Serial No. 5931 Deed No. 5703

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

This document was presented for registration on **03/05/2019** by **Chandra Kiran Prasad**
A stamp duty of Rs. **450500**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **5703** in Book No. **1**, Volume No. **114** on pages from **230** to 242 and has been preserved in total **13** pages in C.D. No. **18** / Year **2019**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 03/05/2019 Token No: 6259 /2019

Scanned by

दस्तावेज जाँच

हस्ताक्षर

उन्नयन मनोबंध

(Develoment Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक .... .04.2019 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया गया

•प्रथम पक्ष लेख्यकारीगन (जमीन मालिक)

1. **श्री चन्द्र किरण प्रसाद, मोबाइल नंबर :- 8084338823**
2. **श्री चंचल कुमार . मोबाइल नंबर :-**
3. **श्री उमेश कुमार वर्मा, मोबाइल नंबर :-**

तीनों के पिता का नाम स्व0 सुखदेव प्रसाद, निवासी किरण निवाश काठ पुल के नजदीक उतरी मंदिरी बुद्धा कॉलोनी पटना, बिहार, भारतीय नागरिक, प्रथम पक्ष ''भू–स्वामी'' के नाम से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधित्व, वारिसान / प्राधिकृत एजेन्ट / उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासनीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

रोक सूची/ खसरा पंजी/ चेक लिस्ट से मिलान किया

हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

HOME CONSTRUCTION
PARTNER

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 6259	Reg. Year 2019	Serial Number 5931	Deed Number 5703

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Bachchalal						
Sig	बच्चालाल 3.5.19						
Executant	Chanchal Kumar						
Sig	चंचल कुमार 03/05/19						
Presented By	Chandra Kiran Prasad						
Sig	चन्द्रकिरण प्रसाद 3/5/19						
Executant	Chandra Kiran Prasad	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig	चन्द्रकिरण प्रसाद 3/5/19						
Claimant	Umesh Kumar Verma						
2	उमेश कुमार वर्मा 3.5.2019						
Identified By	Upendra Madhukar						
	Upendra Madhukar 03.05.19.						

3/5/19
चकिरप्र
3/5/19

क्रमांक 945

डेवलपर्स द्वारा दिखाया गया मरकच्छ मौजा दानापुर शाहबादपुर मु० अवधी महादेव में निर्मित टी-टाइप में पश्चिम लगभग 100 मी० उत्तर पश्चिम में लगभग 300 मीटर में मुख्य सड़क निर्मित है डेवलपर्स द्वारा बताया गया कि वर्तमान में जाने का कोई रास्ता नहीं है। उक्त मुख्य आवासीय श्रेणी परती जमीन है जिसका मूल्यांकन व्यावसायिक के स्तर पर लिया जा सकता है।

प्रतिवेदन विश्वसनीय प्रतिवेदन से सहमत हूँ ... 3/5/19

Ampuane 3/05/19

***द्वितीय पक्ष लेख्यधारी (डेभलपर)**

एवं

दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन जिसका निबंधन कार्यालय निर्मल श्रीती अपार्टमेंटए फ्लैट नम्बर 202, रोड नंम्बर 4ए, गर्दनीबाग पटना –800001 है (जो वर्तमान मे कौलेश्वारी कुंज अपोर्टमेंट फ्लॅट नंबर-G-1 कन्नुलाल रोड दयानंद कन्या उच्य बिद्यालय के नजदीक मीठापुर,थाना-जक्कनपुर जिला-पटना 800001 मे चल रहा है) जो पार्टनरशिप एक्ट 1932 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या 131/2010 द्वारा **प्रबंधक पार्टनर श्री बच्चालाल** वल्द स्व0 महावीर गोप, निवास निर्मल श्रीती अपार्टमेंट फ्लैट नम्बर 303, रोड नंम्बर 5 गर्दनीबाग पटना –800001 है, जिन्हे आगे डेभलपर / भवन निर्माता / विकाशक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप नामित किया गया है।

