Serial No. 11592 Circle: Danapur

Book No.: 1 Deed No. [illegible]

[illegible] No. 11592

Deed No. [illegible]

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **13/08/2018** by **Vijay Kumar**

A stamp duty of Rs. **28150**/- and other fees of Rs. **20500**/- 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. **11374** in Book No. **1**, Volume No. **210** on pages from **466** to **478** and has been preserved in total **13** pages in C.D. No. **33** / Year **2018**

Signature with Date

(**Aparna Shiva**

Registering Officer, **Danapur**

Date: 13/08/2018

Token No: 12203 /2018

# उन्नयन मनोबंध

## (DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 13-8-2018 को श्री विजय कुमार, पिता-स्व0 रामध्यान सिंह, निवास स्थान- ग्राम [illegible], पोस्ट- [illegible], थाना- शाहपुर, जिला- पटना। जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, विधिवद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगी) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। 7204[illegible]

एवं

(1) बालाजी ड्रीम होम्स द्वारा पार्टनर श्री राजीव रंजन, पिता-स्व0 राजेन्द्र सिंह, निवासी बी-14, मजिस्ट्रेट कॉलोनी, आशियाना नगर, पटना - 25, थाना-शास्त्रीनगर, जिला - पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता है।

यह कि जमीन मालिक मौजा-मैनपुर शंकर (मैनपुरा) परगना फुलवारी सर्वे थाना वा सब रजिस्ट्री दानापुर हाल थाना- शाहपुर सदर रजिस्ट्री व जिला- पटना में मवाजी 15 धूर यानि 1020.93 वर्गफीट यानि 2.34 डिसमिली, भू-भाग जिसका थाना नं०-24 चौबीस, तौजी नं०- 5234 खाता नं०-11, सर्वे प्लौट नं० 565 का अंश, थाना कोड- .... अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है, जिसे जमीन मालिक प्रथम ने वजरिये निबंधित बकसीसनामा वसीका संख्या 7456 निबंधित दिनांक 27.06.2016 ई०, निबंधन कार्यालय दानापुर से प्राप्त की है जिस पर जमीन मालिक प्रथम पक्ष अपने एराजी पर स्वामिणी स्वरूप अधिकृत एवं काविज दाखिल हुई और भू-राजस्व बिहार सरकार को भुगतान करती आती है और भू-राजस्व रसीद वनाम जमीन मालिक प्रथम पक्ष के नाम से कटता चला आ रहा है। यह कि इस विलेख के अनुसुची- I में वर्णित सम्पति पर जमीन दखलकर, पूर्ण स्वामियों के रूप में किसी भी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसुची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाए।

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनायेंगे।

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष [illegible] इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत [illegible]

रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए प्रदान करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया या आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे हैं एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहूँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ती करेंगे।

यह कि डेवलपर द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसूचि 1 में वर्णित जमीन पर बहु मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

i) यह कि अनुसूची 1 में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेंगे। जिसका 50% फ्लैट जमीन मालिक को देंगे।

ii) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत मिलेगा और 50 प्रतिशत हिस्सा भवन निर्माता को मिलेगा।

iii) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

iv) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची-1 में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

v) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करले जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाले पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया गया और वहन किया जायगा।

रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया था आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे हैं एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन पर बहु मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

i) यह कि अनुसूची I में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेंगे। जिसका 50% फ्लैट जमीन मालिक को देंगे।

ii) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत मिलेगा और 50 प्रतिशत हिस्सा भवन निर्माता को मिलेगा।

iii) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

iv) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची-I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

v) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाले पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा किया गया और वहन किया जायेगा।

Kundan Kumar

vi) यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक कि सहमति से competent authority या कोई अन्य प्राधिकारी अगर हो, को उनकी ओर से जमा कर देंगे ।

vii) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

viii) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा चार वर्षो की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छः माह की अवधि का विस्तार होगा यानि चार साल छः माह की अवधि की गणना competent authority द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी अगर कोई प्राकृतिक विपदा या अन्य कोई कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनों पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

ix) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पति को खाली अवस्था में विकासक को देंगे और जमीन खाली कराने में जो भी खर्च होगा उसका भुगतान जमीन मालिक प्रथम पक्ष करेंगे।

x) यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2014 (with all amendment till date of agreement) की प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू स्वामी अपने अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, दुकान एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निर्धारित स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने, अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका [illegible] निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियमों का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से [illegible]

एवं विक्रय के लिए एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

xi) यह कि जमीन मालिक डेभलपर को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते है और योजना बनाने का तथा उक्त ईमारत का निर्माण करने तथा फ्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते है।

xii) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस पर इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है।

A) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी कदमों वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदुर तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा तथा अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परिमिट के लिए आवेदन करना।

D) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकों की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी, Tribunal इस या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले मुकदमें में [illegible] होना, मुकदमा करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक [illegible]

वकालतनामा दायर करना, सभी कार्य करने का अधिकार जमीन मालिक डेवलपर को दिया तथा ये सभी कार्य डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे

E) जैसे कहा जा चुका है, उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों से विलेख को शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / Tenments आदि खरीदने वालों को अपने Flat/ tenments के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

H) जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

I) जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर competent authority / सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे भी योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानुनी अथवा statutory कागजातों को competent authority या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

J) विकासक द्वारा लिए गए किसी भी ऋण के लिए जमीन मालिक उत्तरदायि नहीं होंगे।

K) विकासक द्वारा जमीन की चौहद्दी से सटे हुए किसी भी जमीन [illegible]
[illegible]

यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

(i) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य है।

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

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और उसका पूरा खर्च चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और उसका पूरा खर्च बैंक दर पर सुद के साथ जमीन मालिक से वसुल करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार अवशेष नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक एसे दावे का अपने खर्च पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई भी शुल्क या कर [illegible] विलेख की निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर [illegible]

(vii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हो कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(ix) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सुपुर्द कर देंगें। ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के (Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेगें। तथा अपना हिस्सा वाला फ्लेट को बेंच सकेगें।

(x) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति है कि डेवलपर इमारत कम्पेलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र है।

(xi) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन बालाजी ड्रीम होम्स के नाम से करेंगे और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा तथा केवल डेवलपर ही competent authority एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबावदेह होगें तथा उन्नयन के क्रम में कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, खर्च, नुकसान, दंड इत्यादी से बचा रखेंगे ताकि इससे जमीन मालिक को कोई लगाव नहीं होगा।

(xii) [illegible]

लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करती हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादी का निष्पादन करेंगे।

(xiii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, खुल्क, कानुनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन र र्च शामिल है। डेवलपर या डेवलपर द्वारा रखे व्यक्तियों के द्वारा वहन किया जायेगा।

(xiv) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिए जमीन मालिक, डेवलपर को देंगे।

(xv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के एक महिने के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगे तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर पर होगी।

(xvi) यह कि जमीन मालिक को उनका हिस्सा का कब्जा प्राप्त होने के बाद सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगें तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xvii) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/ एसोसिएसन / बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारकों के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस organization के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख-रखाव [illegible]
organization [illegible]

(xviii) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि किसी भी competent authority या सरकारी विभाग द्वारा कोई भी कर यानि इनकम टैक्स/सर्विस टैक्स/ जी०एस०टी०/ इत्यादि लगाया जाता है तो जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगें।

(xix) इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में जमीन मालिक एवं डेवलपर का उनके हिस्से में मिली बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर उनके हित एवं अधिकार के अतिरिक्त दोनों पक्षों का या उनके खरीदारों का सम्मिलित क्षेत्र जैसे सीढी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर रूम, खुली जगह, गार्ड रूम अथवा अन्य सभी सामुहिक क्षेत्र पर समान अधिकार होगा।

(xx) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेगें।

(xxi) यह कि इस विलेख का मुल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनों प्रतियों को समय, सही एवं एक -दुसरे के अनुरूप माना जायेगा।

(xxii) यह कि इस उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोनों पक्षों ने पढ़कर, पढ़वाकर, सोच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

(xxiii) यह कि भविष्य में competent authority के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण बालाजी ड्रीम होम्स के द्वारा किया जायेगा और उसमें जमीन मालिक को पिछले शर्तो के मुताबिक शेयर मिलेगा।

Balaji Dream Homes
10/8/18

10/8/18

Kundan Kumar

## सिडियूल-१ (अनुसूची-१)

## डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती जमीन जिसका मौजा-मैनपुर शंकर (मैनपुरा) परगना फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर हाल थाना- शाहपुर सदर रजिस्ट्री व जिला- पटना में मवाजी 15 धूर यानि 1020.93 वर्गफीट यानि 2.34 डिसमिली, भू-भाग जिसका थाना नं०-24 चौबीस, तौजी नं०- 5234 खाता नं०- 11, सर्वे प्लौट नं० 565 का अंश, थाना कोड- .... अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना हैं जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

### चौहद्दी

उत्तर- नीज

दक्षिण- पार्ट प्लॉट 565 हाल दिगर खरीदार

पूरब - अनिल कुमार सिंह

पश्चिम -रामकृपाल यादव

जमीन का मुल्य - 14,07,000/- (रुपया चौदह लाख सात हजार रु० मात्र)

