Serial No. 9370 Deed No. 9332

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Sampatchak

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **27/11/2023** by **Vishun Kuwar Devi**
A stamp duty of Rs. **466500/-** and other fees of Rs. **21000/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **9332** in Book No. **1**, Volume No. **173** on pages from **96** to **113** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **27** / Year **2023**

Signature with Date
(**Ashish Kumar Agrawal**)
Registering Officer, **Sampatchak**

Date: 27/11/2023 Token No: 9393 /2023

SCANNED BY......

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

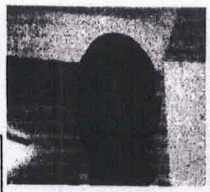
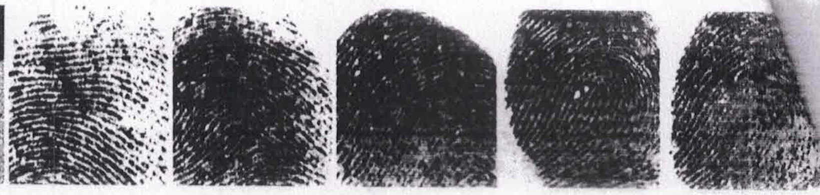
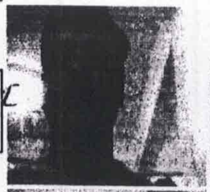
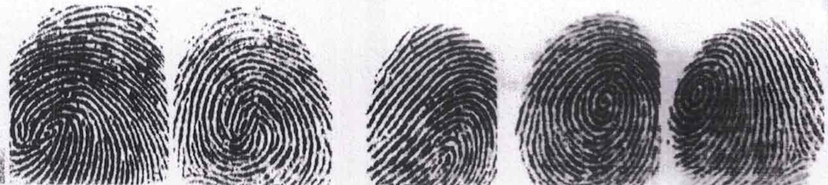
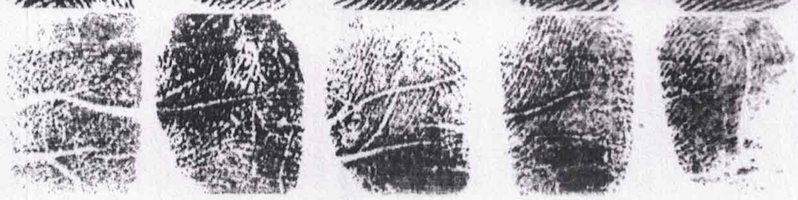
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 27/11/23 को निम्ननांकित भू–स्वामी के द्वारा निम्नाकित विकासक के पक्ष में भूखण्ड उन्नयन हेतू निष्पादित किया है।

PAWAN KUMAR
U.D.C

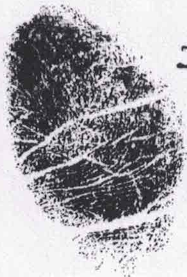
For Maa Gayatri Builders & Developers

Sub District Registry Office,Sampatchak

Token Number 9393 Reg. Year 2023 Serial Number 9370 Deed Number 9332

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Maa Gayatri Builders And Developers Partner Pradeep Kumar Singh प्रदीप कुमार सिंह 27/11/2023						
Executant Sig.	Krishnarjun Kumar कृष्णार्जुन कुमार 27/11/2023						
Executant Sig.	Nagarjun Kumar नागार्जुन कुमार 27/11/023						
Presented By Sig.	Vishun Kuwar Devi सही- विशुनकुँवर देवी ह0- पलटन सिंह 27/11/2023						
Executant Sig.	Vishun Kuwar Devi सही विशुन कुँवर देवी ह0- पलटन सिंह 27/11/2023	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By Sig.	Paltan Singh पलटन सिंह 27/11/2023						

