भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

A 273409

Serial No. 11515

Deed No. 10222

Govt. of Bihar

District Registry Office , Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **24/11/2015** by **Sukhia Devi**

A Stamp Duty of Rs. **81000/-** and other Fees of Rs. **26525/-** has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executant and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. **10222** in Book No. **1**, Volume No. **240** on pages from **162** to **177** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **37** / Year **2015**

Signature with Date

(Rishi Kumar Sinha)

Registering Officer, **Patna**

Date: 24/11/2015

Token No: 11717 /2015

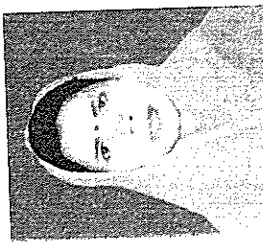
(डेवलपमेंट एग्रीमेंट)

यह इकरारनामा (एग्रीमेंट) आज दिनांक 24/11/ 2015 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है--

1.**श्रीमती सुखीया देवी** पति श्री बिन्देश्वर प्रसाद, निवासी ग्राम एवं पोस्ट – खोरमपुर, थाना– इस्लामपुर, जिला– नालन्दा, हिस्सा मवाजी – 1 कट्ठा 7 धूर

2.**श्रीमती रंजू देवी** पति श्री शशी कांत सिंह, निवासी ग्राम– सोहगी, थाना–गौरीचक, पोस्ट–सोना गोपालपुर, जिला–पटना, हिस्सा मवाजी – 1 कट्ठा

3.**श्रीमती मालती देवी** पति श्री शिव शंकर ठाकुर, निवासी ग्राम– खगर पर, पोस्ट– माधव मिल, थाना– मालसलामी, जिला– पटना, हिस्सा मवाजी – 13 धुर

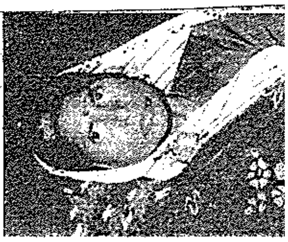


4.**श्रीमती संगीता देवी** पति श्री सच्चिदानन्द प्रसाद, निवासी ग्राम एवं पोस्ट– मोहनपुर, थाना– पुनपुन, जिला– पटना, हिस्सा मवाजी – 1 कट्ठा

भूखण्ड स्वामी / प्रथम पक्ष, (''भूखण्ड स्वामी'' प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भू–खण्ड स्वामी से/भू–खण्ड स्वामी के भू–खण्ड से विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/ उत्तराधिकारिगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

एवम्

उज्जवल होम्स प्राईवेट लिमिटेड, पटना, जिसका पंजीयन संख्या–U45200BR2010PTC015950,पंजीकृत कार्यालय– खेमनीचक, न्यू बाईपास रोड, हनुमान नगर, पटना–20, द्वारा प्रबंध निदेशक (मैनेजिंग डायरेक्टर) **श्री आलोक कुमार** पिता श्री मथुरा प्रसाद, निवासी ग्राम + पोस्ट एवं थाना–दुल्हीन बाजार, जिला–पटना, द्वितीय पक्ष/बिल्डर/ विकासकर्त्ता (यहाँ ''द्वितीय पक्ष'' से अभिप्राय यह हैं कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं चयनित उत्तराधिकारी से हैं, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से हैं सम्मिलित किया जाता है)



यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष नीचे वर्णित भूखंड के भूखंड स्वामी हैं और अनुसूची–1 में वर्णित सम्पति प्रथम पक्ष सं0–1 श्रीमती सुखीया देवी ने मवाजी 1 कट्ठा 7 धुर एराजी बजरिये वसीका बिक्रय–पत्र दिनांक 16.02. 2004ई0 जिसका वसका नं0–1514, बुक नं0–1, जिल्द नं0– 67, पेज नं0– 399 से 412, निबंधित निबंधन कार्यालय, पटना सदर नविस्ते श्री रौदी राय उर्फ रामाशीष राय, पिता स्वर्गीय राम प्रयाग राय, निवासी ग्राम – सोहगी, पोस्ट– सोना गोपालपुर, थाना– गौरीचक, जिला– पटना से खरीद करके काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती चली आती हैं वो हैं। प्रथम पक्ष सं0–2 **श्रीमती रंजू देवी** ने मवाजी 1 कट्ठा एराजी बजरिये वसीका बिक्रय–पत्र दिनांक 17.07.2004ई0 जिसका वसका नं0–7633, बुक नं0–1, जिल्द नं0– 320, पेज नं0– 365 से 390 निबंधित निबंधन कार्यालय, पटना सदर नविस्ते 1.श्री लाल बाबु राय, 2.श्री राम किशुन राय, 3.श्री राम प्रवेश राय, वल्दान स्वर्गीय शिव लखन राय, निवासी महल्ला–गोला रोड, दानापुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना से खरीद करके काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती चली आती हैं वो हैं तथा उक्त सम्पत्ति संबंधित भू–राजस्व रसीद अपने नाम से कटवाती चली आती हैं वो हैं, जिसका जमाबंदी नं0–95/2012–13ई0 दर्ज है। प्रथम पक्ष सं0–3 **श्रीमती मालती देवी** ने मवाजी 13 धूर एराजी बजरिये वसीका बिक्रय–पत्र दिनांक 23.12.2003ई0 जिसका वसका नं0–12967, बुक नं0–1, जिल्द नं0–594, पेज नं0–136 से 150,निबंधित निबंधन कार्यालय, पटना सदर नविस्ते श्री रौदी राय उर्फ रामाशीष राय, पिता स्वर्गीय राम प्रयाग राय, निवासी ग्राम–सोहगी, पोस्ट– सोना गोपालपुर, थाना– गौरीचक, जिला– पटना से खरीद करके काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती चली आती हैं वो हैं। प्रथम पक्ष सं0–4 **श्रीमती संगीता देवी** ने

मवाजी 1 कट्ठा एराजी बजरिये वसीका बिक्रय-पत्र दिनांक 17.07.2004ई0 जिसका वसका नं0-7634, बुक नं0-1, जिल्द नं0-312, पेज नं0-461 से 476, निबंधित निबंधन कार्यालय, पटना सदर नविस्ते 1.श्री लाल बाबु राय, 2.श्री राम किशुन राय, 3.श्री राम प्रवेश राय, वल्दान स्वर्गीय शिव लखन राय, निवासी महल्ला-गोला रोड, दानापुर, थाना-दानापुर, जिला-पटना से खरीद करके काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती चली आती हैं वो हैं तथा उक्त सम्पत्ति संबंधित भू-राजस्व रसीद अपने नाम से कटवाती चली आती हैं वो हैं, जिसका जमाबंदी नं0-113/2011-12ई0 दर्ज है। इसतरह अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी का पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

