Serial No. 7538 Book No. :- 1 Deed No. 6112

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

ONE HUNDRED RUPEES

रु. 100

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR G 028446

Serial No. 7538 Deed No: 6112

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 25/06/2012 by Poonam Devi
A Stamp Duty of Rs. 65000/- and other Fees of Rs. 845/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No: 6112 in Book No. 1, Volume No. 105 on pages from 279 to 298 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 17 / Year 2012

बिहार सरकार

SCORE 3.0

Date: 25/06/2012 Token No: 7639 /2012

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

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनाम आज दिनांक 25.6.12 माह जून सन 2012 ई0

को :-

[redacted]

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्त्ता हेतु)

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--पाटलीपुत्रा रेसिडेन्सी प्रा० लि०
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)
2. दस्तावेज का प्रकार--मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेन्ट फ्लैट-बुकिंग अग्रिम धनराशि
3. निबंधन कार्यालय--बिक्री दस्तावेज
4. बैंक का नाम एवं शाखा--अशोक राजपथ
5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण : S-B-I अशोक

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	5000/- 19900/-	24900
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	250 45	295
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य भूमि - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		
भुगतान का माध्यम - नगद/ चेक/ ड्राफ्ट	कुल योग	25195

कुल राशि शब्दों में --पच्चीस हजार एक सौ पंचानवे रुपये मात्र

स्थान--अशोक राजपथ
तारीख--23/6/12

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।
* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही 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

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 . A/c No. 30978446191
जमा करने की तिथि 23/6/12
बैंक स्क्रॉल सं0: 550
* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या -2)X रू0 25 = 25195
25745

बैंक की मोहर एवं प्रमाण

Pattiputra Residency Pvt. Ltd.
Director

श्रीमती पूनम देवी धर्मपत्नी स्वर्गीय सुरेश कुमार सिंह , निवास स्थान मैनपुरा , श्रीराम जानकी मंदिर , थाना पाटलिपुत्रा , पत्रालय जी0 पी0 ओ0 , जिला पटना , जिन्हें इसके 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 करेंगे) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

पाटलिपुत्रा रेसिडेन्सी प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – जी–27 , निचली मंजिल , महाराजा कामेश्वर कम्पलेक्स , फ्रेजर रोड़ , थाना कोतवाली , पत्रालय जी0 पी0 ओ0 , जिला पटना , जिसका पंजीयन संख्या U45200BR2003PTC10253 dated 07-07-2003 द्वारा निदेशक **श्री राजीव आनन्द** पिता का नाम श्री विजय कुमार , निवास स्थान जे–154 , पिपुल्स कोऑपरेटीव कॉलोनी कंकड़बाग , थाना एवं पत्रालय कंकड़बाग , जिला पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **मुस्तफापुर** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 36 (छतीस) , तौजी 5276 (पांच हजार दो सौ छिहतर) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
167 / 175 (एक सौ सरसठ बटा एक सौ पचहतर)	42 (बेयालिस)	13 डि0

चौहद्दी

उतर :– पार्ट प्लौट न0 42 श्री कृष्ण मुरारी प्रसाद

दक्षिण :– सर्वे प्लौट न0 45

पूरब :– सर्वे प्लौट न0 41

पश्चिम :– सर्वे प्लौट न0 43 एवं 44

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड़ पर स्थित है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 32,50,000 / – बतीस लाख पचास हजार रूपये है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की खरीदारी जमीन मालिक ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 06–06–2003 ई0 को नबिस्ते श्री उमेश्वर प्रसाद सिंह वो श्री बिन्देश्वर प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय राम देवन सिंह , निवास स्थान चमारीचक , थाना शाहपुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , संख्या 97 , पृष्ट संख्या 581 से 596, निबंधन संख्या 3121 सन् 2003 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर बाके है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **48 प्रतिशत** (अड़तालिस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **52 प्रतिशत** (बावन प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा। इसके अतिरिक्त मो0 5,00,000/– पांच लाख रूपया का भुगतान विकासक ने जमीन मालिक को किया है , जिसकी वापसी या समायोजन नहीं किया जायेगा। लेकिन यदि किसी सरकारी अडचन या व्यवधान के कारण उक्त जमीन में बहुमंजिला इमारत का निर्माण नहीं हो सका तो वैसी हालत में जमीन मालिक उक्त राशि को बिना किसी सूद के विकासक को वापस कर देगें तथा वैसी हालत में यह विकास एकरारनामा रद्द समझा जायेगा।

Pattiputra Residency Pvt. Ltd.

Director

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को विकासक के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरो को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद् दानापुर और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल की गिनती विकास एकरारनामा के निबंधन की तिथि से छः माह के बाद से की जायगी।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र को अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **48 प्रतिशत** सुपुर्द कर देगें एवं डेवेलपर या उनके नामित अनुपातिक रूप से **52 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

14. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आबंटन होगा। जमीन मालिक एवं विकासक को प्रत्येक तल्ला पर एव प्रत्येक दिशा में Alternate Choosing पद्धति के आधार पर फ्लैट एवं कार पार्किंग का आबंटन होगा।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 48 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के तुरन्त बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो नगर परिषद् दानापुर और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:-

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत 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 उन्हें जमा करना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

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

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना . साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **52 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

निबंधन क

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉ , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का नगर परिषद् दानापुर अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च जमान मालिक से वसूल करने का आधकार होगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का काई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ड.) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा अन्य किसी तरीके से निपटाने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **48 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **पाटलिपुत्रा रेसिडेन्सी प्रा0 लि0** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **इडेन अपार्टमेन्ट** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार नगर परिषद् दानापुर एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर परिषद् या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

23. निबंधित विकास एकरारनामा की तिथि छः माह के बाद से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 25,000/– पचीस हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

25. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

25. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त कर लेने के पश्चात बहुमंजिला इमारत के सदस्यों द्वारा गठित प्रबंध समिति के द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रबंधन खर्च का भुगतान जमीन मालिक प्रबंधन समिति को करेगें।

26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

27. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

28. डेवेलपर नगर परिषद् दानापुर के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ़.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उसे जमीन मालिक को मुक्त रखेगें।

29. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

31. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अनुसूची संख्या –I

मौजा **मुस्तफापुर** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 36 (छतीस) , तौजी 5276 (पांच हजार दो सौ छिहतर) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
167 / 175 (एक सौ सरसठ बटा एक सौ पचहतर)	42 (बेयालिस)	13 डि0

चौहद्दी

उतर :– पार्ट प्लौट न0 42 श्री कृष्ण मुरारी प्रसाद

दक्षिण :– सर्वे प्लौट न0 45

पूरब :– सर्वे प्लौट न0 41

पश्चिम :– सर्वे प्लौट न0 43 एवं 44

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि को सिमेन्ट , बालू एवं मसालां।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह डिसटेम्पर सहित एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुती होगी।