गवाहन :-

1\.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर 13/8/18

2\.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Serial No. 4821

Deed No. 4737

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **02/05/2016** by **Anil Kumar Singh**
A stamp duty of Rs. **515660**/- and other fees of Rs. **20500**/- 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. **4737** in Book No. **1**, Volume No. **101** on pages from **256** to **275** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **16** / Year **2016**

2/5/2016
Signature with Date
**(Dhananjay Kumar Rao)**
Registering Officer, **Danapur**

Date: 02/05/2016 Token No: 4965 /2016

(DEVELOPMENT AGREEMENT )

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 02-05-2016 को 1. श्री अनिल कुमार सिंह पिता- स्व0 नथुनी सिंह 2. श्री अमित कुमार, पिता- श्री अनिल कुमार सिंह, दोनों का कुल एराजी 13 कट्ठा दोनो निवासी-ग्राम-चमारीचक (सगुना मोड के नजदीक) पोस्ट-जमसौत, थाना-शाहपुर, जिला-पटना, 3. श्री सर्वानन्द सिंह, पिता- स्व0 नथुनी सिंह, एराजी 15 धूर निवासी- चमारी चक, पोस्ट- जमसौत, थाना- शाहपुर, जिला- पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगें। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Balaji Dream Homes
Partner

(1) बालाजी ड्रीम होम्स पार्टनर कुन्दन कुमार आत्मज श्री उपेन्द्र शर्मा, राजीव रंजन आत्मज स्व० राजेन्द्र सिंह पता - बी-34, मजिस्ट्रेट कॉलोनी, आशियना नगर, पटना - 25, थाना- राजीवनगर, जिला - पटना, प्रमोद कुमार, पिता- श्री भगवान दास, ताराचक दानापुर, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयकर्त्ता / विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता है।

यह कि जमीन मौजा-मैनपुर शंकर, परगना - फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री व जिला - पटना थाना नं0 - 24 पटना में मवाजी 13 कट्ठा एवं 15 धूर भू-भाग जिसका थाना नं०-24, तौजी नं०- 5234 खाता नं० 11, सर्वे प्लौट नं० 565, थाना कोड-...144......, अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब्र वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर, जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना हैं पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है,

## संदर्भ

विदित हो कि अनुसुचि नं0-1 में वर्णित जमीन में से 13 कट्ठा जमीन लेख्यकारी अनिल कुमार सिंह एवं अमित कुमार सिंह का है एवं 15 धूर जमीन लेख्यकारी सर्वानन्द सिंह का है अनुसुचि नं0- 1 में वर्णित सम्पति लेख्यकारी अनिल कुमार सिंह, अमित कुमार एवं श्री सर्वानन्द सिह की खानदानी सम्पति है जिसे लेख्यकारीगण अनिल कुमार सिंह एवं श्री सर्वानन्द सिंह ने अपने भाईयो विधयानन्द सिंह वो नित्यानंद सिंह के साथ आपसी बॅटवारा के द्वारा पाप्त किया है। बंटवारा के दिन से ही लेख्यकारी उपरोक्त सम्पति पर काबिज दखिल रहते हुए अपने नाम से बिहार सरकार का लगान चुकाते चले आ रहे है एवं रसीद कटाते चले आ रहें है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसुची- I में वर्णित जमीन एवं उसके आसपास कि जमीनों पर सामुहिक रूप से एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण करेगें। अनुसुची -1 में वर्णित जमीन पर निर्माण कार्य निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाए।



Balaji Dream Homes

Partner

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर दानापुर नगर परिषद से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐंगे।

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया था आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे हैं एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहूँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ती करेंगे।

यह कि डेवलपर/द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसुचि-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

i) यह कि अनुसूची I मे वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेगें।

ii) अनिल कुमार सिंह एवं अमित कुमार सिंह के जमीन में हुये निर्माण का 45% हिस्सा अनिल कुमार एवं अमित कुमार सिंह का होगा एवं शेष हिस्सा डेवलपर यानि विकासक का होगा।

iii) सर्वानन्द सिंह के जमीन में हुये निर्माण का 35% हिस्सा सर्वानन्द सिंह का होगा एवं शेष हिस्सा विकासक यानि डेवलपर का होगा।

iv) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

v) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची-I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Balaji Dream Homes

Partner

vi) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पेलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया गया और वहन किया जायेगा।

vii) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य का सकें।

viii) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा चार वर्षो की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छः माह की अवधि का विस्तार होगा यानि चार साल छः माह की अवधि की गणना दानापुर नगर परिषद द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी अगर कोई प्राकृतिक विपदा या अन्य कोई कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनों पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

ix) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पति को खाली अवस्था में विकासक को देंगें और जमीन खाली कराने में जो भी खर्च होगा उसका भुगतान जमीन मालिक प्रथम पक्ष करेंगे।

x) यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और बचनबद्ध है कि वे बिहार अर्पाटमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2014 (with all amendment till date of agreement) की प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, दुकान एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने -अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/ अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम



Balaji Dream Homes

अवर निबंधन कार्यालय

का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र पर ऋण लेने एवं विक्रय के लिए एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

xi) यह कि जमीन मालिक डेभलपर को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते है और योजना बनाने का तथा उक्त ईमारत का निर्माण करने तथा फ्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते है।

xii) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस पर इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है।

A) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी कदमों वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदुर तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा तथा अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परिमिट के लिए आवेदन करना।

D) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकी की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी, Tribunal इम या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समझ उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं



Balaji Dream Homes

Partner

वकालतनामा दायर करना, सभी कार्य करने का अधिकार जमीन मालिक डेवलपर को दिया तथा ये सभी कार्य डेवलपर अपने खर्च पर करेंगें

E) जैसे कहा जा चुका हैं, उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों से विलेख को शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / Tenments आदि खरीदने वालों को अपने Flat/ tenments के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

H) जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

I) जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे दानापुर नगर परिषद /सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे भी योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानुनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

J) विकासक उक्त जमीन के चौहदी से सटे हुए किसी भी जमीन को अधिग्रहण कर, उक्त जमीन के साथ मिलाकर विकसित कर सकते हैं। इसमें जमीन मालिक को कोई आप्पति नही होगी।

यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि :-

Balaji Dream Homes

Partner

(i) यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य है। यदि जमीन पर किसी तरह का विवाद होता है तो डेवलपर के कुल खर्च की क्षति पूर्ति इसी जमीन के हिस्से को बिक्रय कर कि जायेगी।

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

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और उसका पूरा खर्च चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और उसका पूरा खर्च बैंक दर पर सुद के साथ जमीन मालिक से वसुल करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का काई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके

सही- अनिल कुमार सिंह
प्रमेन्द्र कुमार

Balaji Dream Homes
Partner

पूर्व को कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे।

(vii) जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट का सर्विस टैक्स, इनकम टैक्य या अन्य किसी प्रकार का टैक्स भुगतान जमीन मालिक स्वयं करेगें।

(viii) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हो कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ix) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(x) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सुपुर्द कर देगें। ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के(Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेगें। तथा अपना हिस्सा वाला फ्लैट को बेंच सकेगें।

(xi) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति है कि डेवलपर इमारत कम्पेलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र है।

(xii) जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादी का निष्पादन करेंगे।

Kumar 2/5/16

उपेन्द्र कुमार 2/5/16

R. Jaiswal 2-5-16

Pramod Kumar 2/5/16

Balaji Dream Homes
R. Jaiswal
Partner

8

अवर निबंधन पदाधिकारी दानापुर (पटना)

अनिल कुमार सिंह
नरेन्द्र कुमार
2/5/16

सर्वानन्द सिंह 2/5/2016

(xiii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, खुल्क, कानुनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर या डेवलपर द्वारा रखे व्यक्तियों के द्वारा वहन किया जायेगा।

(xiv) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिए जमीन मालिक, डेवलपर को देगें।

(xv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के दस दिनों के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगे तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर पर होगी।

(xvi) यह कि जमीन मालिक को उनका हिस्सा का कब्जा प्राप्त होने के बाद सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेगें तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xvii) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/ एसोसिएसन / बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारको के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस organization के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख-रखाव एवं अनय सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस organization द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।

(xviii) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर दानापुर नगर परिषद द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता हैं तो जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों

Balaji Dream Homes

Partner

निबंधन ... दानापुर (पटना)

अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xix) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेगें।

(xx) यह कि इस विलेख का मुल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनों प्रतियों को समय, सही एवं एक –दुसरे के अनुरूप माना जायेगा।

(xxi) यह कि इस उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोंनों पक्षो ने पढ़कर, पढ़वाकर, सोच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

**(xxii)** यह कि भविष्य में दानापुर नगर परिषद के नियमानूसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण बालाजी ड्रीम होम्स पार्टनर्स के द्वारा किया जायेगा।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)



Balaji Dream Homes

Partner

## सिडियूल-१ ( अनुसुची-१ )

## डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती जमीन जिसका मौजा-मैनपुर शंकर, परगना - फुलवारी सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री व जिला - पटना थाना नं0 - 24 पटना में मवाजी 13 कट्ठा एवं 15 धूर भू-भाग जिसका थाना नं०-24, तौजी नं०-5234 खाता नं० 11, सर्वे प्लौट नं० 565, थाना कोड-...155..., अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका सब वो रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर एवं पटना है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