बंधक का कार्यालय
सम्पतचक, पटना



सही- मो० विशुन कुँवर देवी
ह० पलटन सिंह

1. मोस्मात विशुन कुँवर देवी (VISHUN KUWAR DEVI) उम्र- 51 वर्ष, पति का नाम- स्व0 प्रमेश्वर सिंह,
मो0- 7488339764
AADHAR-2159 1887 8196 PAN- JGQPD 9794 H
2. श्री नागार्जुन कुमार (NAGARJUN KUMAR) उम्र- 46 वर्ष, पिता का नाम- स्व0 नागेश्वर प्रसाद सिंह,
मो0-930820208
AADHAR-3184 8806 4375 PAN- EZHPK3282E
3. श्री कृष्णार्जून कुमार (KRISHNARJUN KUMAR) उम्र- 39 वर्ष, पिता का नाम- स्व0 नागेश्वर प्रसाद सिंह, मो0- 9939622875
AADHAR- 5796 8860 0870 PAN- EZHPK 3282 E

तीनों निवासी ग्राम- भेलवारा, पोस्ट- मित्तनचक, थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, पिन नं0- 804453, तीनों भारतीय नागरिक। (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।

एवं

माँ गायत्री बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स, जिसका निबंधित कार्यालय महल्ला- चाणक्या विहार कॉलोनी, जगनपुरा, नजदीक, डी0वाई0 पाटिल स्कूल, पोस्ट- न्यू जगनपुरा, थाना- रामकृष्णानगर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, पिन नं0- 800027 है, तथा सहायक कार्यालय- माँ गायत्री, भारत सेवक समाज, दरोगा राय पथ, थाना- कोतवाली, जिला वो शहर- पटना, राज्य- बिहार, पिन नं0- 800001, पार्टनरशीप के अंतर्गत संचालित है, जिसके मुख्य पार्टनर श्री प्रदीप कुमार सिंह पिता का नाम- स्व0 राजेन्द्र सिंह, निवासी महल्ला- चाणक्या विहार कॉलोनी, जगनपुरा, नजदीक डी0वाई0 पाटिल स्कूल, पोस्ट- न्यू जगनपुरा, थाना- रामकृष्णानगर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, पिन नं0- 800027 है के माध्यम सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/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 रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।
PAN-ABXFM8382R मो0- 9334315106
AADHAR No.-2893 6432 9703 PAN-ALAPS8943B

For Maa Gayatri Builders & Developers
Partner

यह कि ज़मीन मालिक की मौरूषी वो खानदानी सम्पत्ति है। जो सर्वे खतियान में मोस्मात धनेश्वर कुँअर पति भीख लाल महतो का नाम दर्ज है। ये खतियानी रैयत अपने पीछे दो पुत्र नामतः खेलावन सिंह वो हरिचरण सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास के बाद दोनों भाई आपस में खानगी तौर पर बँट गये। जिसके अनुसार लेख्य सम्पत्ति खेलावन सिंह के हक वो हिस्से में मिली और अपने हक वो हिस्से में मिली सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने पीछे एकमात्र पुत्र ब्रह्मदेव सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के स्वर्गवास के बाद उनके द्वारा छोड़े गये सारे चल एवं अचल सम्पत्ति पर एकमात्र उत्तराधिकारी के हैसियत से दाखिल काबिज मालिक मुस्तकिल रहते हुए अपने पीछे दो पुत्र नामतः नागेश्वर प्रसाद सिंह वो प्रमेश्वर सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। कुछ वर्षो बाद प्रमेश्वर सिंह अपने पीछे एकमात्र विवाहिता धर्मपत्नी विशुन कुँवर देवी (जमीन मालिक नं0-1) एवं एकमात्र पुत्री अंशु सिन्हा को छोड़कर स्वर्गवास कर गये वो नागेश्वर प्रसाद सिंह अपने पीछे दो पुत्र नामतः नागार्जुन कुमार वो कृष्णार्जुन कुमार (जमीन मालिक नं0-2 एवं 3) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पति (प्रमेश्वर सिंह) के स्वर्गवास के बाद विशुन कुँवर देवी अपने भतीजा अर्थात् नागार्जून कुमार एवं कृष्णार्जून कुमार के साथ पूर्व में ही खानगी तौर पर बँट गये और अपने-अपने हक वो हिस्से में मिली सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए लेख्यकारिणी नं0-1 (विशुन कुँवर देवी) अपने नाम पर जमाबन्दी सं0- 19/1 के द्वारा खाता नं0- 167, एवं सर्वे प्लौट नं0- 217 में मवाजी 50.5 डिसमील जमीन का एवं लेख्यकारी नं0-2 (नागार्जुन कुमार) अपने नाम पर जमाबन्दी सं0- 1098, भाग वर्तमान- 10, पृष्ठ सं0- 98 के द्वारा खाता नं0- 167, एवं सर्वे प्लौट नं0- 217 में मवाजी 25 डिसमील जमीन का तथा लेख्यकारी नं0- 3 (कृष्णार्जुन कुमार) अपने नाम पर जमाबन्दी सं0- 1029/1099, भाग वर्तमान- 10, पृष्ठ सं0- 558 के द्वारा खाता नं0- 167, एवं सर्वे प्लौट नं0- 217 में मवाजी 25 डिसमील जमीन का रसीद्र कटाते चले आ रहे है वो पूर्ण दखल-कब्जा में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

