Sch. XIV.—F.No. 180 V.

रसीद मालगुजारी
नाम सर्कल। नाम मौजा मय
थाना वो थाना नम्बर

बि०स०मु०. पटना। X
V/P फरद मालकी / फरद रैयती। 106 D.No. 68/19
नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी
वो संकुनत। नम्बर।

00265867

नगर	मुरारपुर	श्री तनु तिवारी

अराजी नगदी 15 अराजी भावली पिता—तफसील हिसाब लगान भावली।

1=2146 एकड़	स्व० विजेन्द्र प्रसाद तिवारी खाता- 07,38,39

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजुदा साल का।

मांग बाबत 2016 - 17	सालाना	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।	हाल
माल— (नकदी)	140.00					140.00
गुजारी (भावली)	35.00					35.00
सेस	70.00					70.00
*सुद	70.00					70.00
मुतफरकात	28.00					28.00
मीजान	343.00					343.00

19
137
257
20
21
22

Mutation case No. 692/16-17

तफसील अदायकारी। = 343.00

अदायकारी बाबत 2016 - 17	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।	मोतालबा हाल	फाजिल
माल— (नकदी)					140.00	
गुजारी (भावली)					35.00	
सेस					70.00	
*सुद					70.00	
मुतफरकात					28.00	
मीजान अदायकारी					343.00	

= 343.00

(1) मीजान कुल (लफ्जों में) — तीन सौ तेतालिस रुपये मात्र।
(2) नाम देहिन्दा — श्याम
(3) कुल बकाया — 9

दस्खत वो तारीख अमला तहसील दुनिन्दा

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सेवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

बि.स.मु.(राजस्व) 1—2011

Scanned by CamScanner

नूसूची V–प्रपत्र संख्या–40

सरकार में निहित इस्टेटों के अभिधारिया (रैयतों) का नामान्तर (दाखिल–खरिज) दिखाने वाला शुद्धिपत्र

जला गया अनुमंडल सदर गया सर्किल/अंचल बाहर शहरी गया इस्टेट का नाम बिहार

क्रम संख्या	पंजी 27 में नामान्तर केश संख्या	गाँव	थाना और थाना संख्या	नामान्तर से सम्बद्ध अभिकृत की संख्या	नामान्तरण मंजूर करने वाला प्राधिकार की आदेश और तारीख	नामान्तरण किस कारण से होना है कि बिक्री दान विनियम उत्तराधिकारी या बंटवारा हुआ है।	नामान्तरण से प्रभावित विनियम का पूरा विवरण	कर्मचारी द्वारा हल्का पंजी किस तारीख को शुद्ध की गई
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2 / 16–17		मुरासुर	डेल्हा 05	अ० सी० 106/17	अ० अ० बाहर	केवाला सोना नामान्तरण	पुराना रैयत – बलदेव तिवारी पिता श्री [illegible] तिवारी [illegible] वो [illegible] तीणा [illegible] बलदेव तिवारी [illegible]	
							नया रैयत – श्री [illegible] पिता – [illegible] खाता 07 38 39 खेसरा 19 13 [illegible] 20 21 22	तिवारी विजेन्द्र [illegible] खोखी [illegible] रकबा 1=2146 [illegible]

D.N. 68/19

[illegible] 40 तारीख

सर्किल पदाधिकारी / अंचलाधिकारी



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 11601 Dt. No. 11200

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, गया

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 13/07/2015 को Tanu Tiwari द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रु. 513020 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 21275 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेखकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीठ अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 11200 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 161 के पृष्ठ सं0 50 से 60 तक CD 25 आज निबंधित एवं कुल 11 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

बिहार सरकार

SCORE 3.0

डोकन नं. 11749/2015

दिनांक– 13/07/2015

सुकुमार झा

निबंधन पदाधिकारी

डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट (एकरारनामा)

यह डेवलपमेंट एकरारनामा तिथि ..... दिनांक .. 13-7-2015 को गया में निम्नलिखित पक्षों के बीच किया गया ।

प्रथम पक्ष (भूखण्ड मालिक)

सर्वश्री तनु तिवारी पिता स्व० बिजेन्द्र प्रसाद तिवारी निवासी

Scanned by CamScanner

ग्राम छोटका डेल्हा गुसल खाना रोड गया, पोस्ट ऑफ एस. गया, थाना डेल्हा, जिला गया में दी गई के मालिकान है तथा जमीन के इन मालिकान के उत्तराधिकारी, प्राधिकृत प्रतिनिधियों तथा इनके वारिसों पर एकरारनमाा के सभी शर्त्तों, समान रूप से लागू होगा।

