

Serial No. 5923 Circle:-Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 5805

Deed No. 5805

Serial No. 5923



Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **25/05/2017** by **Bhrahamdev Singh**
A stamp duty of Rs. **1057020/-** and other fees of Rs. **41000/-** 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. **5805** in Book No. **1**, Volume No. **108** on pages from **215** to
236 and has been preserved in total **22** pages in C.D. No. **17** / Year **2017**

25/5/2017

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

Date: 25/05/2017

Token No: 6312/2017

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा
आज दिनांक 25.05.2017 ई0 को निम्न पक्षों के बीच
निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।



Satendra Kumar
25-5-17

Abode Infrastructure
Satendra Kumar
25-5-17
Partner

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 6312

Reg. Year 2017

Serial Number 5923

Deed Number 5805

PresType

Name

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Little

Claimant

Sanjeev Kumar
(Through The Partner
Of Abode
Infrastructure)

Sig.

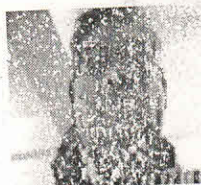
Sanjeev Kumar
25.5.17



Presented By Bhrahamdev Singh

Sig.

Bhrahamdev Singh
25.5.2017



Executant

Bhrahamdev Singh

Sig.

Bhrahamdev Singh
25.5.2017

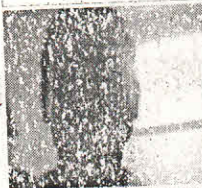
☒ Photo☒ Thumb☒ Index☒ Middle☒ Ring☒ Little

Executant

Jitendra Kumar

Sig.

Jitendra Kumar
25-5-17



Executant

Satyendra Kumar

Sig.

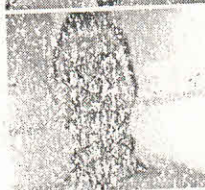
Satyendra Kumar
25-5-17



Identified By Ajit Kumar

Sig.

Ajit Kumar
25/05/2017



Bhrahamdev Singh
25.5.2017



भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :-

(I) श्री ब्रह्मदेव सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय द्वारिका सिंह उर्फ बुधाली सिंह, निवास स्थान - नासरीगंज, थाना - दानापुर, पत्रालय - दीघा, जिला - पटना (बिहार), स्वयं तथा वहैसियत अफसर वो कर्ता अपने हिन्दु अविभक्त परिवार की हैसियत से,

(II) श्री जितेन्द्र कुमार, पिता का नाम श्री ब्रह्मदेव सिंह, निवास स्थान - नासरीगंज, थाना - दानापुर, पत्रालय - दीघा, जिला - पटना (बिहार),

(III) श्री सत्येन्द्र कुमार, पिता का नाम श्री ब्रह्मदेव सिंह, निवास स्थान - नासरीगंज, थाना - दानापुर, पत्रालय - दीघा, जिला - पटना (बिहार),

राष्ट्रीयता - भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे "भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

विकासकर्ता/उन्नयनकर्ता/भवन निर्माता नाम एवं पूरा पता :-

मेसर्स अबोड इन्फ्रास्ट्रक्चर, (M/S ABODE INFRASTRUCTURE), जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है, जिसका निबंधित कार्यालय - रघुनाथ पथ, बेली रोड, थाना वो पत्रालय - दानापुर, जिला - पटना (बिहार), द्वारा साझेदार श्री संजीव कुमार (MR. SANJEEV KUMAR), पिता का नाम श्री राजेश्वर, निवास स्थान - रघुनाथ पथ, बेली रोड, थाना वो पत्रालय - दानापुर, जिला - पटना (बिहार), पेशा - व्यवसाय, राष्ट्रीयता - भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे "विकासकर्ता / उन्नयनकर्ता / भवन निर्माता" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