**अनिल कुमार एवं अमित कुमार की जमीन की चौहद्दी :-**

उत्तर :- नित्यानंद सिंह

दक्षिण:- 10 फीट का नीज रास्ता।

पुरब :- आहर / सड़क

पश्चिम:- हाल खरीदार /सर्वानन्द सिंह

**सर्वानन्द सिंह जमीन की चौहद्दी**

उत्तर :- बी0 एस0 यादव

दक्षिण:- अनिल चौरसिया

पूरब:- अनिल सिंह

पश्चिम:- रामकृपाल यादव

जमीन का मुल्य - 2,57,83,000/-

सही- अनिल कुमार सिंह
पा- प्रमेन्द्र कुमार
2/5/16

गवाहन :-

1. प्रमेन्द्र कुमार
पिता - स्व नागेन्द्र सिंह
2. ग्राम थाना - रूपसपुर
पो० - चितौरा
जिला - पटना
2/5/16

(2) विजय कुमार
पिता स्व राम श्याम सिंह
ग्राम - नरगदा
थाना - शाहपुर
जिला - पटना

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
सर्वानन्द सिंह
2/5/2016
अमित कुमार
2/5/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
Kundan Kumar 2/5/16

प्रारूपकर्ता
सर्वानन्द सिंह
2/5/2016

अवर निबंधन ... 2-5-2016 ... दानापुर (पटना)

Pramod Kumar
2/5/16

दस्तावेज जाँचा
हस्ताक्षर 2/5/16

R. Jaiswal
2-5-16



Balaji Dream Home
Partner

R. Jaiswal

## 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. 515660/- |
| Addl.Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. 0/- |

| | |
|---|---|
| Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 0/- |
| Amt.paid through Bank Challan | Rs. 536160/- |

**Registration Fee**

FEE PAID

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 20000 | C | 0 | H1b | 0 | K1a | 0 | Lii | 0 |
| A8 | 0 | D | 0 | H2 | 0 | K1b | 0 | Liii | 0 |
| A9 | 0 | DD | 0 | I | 0 | K1c | 0 | Mb | 0 |
| A10 | 0 | E | 0 | J1 | 0 | K2 | 0 | Na | 0 |
| B | 0 | H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | |
| | | | | | | | | TOTAL- | 20000 |

**LLR + Proc Fee**

| | |
|---|---|
| LLR | 0 |
| Proc.Fee | 0 |
| Total | 0 |

**Service Charge**

500

**Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500**

**Date: 02/05/2016**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 02nd May 2016 by Anil Kumar Singh Late Nathuni Singh by profession Others. Status - Executant

अनिल कुमार सिंह
पा- प्रमेन्द्र कुमार
2/5/16

**Signature/L.T.I. of Presentant** **Date:02/05/2016**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Pramendra Kumar' age '36' Sex 'M', 'Nagendra Singh', resident of 'Danapur,patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**Date : 02/05/2016**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 101 on pages on 256 -275 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-16 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

दानापुर (पटना)

**Date : 02/05/2016**

**Registering Officer**
**Danapur**

**Token No. : 4965** **Year : 2016** **S.No. : 4821** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 4737**

Balaji Dream Home
R.S.
Partner

SCANNED
By ____ Checked By ____

25783000

अंदर मो0-------------------- शब्दों में (रू0------------------------------------------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

**(4)**

## बिहार सरकार

## निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम /पता---------------- बालाजी ड्रीम होम्स

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) साकिन- B-34 मनिसूर कॉलोनी थाना राजीव नगर, पटना

2. दस्तावेज का प्रकार---- विकास एकरारनामा

3. निबंधन कार्यालय---- दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा---- एस.बी.आई. दानापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

| भुगतान का मद एवं शीर्ष | रकम | कुल रकम |
|---|---|---|
| स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लघु उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587 | 515660 | 515660 |
| निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576 | 20,000 | 20,000 |
| भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निर्धारण शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598 | | |

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट  कुल योग 535660

कुल राशि शब्दों में ------------------------------------------

स्थान-- दानापुर

तारीख-- 2/5/16

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् भी मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

**FOR USE OF THE BANK**

स्क्रॉल नं0 ---------------------- तारीख ---------------------- उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ----------------/ शब्दों में---------------

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

535660
500
536160

निबंधन हेतु ई-स्टाम्प जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: -------------------------------------------

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/-

निबंधन कार्यालय

Balaji Dream Homes

R. Ranjan

Partner

DUPLICATE

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

BR/35/209/291018

निर्वाचक का नाम : प्रमेन्द्र कुमार

Elector's Name : Paremendra Kumar

पिता का नाम : नगेंद्र सिंह

Father's Name : Nagendra Singh

लिंग /Sex : पुरुष/Male

जन्म तिथि / Date of Birth : X X X X 1 9 8 1

---

BR/35/209/291018

पता : रूपसपुर
शहर/गाँव - दानापुर,
अंचल - दानापुर,
जिला - पटना, 801506

Address : rupashpur
Town/Vill - Danapur,
Anchal - Danapur,
Distt. - Patna, 801506

दिनांक / Date : 26/7/2010

186, दानापुर निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर की अनुकृति
Facsimile Signature of Electoral Registration Officer 186, Danapur Constituency

[illegible]
In case of change in address mention this card No. in the relevant form for including your name in the roll at the changed address and to obtain the card with the same number.