दरवाजें :– दरवाजे और खिड.की का ढ.ांचा लकडी (साल) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला अन्य में प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

खिडकियॉ :– खिड.कियॉ लकडी ग्महार या सिसेम का और खिड.की में लोहे का ग्रील लगा हुआ।

फर्श :– मार्बल (कट साईज)।

शौचालय :– सभी शौचालय में ठंड.ा एवं गर्म पानी का नल सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड एस्को/मार्क का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा।

रसोई घर :– सफेद संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles

लिफ्ट :– डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट ।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

पल्मबिंग एवं सेनेट्री :– टाटा पाइप , Sun या 555 फिटिंग्स , C.P. Fittings Essco , पैरी वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टर्न , पी० भी० सी० पाइप (सुप्रीम या प्रिंस)

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात मूल्य का भूगतान करना होगा।

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी० वी० तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
श्रीमती पूनम देवी

पूनम देवी

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
श्री राजीव आनन्द

Pathiputra Residency Pvt. Ltd.
Director

साक्ष्यगण

1. [illegible]
[illegible]
25.6.12

2. मनोज कुमार
श्री प्रताप नारायण सिंह
4/306, वासुदेव इनक्लेव
के.के. बाग, पटना
25/6/12

प्रार्थी

तारकेश्वर [illegible]
25.6.12

[illegible]
[illegible]
[illegible]

Pathiputra Residency Pvt. Ltd.
Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

sible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the n 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. 65000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 100/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 65745/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	45		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
									TOTAL-	295		

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	550
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 845

Registering Officer
Danapur

Date: 25/06/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 25th June 2012 by Poonam Devi of W/O Late Suresh Kumar Singh by profession House Wife. Status - Executant

पूनम देवी
25.6.12

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:25/06/2012**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ravindra Prasad Sinha' age '44' Sex 'M', 'S/O Banwari Lal', resident of 'Narial Ghat,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 25/06/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 105 on pages on 279 -298 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-17 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 25/06/2012
Token No. : 7639 **Year : 2012** **S.No. : 7538** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 6112**

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

Deed No: 7156

Serial No. 8841

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

This document was presented for registration on 30/07/2012 by Krishna Murari Prasad
A Stamp Duty of Rs. 70000/- and other Fees of Rs. 795/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No: 7156 in Book No. 1, Volume No. 123 on pages from 123 to 142 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 20 / Year 2012

बिहार सरकार

SCORE 3.0

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

Date: 30/07/2012 Token No: 8935 /2012

बैंक Scroll एवं चलान
को बैंक प्रति से जाँचा

हस्ताक्षर.....

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 30 माह जुलाई सन् 2012 ई० को :-

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

35,000

36.

---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

(4)

हेतु)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम /पता---पाटलीपुत्रा रेसिडेन्सी प्रा0 लि0---

(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 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 सामान्य उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	~~49,000~~ 49000	~~49,000~~ 49000 (49,000)
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0015, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45	295
मूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य भवें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 49295

कुल राशि शब्दों में ---

स्थान----------

तारीख----------

(88) 89

49795

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

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

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल सं0 ---------- तारीख ---------- उपयुक्त कोषागार

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

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

BANK OF INDIA, PATNAPUR Br.-(01254)
BRIJENDRA RAM
27 JUL 2012

निबंधन हेतु सर्किल कार्यालय * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978440198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या (2) X 500 25) 1000 2795

500/-

500

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर 49295

49795

Pattiputra Residency Pvt. Ltd.

Director

---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

(4)

र्जा हेतु)

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---पाटलीपुत्रा रेसिडेन्सी पं० लिमि०---

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----

2. दस्तावेज का प्रकार---समझौता ज्ञापन-हस्तलेख-हेतु-रु25-फोलियो-मात्र

3. निबंधन कार्यालय---बिहार पटना/कुमार

4. बैंक का नाम एवं शाखा---अशोकपथ

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण : 5.83.I

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं रजीस्ट्रेशन-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क सगान्य उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	21000	21000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं रजीस्ट्रेशन शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03- रजीस्ट्रेशन शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का रजीस्ट्रेशन शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576		
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 भाय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 21000

कुल राशि शब्दों में ----

स्थान----

तारीख----

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

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

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल सं0 ----------तारीख ----------उपर्युक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ----------/ शब्दों में----------

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी एवं मुहर

SBI DANAPUR-BI - 101254 11 AM
J.D. NO. - 2024
2 2012
TRANS
INITIAL
CASHIER

निबंधन हेतु सर्वित्र चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्क्रो लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

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

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Pathiputra Residency Pvt. Ltd.

Director

श्री कृष्ण मुरारी प्रसाद , उम्र करबी 62 वर्ष , पिता का नाम स्वर्गीय राम लखन साव , निवास स्थान मैनपुरा , देव स्थान , मकान न0 77 , थाना पाटलिपुत्रा , पत्रालय जी0 पी0 ओ0 , जिला पटना , जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड.कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

पाटलिपुत्रा रेसिडेन्सी प्रा0 लि0 , जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधित कार्यालय – जी–27 , निचली मंजिल , महाराजा कामेश्वर कम्पलेक्स , फ्रेजर रोड़ , थाना कोतवाली , पत्रालय जी0 पी0 ओ0 , जिला पटना , जिसका पंजीयन संख्या U45200BR2003PTC10253 dated 07-07-2003 द्वारा निदेशक **श्री राजीव आनन्द** 3436 पिता का नाम श्री विजय कुमार , निवास स्थान जे–154 , पिपुल्स कोऑपरेटीव कॉलोनी कंकड.बाग , थाना एवं पत्रालय कंकड.बाग , जिला पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **मुस्तफापुर** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 36 (छतीस) , तौजी 5276 (पांच हजार दो सौ छिहतर) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार)

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
167/175 (एक सौ सरसठ बटा एक सौ पचहतर)	42 (बेयालिस)	14 डि0

चौहद्दी

उतर :– सर्वे प्लौट न0 20 एवं 21

दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0 42 श्रीमती पूनम देवी

पूरब :– सर्वे प्लौट न0 41

पश्चिम :– सर्वे प्लौट न0 43 एवं 44

उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड़ पर स्थित है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 35,00,000/– पैतीस लाख रूपये है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की खरीदारी जमीन मालिक ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 06–06–2003 ई0 को नबिस्ते श्री उमेश्वर प्रसाद सिंह वो श्री बिन्देश्वर प्रसाद सिंह पिता का नाम स्वर्गीय राम देवन सिंह , निवास स्थान चमारीचक , थाना शाहपुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या ——— , पृष्ट संख्या ——— से ——— , निबंधन संख्या 3122 सन् 2003 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान जमाबन्दी रैयत संख्या 1687 का भूगतान करते

उप निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **45 प्रतिशत** (पैंतालिस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **55 प्रतिशत** (पचपन प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को विकासक के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्त्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर पटना

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद् दानापुर और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल की गिनती विकास एकरारनामा के निबंधन की तिथि से छः माह के बाद से की जायगी।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र को अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **45 प्रतिशत** सुपुर्द कर देगें एवं डेवेलपर या उनके नामित अनुपातिक रूप से **55 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

14. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आबंटन होगा। जमीन मालिक एवं विकासक को प्रत्येक तल्ला पर एवं प्रत्येक दिशा में Alternate Choosing पद्धति के आधार पर फ्लैट एवं कार पार्किंग का आबंटन होगा।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **45 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के तुरन्त बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक ख़र्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो नगर परिषद् दानापुर और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:-

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

उप निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत 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 उन्हें जमा करना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

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

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस यां अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **55 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉ , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का नगर परिषद् दानापुर अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर पटना

Pathputra Residency Pvt. Ltd.