For Maa Gayatri Builders & Developers
Partner

रोक सूची अप्राप्त
खाता- 167
खेसरा - 217
27.11.23

इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, यदि डेवेलपर को जमीन मालिक के पेपर से संतुष्ट नहीं है तो ऑनलाइन रसीद कटा ले जिसका खर्च जमीन मालिक देगे। डेवेलपर हर तरह से संतुष्ट हो लें तब कार्य को प्रगति की तरफ ले जाए इसमें ना मैं जिम्मबार रहुँगा और ना ही डेवेलपर मैं जमीन मालिक हर तरह से डेवेलपर के साथ हुँ।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाये:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर **पटना नगर निगम/ सम्पतचक नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएँगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे 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 करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण **शिखर** पर Terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा **इमारत** के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

For Maa Gayatri Builders & Developers
Partner

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पटना नगर निगम/सम्पतचक नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और **(ELEVATION)** आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य को PECIFICATION तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार ARCHITECT की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और ARCHITECT को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पटना नगर निगम/सम्पतचक नगर परिषद** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान **पटना नगर निगम/सम्पतचक नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

For Maa Gayatri Builders & Developers
Partner

11. यह कि **इस मनोबंध के निष्पादन** के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **पटना नगर निगम/सम्पतचक नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा रेरा नं0 मिलने के बाद **06 (छः) वर्ष 05 (पाँच) माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का अधिकार मात्र जमीन मालिक **छः** महीने का कृपा काल देगें। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पटना नगर निगम/सम्पतचक नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि एवं रेरा नम्बर मिलनें के बाद से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस

श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित **''जमीन मालिक का क्षेत्र''** पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के एक तल जमीन मालिक का एवं एक तल डेवलपर का होगा। उदाहरण अगर 1^{st} फ्लोर पे जमीन मालिक का फ्लैट होता है तो 2^{nd} फ्लौर पे डेवेलपर का फ्लैट रहेगा। उपरोक्त वर्णित लाईन में दोनों का जमीन मालिक और डेवेलपर का **MUTUAL UNDERSTANDING** रहेगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. 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 **पी.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और/ अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (**ACTS, DEEDS, MATTERS**) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में 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।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

For M/s Gayatri Builders & Developers

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

D. 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/समेंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समेंम लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/TENEMENTS आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/TENEMENTS के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. 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 की आपति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य **TENEMENTS** इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ TENEMENTS पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा **STATUTORY** कागजातों को **पी.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

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

For Maa Vatsalya Builders & Developers
Partner

(iii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित 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।

(iv). यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(v). यह 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 देंगे।

(vi). यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित 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 तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

(viii). यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (**PRESENT**) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

For Maa Gayatri Builders & Developers

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **माँ गायत्री विल्डर्स एण्ड डेवलपर्स"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"GAYATRI VALLEY- PHASE-1"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचन बद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिंस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. **पी.एम.सी. (पटना नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को

For Maa Gayatri Builders & Developers
Partner

पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. 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 परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर **पी.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (CIVIL), बिजली, **PLUMBING AND SANITORY** कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी. / सम्पतचक नगर परिषद** / सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