-: : सन्दर्भ :-

हकिकत यह है कि अनुसूची - I के लॉट सं० I में वर्णित सम्पत्ति एवं अन्य एराजीयात के निश्चित सर्वे खतियान में गिरिजा शरण महतो का नाम दर्ज है। सर्वे खतियानी रैयत गिरिजा शरण महतो अपने सभी चल एवं अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में अपने एक मात्र पुत्र श्री द्वारिका सिंह उर्फ बुधाली सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। समयोपरान्त द्वारिका सिंह उर्फ बुधाली सिंह अपने सभी चल एवं अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने तीन पुत्रगण क्रमशः श्री राज नारायण सिंह, श्री जगनारायण सिंह एवं श्री ब्रह्मदेव सिंह (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० I) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने माता-पिता के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् माता-पिता के द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू-स्वामीगण की हैसियत से श्री राज नारायण



ब्रह्म देव सिंह
25.5.2017

Jitendra Kumar
25-5-17

Satendra Kumar
25.5.17

Abode Infrastructure
Sanjeev Kumar
25/05/2017 Partner

सिंह, श्री जगनारायण सिंह एवं श्री ब्रह्मदेव सिंह (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० I) काविज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये दिनांक 20-06-1990 ई० को आपस में खानगी बँटवारा कर लिए, बँटवारा के द्वारा श्री ब्रह्मदेव सिंह (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० I) को अनुसूची - I के लॉट सं० I में वर्णित सम्पत्ति एवं अन्य एराजीयात खास हक, हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर बँटवारा के दिन से बँटवारा में मिले अपने खास हक वो हिस्से की सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काविज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, दाखिल - खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 में श्री ब्रह्मदेव सिंह (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० I) अपना नाम दर्ज कराकर अचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को जमाबन्दी संख्या - 3032 पर लगान देते चले आ रहे हैं।

यह कि अनुसूची - I के लॉट सं० II में वर्णित सम्पत्ति श्री जितेन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० II) ने दिनांक - 10-08-2011 ई० को निबन्धित विक्रय-पत्र संख्या - 6814, पुस्तक संख्या - 1, जिल्द संख्या - 112, पृष्ठ संख्या - 136 से 145 तक, टोकन संख्या - 8731/2011, सिरियल संख्या - 8519, सी०डी० - 18, अवर निबंधन कार्यालय - दानापुर (बिहार) के द्वारा श्री ब्रह्मदेव सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय द्वारिका सिंह उर्फ बुधाली सिंह, निवास स्थान - नासरीगंज, थाना - दानापुर, पत्रालय - दीघा, जिला - पटना (बिहार) बहैसियत मोख्तार मिनजानिब श्री कृष्णा सिंह, पिता का नाम श्री राम रतन सिंह, निवास स्थान - 243, पाटलिपुत्रा कॉलोनी, पत्रालय वो थाना - पाटलिपुत्रा, शहर वो जिला - पटना (बिहार) से दिनांक - 15-09-2008 ई० को निबन्धित पावर ऑफ अटर्नी संख्या - 906, पुस्तक संख्या - IV, जिल्द संख्या - 11, पृष्ठ संख्या - 341 से 351 तक, टोकन संख्या - 7171, सिरियल संख्या - 7041, सी०डी० - 02, अवर निबंधन कार्यालय - दानापुर (बिहार) के द्वारा शक्ति प्रदत्त से खरीद किये हैं वो खरीदारी के दिन से श्री जितेन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० II) उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काविज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये, दाखिल - खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 में श्री जितेन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० II) अपना नाम दर्ज कराकर अचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को जमाबन्दी संख्या - 4979 पर लगान देते चले आ रहे हैं।



