvi) यह कि किसी कारणवस इस विकासमनोबंध विलेख के तहत कोई विवाद मतभेद किसी भी संबंधित पक्ष के बीच उत्पन्न हो जाने पर इसका निपटारा/समाधान/फल वगैरह के लिए इण्डिान आरब्रिट्रेशन एक्त 1940 अथवा संशोधित नियम के अनुसार आरविट्रेअर की नियुक्ति की जायेगी जिसमें तीन आरबीट्रेटर चयनित और नामित होगें जिसका चयन एक भूस्वामिण एंव एक भूविकासकर्ता संयुक्त रूप से की जायेगी और तीसरा उभयनिष्ट नियुक्त आरबीट्रेटर ही आरबीट्रेटरों के बोर्ड का चेयनमैन होगा और इनलोगों का निर्णय अंतिम रूप में मान्य होगा।

(xvii) यह कि किसी कारणवस भविष्य में अतिरिक्त सुपर निर्मित क्षेत्र अनुमोदित योजना प्रारूप के बाहर निर्माण करने के पहले भूखण्ड विकासकर्ता भूस्वामी से स्वीकृति लेगें वैसे निर्मित क्षेत्रों का भी हिस्सा समान रूप से निर्धारित होगा।

(xviii) यह कि भूविकासकर्ता या उनके नामित व्यक्तियों भूखण्ड पर विकसीत भवनों के उभयनिष्ठ क्षेत्रों जैसे पूर्लों, सिढ़ीयों, पार्किंग स्थलोगं, पैसेजों एंव लॉबियों इत्यादि पर सम्पन रूप से भूस्वामीगण एवं उनके द्वारा

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

नामित व्यक्तियों का भी समान अधिकार स्वत्वाधिकारी ओर उपयोग व उपभोग करने का हीत निहित होगा।

(xix) यह कि प्रस्तावित परियोजना के पूर्ण होने पर भू स्वामी के हिस्सा के सुपुर्दगी के दिन से एक वर्ष तक यदि विधुत संबंध में कोई खराबी होता है या नष्ट होता है तो इसकी पूर्ण जवाबदेही भूविकासकर्ता की होगी।

(xx) यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला निर्माण स्थल को निर्माण लायक जगह बनाने का कार्य भूविकासकर्ता द्वारा अतिशीघ्र प्रारम्भ की जायेगी।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

6. **यह कि भूस्वामी अपने भूसम्पति जो अनुसूचि – 1 में दर्ज है के हेतु निम्नलिखित तथ्यों की क्षतिपूरक बचनबद्धता देते है –**

(i) यह कि उपर उल्लेखित भूस्वामीगण भूविकासकर्ता के भवन या बहुमंजिला निर्माण कार्य के दौड़ान उनके किसी भी अन्दरूणी मामलों में हस्तक्षेप न करेगें।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

(ii) यह कि भूस्वामी, भूविकासकर्ता के परम निर्मित क्षेत्रों के निर्धारित अनुपातिक क्षेत्रों पर बने फ्लैटों, पार्किंग स्थलों के बुकिंग संबंधित तथ्यों से भी सहमत होगें, भूविकासकर्ता को अपने हिस्से की निर्धारित संपति को बेचने या बिक्री हेतु बुक करने या अग्रिम सगुन राशि लेने या उस सम्पति पर वितीय संस्थान से ऋण लेने की पूर्ण स्वतंत्रता होगा।

(iii) यह कि विकास की जाने वाली भूसम्पति को खाली कराने ओर पी०आर०डी०ए० या पटना नगर

निगम एंव अनुमोदित नक्शा प्लान के अनुसार भू–सम्पति पर विकासकर्ता करने के लिए विकासकर्तागण को पूर्णतः सौंप देने की पूर्ण कानूनी जिम्मेवारी भूस्वामी की है इसके लिए भूस्वामीगण बचनबद्ध है।

(iV) यह कि भूस्वामीगण अपने हिस्से की निर्धारित परम निर्मित क्षेत्रों में फ्लैटों/ पार्किंग स्थलों इत्यादि का 48 प्रतिशत या भूस्वामियों की इच्छानुसार तयसुदा राशि प्राप्त करने के अधिकारी होगें।

(V) यह कि भूस्वामी संयुक्त रूप से इस बात के लिए भी बचनबद्ध हैं कि यदि भूविकासकर्ता द्वारा परम निर्मित क्षेत्रों का निर्धारित हिस्सा भूस्वामीगण को दखल कब्जा में दिया जायेगा तो भूस्वामीगण आपस में समान रूप से हिस्सों का बॅटवारा कर लेगें।