यह कि प्रथम पक्ष नीचे वर्णित भूखण्ड पर भूकम्प अपरोधि बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहते हैं और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया हैः-

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त हैं तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं हैं। इस जमीन से सम्बंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य हैं और यह भूखंड पटना क्षेत्रीय विकास प्रधिकार के मास्टर प्लान को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक हैं तथा इन्हें बेचने आदि

का सभी अधिकार प्राप्त हैं, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचा हैं, न दान में दिया है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सुविधा प्रदान करेंगे। जैसे वर्णित भूखंड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य बिकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बौन्ड्री वाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष नक्शा स्वीकृत होने के एक सप्ताह के भीतर इस भुखंड को द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौंप देंगे साथ ही द्वितीय पक्ष के विकास के क्रिया--कलापों में किसी तरह का हस्तक्षेप नहीं करेंगे।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगे।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भूखंड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं हैं, अगर ऐसा पाया जाता हैं तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं इस भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यों में खर्च, किये गए राशि लेने के हकदार होंगे। यह भी घोषणा

करते हैं कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेंगे।

6. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत है कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन में प्रथम पक्ष का हिस्सा **30 प्रतिशत (तीस प्रतिशत)** होगा तथा शेष **70 प्रतिशत (सत्तर प्रतिशत)** हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा

7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि ऊपरे वर्णित भूखंड स्वामियों के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं हैं, द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में अप्रभावित रहेगा।

8. प्रथम पक्ष के सभी सदस्यगण मिलकर सामुहिक रूप से इस भुखंड पर द्वितीय पक्ष द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु, स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगे।

9. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत हैं कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे।

10. प्रथम पक्ष पुनः सहमत है कि अगर निर्माण कार्य में विध्न या निर्माण कार्य कारणवश जैसे कि भूखंड से संबंधित किसी तरह का विवाद या न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी परिस्थति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

11. अगर द्वितीय पक्ष कों किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते तो

द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि निर्माण एवं उसके संबंध में की गई अन्य सम्पूर्ण राशि प्रथम पक्ष से वसूल करें।

12. प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण कार्य का निरीक्षण कभी भी कर सकते हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या बैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष यह पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार/ग्राम पंचायत राज/मुखिया से नक्शा स्वीकृत होने कि तिथि से **6 वर्ष (छः वर्ष)** में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता हैं तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितय पक्ष को 01 वर्ष (एक वर्ष) का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा।

14. द्वितीय पक्ष अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय-पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते हैं या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

15. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट बैंक, सिढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

16. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि इस बहुमंजिला इमारत का नाम दोनों पक्ष आपसी सहमति पर रखेंगे।

17. सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमन्ट के निष्पादन के तिथि से द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबावदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

18. द्वितीय पक्ष के द्वारा कौमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पंप की सुविधा प्रदान की जायेगी। इसके अलावे विधुत एवं जेनरेटर द्वारा विधुत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे। विधुत कनेक्शन विधुत विभाग से द्वितीय पक्ष करवाकर देंगे और प्रथम पक्ष मेन्टेनंस की राशि देंगे।

19. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्यवन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अपने सुविधानुसार करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/ वितीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों/ पार्किगों के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 70 (सत्तर) प्रतिशत क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखंड बिल्डर बंधक नहीं रखेंगे।

20 यह कि अनुसुचि-1 में वर्णित भूखण्ड के सटे/ अगल-बगल के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजली इमारत बनाने हेतु विकास कार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते है तब इस बहुमंजली इमारत के सेट-बैक एरिया या कौमन एरिया को दुसरी बनायी जाने वाली बहुमंजली इमारत के

लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे जिसमें भूखण्ड स्वामी को कोई आपत्ति नहीं होगी।

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

22. यह कि द्वितीय पक्ष समय सीमा के अन्दर प्रथम पक्ष के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुपूर्द कर देंगे तथा दोनो पक्ष आपस में फ्लैटो का विभाजन अपने–अपने हिस्सेनुसार उपर–नीचे मिलाकर कर लेंगे।

सिड्यूल–1

कुल क्षेत्रफल–04 कट्ठा (चार कट्ठा) समतुल्य– 12.5 डिसमिल जमीन परती अवस्थित मौजा–सोहगी, सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना–गौरीचक, अवर निबंधन कार्यालय– फुलवारी शरीफ, जिला निबंधन कार्यालय तथा जिला–पटना, जिसका मूल्यांकन कोड सं0–178. थाना नं0–126 (एक सौ छब्बीस), तौजी नं0–309, खाता नं0– 219 (दो सौ उन्नीस), कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं0–292 (दो सौ बानवे) का अंश है एवं बार्षिक भू–राजस्व मो0–10/–रूपये अलावे शेष बजमिंदारी बिहार सरकार द्वारा अंचल कार्यालय सम्पतचक को देय है उक्त सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) एवं पटना नगर निगम के बाहर है जिसकी चौहद्दी नीचे दिया गया हैः–

–: चौहद्दी :–

उत्तर–	हाल खरीदार
दक्षिण–	हाल खरीदार
पूरब–	श्री राजेश्वर सिंह वगैरह
पश्चिम–	श्री देवी लाल सिंह

मूल्यांकन

उपर्युक्त वर्णित भूखण्ड का मूल्य मो0-40,00,000/-(चालीस लाख रुपये) मात्र है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारो से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर-

1. [illegible] प्रसाद
   Voter I card No BR/18/204/198179
   19/03/1995

2. [illegible] कुमार
   24/11/15

(प्रथम पक्ष)
भू-स्वामी का हस्ताक्षर

मालती देवी 24/11/15
रंजु देवी 24.11.15

(विकासकर्त्ता)
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

संगीता देवी 24/11/15

[illegible]
पिता - श्री सुरेश सिंह
पटना - 7
दिनांक - 24/11/015

परिशिष्ट–"अ"