सह. २०/११
२५.५.२०१७

Jitendra Kumar
२५-५-१७

Satendra Kumar
२५-५-१७

Abode Infrastructure
Dhanraj Kumar
Partner
२५/०५/१७

यह कि अनुसूची - I के लॉट सं० III में वर्णित सम्पत्ति श्री सत्येन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० III) ने दिनांक - 10-08-2011 ई० को निबन्धित विक्रय-पत्र संख्या - 6815, पुस्तक संख्या - 1, जिल्द संख्या - 112, पृष्ठ संख्या - 146 से 155 तक, टोकन संख्या - 8732/2011, सिरियल संख्या - 8520, सी०डी० - 18, अवर निबंधन कार्यालय - दानापुर (बिहार) के द्वारा श्री ब्रह्मदेव सिंह, पिता का नाम स्वर्गीय द्वारिका सिंह उर्फ बुधाली सिंह, निवास स्थान - नासरीगंज, थाना - दानापुर, पत्रालय - दीघा, जिला - पटना (बिहार) बहैसियत मोख्तार मिनजानिब श्री कृष्णा सिंह, पिता का नाम श्री राम रतन सिंह, निवास स्थान - 243, पाटलिपुत्रा कॉलोनी, पत्रालय वो थाना - पाटलिपुत्रा, शहर वो जिला - पटना (बिहार) से दिनांक - 15-09-2008 ई० को निबन्धित पावर ऑफ अटर्नी संख्या - 906, पुस्तक संख्या - IV, जिल्द संख्या - 11, पृष्ठ संख्या - 341 से 351 तक, टोकन संख्या - 7171, सिरियल संख्या - 7041, सी०डी० - 02, अवर निबंधन कार्यालय - दानापुर (बिहार) के द्वारा शक्ति प्रदत्त से खरीद किये हैं वो खरीदारी के दिन से श्री सत्येन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० III) उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामी की हैसियत से काबिज दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये, दाखिल - खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 में श्री सत्येन्द्र कुमार (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० III) अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार) को जमाबन्दी संख्या - 4968 पर लगान देते चले आ रहे हैं।

इस प्रकार अनुसूची - I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अनुसूची - I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल-कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू-स्वामीगण बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि मेसर्स अबोड इन्फ्रास्ट्रक्चर एक रीयल इस्टेट फर्म है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स / ट्रिप्लेक्स / गुप हाउसिंग / टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक / आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।



बिना देवा

Jitenbra Kumar
25-5-17

Satendra Kumar
25-5-17

Abode Infrastructure
Satendra Kumar
25/05/17
Partner

यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे।

यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची - I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची - I में वर्णित भूमि को अन्य भूमि को मिलाकर एक भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :-

1. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची - I में वर्णित भूमि को, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय-समय पर संशोधित अधिनियम / सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य एक निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्तों के अनुसार विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।
2. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को यह आश्वासन देते हैं एवं विश्वास दिलाते हैं कि अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर बाउण्ड्री (चाहरदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारियों के उपस्थिति में करवायेंगे, जिससे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष निर्माण कार्य सुचारु रूप से कर सकें।
3. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।
4. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए विकासकर्ता



सहमति देते हैं
25-5-17

Jitendra Kumar
25-5-17

Satendra Kumar
25-5-17

Abode Infrastructure
Partner
25/05/17

द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत् / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

5. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत् / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों / नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद् दानापुर निजामत् / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत् / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. यह कि इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

7. यह कि अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर बनाई जाने वाली बहुमंजिला इमारत के सामने नियमानुसार सड़क की चौड़ाई पूरा करने हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपना भूमि आवश्यकतानुसार छोड़ेंगे, सड़क की चौड़ाई हेतु अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड में से छोड़े गये भूखण्ड को घटाने के बाद जो भूखण्ड बचेगा, उसी पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया जायेगा।



सह प्र. वि.
25.5.2017

Jitendra Kumar
25-5-17

Satendra Kumar
25-5-17

Apode Infrastructure
Partner
25/05/17

8. यह कि प्रस्तावित इमारत नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियाँ के अनुसार निर्मित होगी।

9. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ने स्वीकार किया है कि बहुमंजिला इमारत प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

10. यह कि, दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के हिस्से में अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का 45 प्रतिशत में 9500 (नौ हजार पाँच सौ) वर्गफीट कम हिस्सा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा एवं कुल निर्मित क्षेत्र का 55 प्रतिशत एवं 9500 (नौ हजार पाँच सौ) वर्गफीट ज्यादा हिस्सा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