– DL:BR-0220140057879

द्वितीय पक्ष (डेवलपर्स सह विल्डर्स)

मेसर्स रॉयल प्रिमियन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, प्रथम तल, उषा कम्पलेक्स, कंकड़बाग मेन रोड, पटना-20 में है, निबंधन संख्या U00331BR01995PTC006529 दिनांक 24-04-1995 कम्पनी एक्ट के अंतर्गत रजिस्टर्ड कम्पनी है तथा जिन्हें दिनांक ..... को कम्पनी निदेशक मंडल श्री सिद्धार्थ गुप्ता पिता श्री राजेश कुमार गुप्ता को प्राधिकृत किया गया है। जो यहाँ विकासकर्त्ता कहलायेंगे इस एकरारनामा की सभी शर्त्तें लागू होगी।

भूखण्ड मालिक की हार्दिक इच्छा हुई कि इस जमीन को डेवलप कर इस पर बहुमंजिला आवासीय एवं व्यवसायिक निर्माण कराया जाए, जिसके लिए भूखण्ड को डेवलपकर बहुमंजिला निर्माण करने के लिए प्रस्ताव रखा और डेवलपर भी अपना हार्दिक इच्छा उस भूखण्ड को देखने के बाद डेवलप करने की इच्छा व्यक्त की। इस प्रकार, भूखण्ड मालिक एवं डेवलपर ने सिड्युल में वर्णित भूखण्ड को निम्नलिखित शर्त्तों पर डेवल पर करने के लिए तैयार हुए :-

1. यह कि एक एकरारनामा के सिड्युल में वर्णित भूमि के पूर्ण मालिक प्रथम पक्ष है तथा उस भूमि पर अपने इच्छा अनुसार उपयोग करते चले आ रहे हैं तथा उक्त भूमि पर किसी प्रकार का विवाद या कर्ज नहीं है।

2. यह कि भूखण्ड मालिक यानि प्रथम पक्ष, डेवलपर यानि द्वितीय पक्ष को सिड्युल में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला (Group Housing Complex) डेवेलप कर बनाने के लिए दिया है। डेवलपर यानि [illegible]य पक्ष ने उसे डेवलप कर बहुमंजिला निर्माण करने के लिए [illegible] इसके लिए मालिक प्रथम पक्ष, भूमि उपयोगिता के बदलाव में

Scanned by CamScanner

3. यह कि द्वितीय पक्ष को उस जमीन पर किसी भी तरह का बहुमंजिला आवासीय और व्यवसायिक बनाने का काम नियमानुकूल ही करेगें तथा जो भी बहुमंजिला निर्माण बनायेंगे । उसके पूर्व सक्षम पदाधिकारी/विभाग के जरूरत के मुताबिक आदेश प्राप्त करेगें । इस कार्य के लिए डेवलपर गया नगर निगम परिपक्ष में नक्शा प्रोपोज्ड प्लान नियमानुसार स्वीकृत करायेगें ।

4. यह कि डेवलपर यानि द्वितीय पक्ष इस एकरारनामें में दिये गये सिड्युल में वर्णित जमीन पर इस शर्त पर डेवलपमेंट एग्रीमेंट कर रहे हैं कि डेवलप किया हुआ निर्माण का कुल सुपर बिल्ट-अप एरिया का आवासीय फ्लैट, गैरेज तथा संयुक्त व्यवहार के स्थान के निर्माण पर पूर्ण अधिकार, स्वामित्व एवं दखल कब्जा हो जायेगा और वे जिस तरह चाहे उस तरह उस पर अपना उपयोग करेंगे, एवं किसी दूसरे को भी हस्तांतरण करने का पूर्ण अधिकार अपने हिस्से के भाग पर भूमि मालिक का रहेगा ।

5. यह कि द्वितीय पक्ष को भी डेवलप एरिया का सुपर बिल्ट अप एरिया का आवासीय एवं व्यवसायिक फ्लैट मिलेगा जो बिना किसी जोर या दबाव के प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को दे देगें, जिस पर द्वितीय पक्ष का कब्जा हो जायेगा और वे जिस तरह चाहें उस तरह अपना उपयोग करेंगे एवं किसी दूसरे को भी हस्तांतरण करने का पूर्ण अधिकार अपने हिस्से के भाग पर भूमि मालिक का रहेगा, क्योंकि यह एकरारनामा Bihar Apartment Ownership Act 2006 की धारा 5 एवं 7 तथा अन्य संबंधित धाराओं के अन्तर्गत किया जा रहा है ।