1. फाउन्डेशन	:–	आर.सी.सी. पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चर	:–	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट
3. सिविल वर्क	:–	प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ
4. छत्त	:–	आर.सी.सी. सिमेन्ट
5. फर्स	:–	मार्वल फिनिसिंग
6. प्लास्टर	:–	सिमेन्ट मोर्टार
7. दरवाजा	:–	अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट तथा 32 एम.एम. मोटाई फिनिसिंग फ्लस डोर प्राईमर पेन्ट सहित एवं डोर लुकिंग ग्लास के साथ मुख्य दरवाजा में सजावट करना।
8. खिड़की	:–	लकड़ी फ्रेम, फ्रेम में शीशा + ग्रील लगा हुआ प्राईमर पेन्ट सहित
9. रसोई घर	:–	ग्रीन मार्वल (प्लेटफॉम के उपर) 2'–00" ग्लेज टाईल्स फ्लोर मार्वल फिनिसिंग, स्टील सिंक सहित
10. बाथरुम+लैट्रिन	:–	दिवाल में सात फीट ग्लेज्ड टाइल्स तथा सतह मार्वल फिनिसिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग के साथ नल फिटिंग आई.एस.आई. मार्का चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग मास्टर टायलेट में वेसिन तथा गरम एवं ठंडा पानी का व्यवस्था, हर फ्लैट में दो शौचालय सिप्टी एवं अंग्रेजी पैन का होगा।
11. विद्युत वायरिंग	:–	कैन्सिल्ड पी.वी.सी.कौन्ड्यिूट वायरिंग सहित स्टेन्र्ड (आई.एस.आई) क्वालिटि का फिटिंग स्वीच हैंकर/हैवल्स (मोडरल स्वीच फिटिंग) के साथ
12. दिवाल फिनिसिंग	:–	अन्दर का सभी दिवाल तथा सिलिंग वालपुट्टी करके तथा कॉन एरिया पार्किंग और बाहर से इमल्सन का पेटिंग करवा देना है।
13. टी.भी प्वाईट	:–	सभी फ्लैटो के सभी रुम में एक टी.वी. एवं केवल प्वाईट देना है।

14. टेलीफोन प्वाईट	:–	सभी फ्लैटो में एक टेलीफोन प्वाईट देना है/इन्टरकॉम की फिटिंग
15. ए.सी.प्वाईट	:–	सभी फ्लैट के मास्टर वेडरुम में ए.सी.प्वाईट रहेगा।
16. सिवरेज	:–	सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
17. जेनेरेटर	:–	प्रत्येक फ्लैट के लिए 300 वाट के साथ जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के लिए। सायलेन्ट जेनेरेटर
18. लिफ्ट	:–	बढ़िया क्वालिटी का लिफ्ट ऑटोमेटिक लिफ्ट
20. समरसेबल पम्प	:–	बढ़िया क्वालिटी का

विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

मालती देवी - 938671
24/11/2015 VID. YHX

रंजु देवी - 983543
24.11.15 VID-KBV

संगीता देवी - 9308
24/11/15 VID - ZVO12

Alok Kumar 24.11.15

9204052401
9386286701

Department

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.	81000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-
Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	102525/-

Registration Fee (FEE PAID)

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25		
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	26025		

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

Registering Officer
Patna

Date: 24/11/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 24th November 2015 by Sukhia Devi W/O Sri Bindeshwar Prasad by profession House Wife. Status - Executant

सही सुखीया देवी
पति बिन्देश्वर प्रसाद
24/11/15

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:24/11/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sachchidanand Prasad' age '30' Sex 'M', 'Babuchand Mahto', resident of 'Mohanpur,mohanpur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Patn

Date : 24/11/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1, Volume No. 240 on pages on 162 -177 , for the year 2015 ar stored in CD volume No. CD-37 year 2015 ,The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Offic
Pat

Date : 24/11/2015

Token No. : 11717 **Year :** 2015 **S.No. :** 11515 **SCORE Ver.3.0** **Deed No . :** 1022

al No. 9789 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 8700

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR A 47954

Serial No. 9789 Deed No. 8700

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **19/09/2015** by **Dinanath Singh**
A Stamp Duty of Rs. **537000**/- and other Fees of Rs. **26525**/- 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. **8700** in Book No. **1**, Volume No. **205** on pages from **225** to **239** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **32** / Year **2015**

Signature with Date
(**Prashant Kumar**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 19/09/2015 Token No: 9973 /2015

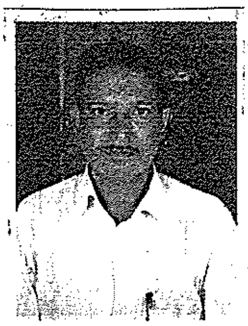
SCANNED BY

Akhilesh

(डेवलपमेंट एग्रीमेंट)

यह विकास इकरारनामा (एग्रीमेंट) आज दिनांक- 19.9..2015ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

9608628089



1.श्री दीनानाथ सिंह
2.श्री लोकनाथ सिंह } पिता स्व0 जंगी सिंह
3.श्री राजनाथ सिंह

सभी का निवास स्थान–सोहगी, थाना–गौरीचक, पोस्ट–सोना गोपालपुर, जिला–पटना,भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष, (''भूखण्ड स्वामी'' प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भू–खण्ड स्वामी से/भू–खण्ड स्वामी के भू–खण्ड से विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारिगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

एवम्

उज्जवल होम्स प्राईवेट लिमिटेड, पटना, जिसका पंजीयन संख्या–U45200BR2010PTC015950,पंजीकृत कार्यालय–खेमनीचक, न्यू बाईपास रोड, हनुमान नगर, पटना–20, द्वारा प्रबंध निदेशक (मैनेजिंग डायरेक्टर) **श्री आलोक कुमार** पिता श्री मथुरा प्रसाद, निवासी ग्राम + पोस्ट एवं थाना–दुल्हीन बाजार, जिला–पटना, द्वितीय पक्ष/बिल्डर/विकासकर्त्ता (यहाँ ''द्वितीय पक्ष'' से अभिप्राय यह हैं कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं चयनित उत्तराधिकारी से हैं, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से हैं सम्मिलित किया जाता है)

पैन AMGPK6626Y

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष नीचे वर्णित भूखंड के भूखंड स्वामी हैं और अनुसूची–1 में वर्णित सम्पति सहित अन्य माध्यम विलेख तकसीमनामा (बंटवारा) दिनांक–09.09.1932 ई0 वसीका नं0–3725, बुक नं0–1, जिल्द नं0–68, पेज नं0–1 से 9 तक, निबंधित निबंधन कार्यालय पटना बदरम्यान श्री हजारी सिंह वल्द मिन्हाई सिंह एवं श्री जंगी सिंह (पिता भूखण्ड स्वामी) पिता हजारी सिंह के मध्य हुआ और बंटवारा में अन्दर प्लौट नं0–312, मवाजी–01 एकड़ .55 डिसमिल सहित अन्य