(उदाहरण - अगर नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी कुल 1,00,000 वर्गफीट का निर्माण हेतु स्वीकृति देती हैं, तब 1,00,000 वर्गफीट का 45 प्रतिशत यानि 45,000 वर्गफीट में 9500 (नौ हजार पाँच सौ) वर्गफीट कम यानि 35500 (पैंतीस हजार पाँच सौ) वर्गफीट निर्मित क्षेत्र भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा एवं 1,00,000 वर्गफीट का 55 प्रतिशत यानि 55,000 वर्गफीट में 9500 (नौ हजार पाँच सौ) वर्गफीट ज्यादा यानि 64500 (चौसठ हजार पाँच सौ) वर्गफीट निर्मित क्षेत्र विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का होगा।)

11. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची - I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबाबदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले 45 प्रतिशत हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्ता का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

सह २०/१६
२५-५-२०१७

Jitendra Kumar
२५-५-१७

Satendra Kumar
२५-५-१७

Abode Infrastructure
Satendra Kumar
Partner
२५/०५/१७



12. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अपने अनुसूची- I में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्चित अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में आपसी सहमति से किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि प्रस्तावित निर्माण अनुसूची- I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

13. यह कि अनुसूची - I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर आपसी सहमति से एक अनिवार्य 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।

14. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष शेयर वितरण के समय फ्लैटों / यूनिटों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बड़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को देंगे, अगर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बड़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार भाव के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को देंगे।

15. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्चित आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण-पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

16. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना का नक्शा नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति मिलने की तिथि से इस प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य चार वर्ष इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रुक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुँचाये तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।



25-5-2017

Jitendra Kumar

25-5-17

Satendra Kumar

25-5-17

Abode Infrastructure

Partner

25/05/17

17. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित योजना का नक्शा नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छह महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो ₹ 25,000 / - (पच्चीस हजार रुपया) प्रति माह के अनुसार देय होगा।

18. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटारेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

19. यह कि किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

20. यह कि बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबाबदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबाबदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबाबदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची - I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबाबदेह होंगे।



सहज देव मिश्रा

25.5.2017

Jitendra Kumar

25-5-17

Satendra Kumar

25-5-17

Apode Infrastructure

Partner

25/5/17

21. यह कि, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

22. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूंजी का समावेश (लोन) विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने - अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक-दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

23. यह कि जब कभी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर / निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेर्यर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

24. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण कार्य के दौरान किसी अप्रत्याशित घटना की जिम्मेदारी सिर्फ विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की होगी।

25. यह कि अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड / बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल-बगल /आगे-पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी



सहज देव शर्मा
25.5.2017

Jitendra Kumar
25-5-17

Satendra Kumar
25-5-17

Abode Infrastructure
Sandeep Kumar
25/05/17 Partner

बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड / पहुँच-मार्ग / उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड / प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल-बगल/आगे-पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

26. यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान, स्वयं या अपने क्रेता से कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पूरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुंगी का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग / कार्यालय पूरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने हिस्से / निर्मित क्षेत्र के अनुसार सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर / टैक्स / चुंगी का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की विकासकर्ता द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग / कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा सेवा कर / सर्विस टैक्स, बिक्री कर, नगरपालिका कर, VAT, GST या किसी भी अन्य प्रकार का कर / टैक्स / चुंगी को भुगतान कर सकें।



Satendra Kumar Jitendra Kumar
 25-5-17 25-5-17
 Abode Infrastructure
 Partner

27. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामीगण भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं / स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

28. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने को क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

29. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय-समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी होंगे तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने-अपने हिस्से को पृथक् / अलग से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

30. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :-

(i) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

(ii) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।



सहज देव Me
25-5-2017

Jitendra Kumar
25-5-17

Satendra Kumar
25-5-17

Abode Infrastructure
Bihar Apartment Owners' Association
25/05/17 Partner

-

25/05/17

25.5.17

25-5-14

25.5.2017

(xi) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सबलेट कर सकते हैं।

(xii) कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को यह अधिकार है कि अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड पर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के किसी भी हिस्से पर या सामूहिक / सार्वजनिक क्षेत्र / छत / भूमि / चारदीवारी में कहीं भी कम्पनी द्वारा बनाये जा रहे / बनाये जाने वाले बहुमंजिला इमारतों / कम्पनी का, साइनबोर्ड / होर्डिंग इत्यादि के द्वारा हमेशा प्रचार करेंगे, इसके लिए विकासकर्ता द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का भुगतान किसी भी परिस्थिति में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष / यूनित स्वामियों / प्रबंध समिति को कभी नहीं करेंगे।

(xiii) एतद् द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को इस दस्तावेज के द्वारा प्रदत्त अधिकारों के बल पर तथा अन्य अपेक्षित अधिकार जो ऐसे प्रसंग में आवश्यक हैं परन्तु उसका उल्लेख इस दस्तावेज में नहीं हो पाया है का भी उपयोग कर जो कुछ भी कार्य करेंगे, वह सभी किया गया कार्य भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को कानूनी रूप से मान्य एवं सिरोधार्य होगा तथा विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा किए गए कार्यों का समर्थन, अनुमोदन वो सम्पुष्टि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष करते हैं वो करेंगे।

(xiv) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड के निश्चत् न्यायपूर्ण, विधि संगत कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

31. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरूप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासकर्ता को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की भूमि बिक्री के निर्मित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

32. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।



Handwritten signature
25.5.2017

Handwritten signature
25.5.17

Handwritten signature
25.5.17

Apode Infrastructure
Handwritten signature
Partner
25/5/17

33. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम "विन्सम वाटिका (WINSOME VATIKA)" होगा, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

34. यह कि इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

35. यह कि निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं इसमें विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

36. यह कि यदि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उपरोक्त इमारत के रख रखव एवं प्रबंध हेतु किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति का गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को नहीं देना होगा।

37. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष सरकारी नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उलंघन से उत्पन्न हो उसकी क्षतिपूर्ति विकासकर्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

38. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार को दी जाने वाली किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए सिर्फ विकासकर्ता द्वितीय पक्ष ही जिम्मेदार होंगे।

39. यह कि एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

40. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

41. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 / समय-समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।



25-5-17

25-5-17

25-5-17

Abode Infrastructure
Jagdeep Kumar
Partner
25/05/17

42. यह कि, उपर वर्णित प्रथम पक्ष जो कि भूखण्ड स्वामीगण है तथा वर्णित रकवा के अनुसार भूखण्ड स्वामीगण का दखल कब्जा निर्विवाद रूप से अपने-अपने क्षेत्रफल के अनुसार चला आ रहा हैं, जिसमें से सिर्फ श्री ब्रह्मदेव सिंह (भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं0 1) के भूमि पर सिर्फ बैंक ऑफ बड़ौदा, आशियाना मोड शाखा, पटना (बिहार) के द्वारा धनकुवैर कोल्ड स्टोरेज प्रा0 लि0 के नाम से लिया गया ऋण एवं विद्युत कम्पनी साउथ बिहार पॉवर डिस्ट्रीब्यूसन कम्पनी लिमिटेड का बकाया राशि भुगतान करना हैं, जिसका भुगतान विकासकर्ता द्वितीय पक्ष के राशि से किया जायेगा।

43. यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड, उपरोक्त बकाया के अलावे हर तरह के नुकस हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद-विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक-साफ है वो सम्पत्ति नगर परिषद् दानापुर निजामत / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / सक्षम प्राधिकारी, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू-अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी-गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी-गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे हैं वो न किए हैं और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची - I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू-भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में विकासकर्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि अपनी क्षति की पूर्ति मय हर्जा खर्चा वो सूद समेत भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या इनके उत्तराधिकारीगण से बअदालत कानूनी कारवाई करके वसूल कर लेंगे।