यह कि प्रसंगाधीन भू–खण्ड, मौजा-**दानापुर शहजादपुर, मोहल्ला-झकड़ी महादेव** बैंक क्लोनी के नजदीक , जिसका थाना कोड-117, ज़ोन-3, परगना-फुलवारी, सर्वे थाना – दानापुर , सब रजिस्टी दानापुर वो जिला – पटना, मवाजी 31 डिसमल लगभग है जिसका थाना नं0-21, तौजी नं0 –5275, खाता नं0-140, सर्वे प्लॉट नं0 –1171 का अंश,वर्तमान भाग संख्या-103,पृष्ट संख्या-49 ,अन्दर दानापुर नगर परिषद निजामत जिसका सब जिला रजिस्टी ऑफिस दानापुर वो जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना हैं के भू–स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची –1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची –1 में वर्णित भूमि प्रथम पक्षगण भू–स्वामी को अपने भाइयो द्वारा रजिस्टर्ड किसीम बसीका (बटवारा) से प्राप्त है जिसका डीड नंबर -333, बूक नं.-1, वॉल्यूम नं.-..........., दिनाक-10-2-1941 है, इस तरह प्रथम पक्षगण को वंशानुगत परम्परा के मुताविक वास्तविक उत्तराधिकारी हुए जो स्वत्व धारित करते हुए उपरोक्त भूमि पर निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्ण दखल कब्जा में चले आ रहे हैं। जिसका पूर्ण विवरण अनुसूचि –1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है। जिसका राजस्व रसीद प्रथम पक्षगण के नाम से कट रहा है जिसका बर्ष 2018-2019 है एवं जिसका भाग बर्तमान सं0 103, पृस्ठ सं0-49, लेखरोपन सं0-733, लेखरोपन तिथि-24-01-2005 है/ जिसका सर्कल ऑफिस दानापुर है जो दानापुर नगर परिषद निजामत के अन्तर्गत है। इस प्रकार जमीन मालिकगण प्रथम पक्षगण मिलकर सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिये सक्षम व समर्थ है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है –

उत्तर –श्री जगलल महतो,

दक्षिण – श्री रामस्वरुप महतो,

पूरव – श्री सिधारवी सिंह

पश्चिम – धनराज महतो

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

PARTNER

3.5.19

345

31.05.19

जिसका सरकारी मूल्य मो० 2,24,75,000/; दो करोड चौबीस लाख पछत्तर हजार रूपया होता है।

यह कि विकासक को भू–स्वामियों ने अनुसूची –1 में वर्णित जमीन के सम्बन्ध 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 दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिको प्रथम पक्ष की होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भू–स्वामी – प्रथम पक्ष को एक महीने के भीतर भुगतान करना होगा।

यह कि दोनों पक्षों में स्वस्थ मनोदशा, आन्तरिक इच्छा, भूत – भविष्य का नफा नुकसान, उचित–अनुचित सभी तथ्यों पर पूर्ण विचार करके बिना किसी दबाव व वहकाव के, निम्नलिखित शर्तो पर सहमति बनी –

1. यह कि उपरोक्त भूखण्ड जो अनुसूचि –1 में वर्णित है पर दानापुर नगर परिषद निजामत /सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप आधुनिक तकनिक से बहु मंजिला इमारत बनायेगे।
2. यह कि भू–स्वामियों –प्रथम पक्षगण और द्वितीय पक्ष विकाशकर्ता के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्ता ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया कि वे उक्त सम्पति को उन्न्यन के लिये जमीन का अधिग्रहण करेंगे और जमीन मालिको को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया कि उक्त सम्पति का उन्न्यन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नही पहुँचाऐगे और यह भी कि वे जमीन मालिको को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निषादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि भू–स्वामियों –प्रथम पक्ष के आन्तरिक इच्छा से उपर वर्णित भू–खण्ड पर रचनात्मक विकास के साथ – साथ उक्त भूखण्ड पर आधुनिक तकनिक से एक बहुमंजिला इमारत का ,आवासिय निर्माण करवाने हेतु सहमत हुए।
4. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त भू–खण्ड पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिये सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्ता पूर्णतया वहन करेंगे।
5. यह कि दानापुर नगर परिषद निजामत एवं सम्बन्धित प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित स्वीकृत नक्शा के अनुसार निर्मित भवन में सिर्फ तीन बेडरूम का 10 फ्लॅट 1300 वर्ग फीट (super built-up) का प्रत्येक फ्लॅट यानि कुल 13000/- वर्ग फीट (super built-up) एरिया भू–स्वामियों को दिया जायेगा तथा शेष बचे हुवे भाग विकासकर्ता (दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन) का होगा.जिसका उपयोग अपने-अपने जरूरत के अनुसार बेचने,किराया पर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

3-5-19

लगाने या अन्य किसी प्रकार का उपयोग मे लाने के लिये अपने-अपने हिस्से के लिये स्वतंत्र होंगे ।