सम्पति जंगी सिंह को खास हिस्सा में मिला जिसपर जंगी सिंह काबिज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुए अपने पीछे पाँच पुत्र नामतः लोकनाथ सिंह, शत्रुध्न सिंह, सहदेव सिंह, दीनानाथ सिंह एवं राजनाथ सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। पिता के स्वर्गवास उपरांत पाँचो भाई आपस में खानगी बंटवारा कर लिये और बंटवारा के अनुसार अन्दर प्लौट नं०-312 में मवाजी-08 कट्ठा 08 धुर श्री लोकनाथ सिंह को एवं मवाजी-10 कट्ठा श्री शत्रुध्न सिंह को एवं मवाजी-10 कट्ठा श्री सहदेव सिंह को एवं मवाजी-08 कट्ठा 08 धुर श्री दीनानाथ सिंह को तथा मवाजी-10 कट्ठा श्री राजनाथ सिंह को खास हक एवं हिस्सा में मिला इसतरह प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी अपने-अपने हिस्से सम्पति पर काबिज दखिल वो मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते है तथा प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी अपने-अपने हिस्से सम्पति से संबंधित भू-राजस्व रसीद कटवाते चले आते है जिसका जमाबंदी नं०-130 वर्ष-2014-15 बनाम श्री लोकनाथ सिंह एवं जमाबंदी नं०-2583 वर्ष-2013-14 बनाम श्री दीनानाथ सिंह तथा जमाबंदी नं०-29/1 वर्ष-13-14 बनाम श्री राजनाथ सिंह का दर्ज है। इसतरह अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी का पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

यह कि प्रथम पक्ष नीचे वर्णित भूखण्ड पर भूकम्प अपरोधि बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहते हैं और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया हैः-

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त हैं तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं

हैं। इस जमीन से सम्बंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य हैं और यह भूखंड पटना क्षेत्रीय विकास प्रधिकार के मास्टर प्लान को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास हाने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक हैं तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त हैं, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचा हैं, न दान में दिया है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सुविधा प्रदान करेंगे। जैसे वर्णित भूखंड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य बिकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बौन्ड्री वाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष नक्शा स्वीकृत होने के एक सप्ताह के भीतर इस भुखंड को द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौंप देंगे साथ ही द्वितीय पक्ष के विकास के क्रिया-कलापों में किसी तरह का हस्तक्षेप नहीं करेंगे।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगे।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भुखंड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं हैं, अगर ऐसा पाया जाता हैं तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु

एवं उस भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो में खर्च. किये गए राशि लेने के हकदार होंगे। यह भी घोषणा करते हैं कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेंगे।

6. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन में प्रथम पक्ष का हिस्सा **40 प्रतिशत (चालीस प्रतिशत)** होगा तथा शेष **60 प्रतिशत (साठ प्रतिशत)** हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा

7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि ऊपर वर्णित भूखंड स्वामियों के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं हैं, द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में अप्रभावित रहेगा।

8. प्रथम पक्ष के सभी सदस्यगण मिलकर सामुहिक रूप से इस भूखंड पर द्वितीय पक्ष द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु. स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगे।

9. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत हैं कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे।

10. प्रथम पक्ष पुनः सहमत है कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य कारणवश जैसे कि भूखंड से संबंधित किसी तरह का विवाद या न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी परिस्थति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

11 अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पत्ति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते तो द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि निर्माण एवं उसके संबंध में की गई अन्य सम्पूर्ण राशि प्रथम पक्ष से वसूल करें।

12 प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण कार्य का निरीक्षण कभी भी कर सकते हैं और किसी तरह का

त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या वैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष यह पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार/ग्राम पंचायत राज/मुखिया से नक्शा स्वीकृत होने कि तिथि से 6 **वर्ष (छः वर्ष)** में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता हैं तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितय पक्ष को 01 वर्ष (एक वर्ष) का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा।

14. द्वितीय पक्ष अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय–पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते हैं या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

15. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट टैंक, सिढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

16. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि इस कम्पलेक्श का नाम दोनो पक्ष अपसी सहमति पर रखेंगे।

17. सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमन्ट के निष्पादन के तिथि से द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबावदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

18. द्वितीय पक्ष के द्वारा कौमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पंप की सुविधा प्रदान की जायेगी। इसके अलावे विधुत एवं जेनरेटर द्वारा विधुत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध

करायेंगे। विधुत कनेक्शन विधुत विभाग से द्वितीय पक्ष करवाकर देंगे और प्रथम पक्ष मेन्टेनंस की राशि देंगे।

19. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्यवन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अपने सुविधानुसार करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/ वितीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों/ पार्किगों के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 60 (अंठावन) प्रतिशत क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखंड बिल्डर बंधक नहीं रखेंगे।

20 यह कि अनुसुचि–1 में वर्णित भूखण्ड के सटे/ अगल–बगल के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजली इमारत बनाने हेतु विकास कार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते है तब इस बहुमंजली इमारत के सेट–बैक एरिया या कौमन एरिया को दुसरी बनायी जाने वाली बहुमंजली इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे जिसमें भूखण्ड स्वामी को कोई आपत्ति नहीं होगी।

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

22. यह कि द्वितीय पक्ष समय सीमा के अन्दर प्रथम पक्ष के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुपूर्द कर देंगे तथा दोनो पक्ष आपस में फ्लैटो का विभाजन अपने–अपने हिस्सेनुसार उपर–नीचे मिलाकर कर लेंगे।

23. यह कि समय अवधि तक द्वितीय पक्ष निर्मित क्षेत्र प्रथम पक्ष के हिस्से का सुपूर्द नहीं करते हे तो वैसी सूरत में मो0-15,000/-(पन्द्रह हजार रूपये) बतौर हर्जाना प्रथम पक्ष को देंगे।

सिड्यूल-1

कुल क्षेत्रफल--26 कट्ठा 16 धुर (छब्बीस कट्ठा सोलह धुर) समतुल्य--83.75 डिसमिल अर्थात-36474.8 वर्गफीट जमीन परती अवस्थित मौजा--सोहगी, सर्वे थाना-फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना--गौरीचक, अवर निबंधन कार्यालय-फुलवारी शरीफ, जिला निबंधन कार्यालय तथा जिला-पटना, जिसका मूल्यांकन कोड सं0-178, थाना नं0-126 (एक सौ छब्बीस), तौजी नं0-309, खाता नं0- 206 (दो सौ छः), कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं0-312 (तीन सौ बारह) का अंश है एवं बार्षिक भू-राजस्व मो0-10/-रूपये अलावे शेष बजमिंदारी बिहार सरकार द्वारा अंचल कार्यालय सम्पतचक को देय है उक्त सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) एवं पटना नगर निगम के बाहर है जिसकी चौहद्दी नीचे दिया गया है:-

-: चौहद्दी :-

उत्तर-	श्री सच्चिदानन्द राय
दक्षिण-	श्री राधे कृष्ण सिंह
पूरब-	पार्ट प्लौट नं0-312 में हाल खरीदार श्री पंकज कुमार एवं श्री सुबोध कुमार
पश्चिम-	

मूल्यांकन

उपर्युक्त वर्णित भूखण्ड का मूल्य मो0-2,68,00,000/-(दो करोड़ अड़सठ लाख रूपये) मात्र है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारो से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर–

1.