---

प्रमेन्द्र कुमार
2/5/17

पहचाना

Balaji Dream Home

R. [signature]

Partner

Serial No. 12306 Deed No. 12047

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **30/11/2015** by **Barmeshwar Singh Yadav**
A stamp duty of Rs. **45000**/- and other fees of Rs. **20500**/- 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. **12047** in Book No. **1**, Volume No. **241** on pages from **267** to **282** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **38** / Year **2015**

30/11/2015
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 30/11/2015 Token No: 12392 /2015

## डेवलपमेंट एग्रीमेंट

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 30.11.2015 ई0 को बरमेश्वर सिंह यादव पिता श्री रामचन्द्र सिंह यादव पेशा- नौकरी, साकिन वो पोस्ट- छतनवार, थाना- कृष्णाब्रहम, जिला- बक्सर (बिहार), भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगा।) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

Balaji Dream Homes
Partner

Balaji Dream Homes
Partner

बरमेश्वर सिंह
30.11.15

एवं

बालाजी ड्रीम होम्स द्वारा पार्टनर श्री राजीव रंजन पिता स्व0 राजेन्द्र सिंह साकिन- बी0- 34, मजिस्ट्रेट कॉलोनी आशियाना नगर, थाना- राजीव नगर, जिला- पटना भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता / विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता हैं

यह कि जमीन मौजा- मैनपुर शंकर, परगना- फुलवारी, सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना थाना नं0 24, पटना में मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर भू-भाग जिसका थाना नं0 24, तौजी नं0 5124, खाता नं0 11 (ग्यारह), प्लौट नं0 565 (पॉच सौ पैंसठ), थाना कोड- .............. अन्दर दानापुर नगर परिषद जिसका सब रजिस्ट्री दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला पटना है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे हैं, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है, यह जमीन दिनांक 30.03.2010 ई0 को नविस्ते श्री मदन सिंह वो श्री गिरजन सिंह दोनों के पिता श्री उदीत सिंह साकिन- कासमीचक बख्शी सिंह के टोला, हाल साकिन- अकलूचक, पोस्ट- जमसौत, थाना- शाहपुर, जिला- पटना से खरीद किये है। जिसका बुक नं0 1, जिल्द नं0 49, पेज नं0 414 से 421, सीडी 8, टोकन नं0 4177, सिरीयल नं0 3993, टोकन नं0 4177, वसिका नं0 3341 निबंधन कार्यालय दानापुर है। जिसपर जमीन मालिक शांति पूर्वक दखल कब्जा के साथ चले आ रहे है। यह कि इस विलेख के अनुसूची- I में वर्णित सम्पति पर जमीन दखल कर, पूर्ण स्वामी के रूप में किसी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Balaji Dream Homes
Partner

Balaji Dream Homes
Partner

सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है एवं अपने नाम से जमाबंदी नं0 4138 सन् 2015-16 ई0 से रसीद कटाते चले आ रहे हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन एवं उसके आसपास की जमीनों पर सामुहिक रूप से बहुमंजिला इमारत (अपार्टमेंट) का निर्माण करेगें। अनुसूची- I में वर्णित जमीन का निर्माण कार्य निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जा रहा है।

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर दानापुर नगर परिषद से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत (अपार्टमेंट) बनाऐंगे।

(2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच यह संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिक ने आश्वासन दिया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह से विवाद से परे हैं एवं ऋण भार से मुक्त है एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

यह कि डेवपर / द्वितीय पक्ष को जमीन मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

(1) यह कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेंगे। जिसका 35% फ्लैट का हिस्सा जमीन मालिक का

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Balaji Dream Homes R. Ranjan Partner

30.11.18

Balaji Dream Homes Kundan Kumar Partner

हेगा एवं शेष 65% फ्लैट का हिस्सा विकासक यानि डेवलपर का होगा।

(2) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धरक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

(3) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तो एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

(4) यह कि जमीन मालकि, डेवलपर को अनुसूची- I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसीत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

(5) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का Specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया गया और वहन किया जायेगा।

(6) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य को कर सकें।

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Balaji Dream Homes
R. Ranjan
Partner