Director

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का काई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ड.) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा अन्य किसी तरीके से निपटाने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **45 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **पाटलिपुत्रा रेसिडेन्सी प्रा0 लि0** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **इडेन अपार्टमेन्ट** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार नगर परिषद् दानापुर एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर परिषद् या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर

23. निबंधित विकास एकरारनामा की तिथि छः माह के बाद से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 25,000/– पचीस हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

25. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

25. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त कर लेने के पश्चात बहुमंजिला इमारत के सदस्यों द्वारा गठित प्रबंध समिति के द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रबंधन खर्च का भुगतान जमीन मालिक प्रबंधन समिति को करेगें।

26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

27. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

28. डेवेलपर नगर परिषद् दानापुर के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उसे जमीन मालिक को मुक्त रखेगें।

29. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

31. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अनुसूची संख्या –I

मौजा मुस्तफापुर , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 36 (छतीस) , तौजी 5276 (पांच हजार दो सौ छिहतर) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
167 / 175 (एक सौ सरसठ बटा एक सौ पचहतर)	42 (बेयालिस)	14 डि0

चौहद्दी

उतर :– सर्वे प्लौट न0 20 वो 21

दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0 42 श्रीमती पूनम देवी

पूरब :– सर्वे प्लौट न0 41

पश्चिम :– सर्वे प्लौट न0 43 एवं 44

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि को सिमेन्ट , बालू एवं मसालां।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह डिसटेम्पर सहित एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुती होगी।

दरवाजें :– दरवाजे और खिड.की का ढ.ांचा लकडी (साल) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला अन्य में प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Pattiputra Residency Pvt. Ltd.
Director

दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

खिडकियॉ :– खिड.कियॉ लकडी ग्महार या सिसेम का और खिड.की में लोहे का ग्रील लगा हुआ।

फर्श :– मार्बल (कट साईज)।

शौचालय :– सभी शौचालय में ठंड.ा एवं गर्म पानी का नल सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड एस्को/मार्क का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा।

रसोई घर :– सफेद संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles

लिफ्ट :– डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट ।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

पल्मबिंग एवं सेनेट्री :– टाटा पाइप , Sun या 555 फिटिंग्स , C.P. Fittings Essco , पैरी वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 पाइप (सुप्रीम या प्रिंस)

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात मूल्य का भूगतान करना होगा।

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
श्री कृष्ण मुरारी प्रसाद

30/7/12

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
श्री राजीव आनन्द

30/7/12

साक्ष्यगण

1. Ravindra Kumar
Marialgour
Darbhanga
Patna 30/7/12

2. Manoj Kumar
S/o Sri Pratap Narayan Singh
C/306, Vasudeo Enclave
Kankarbagh. Patna
30/07/12

Patliputra Residency Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
पाटलिपुत्र

Endorsement of Certificate of Admissibility

under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the amp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

p duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 70000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
dl.Stamp duty paid under Municipal ct	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 70795/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	45
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	295

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 795

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Danapur

Date: 30/07/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 30th July 2012 by Krishna Murari Prasad S/O Late Ram Lakhan Saw by profession Others. Status - Executant

30/7/12

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:30/07/2012**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ravindra Prasad Sinha' age '44' Sex 'M', 'S/O Banwari Lal', resident of 'Narial Ghat,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 30/07/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 123 on pages on 123 -142 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-20 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 30/07/2012

Token No. : 8935 **Year :** 2012 **S.No. :** 8841 **SCORE Ver.3.0** **Deed No . :** 7156

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

SCANNED

By Checked By

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR 22536 2/11/16 1000 1 विकास कार्य U 858205

Serial No. 12820 Deed No.

मनोज कुमार सी 306 वासुदेव इनक्लेव पुरानी बाईपास

थाना कंकड़बाग, जिला-पटना

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **03/11/2016** by **Manoj Kumar**
A Stamp Duty of Rs. **127500/-** and other Fees of Rs. **20500/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **12591** in Book No. **1**, Volume No. **269** on pages from **1** to **18** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No **42** / Year **2016**

3/11/2016

Signature with Date
(**Dhananjay kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 03/11/2016 Token No: 13419 /2016

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGGREMENT)



(1) **श्री मनोज कुमार** पिता का नाम श्री प्रताप नारायण सिंह,
PAN -AGUPK3637
निवास स्थान–सी0 306 वासुदेव इन्कलेभ, कंकडबाग पुरानी बाईपास रोड, पत्रालय वो थाना–कंकड़बाग जिला–पटना, I

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

विकास कार्य

मनोज कुमार

मनोज कुमार

Number 13419 Reg. Year 2016 Serial Number 12820 Deed

Name

Rajeev Anand

By Manoj Kumar

Manoj Kumar

Rajeev Anand

Sanjay Kumar

By Sanjay Kumar

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
					
					
x Photo	x Thumb	x Index	x Middle	x Ring	x Little







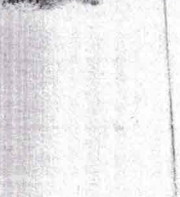




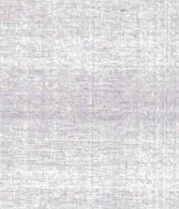


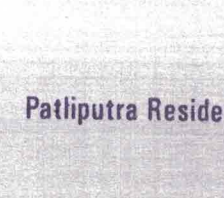
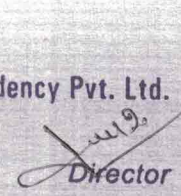








Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

(2) **श्री संजय कुमार** पिता का नाम श्री राम उदय सिंह

PAN ADSPK4411A

निवास स्थान–लक्ष्मी निवास गंगा पथ पश्चिमी पटेल नगर, पत्रालय/ थाना–शास्त्रीनगर, जिला–पटना,