For Maa Gayatri Builders & Developers

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जिसका कुल मबाजी– 31 कट्ठा 02 धुर (एकतीस कट्ठा दो धुर) यानि 97.1875 डिसमील के समतुल्य है, जो मौजा– भेलवारा दरियापुर, सर्वे थाना– फुलवारीशरीफ, बादहू थानो– गौरीचक, वर्तमान थाना– गोपालपुर, जिला– पटना के थाना नं.–100 (एक सौ), थाना कोड सं0– 152, तौजी नं0– 5816, खाता नं.– 167 (एक सौ सड़सठ), वो सर्वे प्लौट नं0– 217 (दो सौ सतरह) का अंश में अवस्थित है। यह लेख्य सम्पत्ति सम्पतचक नगर परिषद के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय सम्पतचक तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो0– 10 रूपया अलावे शेष बिहार सरकार अंचलाधिकारी सम्पतचक के माध्यम से जमाबन्दी सं0– 19/1 वो जमाबन्दी सं0– 1098, भाग वर्तमान– 10, पृष्ठ सं0– 98 वो जमाबन्दी सं0– 1029/1099, भाग वर्तमान– 10, पृष्ठ सं0– 558 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत हैः–

चौहद्दी

उत्तर :– सहायक सड़क (अलंग)

दक्षिण :– हाल खरीदार दिगर

पूरब :– श्री संजय सिंह वो अनादन कुमार

पश्चिम :– हाल खरीदार दिगर

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.**– 152 जोन नं0–1, पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 2,40,000/– (दो लाख चालीस हजार) रूपया प्रति डिसमिल है, अर्थात् कुल राशि **मो0– 2,33,25,000/– (दो करोड़ तेतीस लाख पच्चीस हजार)** रूपये मात्र।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचाः–पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी. सी. फ्रेम ढांचा।

CIVIL कार्यः– पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (इमामी) स्टोन बालू एवं मसाला।

For M/s Gayatri Builders & Developers

परिसज्जनः- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँः- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- संगमरमर या ISI Mark का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालयः- मुख्य् शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घरः- हरा संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24'' उँचा रंगीन GLAZED टाइल्स।

बिजली व्यवस्थाः- मानक बिजली सामग्री के साथ CONCEALED पी.वी.सी. CONDUIT WIRING मुख्य शयन कक्ष में।

.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

STAIRCASE :- GRANITE AND MARBLE

उपर्युक्त SPECIFICATIONS में PROMOTERS/ARCHITECT द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त FINISHING केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

For M/s Gayatri Builders & Developers

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठक खाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर CONCEALED बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण :-

1. पाल्टन सिंह
पिता- राम जतन सिंह
पटेल लाईं गली
ब्लॉक रोड- मसौढ़ी
पटना-804452
27/11/23

मो० किशुन कुमा
वा० पाल्टन
27/11

नागार्जुन कुमार
27/11/23

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्ष

For Maa Gayatri Builders &

द्वितीय पक्ष का हस्त
27/11/2023

2. कुमारी अंशु सिन्हा
पति - श्री पाल्टन सिंह
ग्राम - पोठही
पोस्ट - बालुहार
थाना - पुनपुन
जिला - पटना-804453
27/11/23

नागार्जुन कुमार
27/11/023

निबंधक का कार्यालय ... पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

missible under **Rule 5** : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian amp 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. 466500/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**487500/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	**19000**	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	**1000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**20000**

LLR + Proc Fee

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

Service Charge

1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21000

Date: 27/11/2023

Registering Officer
Sampatchak

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Sampatchak on Monday, 27th November 2023 by Vishun Kuwar Devi Late Parmeshwar Singh by profession Others. Status - Executant

27/11/2023

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:27/11/2023

Registering Officer
Sampatchak

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Paltan Singh' age '57' Sex 'M', 'Ram Jatan Singh', resident of 'Ward No. 3 Patel Sai Gali Blcok Road Masaurhi, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 27/11/2023

Registering Officer
Sampatchak

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Sampatchak in Book 1 Volume No. 173 on pages on 96 -113, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-27 year 2023 The document no. is printed on the Front Page of the document.

सत्यमेव जयते

Date : 27/11/2023

Registering Officer
Sampatchak

Token No. : 9393 Year : 2023 S.No. : 9370 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No : 9332