Apode Infrastructure

Partner

25/05/17

Satendra Kumar Jitenra Kumar

25-5-17

25.5.2017

अनुसूची - I

विकासकर्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के भूमि का विवरण:-

लॉट सं० - I

(श्री ब्रह्मदेव सिंह भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० I के स्वामित्व वाले भूमि का विवरण)

मौजा	- सिकन्दपुर उर्फ रुस्तमपुर शाहपुर,
वर्तमान महल्ला	- सिकन्दपुर मोदी प्लास्टिक फैक्ट्री से दक्षिण,
परगना	- फुलवारी,
थाना	- दानापुर,
जिला	- पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	- दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय	- पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	- दानापुर (बिहार),
क्षेत्रफल लगभग 19 कड्डा 15 धुर 4 धुरकी (उन्नीस कड्डा पन्द्रह धुर चार धुरकी) समतुल्य 61.75 डिसमिल	
थाना संख्या	- 17 (सत्रह),
वर्तमान तौजी	- बिहार सरकार,
खाता संख्या	- 228 (दो सौ अठाईस),
सर्वे खेसरा संख्या	- 689 (छह सौ नवासी) का अंश,

-: : चौहद्दी :-:

उत्तर	: - सर्वे खेसरा संख्या - 690 का अंश.
दक्षिण	: - सर्वे खेसरा संख्या - 689 का अंश.
पूरब	: - सर्वे खेसरा संख्या - 689 का अंश.
पश्चिम	: - सर्वे खेसरा संख्या - 689 का अंश एवं सहायक सड़क.
लॉट सं० - I में वर्णित भूमि का वर्तमान बाजार मूल्य ₹4,01,51,000/- है।	

लॉट सं० - II

(श्री जितेन्द्र कुमार भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० II के स्वामित्व वाले भूमि का विवरण)

मौजा	- सिकन्दपुर उर्फ रुस्तमपुर शाहपुर,
वर्तमान महल्ला	- सिकन्दपुर मोदी प्लास्टिक फैक्ट्री से दक्षिण,
परगना	- फुलवारी,
थाना	- दानापुर,
जिला	- पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय	- दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय	- पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय	- दानापुर (बिहार),



श्री ब्रह्मदेव सिंह

Satendra Kumar Jitendra Kumar

25-5-17

25-5-17

Abode Infrastructure
Sanjay Kumar
Partner

25/05/17

क्षेत्रफल 3 कड्डा 2 धुर 10 धुरकी (तीन कड्डा दो धुर दस धुरकी)
समतुल्य 9.765625 डिसमिल

थाना संख्या — 17 (सत्रह),
वर्तमान तौजी — बिहार सरकार,
खाता संख्या — 293 (दो सौ तीरानवे),
सर्वे खेसरा संख्या — 690 (छह सौ नब्बे) का अंश,

—: : चौहद्दी : :—

उत्तर :— सर्वे खेसरा संख्या — 690 का अंश.
दक्षिण :— श्री ब्रह्मदेव सिंह.
पूरब :— श्री सत्येन्द्र कुमार.
पश्चिम :— सर्वे खेसरा संख्या — 690 का अंश.

लॉट सं० — II में वर्णित भूमि का वर्तमान बाजार मूल्य ₹63,50,000 /— है।

लॉट सं० — III

(श्री सत्येन्द्र कुमार भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष सं० III के स्वामित्व
वाले भूमि का विवरण)

मौजा — सिकन्दपुर उर्फ रूस्तमपुर शाहपुर,
वर्तमान महल्ला — सिकन्दपुर मोदी प्लास्टिक फैक्ट्री से दक्षिण,
परगना — फुलवारी,
थाना — दानापुर,
जिला — पटना (बिहार),
अवर निबंधन कार्यालय — दानापुर,
जिला निबंधन कार्यालय — पटना (बिहार),
अंचल अधिकारी कार्यालय — दानापुर (बिहार),