गौतम कुमार
पिता शंकर महतो
ग्रा सोहगी थाना गौरीचक
पटना 15/9/15

(प्रथम पक्ष)

भू–स्वामी का हस्ताक्षर

2.

पंकज कुमार सिंह
पिता: स्व: राजेश्वर प्र० सिंह
पो० - सोनागोपालपुर
था० - गौरीचक
जि० - पटना
19/9/15

(विकासकर्त्ता)

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

19-09-2015

कमलेश कुमार उर्फ मुरारी प्रसाद
कातिब ... पटना
ला० 338/06

परिशिष्ट-''अ''

1. फाउन्डेशन	:-	आर.सी.सी. पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चर	:-	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट
3. सिविल वर्क	:-	प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ
4. छत्त	:-	आर.सी.सी. सिमेन्ट
5. फर्स	:-	मार्वल फिनिसिंग
6. प्लास्टर	:-	सिमेन्ट मोर्टार
7. दरवाजा	:-	अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट तथा 32 एम.एम. मोटाई फिनिसिंग फ्लस डोर प्राईमर पेन्ट सहित एवं डोर लुकिंग ग्लास के साथ मुख्य दरवाजा में सजावट करना।
8. खिड़की	:-	लकड़ी फ्रेम, फ्रेम में शीशा + ग्रील लगा हुआ प्राईमर पेन्ट सहित
9. रसोई घर	:-	ग्रीन मार्वल (प्लेटफाम के उपर) 2'-00'' ग्लेज टाईल्स फ्लोर मार्वल फिनिसिंग, स्टील सिंक सहित
10. बाथरूम+लैट्रिन	:-	दिवाल में सात फीट ग्लेज्ड टाइल्स तथा सतह मार्वल फिनिसिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग के साथ नल फिटिंग आई.एस.आई. मार्का चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग मास्टर टायलेट में वेसिन तथा गरम एवं ठंडा पानी का व्यवस्था, हर फ्लैट में दो शौचालय सिप्टी एवं अंग्रेजी पैन का होगा।
11. विद्युत वायरिंग	:-	कैन्सिल्ड पी.वी.सी.कौन्ड्यिूट वायरिंग सहित स्टेन्र्ड (आई.एस.आई) क्वालिटि का फिटिंग स्वीच हैंकर/हैवल्स (मोडरल स्वीच फिटिंग) के साथ
12. दिवाल फिनिसिंग	:-	अन्दर का सभी दिवाल तथा सिलिंग वालपुट्टी करके तथा कॉन एरेया पार्किग और बाहर से इमल्सन का पेटिंग करवा देना है।
13. टी.भी प्वाईट	:-	सभी फ्लैटो के सभी रूम में एक टी.वी. एवं केवल प्वाईट देना है।

14. टेलीफोन प्वाईट	:–	सभी फ्लैटो में एक टेलीफोन प्वाईट देना है/इन्टरकॉम की फिटिंग
15. ए.सी.प्वाईट	:–	सभी फ्लैट के मास्टर वेडरूम में ए.सी.प्वाईट रहेगा।
16. सिवरेज	:–	सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
17. जेनेरेटर	:–	प्रत्येक फ्लैट के लिए 300 वाट के साथ जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के लिए। सायलेन्ट जेनेरेटर
18. लिफ्ट	:–	बढ़िया क्वालिटी का लिफ्ट ऑटोमेटिक लिफ्ट
20. समरसेबल पम्प	:–	बढ़िया क्वालिटी का

विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

19-09-15

भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

19-9-15

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...mp duty paid under Indian Stamp Act **Rs.**	**537000/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**5000/-**
...dl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**558525/-**

Registration Fee

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	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**21000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**26025**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

Date: 19/09/2015

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 19th September 2015 by Dinanath Singh S/O-Late Jangi Singh by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:19/09/2015**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Gautam Kumar' age '25' Sex 'M', 'S/O-Shankar Mahto', resident of 'R/O-Sohgi, Sampatchak, Patna-7 (Bihar)'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 19/09/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 205 on pages on 225 -239 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-32 year 2015 .The document No. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 19/09/2015

Token No. : 9973 Year : 2015 S.No. : 9789 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 8700

Serial No. 12553 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed NO 11169

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR A 47972

Serial No. 12553

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **15/12/2015** by **Mukesh Kumar**
A Stamp Duty of Rs. **1082600/-** and other Fees of Rs. **46525/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **11169** in Book No. **1**, Volume No. **262** on pages : 235 and has been preserved in total **17** pages in C.D: No. **41** / Year **2015**

Signatu
(Prash
Registering O

Date: 15/12/2015 Token No: 12755. /2015

(डिवलपमेंट एग्रीमेंट)

यह विकास इकरारनामा (एग्रीमेंट) आज दिनांक– 15/12/2015ई0 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1.श्री मुकेश कुमार
2.श्री मनीष कुमार } पिता–स्व0 राज मुरारी सिंह

दोनो का निवास स्थान–सोहगी, थाना–गौरीचक, पोस्ट–सोना गोपालपुर, जिला–पटना, वो भी निवासी–शेखपुरा, थाना–शास्त्रीनगर, जिला–पटना।

3.श्री सुबोध कुमार
4.श्री पंकज कुमार सिंह } पिता–स्व0 राजेश्वर प्रसाद सिंह

दोनो का निवास स्थान–सोहगी, थाना–गौरीचक, पोस्ट–सोना गोपालपुर, जिला–पटना।

भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष, (''भूखण्ड स्वामी'' प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भू–खण्ड स्वामी से/भू–खण्ड स्वामी के भू–खण्ड से विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारिगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