6. यह कि इस एकरारनामें के सिड्युल में वर्णित भूमि पर डेवलप कर बहुमंजिला आवासीय एवं व्यवसायिक निर्माण का अधिकार [illegible] पक्ष यानि डेवलपर को निर्धारित समय सीमा के अन्दर [illegible] भवन का निर्माण करने के संबंध में नक्शा पास कराने

13.7.2015
SIDHARTH GUPTA

13.7.2015

Scanned by CamScanner

का काम या किसी सक्षम पदाधिकारी का आदेश प्राप्त करने की पूरी जवाबदेही भी सिर्फ द्वितीय पक्ष का ही रहेगा जो कार्य द्वितीय पक्ष अपने खर्चे से करेंगे।

7. यह कि भू-स्वामी यानि प्रथम पक्ष का शेयर 50% तथा डेवलपर्स यानि द्वितीय पक्ष का शेयर 50% प्राप्त होगा ।

8. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का जो भी व्यय होगा, उसका हिसाब-किताब, लेन-देन से किसी तरह का कोई मतलब या संबंध प्रथम पक्ष को या उनके वारिस या उनके उत्तराधिकारियों को नहीं रहेगा और उसे वापस के लिए जवाबदेही होगी ।

9. यह कि इस एकरारनामा के सिड्युल में वर्णित डेवलपर यानि द्वितीय पक्ष 4½ वर्ष के अलावा 1 वर्ष का "ग्रेस पीरियड" (समय सीमा का विस्तार) लेकर पूरा करेगें । गया नगर निगम या नगर परिषद से नक्शा पास की तिथि से भवन निर्माण के लिए इस अवधि को लागू समझा जायेगा ।

10. यह कि, इस एकरारनामा के सिड्युल-1 में वर्णित भूमि पर जो भी भवन का निर्माण डेवलपर द्वारा किया जायेगा, उसके रखरखाव की सारी जवाबदेही डेवलपर पर ही होगी । परन्तु प्रथम पक्ष को अपने हिस्से के निर्मित भवन पर, द्वितीय पक्ष को उनके हिस्से के निर्मित भवन की बिक्री के बाद उनकी जिम्मेवारी उनकी या क्रेता पर होगी ।

11. यह क किसी अनहोनी, घटना या भगवान की दुर्भाग्यपूर्ण लीला या तालाबन्दी इत्यादि के वजह से भवन बनाने में जो समय बर्बाद होगा, जिससे भवन निर्माण में विलंब होगा, विलम्ब की अवधि के निर्माण की अवधि से अलग होगा ।

12. यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति करने का अधिकार नहीं रहेगा । अगर किसी प्रकार की आपत्ति, निर्माण

(G3.)

तु देवी 13.7.2015

SIDHARTH GUPTA 13.7.2015

पं० पंकज कुमार पिता - स्व० रघुवंश गोपाल
मोहल्ला - बड़ांव जेलखाना थाना कोतवाली
जिला - गया 13.7.15

Scanned by CamScanner

के समय करते हैं तो वह उसे अवैध मानी जायेगी एवं द्वितीय पक्ष मुआवजों के अधिकारी होंगे ।

13. यह कि समयानुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर-बदल तथा नामकरण करना पड़े तो भवन निर्माता यानि डेवलपर को उसे कार्य करने की पूरी स्वतंत्रता होगी ।

14. यह कि डेवलपर स्वयं या किसी अन्य भवन निर्माण या ठीकेदार को रखकर भवन निर्माण करायेंगे । निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा । इसी प्रकार, द्वितीय पक्ष आवश्यकतानुसार अभियंता, आर्किटेक्ट सर्वेयर भी बहाल कर सकते हैं ।

15. यह कि भवन निर्माण में जो भी ईंट, बालू, गिट्टी, लोहा, सीमेंट, मोजाइक यानि भवन निर्माण से संबंधित सारी सामग्री को खरीदने और उसकी कीमत अदा करने की पूरी जवाबदेही द्वितीय पक्ष पर ही रहेगी ।