(3) **श्री राजीव आनन्द** पिता का नाम श्री विजय कुमार

PAN ADIPA8822H

निवास स्थान–जे0 154 पिपुल्स कोऑपरेटीव कॉलोनी कंकड़बाग, पत्रालय–लोहियानगर, थाना–कंकड़बाग, जिला–पटना, भारतीय नागरिक ।

एवंम्

पाटलीपुत्रा रेसिडेन्सी प्रा0 लि0, पंजीकरण संख्या–U45200BR200PTC1025 रजिस्टर्ड अन्दर कम्पनी एक्ट 1956. ,के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है। जिसका PAN NO-AADCP1542N एवं रजिस्टर्ड-कार्यालय जी–27 ग्राउण्ड फ्लोर महाराजा कामेश्वर कम्पलेक्स, फ्रेजर रोड, पटना ,बिहार द्वारा प्रबंध निर्देशक **श्री राजीव आनन्द** पिता का नाम श्री विजय कुमार PAN -ADIPA8822H निवास स्थान–जे0 154 पिपुल्स कोऑपरेटीव कॉलोनी कंकड़बाग, पत्रालय–लोहियानगर, थाना कंकड़बाग, जिला–पटना,के माध्यम से सम्पादित किया जाता है। जिन्हे इसके आगे डेवलपर/भवन निर्माता /उन्नयनकर्ता /विकासक इत्यादि के नाम से सबोधित किया गया है। जिनमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है। जो इसमे द्वितिय पक्ष के रूप मे वर्णित है , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा–मुस्तफापुर, थाना–दानापुर जिला पटना के थाना न0–36 (छत्तीस) जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या–1 मे वर्णित है ,पर स्वामी के रूप मे स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे मे है।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

श्री संजय कुमार के पिता श्री राम उदय सिंह का स्थायी पता ग्राम+पो0 तेकारा थाना दानापुर जिला पटना।

Sanjay Kumar 03/11/16

मनोज कुमार 03/11/16

यह कि अनुसूचि न0 1 मे वर्णित भूखण्ड लेख्यकारीगण का अपना-अपना बैध खरीदगी सम्पति है। जो लेख्यकारी न0 1 श्री मनोज कुमार ने वर्णित प्लाट मे 1 कट्ठा 10 धुर जमीन को नविस्ते श्री संजय कुमार पिता श्री इन्द्रदेव प्रसाद निवासी ग्राम भभुआ थाना वो पोस्ट-भभुआ जिला-कैमुर (भभुआ) से दिनांक 26.08.2016 ई0 को बैध खरीद किये है जिसका बुक न0 1 जिल्द न0 218 पेज न0 419 से 432 सी0 डी0 न0 34 टोकन न0 10429 सिरियल न0 10267 वशिका न0 10072 सन0-2016 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है वो लेख्यकारी न0-2 श्री संजय कुमार ने वर्णित प्लौट मे 1 क 1 जमीन को नविस्ते श्री संजय कुमार पिता श्री इन्द्रदेव प्रसाद निवासी ग्राम भभुआ थाना वो पोस्ट-भभुआ जिला-कैमुर भभुआ) से दिनांक 09.07.2016 ई0 को बैध खरीद किये है जिसका बुक न0 1 जिल्द न0 172 पेज न0 442 से 453 सी0 डी0 न0 27 टोकन न0 8454 सिरियल न0 8156 वशिका न0 8015 सन0-2016 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है उसी प्रकार लेख्यकारी न0 3 श्री सजीव आनन्द ने भी वर्णित प्लौट मे 2 क 1 6 धुर जमीन दो दस्तावेजो मे नविस्ते श्री संजय कुमार पिता श्री इन्द्रदेव प्रसाद निवासी ग्राम भभुआ थाना वो पोस्ट-भभुआ जिला-कैमुर भभुआ) से दिनांक 18.06.2016 ई0 को रकबा 1 का 3 धुर जमीन बैध खरीद किये है जिसका बुक न0 1 जिल्द न0 153 पेज न0 239 से 250 सी0 डी0 न0 24 टोकन न0 7492 सिरियल न0 7248 वशिका न0 7127 सन0-2016 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है वो दिनांक 14.10.2016 ई0 को रकबा 1 का 3 धुर जमीन बैध खरीद किये है जिसका बुक न0 1 जिल्द न0 252 पेज न0 377 से 386 सी0 डी0 न0 39 टोकन न0 12574 सिरियल न0 11982 वशिका न0 11772 सन0-2016 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है और ता खरीदारी जमीन हस्तांतरित है जो सम्पति ऋण-भार भूमि विवाद सरकारी वो गैर सरकारी से मुक्त है। वो सम्पति किन्ही से बिक्री या बन्धक जो नही है सम्पति पाक साफ है।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

इस तरह से जमीन मालिक लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादी करने के लिये सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासक द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनो पर किया जाय।

1- यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह किया कि अनुसूची संख्या-1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर या अन्य किसी सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।

2 यह कि जमीन मालिक और द्वितिय पक्ष डेमलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस बिलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेमलपर्स ने अन्तिम रुप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिये ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वासन किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुंचायेंगे।

यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितिय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और उपरोक्त निर्माण के कम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।

4- यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डो को मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटो का निर्माण कर सकते है उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षो के प्रतिशत का विधारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी जमीन पर या अलेक भूखण्ड के सामेलित जमीन पर होगा।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर समतलवत का व्यवहार जमीन मालिक के साथ-साथ उक्त इमारत के शिखर तथा इमारत के स्वामियो द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेंगे ।

6- यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद दानापुर या किसी अन्य सक्षम पाधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से मे जमीन मालिक को 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता को 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र मे प्राप्त होगा । इसके अलावा पार्किंग क्षेत्र एवं जमीन के भी दोनो पक्षो का औसतन हिस्सा होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या-2 एवं 3 मे वर्णित Specification (विशिष्टताओ) के अनुसार ही होगा ।

7- यह कि डेभलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओ के साथ होगा और उक्त इमारत मे प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे ।

8- यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेभलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानो जो उत्तम कोटि का होना चाहिए के लिये एक सरकार Architect की नियुक्ति करेंगे । इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक समान डेभलपर द्वारा दिया जायेगा और वहन किया जायेगा । यह भी तय हुआ कि डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे । और तदनुसा उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात डी0 एम0 सी0 अथवा अधिकृत कार्यालय को भेजी जायगी ।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

9 यह कि डेमलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर पर्षद दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारी अगर हो को स्वंय अपना हस्ताक्षर करके जमा कर देंगे । और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे । उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भुगतान डेमलपर करेंगे ।

10 यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेमलपर एवं उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदूर को उक्त सम्पति मे प्रवेश करने की अनुमति देंगे । जिससे कि वे विभिन्न विकास--कार्य यथा बगीचा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके । वैसे विकास कार्य की सुविधायों कि अनुमति डेमलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी ।