(Vi) यह कि भूस्वामीगण विकास की जोन वाली भूसम्पति से संबंधित सभी कागजात भूस्वामीगण इस विकास मनोबंध वसीका या एकरारनामा वसीका के सभी नियमों व शर्तो अक्षरसः पालन करने के लिए संयुक्त रूप से अवाधित वचनबद्ध है।

7. <u>विकासकर्ता अर्थात निर्माणकर्ता निम्नलिखित तथ्यों के लिए क्षतिपूर्ण हेतु बचनबद्ध है :–</u>

(i) यह कि भूस्वामीगण एवं उनके सहायिका समिति फ्लैटों के खरीदारों को भूस्वामीगण के हिस्से के क्षेत्रों के खरीदारों को उनसभी सुविधाओं व व्यवस्थाओं को

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

मुहैया करावेगें जो एपार्टमेन्ट एक्त 2006 में निर्धारित है।

(ii) यह कि निर्मित भवनों उनमें पी0आर0डी0ए0 या नगरनिगम पटना द्वारा अनुमोदित व वर्णित गृह निर्माण में उपयोग हेतु लाये जाने वाले पदार्थो की गुणवक्ता वास्तुकार/अभियंताओं के अनुकुल होनी चाहिए अन्यथा इस कार्य के लिए भू–विकासकर्ता पूर्णतः जिम्मेदार होंगें।

(iii) यह कि भूस्वामीगण के आंतरिक मामलों में भूविकासकर्ता कभी भी हस्तक्षेप करने के अधिकारी नहीं होगें।

(iv) यह कि भूविकासकर्ता निर्धारित हिस्से के मुताबिक भूस्वमीगण को प्रतिशत सौंप देवेगें ओर अपने हिस्सें का प्रतिशत इस मनोबंध एकरारनामा के अनुसार स्वयं रखेगें।

(v) यह कि संबंधित नक्शानुसार भूविकासकर्ता चिन्हित करेगें एवं भूस्वामीगण को इसकी जानकारी देगें।

(vi) यह कि विकासकर्ता विधुत उत्पादन यंत्र लिफ्ट, विधुत संबंध पानी व नाली व्यवस्था, वायरिंग इत्यादि सभी सुविधाएँ भूस्वामिगण एंव फ्लैट खरीदारों को समुचित ढंग से मुहैया करायेगें।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

19/2/13
19/2/13
19/2/13

(vii) यह कि भूविकासकर्ता यदि भूस्वामीगण के हिस्से पर ऋण उठाना या लेना चाहेगें तो इसकी सूचना व अनुमति/सहमति भूस्वामीगण से लेना होगा।

(viii) यह कि भूविकासकर्ता इस विकास मनोबंध एकरारनामा में वर्णित सभी नियमों व शर्तो को पालन करने हेतु आवद्ध एवं निर्धारित समय 04 वर्ष (ग्रेस अवधि सहित) से पी०आर०डी०ए० द्वारा नक्सा स्वीकृत होने के तिथि से समय के अन्दर पूर्णतः निर्मित कर देगें।

(ix) यह कि अप्राकृतिक घटनाओं या किसी तृतीय पक्ष के व्यक्तियों/व्यक्तिसमूहों द्वारा फौजदारी/दीवानी मुकदमा से बाधित होने पर जितने अवधि तक बाधित करेगा समय उतने अवधि तब बढ़ जायेगा।

(x) यह कि दोनों पक्ष भूविकासकर्ता एवं भूस्वामीगण एपार्टमेन्ट अधिनियत एवं पी०आर०डी०ए/पी०एस०सी० के सभी नियमों व प्रावधनों को अक्षरशः पालन करने के लिए राजी व तैयार है।

(xi) यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का यदि संशोधित नक्शा अनुमोदित होता हैं तो वेसी स्थिति में निर्माण्या कार्य विकासकर्ता द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी बराबर के हकदार होगें। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति माह फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

यह कि दोनों पक्षों अर्थात भूस्वामीगण एंव भू विकासकर्ता इस विकास एकरारनामा के सभी कण्डिकाओं में वर्णित बातों/तथयों को स्वयं पढ़कर एवं पढ़वाकर अपने – अपने दोस्तों/शुभचिन्तकों/कानूनविदों से रायमशवीरा कर समझा बुझ लिया हैं। दोनों पक्षगण अपना – अपना नफा नुक्सान समझते हुए अपने – अपने शरीर व मास्तिक की पूर्ण स्वस्थता में बिना किसी बहकाव प्रलोभन दवबा के गवाहों की उपस्थिति में अपना – अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का हस्ताक्षर **भूस्वामीगण का हस्ताक्षर**