एवम्

उज्जवल होम्स प्राईवेट लिमिटेड, पटना, जिसका पंजीयन संख्या–U45200BR2010PTC015950,पंजीकृत कार्यालय–खेमनीचक, न्यू बाईपास रोड, हनुमान नगर, पटना–20, द्वारा प्रबंध निदेशक (मैनेजिंग डायरेक्टर) **श्री आलोक कुमार** पिता श्री मथुरा प्रसाद, निवासी ग्राम + पोस्ट एवं थाना–दुल्हीन बाजार, जिला–पटना, द्वितीय पक्ष/बिल्डर/विकासकर्त्ता (यहाँ ''द्वितीय पक्ष'' से अभिप्राय यह हैं कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं चयनित उत्तराधिकारी से हैं, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से हैं सम्मिलित किया जाता है)

पैन नं॰ AMGPK6626Y 9204052401

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष सं0–1 एवं 2 नीचे वर्णित भूखंड के भूखंड स्वामी हैं और अनुसूची–1 में वर्णित सम्पति सहित अन्य सम्पति प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी सं0–1 श्री मुकेश कुमार एवं भूखण्ड स्वामी सं0–2 श्री मनीष कुमार का खानदानी वो मौरूवी है जिसके

निस्वत टाईटिल पार्टिशन सूट नं0–149 सन्–1970ई. सव जज–1 पटना के न्यायालय में दाखिल हुआ जिसमें श्री श्याम शरण सिंहउर्फ राम लखन सिंह पिता स्व मिश्री सिंह, श्री राज मुरारी सिंह पिता श्री श्याम शरण सिंह, मिथिलेश कुमार सिंह, मुकेश कुमार एवं मनीष कुमार नावालिगान पुत्र श्री राज मुरारी सिंह–वादीगण बनाम श्री राम लगन सिंह पिता स्व0 मिश्री सिंह, श्री राजेश्वर प्रसाद सिंह पिता श्री राम लगन सिंह, सुबोध कुमार सिंह, पंकज कुमार सिंह नवालिगान पुत्र श्री राजेश्वर प्रसाद सिंह, श्री कृष्ण मुरारी सिंह पिता स्व0 बबुआनन्द सिंह,श्री राकेश कुमार सिंह नावालिग पुत्र कृष्ण मुरारी सिंह, श्रीमती मंगरी देवी पति श्री राम लगन सिंह, निवासी ग्राम–साहेगी, थाना–फुलवारी शरीफ, जिला– पटना एवं श्री लखनदेव सिंह पिता स्व. अमर सिंह, निवासी ग्राम–इसमाईलपुर,थाना–फुलवारी शरीफ, जिला–पटना–प्रतिवादीगण हुए। समयोपरांत वादीगण एवं प्रतिवादीगण आपस में संधि पत्र दाखिल किया और संधि पत्र बंटवारा सिड्युल के अनुसार माननीय उक्त न्यायालय ने अन्तिम जय पत्र दिनांक–23.08.1983 ई0 को पारित किया और संधि पत्र बंटवारा सिड्युल के अनुसार अनुसूची–1 में वर्णित सम्पति सहित अन्य सम्पति श्री मुकेश कुमार, श्री मनीष कुमार एवं श्री विमलेश कुमार को खास हक वो हिस्से में मिला। समयोपरांत तीनों भाई भी अपने संयुक्त सम्पति को अपने पिता एवं माता के साथ दिनांक–15.05.2006 ई0 को आपस में खानगी बंटवारा कर लिये और बंटवारा के अनुसार अन्दर प्लौट नं0–302 में 40 डिसमिल श्री मुकेश कुमार एवं 40 डिसमिल श्री मनीष कुमार को खास हक वो हिस्से में मिला और इस सम्पति के अलावे दोनो भाई प्रथम पक्ष को और भी सम्पति खास हक एवं हिस्से में मिला और प्रथम पक्ष सं0–1 एवं 2 अपने–अपने हिस्से सम्पति पर शांति पूर्वक काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल हुए

वो रहते चले आते है तथा वर्णित सम्पति से संबंधित भू-राजस्व रसीद प्रथम पक्ष सं0-1 एवं 2 अलग-अलग अपने-अपने नाम से कटवाते चले आते है जिसका दाखिल खारिज केश नं0-93/10 वर्ष-2006-07 एवं जमाबंदी नं0-165 वर्ष-2013-14 बनाम मुकेश कुमार एवं जमाबंदी नं0-166 वर्ष- 2013-14 बनाम मनीष कुमार का दर्ज है। इसतरह अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी सं0-1 एवं 2 का पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष सं0-3 एवं 4 नीचे वर्णित भूखंड के भूखंड स्वामी हैं और अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति सहित अन्य सम्पति प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी का खानदानी वो मौरुवी है जिसके निस्वत टाईटिल पार्टिशन सूट नं0-149 सन्-1970 ई. सव जज-1 पटना के न्यायालय में दाखिल हुआ जिसमें श्री श्याम शरण सिंह उर्फ राम लछन सिंह पिता स्व मिश्री सिंह, श्री राज मुरारी सिंह पिता श्री श्याम शरण सिंह, मिथिलेश कुमार सिंह, मुकेश कुमार एवं मनीष कुमार नावालिगान पुत्र श्री राज मुरारी सिंह-वादीगण बनाम श्री राम लगन सिंह पिता स्व0 मिश्री सिंह, श्री राजेश्वर प्रसाद सिंह पिता श्री राम लगन सिंह, सुबोध कुमार सिंह, पंकज कुमार सिंह नवालिगान पुत्र श्री राजेश्वर प्रसाद सिंह, श्री कृष्ण मुरारी सिंह पिता स्व0 बबुआनन्द सिंह, श्री राकेश कुमार सिंह नावालिग पुत्र कृष्ण मुरारी सिंह, श्रीमती मंगरी देवी पति श्री राम लगन सिंह, निवासी ग्राम-साहेंगी, थाना-फुलवारी शरीफ, जिला-पटना एवं श्री लखनदेव सिंह पिता स्व.अमर सिंह, निवासी ग्राम-इसमाईलपुर, थाना-फुलवारी शरीफ, जिला-पटना-प्रतिवादीगण हुए। समयोपरांत वादीगण एवं प्रतिवादीगण आपस में संधि पत्र दाखिल किया और संधि पत्र बंटवारा सिड्युल के अनुसार माननीय उक्त न्यायालय ने अन्तिम