11 यह कि प्राकृतिक विपदा और डेमलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिसमे उक्त जिसमे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा चार वर्ष छः माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का अतिरिक्त अवधि कृपा काल के रुप मे दी जायेगी । भवन निर्माण की उपरोक्त अवधि कृपा काल सहीत की गिनती डी0 एम0 सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति के तिथी से की जायेगी ।

12 यह कि मालिक सहमत है और और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक /संपत्तिक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के विरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने हिस्से को पृथक रुप से बेचने /अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय मे निबंधन करेंगे ।जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

सब निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

व्यवस्था । विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिये एकरारनामा करेंगे । जिसमे जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा ।

13 यह कि जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नही करेंगे जिससे डेमलपर को कार्य करने मे कोई बाधा या विरोध हो और डेमलपर को उक्त भूमि पर शान्तिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो । उक्त जमीन के उन्नयन के लिये उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासक पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे तथा फ्लैटो के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादी विकासक एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से का अलग-अलग करेंगे ।

14 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिकगण को 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र सुपर्द कर देंगे ।

15 यह कि भू-स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट का आवंटन सिस्टम Aleernate Choosing पद्धति पर आधारित होगा ।

16 यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक के क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र का अधिकार होगा । जिसका निर्धारण और स्पष्टिकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा स्वीकृत होने के बाद किया जायेगा । जमीन मालिक के हिस्से मे मिलने वाली फ्लैट एवं पार्किंग स्थान तथा विकासक के हिस्से मे मिलने वाली फ्लैटो एवं पार्किंग स्थान के क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल मोल से उपरोक्त तरीके से होगा।तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढीघर, सरसा, पम्प घर, जेनेरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, पहरी घर, सम्मिलीत शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेमलपर दोनो के द्वारा समानुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी। साथ ही साथ उभय पक्षो

Patliputra Residency Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
खगौल (पटना)

के वर्तमान मे पारित नक्शे के अलावे यदि भविष्य मे प्रधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता किसी अन्य तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैसी हालत मे जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त विकास कार्य एकरारनामा के अनुसार तरीके से निर्धारित किया जायेगा । जबकि इसमे होने वाली प्रत्येक खर्च को डेभलपर द्वारा वहन किया जायेगा ।

17- यह कि डेभलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत /फ्लैट बनाकर , कार पर्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तो और बंधजो के अनुसार करेगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिये जमीन मालिक डेभलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य(Acts, Deeds and Matters) का करने के लिये डेभलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बाते निम्नलिखित है।

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमो एवं पर नियमो के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृत के लिये आवेदन तैयार करना , कानूनी कदमो , वचनबद्धता संबधीत कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना कि स्वीकृति के लिए उन्हे जमा करना ।

(ख) इमारतो तथा परियोजना के लिये सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकदार , मजदूर और अन्य लोगो को नियुक्त करना ।

(ग) पानी ,बीजली और अन्य सुविधाओ के लिये सम्बन्धित अधिकारियो को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिये सरकारी कोटा के परमिट के लिये आवेदन करना ।

(घ) किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायलय मे किसी न्यायिक

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होगा साथ ही किसी न्यायलय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमे मे उपस्थित होगा , बचाव करना , मुकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना । ये सभी काम डेभलपर अपने खर्चे पर करेगे ।

(इ) इमारत कमपलेक्स मे फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालो को अपने फ्लैट / Tenement के एवज मे वित्तिय संस्थानो से ऋण लेने के लिये डेभलपर को इमारत मे अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(ए) डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के क्षेत्र को सीधे अथवा ,सहकारी समितियो द्वारा बेचे , आबंटित करे और खरीदारो के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करे ।

(ऐ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दुसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हे किसी प्रकार का कोई आपति नही होगा ।

(ओ) डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन कर उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगे और उन्हे बेचेंगे आबंटित करेगे अथवा विरस्त करेगे जैसी जरुरत हो वैसी करेगे ऐसे अधिकार उन्हे डेभलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाईयो / Tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते मे अपने लिये रखे ।

(औ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिये योजना को सम्बन्धित प्राधिकारो के नियमो के अर्न्तगत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर अथवा समक्ष अधिकारियो द्वारा स्वीकृत कराने के लिये आवेदन देगा तथा अन्य वचनबद्धता को , अगर डेभलपर चाहे तो जमीन मालिक

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे ।

(ख) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतर , अंतरण के उद्योश्य से समझौता हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत मे डेमलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओ के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे ।

(ग) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति मे अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा ।

19- इस उन्नयन समझौता की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षो के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स मे परम निर्मित क्षेत्र को 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को अपने नामित के पक्ष मे उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे ।

20- यह कि दोनो पक्षो के बीच यह सहमति हुई है कि किसी भी तरह का सरकारी टैक्स यथा होल्डिंग/मुनिसपल/सर्विस टैक्स या अन्य किसी भी तरह का कोई भी टैक्स सरकार के द्वारा लगाया जाता है तो वैसे स्थिति मे डेवलपर एवं जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से के अनुसार सरकार का टैक्स जमा करेंगे ।

21- डेमलपर उक्त जमीन का उन्नयन मेसर्स पाटलीपुत्रा रेसीडेंसी प्रा. लि. के नाम से करेंगे और भवन निर्माता सहित सम्पूर्ण इमारत और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेमलपर द्वारा वहन किया जायेगा । तथा केवल डेमलपर ही सरकार , डी० एम० सी० एवं अन्य अधिकारिगो के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिये जवाबदेह होंगे तथा जमीन को इससे सम्बधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब अशुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारो द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ती करेंगे ।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

22- जमीन मालिक अपनी सहमती और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेभलपर के पक्षो मे इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधजो के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिये विकासक को प्राधिकृत करते है। जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित इकरारनामा इत्यादी को निष्पादित करेगे ।

23- इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमे हस्तातरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है। डेभलपर या उनके वार्गिसो द्वारा किया जायेगा ।

24- यह कि निर्माण अवधि मे भू-स्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार मे लाये गये सामानो की जाँच किसी कार्य दिवस मे उचित अवधि के अन्दर कर सकते इससे भू-विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नही होगा ।

25- यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू-स्वामी को नही देना होगा ।

26- यह कि इमारत मे लगने वाली अन्य सुविधाये जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफार्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादी खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नही होगी ।

27- इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत मे बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी इमारत के सभी धारक का सामूहिक अधिकार होगा ।

28- डेभलपर सी0 एम0 सी0 के नियम परिनियम और कानूनो का दृढता से पालन करेगे और किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमो और कानूनो उलघन से उत्पन्न हो तो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें ।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

29 इमारत की योजना मे डेवेलपर सभी सामान्य (civil) बिजली Plumbing and Sanitory कार्यो जिसमे उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , जल पम्प , गृह सेवा आदी सामिल है वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा ।