क्षेत्रफल 3 कड्डा 2 धुर 10 धुरकी (तीन कड्डा दो धुर दस धुरकी)
समतुल्य 9.765625 डिसमिल

थाना संख्या — 17 (सत्रह),
वर्तमान तौजी — बिहार सरकार,
खाता संख्या — 293 (दो सौ तीरानवे),
सर्वे खेसरा संख्या — 690 (छह सौ नब्बे) का अंश,

—: : चौहद्दी : :—

उत्तर :— सर्वे खेसरा संख्या — 690 का अंश.
दक्षिण :— श्री ब्रह्मदेव सिंह.
पूरब :— सर्वे खेसरा संख्या — 685 का अंश.
पश्चिम :— श्री जितेन्द्र कुमार.

लॉट सं० — III में वर्णित भूमि का वर्तमान बाजार मूल्य ₹63,50,000 /— है।
अनुसूची — I के लॉट सं० — I, II एवं III में वर्णित भूमि का वर्तमान
बाजार मूल्य ₹4,01,51,000 /— + ₹63,50,000 /— + ₹63,50,000 /—
= ₹5,28,51,000 /— है।



सत्येन्द्र कुमार
25-5-17

Jitenra Kumar
25-5-17

Satendra Kumar
25-5-17

Abode Infrastructure
Sanjeev Kumar
25/5/17 Partner

अनुसूची - II

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

- ढांचा :- सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा।
- Civil कार्य :- सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़, ईट, सिमेंट, बालू एवं मसाला।
- परिसज्जन :- भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह एवं उत्तम कोटि के पेन्ट के साथ एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुती होगी।
- दरवाजे :- दरवाजे और खिड़की का चौखट लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा।
- खिड़कियाँ :- खिड़कियाँ अलुमिनियम का स्लाइडिंग खिड़की होगी जिसमें लोहे ग्रील लगा होगा।
- फर्श :- मार्बल (कट साइज) / सिरामिक फ्लोर टाइल्स।
- शौचालय :- सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उंचाई तक डोर लेवल तक, सभी शौचालय का सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल का होगा।
- रसोई घर :- सफेद संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिक, कार्यकारी Platform से 24 इंच उंची रंगीन टाइल्स (उभय पक्ष के सहमति से)
- लिफ्ट :- नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट
- बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0भी0सी0 Conduit Wring एवं डाइंग रूम में केबुल प्वाइन्ट, बिजली का स्वीच सौकेट Anchor का होगा।
- प्लम्बिंग एवं सेनेट्री :- प्लम्बिंग पाइप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का होगा तथा सफेद पेन एवं बेसिन तथा सिस्टन पी0भी0सी0 पाइप।

अन्य विवरण

1. बैठकखाने में एक टी0वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
 2. चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
 3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत ध्वनि रहित जेनरेटर।
 4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइन्ट (कनेक्शन नहीं)
 5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली ताबे का तार होगा।
- बैठकखाना किचन एवं बाथरूम में Power Point देना है।
- इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट, ट्रान्सफार्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी।

इमारत की योजना में डेवेलपुर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों, जिसमें उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि सामिल है, नगर परिषद दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

Jitendra Kumar 25-5-17
Santosh Kumar 25-5-17

Apode Infrastructure
Chayen Kumar
Partner



इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ-अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि-लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली-भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :-

1. Suresh Kumar Sharma
8/8 Suresh Sharma
Ramabadi Chaur,
Khegaon, Pame Bihur
801105 25/05/2017

2. अजीत कुमार
8/8 राम सुख सहा
अ-नारसी राजा
प-0-बारा राजा
Dist-महारा-18

25/05/2017

अजीत कुमार
25.5.2017
Jitenendra Kumar
25-5-17

Satendra Kumar
25-5-17

(भूखण्ड-स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

Abode Infrastructure
Ajay Kumar
25/05/17 Partner

(विकासकर्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के कथनानुसार इस उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

टंकणकर्ता-

Naupur

दस्तावेज जाचौ

25/5/17

हस्ताक्षर

प्रारूपकर्ता-

Sudh Kumar

सुबोध कुमार (अधिवक्ता)

एम.एस.सी., एल.एल.बी.