जय पत्र दिनांक–23.08.1983 ई0 को पारित किया और संधि पत्र बंटवारा सिड्युल के अनुसार अनुसूची–1 में वर्णित सम्पति सहित अन्य सम्पति श्री राजेश्वर प्रसाद सिंह (पिता प्रथम पक्ष) को खास हक वो हिस्से में मिला। समयोपरांत राजेश्वर प्रसाद सिंह अपने पीछे दो पुत्र प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी को छोड़कर स्वर्गवास कर गये और पिता के स्वर्गवास उपरांत दोनो भाई प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी अनुसूची–1 की वर्णित सम्पति सहित अन्य सम्पति पर संयुक्त रूप से शांति पूर्वक काविज दखिल वो मालिक मुस्तकिल हुए वो रहते चले आते है तथा वर्णित सम्पति से संबंधित भू–राजस्व रसीद प्रथम पक्ष सं0–3 एवं 4 के संयुक्त नाम से कटता है जिसका दाखिल खारिज केश नं0–851/10 एवं जमाबंदी नं0–17 वर्ष–2014–15 है। इसतरह अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर प्रथम पक्ष/भूखण्ड स्वामी सं0–3 एवं 4 का पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

यह कि प्रथम पक्ष नीचे वर्णित भूखण्ड पर भूकम्प अपरोधि बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहते हैं और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया हैः–

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त हैं तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं हैं। इस जमीन से सम्बंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य हैं और यह भूखंड पटना क्षेत्रीय विकास प्रधिकार के मास्टर प्लान को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास हाने में किसी तरह का बाधा या

अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालिक हैं तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त हैं, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचा हैं, न दान में दिया है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सुविधा प्रदान करेंगे। जैसे वर्णित भूखंड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य बिकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बौन्ड्री वाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष नक्शा स्वीकृत होने के एक सप्ताह के भीतर इस भुखंड को द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौंप देंगे साथ ही द्वितीय पक्ष के विकास के क्रिया--कलापों में किसी तरह का हस्तक्षेप नहीं करेंगे।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगे।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भुखंड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं हैं, अगर ऐसा पाया जाता हैं तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उस भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो में खर्च, किये गए राशि लेने के हकदार होंगे। यह भी घोषणा करते हैं कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेंगे।

6. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन में प्रथम पक्ष का हिस्सा **47 प्रतिशत (सैतालीस प्रतिशत)** होगा तथा शेष **53 प्रतिशत (तिरपन प्रतिशत)** हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा

7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि ऊपर वर्णित भूखंड स्वामियों के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं हैं, द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रुप में अप्रभावित रहेगा।

8. प्रथम पक्ष के सभी सदस्यगण मिलकर सामुहिक रुप से इस भुखंड पर द्वितीय पक्ष द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु, स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताखर करेंगे।

9. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत हैं कि समय–समय पर जरुरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे।

10. प्रथम पक्ष पुनः सहमत है कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य कारणवश जैसे कि भूखंड से संबंधित किसी तरह का विवाद या न्यायालय का आदेश से बंद हो गा वैसी परिस्थति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी परिस्थति में जरुरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

11. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते तो द्वितीय पक्ष को यह हक होगा कि निर्माण एवं उसके संबंध में की गई अन्य सम्पूर्ण राशि प्रथम पक्ष से वसूल करें।

12. प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण कार्य का निरीक्षण कभी भी कर सकते हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या वैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष यह पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार/ग्राम पंचायत राज/मुखिया से नक्शा स्वीकृत होने

कि तिथि से 6 **वर्ष (छः वर्ष)** में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता हैं तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितय पक्ष को 01 वर्ष (एक वर्ष) का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा।

14. द्वितीय पक्ष अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय-पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपेत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते हैं या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

15. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट टैंक, सिढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

16. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि इस कम्पलेक्श का नाम दोनो पक्ष अपसी सहमति पर रखेगे।

17. सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमन्ट के निष्पादन के तिथि से द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जवाबदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

18. द्वितीय पक्ष के द्वारा कौमन क्षेत्र के लिए, प्रकाश, पानी आपूर्ति के लिए बोरिंग एवं पंप की सुविधा प्रदान की जायेगी। इसके अलावे विधुत एवं जेनरेटर द्वारा विधुत सप्लाई अन्य सदस्यों की तरह प्रथम पक्ष को भी उपलब्ध करायेंगे। विधुत कनेक्शन विधुत विभाग से द्वितीय पक्ष करवाकर देंगे और प्रथम पक्ष मेन्टेनंस की राशि देंगे।

19. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित

योजना का कार्यान्यवन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अपने सुविधानुसार करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/ वितीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों/ पार्किंगों के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ **53 प्रतिशत** क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखंड बिल्डर बंधक नहीं रखेंगे।

20 यह कि अनुसुचि–1 में वर्णित भूखण्ड के सटे/ अगल–बगल के भूखण्ड पर द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता बहुमंजली इमारत बनाने हेतु विकास कार्य एकरारनामा किसी अन्य पक्ष से करते हैं या भूखण्ड खरीदते है तब इस बहुमंजली इमारत के सेट–बैक एरिया या कौमन एरिया को दुसरी बनायी जाने वाली बहुमंजली इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे जिसमें भूखण्ड स्वामी को कोई आपत्ति नहीं होगी।

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

22. यह कि द्वितीय पक्ष समय सीमा के अन्दर प्रथम पक्ष के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुपूर्द कर देंगे तथा दोनो पक्ष आपस में फ्लैटो का विभाजन अपने–अपने हिस्सेनुसार उपर–नीचे मिलाकर कर लेंगे।

सिड्यूल–1

कुल क्षेत्रफल–01 एकड़ 69 डिसमिल (एक एकड़ उनहत्तर डिसमिल)जमीन परती अवस्थित मौजा–सोहगी, सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना–गौरीचक,अवर निबंधन

कार्यालय-फुलवारी शरीफ, जिला निबंधन कार्यालय तथा जिला-पटना, जिसका मूल्यांकन कोड सं0-178. थाना नं0-126(एक सौ छब्बीस),तौजी नं0-309, खाता नम्बर, कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नम्बर, क्षेत्रफल एवं चौहद्दी नीचे दी गयी है एवं बार्षिक भू-राजस्व मो0-20/-रूपये अलावे शेष बजमिंदारी बिहार सरकार द्वारा अंचल कार्यालय सम्पतचक को देय है उक्त सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) एवं पटना नगर निगम के बाहर है जिसकी चौहद्दी नीचे दिया गया है:-

प्रथम पक्ष सं0-1 श्री मुकेश कुमार एवं प्रथम पक्ष सं0-2 श्री मनीष कुमार के हिस्से भूखण्ड का विवरण :-

खाता नं0	प्लौट नं0	क्षेत्रफल
247	302	80 डी0
(दो सौ सैतालीस)	(तीन सौ दो) अंश	(अस्सी डी0)