30- उक्त इमारत या परिसर मे किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार को दी जाने वाली किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ती के लिये सिर्फ डेभलपर ही जिम्मेदार होगे ।

31- प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियो के अनुसार निर्मित होगी ।

अनुसूची संख्या-1

मौजा गुरुचकापुर थाना-दानापुर जिला-पटना के थाना न0-36 (छतीस) तौजी न0-5276 जिसका अन्य विवरण निम्नवत है।

खाता न0-	सर्वे खसरा न0-	एराजी
171 (एक सौ एकहत्तर)	43 (तेतालीस)	4 का 16 धुर

चौहद्दी

उत्तर -पार्ट प्लौट न0 43 श्री जग नारायण सिंह वो मिथिला शरण सिंह

दक्षिण -सर्वे प्लौट न0 44 ।

पुरब सर्वे प्लौट न0 42 ।

पश्चिम:- सिवाना षषकवरपुर (सर्वे आहर) ।

यह कि अनुसूची संख्या-1 मे वर्णित उपरोक्त सम्पति को मापी के पश्चात जितना जमीन आवेगा, उसमे निर्माण कार्य किया जायेगा तथा उसी के अनुसार जमीन मालिक को हिस्सा दिया जायेगा । उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय तथा सहायक रोड पर स्थित है। जिसका प्रचलित मूल्य मो0 -4,25,000/-रुपये (चार लाख पच्चीस हजार रुपये) डिसमल अर्थात् मो0: 13,28,125/-रुपया प्रति क 1 है।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Patliputra Residency Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची संख्या-2

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढाचागत विवरण

ढांचा :- डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत भूकम्प विरोधी आर० सी० सी० फ्रेम ढांचा ।

Civil कार्य :- डी० एम० सी० द्वारा स्वीकृत उतम कोटि का ईंट,सिमेन्ट,बालू एवं मसाला ।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत वॉल पुटी का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे प्लास्टर की होगी एवं पुटी के बाद वेदर कोट होगी ।

दरवाजे :- दरवाजे का चौखट लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा । पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा ।

खिड़कीयाँ :- खिड़कीयाँ अलुमुनियम का स्लाईडिंग विंडो का और खिड़की मे लोहे का ग्रील लगा हुआ ।

फर्श :- विट्रीफाइड ।

शौचालय:- एक शौचालय मे ठंडा एवं गर्म पानी का नल लगा रहेगा । एवं दुसरे मे provision किया रहेगा । Glazed टाईलस 7 फीट ऊँचाई तक डोर लेवल तक सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा । किचेन का विट्रीफाइड फ्लोर टाईल्स एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स /कट गार्बल का होगा ।

रसोई घर :- हरा /काला संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टी का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच ऊँची रंगीन टाइलस ।

Pathputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

लिफ्ट :- डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी ISI Mark का लिफ्ट होगा ।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 वी0 सी0 Conduit Wring एवं Polycab / समकक्ष (तार) ड्राइंग रूम मे केबुल प्वाइंट , बेडरूम पावर प्लग, बिजली का स्वीच सीकेट Anchor / समकक्ष का होगा।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री :- प्लम्बिंग पाईप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का होगा तथा सफेद पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न पी0 वी0 सी0 पाईप ।

नल :- Essco या समकक्ष ब्राण्ड ।

उपयुक्त Specifications मे Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है । पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिये है और सभी निर्मित क्षेत्रो मे लागू नही होगा जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात मूल्य का भुगतान करना होगा ।

अनुसूची संख्या–3

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1 :- बैठकखाने मे एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट ।

2 :- चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था ।

3 :- अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिये प्रतीक्षारत जेनरेटर से आपातकालिन स्थिति मे बिजली की व्यवस्था प्रत्येक फ्लैट मे की जायेगी ।

4 :- बैठकखाने मे टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नही) ।

5 :- फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमे तांबे का तार होगा ।

6 :- सभी फ्लैट मे Change over Switch लगेगा ।

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर पटना

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षो ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति मे सोच समझकर निम्नलिखीत गवाहो के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे । समाप्त ।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर :-

मनोज कुमार
03/11/16

Sanjay kumar
03/11/16

03/11/16

साक्षयगण :-

1 :- संजय कुमार
S/o श्री रामेश्वर सिंह
अगुना मोड़ - दानापुर
पटना
3-11-16

2 :- प्रदीप कुमार
S/o तिलकधारी
दानापुर
पटना
3-11-2016

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर :-

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

03/11/16
Director

3/11/16

प्रारूपकर्ता :-
प्रदीप कुमार
S/o तिलकधारी, दानापुर
पटना
03/11/16

Patliputra Residency Pvt. Ltd.
Director

उपर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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. 127500/-	Amt.Paid by N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 147000/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	LII	0
A3	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		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

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

Registering Officer
Danapur

Date: 03/11/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 03rd November 2016 by Manoj Kumar Pratap Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

03/11/16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:03/11/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Kumar' age '39' Sex 'M', 'Rameshwar Sinha', resident of 'Saguna More,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 03/11/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 ,volume no. 269 on pages on 1 -18 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-42 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 03/11/2016

Token No. : 13419 **Year : 2016** **S.No. : 12820** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 12591**

11/3/2016

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

SCANNED

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR

क्रं संख्या ..... तिथि ..... मूल्य ..... सीट संख्या

क्रेता का नाम एवं पता .....

युगल किशोर प्रसाद
स्टाम्प विक्रेता, समाहरणालय, पटना
लाo नं०- 8/77

MEMORANDAM OF FLAT ARRANGEMENT

IN EDEN APARTMENT BLOCK-B

This Memorandum of Flats Arrangement in **Eden Apartment** is made on this 25th day of April in the year **2017**.

BETWEEN

1. **Sri. Krishna Murari Prasad** S/o Late Ram Lakhan Sao Resident of Mainpura, Deo asthan, House No.- 77, P.S.- Patliputra, P.O.- GPO, Dist.- Patna.

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

hereinafter called as "LAND OWNER" (which expression or term unless repugnant to the subject or context or specially excluded by, shall always be deemed to include their legal heirs, successors, executors, administrator, legal representative and assigns) of the **FIRST PART.**

AND

1. **Patliputra Residency Pvt. Ltd.** having its registered office at G-27, Ground Floor, Maharaja Kameshwar Complex, Fraser Road, Patna, through its Director Mr. Rajeev Anand, S/o Sri Bijay Kumar, residing at J-154, P.C. Colony, P.S. Kankarbagh, District- Patna. Hereinafter called as the Developers (which expression, unless repugnant to the subject or context, shall mean and include its executors, administrators, legal representative successors-in-office and / or nominee or nominees of the **SECOND PART.**

1. **And whereas** the Land Owner Sri Krishna Murari Prasad S/o Late Ram Lakhan Sao, is the Owner and in exclusive possession of a piece and parcel of land concerning freehold land, situated at Mauza:- Musthafapur, Mohallah- Lekha Nagar, P.S.- Danapur, Thana No. – 36 (Thirty Six), Tauji- 5276, Khata No – 167/175, Survey Khesra No.- 42(Forty Two) annual rent payable to the state of Bihar through circle office, Danapur, measuring an area of 14 dismil. within the limits of Nagar Parisad Danapur Nijamat.