PRAPERTY

DOCUMENT CENTRE

MOBILE - 9334167775
8877444499

Online Bank Chaitan Chaitan

Signature



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. 1057020/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 1098020/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee	Service Charge		
FEE PAID	A1	40000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	1000
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0	
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
	TOTAL-										40000		

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 41000

Date: 25/05/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 25th May 2017 by Bhrahamdev Singh Late Drarika Singh Alias Budhali Singh by profession Others. Status - Executant

ब्रह्मदेव सिंह
25.5.2017

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 25/05/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajit Kumar' age '41' Sex 'M', 'Ramswarup Mahto', resident of '426, nasari Ganj, paithan Toli, danapur, patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 25/05/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 108 on pages on 215 -236, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-17 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 25/05/2017

Registering Officer
Danapur

Token No. : 6312

Year : 2017

S.No. :

5923

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 5805



SCANNED

By

Checked By

25-May-17

State Bank of India
SBI
SARAJA SBI AHYAKSH
DANAPUR

DATE: 25/05/2017 TIME: 13:51:47
RID: 07540725400026 RTD: 04203950
BATCH NO: 000094 INVOICE NO: 007284

*****8314

EXP DATE: **/**
CARD TYPE: RUPAY
SALE AMT ₹ 1000.00 DOMESTIC
TOTAL ₹ 1000.00

Application Identifier: A00000524010
Application Name: RUPAY Debit
Txn Code: 86789484262962
AUTHCODE: 968954 RAN: 7145736/5191

PIN VERIFIED OK
SIGNATURE NOT REQUIRED
CORP INSTANT CARD

I AGREE TO PAY THE ABOVE TOTAL AMOUNT
ACCORDING TO CARD ISSUER AGREEMENT
*** Cardholder Copy ***
Version 2.36(07/NOV/16)(VP)

Valid Upto : 08/06/2017	Date : 24/05/2017 11:12:19 AM
GRN : BHR201705017134M	From : 01/04/2017
Department : Registration, Excise & Prohibition Department	To : 31/03/2018
Office Name : Danapur	
Financial Year : 2017-2018	
Treasury : Danapur	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	1057020.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	40000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Ten Lac Ninety Seven Thousand Twenty Only	1097020.00

PAYER DETAILS	
Tax ID (if any) :	
Unique Id :	
Name :	ABODE INFRASTRUCTURE
Address :	Patna, Bihar

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK	
BANK Name :	SBI	CIN :	null
Branch :		REF No :	CP86037906
		Date & Time :	24/05/2017 11:17:10 AM
		Scroll No & Date :	

T-6312


सत्यमेव जयते
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
FSB1845346



Elector's Name : Ajiit Kumar
निर्वाचक का नाम : अजीत कुमार
Father's Name : Ramswarup Mahato
पिता का नाम : रामस्वरूप महतो
Sex / लिंग : Male / पुरुष
Age : 23 Years as on 1.1.2002
आयु : २३ वर्ष १.१.२००२ को

Address : 426, Nasariganj Pathan Tolly, Danapur,
Town/Vill - Danapur,
Anchal - Danapur,
Distt - Patna - 800012

पता : ४२६, नासरीगंज पठान टोली, दानापुर,
शहर/गाँव - दानापुर,
अंचल - दानापुर,
जिला - पटना - ८०००१२

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
191, DANAPUR Constituency
१९१, दानापुर निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Danapur Date : 18/12/2002
स्थान : दानापुर दिनांक : १८/१२/२००२

This Card may be used as an Identity Card
under different Government Schemes.
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत
पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

FSB1845346

अजीत कुमार
१९/०५/२०१८

IDENTIFIER