(i) Bikash Krishna Mishra
Gopi Krishna Mishra
Surendar Roy
Post office Road.
Punaychak.
Shastri Nagar
Patna. 19/2/13

(1) 2. 19/2/13
(2) 19/2/13
(3) 19/2/13

भूविकासकर्ता का हस्ताक्षर

For
SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
19/2/13
CHIEF MANAGING DIRECTOR

(ii) Kumar Pushkar
N.P.N. Singh
Near R.P.S cottage
Bailey Road Danapur
Patna 19-2-13

For
SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
Kumar Kislaya
19/2/2013
MANAGING DIRECTOR

(iii) Paras Nath
S/o Parmanand Ray
Naya Tola Dinapur
19/02/2013 Patna

19/2/13

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
Kumar Kislaya
19/2/13
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

19/2/13

19/2/13

19/2/13

परिशिष्ट – क

फाउन्डेशन :– आर0सी0सी0 पाईल स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार

स्ट्रक्चर :– आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर

विविल वर्क :– प्रथम श्रेणी का ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ

छत :– आर0सी0सी0

फार्श :– सिरेमिक टाईल्स

प्लास्टर :– सीमेन्ट मोर्टार (1:6) सिलिंग (1:4)

दरवाजा :– मेन डोर एवं मेन बालकॉनी डोर चौखट लकड़ी का एवं शेष चौखट आर0सी0सी0 चौखट एवं दरवाजा वाटर प्रुफ फ्लस डोर (फ्लस प्राईमर सहित) डोर लुकिंग ग्लास के साथ

खिड़की :– एल्यूमिनियम बिन्डो शीशा लगाकर

रसोई घर :– ग्रीन मार्बल का वर्किल प्लेटफार्म, मार्गल सिंक तथा दिवार में टाईल्स, और डायनिंग रूप में भी एक वास बेसिंग रहेगा।

बाथरूम :– छत तथा उंचा दिवाल में सिरेमिक टाईल्स फ्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग (आई0एस0आई0 मार्क) नल फिटिंग, चिनी मिट्टी का पैन एवं बेसिंन।

विधुत वायरिंगः– कौन्सिल पी0वी0सी0 कौन्ड्यूट बायरिंग सहित स्टेन्डर्ड (आई0एस0आई0 मार्क) क्वालिटि का फिटिंग स्वीच।

दिवाल फिनिसिंगः–अन्दर में प्लास्टर ऑफ पेरिस वो बाहर में वेदर कोट

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

टी०वी० प्वाइंट :- सभी फ्लैटों, रूम एवं ड्राईग रूम में एक - एक प्वाइंट

टेलीफोन प्वाइंटः- सभी फ्लैटों मे एक प्वाइंट

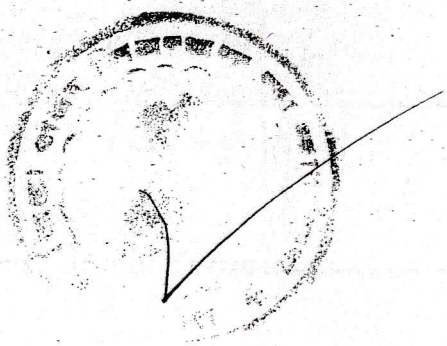
सिवेजः- सिवेज डिजाईनप के अनुसार उपयुक्त व्यवस्था के साथ

जैनरेटर :- जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ

समसेबुल पम्प :- बहुमंजिला इमारत निर्माण के अनुपात होगा।

आउटर वाल :- स्टेन्डर्ड एज पर डिजाईनर

लिफ्ट :- आई०एस०आई० अथवा उसके समक्षक किसी भी कम्पनी का।



For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
CHIEF MANAGING DIRECTOR

For SHRIYANSH DEVELOPERS PVT. LTD.
MANAGING DIRECTOR

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. 232980/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 229259/-

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	150	K1c	0	Mb	25
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. - 1279

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	800
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Patna

Date: 19/02/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 19th February 2013 by Shambhu Nath S/O- Late Parmanand Rai by profession Others. Status - Executant

19-2-2013

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:19/02/2013**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Paras Nath' age '55' Sex 'M', 'S/O-Parmanand Ray', resident of 'Naya Tola,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 19/02/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 22 on pages on 387 -418 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-13 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 19/02/2013

Token No. : 4128 **Year :** 2013 **S.No. :** 4026 **SCORE Ver.3.0** **Deed No . :** 3809