That a **G+4** storied building at B- Block under the name and style of **Eden Apartment** is being jointly built / constructed by **Patliputra Residency Pvt. Ltd.** having its registered office at G-27, Ground floor, Maharaja kameshwar Complex, Fraser Road, Patna.

1. That as per the development agreement deed no 7156 dated 30.07.12, **55%** of the total built up area is the share of Builder / Developer and **45%** is the share of Land Owners.

2. That out of **42 Dismil** land area, the total super build up area in A-Block and B Block, **G+4** Buildings are **51556.00 Sq. Ft. (Fifty One Thousand Five Hundred Fifty Six Sq. Ft.)**. In which only **14 Dismil**

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

(Forteen Dismil) Land area is the share of land owner **Sri Krishna Murari Prasad.**

3. That in **14 Disimil** land area in above mentioned Plot (Mauza:- Musthafapur, Mohallah- Lekha Nagar, P.S.- Danapur, Thana No. – 36 (Thirty Six), Tauji- 5276 , Khata No. –167/175, Survey Khesra No. 42 (Forty Two) have **7733 sq. ft. (Seven Thousand Seven Hundred Thirty Three Sq. Ft.)** super built area in block B is share of Landlord Sri Krishna Murari Prasad as per **45%** owner share.

4. That in Block (B) totals Super Built up area is **30180.00 Sq. Ft. (Thirty Thousand One Hundred Eighty)** in which land owner Sri Krishna Murari Prasad share is **7733 sq. ft. (Seven Thousand Seven Hundred Thirty Three Sq. Ft.)** area and Developer/ other owner share is **22447 Sq. Ft. (Twenty Two Thousand Four Hundred Forty Seven)** as per **55%** developer and another owner share.

That the Builder **Patliputra Residency Pvt. Ltd.** is fully entitled to sale the property, which goes to the share of the Developer/Builder. And **Owner Sri Krisna Murari Prasad** is fully entitled to sale the property, which goes to the share of owner.

SCHEDULE – 1

Share allotted to the Owner **Sri Krishna Murari Prasad** in terms of Flat including Parking space at ground floor with area are as follows :-

Sl. NO.	Flat No.	Floor	Area in Sq. Ft. (S.B.U. Area)
1.	B/102	First (3BHK)	1486 sq. ft.
2.	B/103	First (2BHK)	967 sq. ft.
3.	B/202	Second (3BHK)	1486 sq. ft.

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

4.	B/302	Third (3BHK)	1486 sq. ft.
5.	B/402	Fourth (3BHK)	1486 sq. ft.
6.	B/403	Fourth (2BHK)	967 sq. ft.

Total- 7878 sq. ft.

Which is 145 .00 Sq. Ft. (One Forty Five Sq. Ft.) more than the Owners share i.e. from 7733 Sq. Ft. (Seven Thousand Seven Hundred Thirty Three Sq. Ft.)

SCHEDULE – 2

Share allotted to Developer/ Builder (1) Patliputra Residency Pvt. Ltd. And another owner in terms of Flat and area are as Follows :

1) Share of patliputra Residency Pvt. Ltd. And another Owner

Sl. N0.	Flat No.	Floor	Area in Sq. Ft. (S.B.U. Area)
1.	B/101	First (3BHK)	1413 sq. ft.
2.	B/106	First (2BHK)	895 sq. ft.
3.	B104	First (3BHK)	1392 sq. ft.
4.	B/105	First (3BHK)	1392 sq. ft.
5.	B/201	Second (3BHK)	1413 sq. ft.
6.	B/203	Second (2BHK)	967 sq. ft.
7.	B/204	Second (3BHK)	1392 sq. ft.
8.	B/205	Second (3BHK)	1392 sq. ft.

For Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

9.	B/206	Second (2BHK)	895 sq. ft.
10.	B/301	Third (3BHK)	1413 sq. ft.
11.	B/303	Third (2BHK)	967 sq. ft.
12.	B/304	Third (3BHK)	1392 sq. ft.
13.	B/305	Third (3BHK)	1392 sq. ft.
14.	B/306	Third (2BHK)	895 sq. ft.
15.	B/401	Fourth (3BHK)	1413 sq. ft.
16.	B/404	Fourth (3BHK)	1392 sq. ft.
17.	B/405	Fourth (3BHK)	1392 Sq. ft.
18.	B/406	Fourth (3BHK)	895 sq. ft.

Total- 22302 sq. ft.

Which is **145.00 Sq. Ft. (One Hundred Forty Five Sq. Ft.)** less than the Patliputra Residency Pvt. Ltd. and another owner share i.e .**22447 Sq. Ft. (Twenty Two Thousand Four Hundred Forty Seven Sq. Ft.)**

Any other construction in premises have share of owner and developer both as per development agreement and for adjustment in the difference in area it has been decided among the Owners and Builders by paying difference amount @ of average market value at time of possession. Any alteration or modification

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

in owners share flats. it will be owners responsibility and they will bear all cost incurred in modification.

IN WITNESS WHEREOF, the above named LAND OWNER and the DEVELOPER have put their respective signature on this Deed of Flat Distribution after going through the contents of the documents and fully understanding the implications of the transactions on this 23rd Day of Dec, 2017 in presence of the below noted attesting witnesses at Patna without any pressure or coercion and in sound health.

Signature of Owners

1.

Signature of Developer

Pathputra Residency Pvt. Ltd.

Director

Pathputra Residency Pvt. Ltd.

Director

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR

क्रम संख्या ..... तिथि ..... मूल्य ..... सीट संख्या .....

क्रेता का नाम एवं पता .....

W 845060

मुद्रांक विक्रेता, समाहरणालय, पटना
रसा० नं०-8/77

MEMORANDAM OF FLAT ARRANGEMENT
IN EDEN APARTMENT BLOCK-B

This Memorandum of Flats Arrangement in **Eden Apartment** is made on this _____ day of _____ in the year **2017**.

BETWEEN

Smt. Poonam Devi W/o Late Suresh Kumar Singh Resident of Mainpura, Ran Janki Mandir, P.S.- Patliputra, P.O.- GPO, Dist:- Patna.