-: चौहद्दी :-

उत्तर-- श्री राम लगन सिंह

दक्षिण-- श्री सच्चिदानन्द राय

पूरब-- श्री लोकनाथ सिंह

पश्चिम-- श्री सच्चिदानन्द राय

प्रथम पक्ष सं0-1 श्री सुबोध कुमारएवं प्रथम पक्ष सं0-2 श्री पंकज कुमार सिंह के हिस्से भूखण्ड का विवरण :-

खाता नं0	प्लौट नं0	क्षेत्रफल
252	291	89 डी0
(दो सौ बावन)	(दो सौ एकानवे) अंश	(उनासी डी0)

-: चौहद्दी :-

उत्तर-- अलंग

दक्षिण-- श्री श्याम शरण सिंह

पूरब-- श्री सच्चिदानन्द राय

पश्चिम-- श्री हरीफ लाल

मूल्यांकन

उपर्युक्त वर्णित भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल–01 एकड़ 69 डिसमिल है जिसका मूल्य मो0–5,40,80,000/– (पाँच करोड़ चालीस लाख अस्सी हजार रुपये) मात्र है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने–अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारो से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर–

1. रवि कुमार

पिता श्री भीम महतो
सोहगी थाना गौरीचक
पटना

(प्रथम पक्ष)

भू–स्वामी का हस्ताक्षर

मुकेश कुमार 15-12-15
मनीष कुमार 15/12/15
सुबोध कुमार 15/12/15
पंकज कुमार सिंह 15/12/15

2. DL-BR-0120130208876
18/3/2013

(विकासकर्त्ता)

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Alok Kumar 15-12-15

गौतम कुमार
पिता शंकर महतो
पता सोहगी
थाना गौरीचक
पटना
15/12/15

Kalpana Sinha W/O Rakesh Kr. Sinh
16/B, Aryan's Villa
Anandpuri
West Boring Canal Rd.

परिशिष्ट-"अ"

1. फाउन्डेशन	:-	आर.सी.सी. पाईलिंग, स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार
2. स्ट्रक्चर	:-	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, सिमेन्ट
3. सिविल वर्क	:-	प्रथम श्रेणी ईट वर्क एवं सिमेन्ट मोर्टार के साथ
4. छत्त	:-	आर.सी.सी. सिमेन्ट
5. फर्स	:-	मार्वल फिनिसिंग
6. प्लास्टर	:-	सिमेन्ट मोर्टार
7. दरवाजा	:-	अच्छे क्वालिटी का लकड़ी चौखट तथा 32 एम.एम. मोटाई फिनिसिंग फ्लस डोर प्राईमर पेन्ट सहित एवं डोर लुकिंग ग्लास के साथ मुख्य दरवाजा में सजावट करना।
8. खिड़की	:-	लकड़ी फ्रेम, फ्रेम में शीशा + ग्रील लगा हुआ प्राईमर पेन्ट सहित
9. रसोई घर	:-	ग्रीन मार्वल (प्लेटफाम के उपर) 2'-00" ग्लेज टाईल्स फ्लोर मार्वल फिनिसिंग, स्टील सिंक सहित
10. बाथरूम+लैट्रिन	:-	दिवाल में सात फीट ग्लेज्ड टाइल्स तथा सतह मार्वल फिनिसिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग के साथ नल फिटिंग आई.एस.आई. मार्का चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग मास्टर टायलेट में वेसिन तथा गरम एवं ठंडा पानी का व्यवस्था, हर फ्लैट में दो शौचालय सिप्टी एवं अंग्रेजी पैन का होगा।
11. विद्युत वायरिंग	:-	कैन्सिल्ड पी.वी.सी.कौन्ड्यूट वायरिंग सहित स्टेन्डर्ड (आई.एस.आई) क्वालिटि का फिटिंग स्वीच हैंकर/हैवल्स (मोडरल स्वीच फिटिंग) के साथ
12. दिवाल फिनिसिंग	:-	अन्दर का सभी दिवाल तथा सिलिंग वालपुट्टी करके तथा कॉन एरेया पार्किंग और बाहर से इमल्सन का पेटिंग करवा देना है।
13. टी.वी. प्वाईंट	:-	सभी फ्लैटो के सभी रूम में एक टी.वी. एवं केवल प्वाईट देना है।

Mal Verma
15.12.15

14. टेलीफोन प्वाईट :– सभी फ्लैटो में एक टेलीफोन प्वाईट देना है/इन्टरकॉम की फिटिंग

15. ए.सी.प्वाईट :– सभी फ्लैट के मास्टर वेडरूम में ए.सी.प्वाईट रहेगा।

16. सिवरेज :– सिवरेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ

17. जेनेरेटर :– प्रत्येक फ्लैट के लिए 300 वाट के साथ जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के लिए। सायलेन्ट जेनेरेटर

18. लिफ्ट :– बढ़िया क्वालिटी का लिफ्ट ऑटोमेटिक लिफ्ट

20. समरसेबल पम्प :– बढ़िया क्वालिटी का

विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

भूस्वामीगण/प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

INDIAN DRIVING LICENCE
GOVERNMENT OF INDIA

DL : BR-0120130208876

FORM-7

RAVI KUMAR
UMESH MAHTO
SAHOGI SONA GOPALPUR
SAMPATCHAK PATNA

Valid Till (Transport)
Valid Till (Non-Transport)
17-03-2033

03-06-1988 B+

*Authorisation to drive the following vehicle class throughout India
Type of Vehicles : LMV NT MCWG Only

रविकुमार
Signature of Holder

Issued on : 18-03-2013

1380059

DL : BR-0120130208876

Original LA	:	DTO,PATNA
Old DL No	:	
Date Of Issue	:	18-03-2013
Class Of Vehicles	:	

Vehicle Class	Issue Date
LMV-NT	18-03-2013
MCWG	18-03-2013

रवि कुमार
15/3/15

Endorsement of Certificate of Admissibility

...sible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...mp 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. 1082600/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**5000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**1124125/-**

Registration Fee

A1	**40000**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**1000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
							TOTAL-		**46025**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge: **500**

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 46525

Date: 15/12/2015

Registering Office
Patn

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 15th December 2015 by Mukesh Kumar S/O-La Raj Kurari Singh by profession Others. Status - Executant

मुकेश कुमार
15-12-15

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:15/12/2015**

Registering Office
Patn

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ravi Kumar' age '27' Sex 'M', 'S/O-Umesh Mahto', resident of 'R/O-Sohgi, Sona Gopalpur, Sampatchak, Patna (Bihar)'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 15/12/2015

Registering Office
Patn

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 262 on pages on 219 -235 , for the year 2015 ar stored in CD volume No. CD-41 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 15/12/2015

Registering Office
Patn

Token No. : 12755 Year : 2015 S.No. : 12553 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 11169