16. यह कि प्रथम पक्ष या उनके नॉमिनी तथा द्वितीय पक्ष या उनके नामिनी में भविष्य में किसी प्रकार का विवाद हो जाय वैसी स्थिति में आपस में मिलजुलकर समझौता कर लेंगे । यह विवाद समाप्त नहीं होता है, तो वैसी हालत में गया न्यायालय में क्षेत्राधिकारी में विवाद लाने का अधिकार दोनों पक्ष का रहेगा ।

17. यह कि प्रथम पक्ष के सदस्यों ने द्वितीय पक्ष के सदस्यों को याद दिलाया है कि एकरारनामे में वर्णित भूखण्ड ऋण भार एवं दोष से बिल्कुल पाक वो साफ है तथा जमीन सिलिंग या अन्य विभागीय कार्यवाही में बिल्कुल मुक्त है ।

18. यह कि उक्त भूखण्ड बहुमंजिला इमारत का नक्शा बनने के बाद दोनों पक्ष आम सहमति से अपने हिस्से का यानि

(13.7)

तनु तिवारी 13.7.2015

SIDDHARTH GUPTA 13.7.2015

Scanned by CamScanner

कुल सुपर बिल्ट अप एरिया का ..... प्रथम पक्ष ..... का एवं ..... द्वितीय पक्ष का होगा एवं तकसीम में अपने हिस्से का बंटवारा लिखित रूप में कर लेंगे। जिसे इस एकरारनामा का अंश माना जायेगा।

19. यह कि भूखण्ड पर बने भवन के सबसे उपरी छत सार्वजनिक होगा, भविष्य में उपरी छत के उपर भी निर्माण कार्य वैधानिक जरूरत पड़े तो निर्मित भाग में दोनों पक्ष की हिस्सेदारी पूर्ववत रहेगी। इसकी अवधि समाप्त होने पर एकरारनामा का एक वर्ष के लिए बढ़ जायेगा। जिसमें निर्माण पूरा कर लेंगे।

20. यह कि सारे फ्लैट्स बनेंगे जिसमें फर्श, लोहे या एल्युमिनियम या लकड़ी की खिड़की एवं दरवाजा, बाथरूप में 5 फीट टाइल्स, किचेन में मार्बल स्लैब, बिजली का आई.एस.आई. मार्क का सामान लगेगा, टेलीफोन एवं बिजली का प्वाइंट इत्यादि का फिटिंग्स आई.एस.आई. मार्का का होगा।

21. **सिड्यूल (सम्पत्ति का विवरण)**

कुल रकबा ४०.९८ डिसमिल अर्थात् १७८५०.७५ वर्गफीट परती व्यवसायिक जमीन जो प्रधान सड़क पर स्थित है। स्थित महल्ला गुसलखाना रोड (डेल्हा), थाना डेल्हा, जिला गया सर्वे वार्ड नं० ११, हाल म्यु० वार्ड नं० २, खाता नं० २८५, २५६, २५६, प्लौट नं० २०६८, २०६९, २०७०, अवर एवं जिला निबंधन कार्यालय, समाहरणालय एवं व्यवहार न्यायालय गया, अंचल कार्यालय चन्दौती।

चौहद्दी

उत्तर - नाला

दक्षिण - अनुप यादव

पूरब - जीतन पासवान

पश्चिम - मेन रोड (सड़क)

(43)

SIDDHARTH GUPTA
13.7.2015

Scanned by CamScanner

मूल्यांकन सूचि के अनुसार प्रधान सड़क

व्यावसायिक भूमि का मूल्य मो. २,५६,०१,०००/-

(दो करोड़ छप्पन लाख एक हजार ~~रुपये मात्र~~)

यह कि उपरोक्त बहुमंजलीय भवन के फ्लैट के निर्माण संबंधित विशेषताएँ निम्न प्रकार होंगे -

१. स्ट्रक्चर ऊड, सिमेन्ट एवं मिट्टी एक नं० ईंट के साथ स्ट्रक्चर एवं सिमेन्ट डिजाईन वर्क (पुराना या जंग लगा सरिया का इस्तेमाल नहीं होगा)।

२. (ए) दरवाजा सखुआ के लकड़ी का चौखट मेन दरवाजा ३२ एम०एम० मोटा होगा।

(बी) ३० एम०एम० मोटाई का प्लस दरवाजा

(सी) चौखट एवं दरवाजा तीन कोट सिंथेटिक एनामल पेंट प्राईमर के साथ दरवाजा तथा लूकिंग ग्लास एवं सेप्टी चेन सहित।