ARUN KUMAR PATNA BIHAR Regd. No. 7420

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

hereinafter called as "LAND OWNER" (which expression or term unless repugnant to the subject or context or specially excluded by, shall always be deemed to include their legal heirs, successors, executors, administrator, legal representative and assigns) of the **FIRST PART.**

AND

Patliputra Residency Pvt. Ltd. having its registered office at G-27, Ground Floor, Maharaja Kameshwar Complex, Fraser Road, Patna, through its Director Mr. Rajeev Anand, S/o Sri Bijay Kumar, residing at J-154, P.C. Colony, P.S.- Kankarbagh, District- Patna. Hereinafter called as the Developers (which expression, unless repugnant to the subject or context, shall mean and include its executors, administrators, legal representative successors-in-office and / or nominee or nominees of the **SECOND PART.**

And whereas the Land Owner Smt. Poonam Devi W/o Late Suresh Kumar Singh, is the Owner and in exclusive possession of a piece and parcel of land concerning freehold land, situated at Mauza:- Musthafapur, Mohallah- Lekha Nagar, P.S.- Danapur, Thana No. – 36 (Thirty Six), Tauji- 5276, Khata No. – 167/175, Survey Khesra No.- 42(Forty Two) annual rent payable to the state of Bihar through circle office, Danapur, measuring an area of 13 dismil within the limits of Nagar Parisad Danapur Nijamat.

That a **G+4** storied building at B- Block under the name and style of **Eden Apartment** is being jointly built / constructed by **Patliputra Residency Pvt. Ltd.** having its registered office at G-27, Ground floor, Maharaja kameshwar Complex, Fraser Road, Patna.

1. That as per the development agreement deed no 6112 dated 25.06.12, **52%** of the total built up area is the share of Builder / Developer and **48%** is the share of Land Owners.

2. That out of **42 Dismil** land area, the total super build up area in A-Block and B Block, **G+4** Buildings are **51556.00 Sq. Ft. (Fifty One Thousand Five Hundred Fifty Six Sq. Ft.).** In which only 13 Dismil

Patliputra Residency Pvt. Ltd. Director

Patliputra Residency Pvt. Ltd. Director

(Thirteen Dismil) Land area is the share of land owner **Smt. Poonam Devi.**

3. That in **13 Disimil** land area in above mentioned Plot (Mauza:- Musthafapur, Mohallah- Lekha Nagar, P.S.- Danapur, Thana No. – 36 (Thirty Six), Tauji- 5276 , Khata No. –167/175, Survey Khesra No.- 42 (Forty Two) have **7660 sq. ft. (Seven Thousand Six Hundred Sixty Sq. Ft.)** super built area in block B is share of Landlord Smt. Poonam Devi as per **48%** owner share.

4. That in Block (B) totals Super Built up area is **30180.00 Sq. Ft. (Thirty Thousand One Hundred Eighty)** in which land owner Smt. Poonam Devi share is **7660 sq. ft. (Seven Thousand Six Hundred Sixty Sq. Ft.)** area and Developer/ other owner share is **22520 Sq. Ft. (Twenty Two Thousand Five Hundred Twenty)** .

That the Builder **Patliputra Residency Pvt. Ltd.** is fully entitled to sale the property, which goes to the share of the Developer/Builder. And **Owner Smt. Poonam Devi** is fully entitled to sale the property, which goes to the share of owner.

SCHEDULE – 1

Share allotted to the Owner **Smt Poonam Devi** in terms of Flat including Parking space at ground floor with area are as follows :-

Sl. N0.	Flat No.	Floor	Area in Sq. Ft. (S.B.U. Area)
1.	B/101	First (3BHK)	1413 sq. ft.
2.	B/104	First (3BHK)	1392 sq. ft.
3.	B/105	First (3BHK)	1392 sq. ft.

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

4.	B/106	First (2BHK)	895 sq. ft.
5.	B/303	Third (2BHK)	967 sq. ft.
6.	B/306	~~Fourth~~ Third (2BHK)	895 sq. ft.
7.	B/406	Fourth (2BHK)	895 sq. ft.

Total- 7849 sq. ft.

Which is **189.00 Sq. Ft. (One Hundred Sixty Eight Sq. Ft.)** more than the Owners share i.e. from **7660 Sq. Ft. (Seven Thousand Six Hundred Sixty Sq. Ft.)**.

SCHEDULE – 2

Share allotted to Developer/ Builder Patliputra Residency Pvt. Ltd. And another owner in terms of Flat and area are as Follows :

1) **Share of patliputra Residency Pvt. Ltd.** And another Owner

Sl. N0.	Flat No.	Floor	Area in Sq. Ft. (S.B.U. Area)
1.	B/102	First (3BHK)	1486 sq. ft.
2.	B/103	First (2BHK)	967 sq. ft.
3.	B/201	Second (3BHK)	1413 sq. ft.
4.	B/202	Second (3BHK)	1486 sq. ft.
5.	B/203	Second (2BHK)	967 sq. ft.
6.	B/204	Second (3BHK)	1392 sq. ft.
7.	B/205	Second (3BHK)	1392 sq. ft.

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

8.	B/206	Second (2BHK)	895 sq. ft.
9.	B/301	Third (3BHK)	1413 sq. ft.
10.	B/302	Third (3BHK)	1486 sq. ft.
11.	B/304	Third (3BHK)	1392 sq. ft.
12.	B/305	Third (3BHK)	1392 sq. ft.
13.	B/401	Fourth (3BHK)	1413 sq. ft.
14.	B/402	Fourth (3BHK)	1486 sq. ft.
15.	B/403	Fourth (2BHK)	967 Sq. ft.
16.	B/404	Fourth (3BHK)	1392 sq. ft.
17.	B/405	Fourth (3BHK)	1392 sq. ft.
			Total- 22331 sq. ft.

Which is **189 Sq. Ft. (One Hundred Sixty Eight Sq. Ft.)** less than the Patliputra Residency Pvt. Ltd. and another owner share i.e .**22520 Sq. Ft. (Twenty Two Thousand Five Hundred Twenty Sq. Ft.)**

Any other construction in premises have share of owner and developer both as per development agreement and for adjustment in the difference in area it has been decided among the Owners and Builders by paying difference amount @ of average market value at time of possession. Any alteration or modification

Patliputra Residency Pvt. Ltd.
Director

Patliputra Residency Pvt. Ltd.
Director

in owners share flats, it will be owners responsibility and they will bear all cost incurred in modification.

IN WITNESS WHEREOF, the above named LAND OWNER and the DEVELOPER have put their respective signature on this Deed of Flat Distribution after going through the contents of the documents and fully understanding the implications of the transactions on this -----Day of-------, 2017 in presence of the below noted attesting witnesses at Patna without any pressure or coercion and in sound health.

Signature of Owners

1.

Signature of Developer

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director

Witness:-

SAURAV SINGH
WEST LAHERIAM
JANKI MANDIR
MAINPURA PATNA-2.

I identify the deponent's signature who has/have affixed in my presence.

Advocate

Patliputra Residency Pvt. Ltd.

Director