30.11.15

Balaji Dream Homes
Kundan Kumar
Partner

(7) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा चार वर्षो की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छः माह की अवधि का विस्तार होगा यानि चार साल छः माह की अवधि की गणना दानापुर नगर परिषद द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनीजायेगी अगर कोई प्राकृतिक विपदा या अन्य काई कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनों पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

(8) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पति को खाली अवस्था में विकासक को देंगे और जमीन खाली कराने में जो भी खर्च होगा उसका भुगतान जमीन मालिक प्रथम पक्ष करेंगे।

(9) यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और बचनबद्ध हैं कि वे बिहार अर्पामेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 (with all amendment till date of agreement) की प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवू भू-स्वामी अपने अपने निर्धारित हिस्से के अनूरूप फ्लैट, दुकान एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र पर ऋण लेने एवं विक्रय के लिए एकरारनामा करने के लिए स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

(10) यह कि जमीन मालिक डेभलपर को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते हैं और योजना बनाने का तथा उक्त ईमारत का निर्माण करने तथा फ्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते हैं।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Balaji Dream Homes
R. Ranjan
Partner

30.11.17

Balaji Dream Homes
Kundan Kumar
Partner

(11) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस पर इमारत / अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (cts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हें जिसमें खास बातें निम्नवत है।

(a) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी कदमों वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(b) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वयार, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदुर तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(c) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा तथा अन्य भवन निर्माण सामगी के लिए सरकारी कोटा के परिमिट के लिए आवेदन करना।

(d) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी, (Tribunal) इस या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या (tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना, सभी

Balaji Dream Homes
Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Balaji Dream Homes
R. Ranjan
Partner

30.11.15

अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xvi) यह कि डेवलपर आवश्कतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/एसोसिएसन/बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारकों के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, ऐजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादि होंगे उस Organization के नियम कानून से बंधे रखेंगे तथा उस भवन के रख-रखाव एवं अन्य सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस Organization द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।

(xvii) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर दानापुर नगर परिषद द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहॉ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता है तो जमीन मालिक एवं डेवलपर दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xviii) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेंगे।

(xix) यह कि इस विलेख का मुल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपित जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनों प्रतियों को समय; सही एवं एक-दुसरे के अनुरूप माना जायेगा।

(xx) यह कि उन्नयन मनोबंध (क्मअमसवचउमदज ।हतममउमदज) को दोनों पक्षों ने पढ़कर, पढवाकर, सोंच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिाित गवाहों के समक्ष अपना अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

Balaji Dream Homes
R. Ranjan
Partner

Balaji Dream Homes
Kundan Kumar
Partner

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

30.11.15

(xxi) यह कि भविष्य में दानापुर नगर परिषद के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण बालाजी ड्रीम होम्स के द्वारा किया जायेगा।

## सिडियूल- 1 (अनुसूची- 1)

## डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती जमीन जिसका मौजा- मैनपुर शंकर, परगना- फुलवारी, सर्वे थाना वो सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना थाना नं0 24, पटना में मवाजी 1 कट्ठा 10 धुर भू-भाग जिसका थाना नं0 24, तौजी नं0 5124, खाता नं0 11 (ग्यारह), प्लौट नं0 565 (पाँच सौ पैंसठ), थाना कोड- ..... ........... अन्दर दानापुर नगर परिषद जिसका सब रजिस्ट्री दानापुर वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला पटना है जसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर:- नित्यानन्द सिंह पार्ट प्लौट नं0 565

दक्षिण:- हाल खरीदार ।

पुरब:- अनिल कुमार सिंह ।

पश्चिम:- हाल खरीदार दीगर ।

जमीन का मूल्य- 22,50,000/- (बाईस लाख पच्चास हजार) रूपया।

गवाहन:- प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर:-

① डा० विजय कुमार
पिता- स्व० - रामध्यान सिंह
ग्राम - नारगदा
पो० - जमसौत
जिला - पटना
ता० - 30-11-15

30-11-15

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर:-

Balaji Dream Homes
R. Ranjan 30-11-2015
Partner

प्रारूपकर्त्ता

आलोक कुमार
निबंधन कार्यालय दानापुर
लाइसेंस नं० 253/02

② प्रमोद कुमार
श्री भगवान दास
तालाब, दानापुर
पटना ।
30/11/2015

Balaji Dream Homes
R. Ranjan
Partner

Canara Bank challan checked

Balaji Dream Homes
Kundan Kumar
Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

30/XI/15
हस्ताक्षर

30.11.15

FORM-6

Central Motor Vehicle Rule 16(1) 1989

INDIAN DRIVING LICENCE

BIHAR

Name of the Licence Holder Sri Vijay Kumar

Son/Wife/Daughter of Sri Ram Shyam Singh

Specimen Signature or Thumb Impression of the Holder of the Licence

Signature and designation of the Licence Authority.