३. खिड़की खिड़की (गमहार या शीशम या एलुमिनियम) पैनल के साथ ग्लास

४. फ्लोरिंग फ्लैट के सभी फर्श क्षेत्र पर मार्बल स्लैब भेरीफाई

५. किचेन ए) कुकिंग प्लेटफार्म से २ फीट उपर वाल टाईल्स आई.एस.आई. मार्क का

बी) स्टील सिंक

सी) वर्किंग टैबल ग्रेनाईट

६. बाथरूम ए) फ्लोरिंग टाईल्स का होगा

बी) दिवार पर ७ फीट उंचा टाईल्स लगेगा

सी) दोनों टॉयलेट में वेशिन

७. फिटिंग क्रोमियम पेंट सी.पी. फिटिंग सिस्टम [illegible] फ्लर में (जगुआर/मार्क)

13.7.2015

SIDHARTH GUPTA
13.07.2015

Scanned by CamScanner

८. इलेक्ट्रीक ए) सभी फ्लैट में कॉपर वायर अंडर वायरिंग (आई.एस.आई. एंकर)

बी) दो टी.बी. प्वाईंट एक टेलीफोन प्वाईंट

सी) सभी इलेक्ट्री स्वीच और अन्य इलेक्ट्रीक सामान इलेक्ट्रीक स्वीच और अन्य इलेक्ट्रीक दोनों बाथरूम में गीजर का प्वाईंट देना है तथा किचेन में

डी) प्रत्येक फ्लैट में पावर प्वाईंट एवं सॉकेट दिया जायेगा ।

इ) मास्टर बेडरूम में १५ एमपीयर का एसी प्वाईंट किचेन रूम में १५ एमपीयर का मिक्सी प्वाईंट ।

९. आन्तरिक दिवार – आन्तरिक दिवार वालपुट्टी से फिनिस होगा

१०. बाहरी दिवार – सभी बाहरी दिवार सुपर स्नासेन (वेडा कोर) ३ कोट से फिनिस किया जायेगा ।

११. पानी का ईकाई – ए) एक बोरिंग और पम्प सेट रहेगा ।

बी) प्रत्येक फ्लैट में पानी की सप्लाई २४ घंटे प्राप्त रहेगा ।

१२. पावर– २४ घंटे अपार्टमेन्ट में बिजली एवं जेनरेटर सुविधा उपलब्ध एवं चेंज ओवर स्वीच आई.एस. आई. मार्क का

१३. इन्टर कॉम– ए) यदि भूखण्ड स्वामी और बिल्डर कुछ अन्य समान सुविधा के लिए बनाना चाहे तो आपस में ताल मेल से बना सकते हैं लेकिन सारा खर्च बिल्डर को करना है ।

ब) अपार्टमेन्ट के सभी फ्लैट इन्टरकॉम सुविधा से जोड़ दिया जायेगा ।

लिफ्ट – ६ पैसेंजर लिफ्ट (OTIS, KONF)

13.7.2015

SIDHARTH GUPTA
13.07.2015

Scanned by CamScanner

यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को उपरोक्त सभी प्रक्रिया को पूरा करने में किसी तरह का कोई रूपया विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को नहीं देना है सब खर्च विकासकर्ता द्वितीय पक्ष को ही वहन करना होगा ।

यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी तय पाया है कि प्रथम तल द्वितीय पक्ष का वो द्वितीय तल प्रथम पक्ष का वो तृतीय तल द्वितीय पक्ष का वो चतुर्थ तल पर दोनों पक्ष का समान अंश होगा एवं पंचम तल पर प्रथम पक्ष का अधिकार होगा ।

भूस्वामी का हस्ताक्षर

तनु तिवारी
13.7.2015

डेवलपर्स का हस्ताक्षर

SIDHARTH GUPTA
13-07-2015

तनु तिवारी 13.7.2015

SIDHARTH GUPTA 13.07.2015

प्रारूपकर्त्ता : विनोद कुमार उपा (अधिवक्ता)
ENRL. No. 498/87 :

लेख्य तिथि : 13/07/ सन् २०१५ ई०

मुद्रक : मंगलम् कम्प्यूटर प्रेस, अम्बेदकर मार्केट, गया

Scanned by CamScanner