Patna SC 10/2013 (05)

DL No. [illegible]

Date of Issue 01.01.55

Name Sri Vijay Kumar

Son/Wife/Daughter of Sri Ram Shyam Singh

Address EME DEPT BH [illegible] Secunderabad Hyderabad. 500015

Naya Tola, [illegible] Shahpur, Patna

Date of Birth 05.01.67

Educational Qualification

Blood Group with RH factor

The Holder of this licence is licensed to drive through out India vehicles of the following description.

Motor Cycle without gear

Motor Cycle with gear

Invalid carriage

Light motor vehicle

Medium goods vehicle

Medium passenger vehicle

Heavy goods vehicle

Heavy Passenger Motor vehicle

A motor vehicle of the following description

M/Cy, L.M.V. H.G.V. Only

The Licence to drive motor vehicle other than transport vehicles is valid 31-12-12

This licence to drive transport vehicle is from 01.01.2013 to 31-12-2015

BOOK CHANGED

Signature & designation of the Licensing Authority

1229/12

Balaji Dream Homes

Kundan Kumar

Balaji Dream Homes

R. Ranjan

Partner

अवर निबंधन कार्यालय

सत्यमेव जयते

दानापुर (पटना)

अंदर मो0---------------- शब्दों में (रू0 ------------------------------------) मात्र

प्रथम प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

**(1)**

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/ निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम/ पता ---------------------------------------------------------------

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) --------------------------------------------

2. दस्तावेज का प्रकार ----------------------------------------------------------------

3. निबंधन कार्यालय ---------------------------------------------------------------------

4. बैंक का नाम एवं शाखा ---------------------------------------------------------------

5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

| भुगतान का मद एवं शीर्ष | रकम | कुल रकम |
|---|---|---|
| स्टाम्प शुल्क–मुख्य शीर्ष-0030–स्टाम्प एवं पंजीकरण–उप-मुख्य शीर्ष 02- स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई- 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड- **R0030021030001, A/c No.- 10963226587** | 45000 | 45000 |
| निबंधन शुल्क–मुख्य शीर्ष-0030–स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104–दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क–उप शीर्ष-0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - **R0030031040001, A/c No.- 10963226576** | 20000 | 20000 |
| भूस्वामी शुल्क–मुख्य शीर्ष-0029–भू राजस्व लघु शीर्ष-800–अन्य प्राप्तियाँ–उप शीर्ष -0006– अन्य मदें - प्राथमिक इकाई- 75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड – **R0029008000006, A/c No.- 10963226598** | | |

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट    कुल योग 65000

कुल राशि शब्दों में ---------------------------------------------------

स्थान-------

तारीख- 30/11/15

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही प्राप्ति होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

**FOR USE OF THE BANK**

स्क्रॉल नं0------------------------------ तारीख------------------ उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0--------------------- / शब्दों में ----------- रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

65000
500
65500

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : **A/c No. 30978446198**

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------------------------------------- बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रू0 25/-

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Balaji Dream Homes
Partner

Balaji Dream Homes
R. Ranjan
Partner

## 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. 45000/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. | 0/- |
| Addl.Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. | 65500/- |

**Registration Fee**

**FEE PAID**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 20000 | C | 0 | H1b | 0 | K1a | 0 | Lii | 0 | | |
| A8 | 0 | D | 0 | H2 | 0 | K1b | 0 | Liii | 0 | | |
| A9 | 0 | DD | 0 | I | 0 | K1c | 0 | Mb | 0 | | |
| A10 | 0 | E | 0 | J1 | 0 | K2 | 0 | Na | 0 | | |
| B | 0 | H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | | | |
| | | | | | | | | **TOTAL-** | **20000** | | |

**LLR + Proc Fee**

| | |
|---|---|
| LLR | 0 |
| Proc.Fee | 0 |
| Total | 0 |

**Service Charge**: 500

**Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500**

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date: 30/11/2015**

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 30th November 2015 by Barmeshwar Singh Yadav S/O Sri Ramchandra Singh Yadav by profession Others. Status - Executant

30.11.15

**Registering Officer**
**Danapur**

**Signature/L.T.I. of Presentant** **Date:30/11/2015**

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Vijay Kumar' age '48' Sex 'M', 'S/O Ram Dhyan Singh', resident of 'Nargadda, Shahpur, Patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date : 30/11/2015**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 241 on pages on 267 -282 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-38 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय ... पुर (पटना)

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date : 30/11/2015**

**Token No. : 12392 Year : 2015 S.No. : 12306 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 12047**

SCANNED

By——— Checked By———

Balaji Dream Homes
Partner
Balaji Dream Homes
Partner