6. यह कि बने हुवे फ्लॅट का बटवारा जमीन मालिक और डेभलपर को प्रत्येक फ्लोर पर होगा,जिसके एरिया की गणना सुपर निर्मित(super built-up) क्षेत्र मे होगा ।
7. यह कि इस विलेख में वर्णित भूमि पर अनुसूचि–2 वर्णित मानक एवं मेटेरियल के अनुसार भवन का निर्माण द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा ताकि भवन सुविधायुक्त, मजबुत, टिकाउ व गुणवत्तापूर्ण हो।
8. यह कि विकासकर्ता इस विलेख के अनुसूची 1 में वर्णित शर्तों व बंधनों के साथ उक्त जमीन पर इमारत वनाने को सहर्ष स्वीकार करते हैं।
9. यह कि इस विलेख के निष्पादन की तिथि से द्वितीय पक्ष डेभलपर को जमीन अधिग्रहित कर, उसपर विकास कार्य करने का अधिकार प्राप्त होगा।
10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेभलपर / विकासकर्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की समय सीमा **पाँच साल** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर नगर परिषद निजामत** /सम्बन्धित प्राधिकार द्वारा **नक्सा** स्वीकृती की तिथि से **और रेरा रजिस्ट्रेशन** होने के दिन से प्रभावी माना जायेगा। तथा अपार्टमेंट का नाम "रमृत्या पैलेस" होगा।
11. यह कि भू–स्वामी बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5;1द्ध एवं 5;2द्ध तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने –अपने हिस्से के अनुरूप स्वामी होंगे तथा वे अपने –अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने /अन्तरन करने के हकदार होंगे।
12. यह कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सीढ़ी, लिफ्ट, बालकोनी, एमिनिटिज फ्लैटों का उपयोग उनके कमशः आवंटित हिस्सा पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिये स्वतंत्र होगें।
13. यह कि भू–स्वामी **प्रथम पक्षगण** को उनके **हिस्से मे सिर्फ 10 पार्किंग एरिया दिया जायेगा** तथा शेष बचे हुवे पार्किंग एरिया विकासकर्ता **(दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन)** का होगा अधिकार होगा जिसका इमारत पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जायगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिकों का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढी घर, रास्ता, पम्प घर,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर,

उमेश कुमार 3-5-2019

राजू किरण 3/5/19

एजेन्ट कुमार 03-05-2019

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

3-5-19

सम्मिलित सौचालय एवं सामुहिक उपयोग की सभी चीजों का उपयोग सम्मिलित /अनुपातिक रूप से किया जायेगा।

14. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतू सभी प्रकार के कानुनी प्रकिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पुंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीददार किसी भी बैंक अथवा वित्तिय संस्थान से आर्थिक त्रृण / बुकिंग कार्य / आर्थिक लोन उगाही सिर्फ अपने हिस्से पर ही करेंगे।

15. यह कि यदि सरकारी नीतियों के कारण मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाय तब वैसी हालात में विकासकर्ता का निर्माण कार्य सम्पादन करने में होने वाले बिलम्ब का दोष द्वितीय पक्ष विकासक का नहीं होगा।

16. यह कि सभी सम्बन्धित रचनाकार, अभियंता, आरकिटेक्चर, सर्वेयर, ठेकेदार आदि के नियुक्ति का अधिकार विकासकर्ता को होगा।

17. यह कि भू-खण्ड से सम्बन्धित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा तथा जरूरत पड़ने पर प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को सहयोग करेंगे।

18. यह कि डेभलपर को उक्त जमीन के उन्नयन करने का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत /फ्लैटों को बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान **tenement** के द्वारा जो दानापुर **नगर परिषद निजामत** /सम्बन्धित प्राधिकार और/अथवा अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत **नक्शा की शर्तों** के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्‌देश्य के लिये भू-स्वामियों डेभलपर को जरूरत पडे तो वैसे सभी कार्य को करने के लिये डेभलेपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

A. उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिको के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिये आवेदन तैयार करना कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिये उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिये सर्वेयर, इंजिनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C. किसी भी याचिका नोटिश या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और भू-स्वामियों की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट, प्राधिकार या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या प्राधिकार के समक्ष ऐसे सम्पति

"...A HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना आदि कार्य द्वितीय पक्ष करेंगे।

D. **जैसा** कहा जा चुका है कि उक्त भू–खण्ड पर भवन बनाना और उसकी बिकी **करने** या अन्य प्रकार के आवंटन के लिये खरिदारो एवं **खरीदार** से विलेख की **शर्तो** के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना पूर्ण या आंशिक हिस्सा, सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य **खरीदार** को देना।

E. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेभलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिकी मूल्य का हिसाब रखना वशर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉ सदैव डेभलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिये उपयोग की जायगी।

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / tenement के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिये डेभलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G. डेभेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के फ्लैटों को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिकय पत्र निष्पादित करें।

H. जमीन मालिको ने स्वीकार किया है कि यदि डेभलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

I. डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के **नक्शा** 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 करेंग **जिससे जमीन मालिक को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं है**, और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिकय इत्यादि करेंगे, उसे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों / tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते मे अपने लिये रखें ।

PARTNER

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिये योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे दानापुर क्षेत्रिय विकास प्राधिकार / सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिये आवेदन तथा बचनवद्धताओं को अगर डेभलपर चाहें तो जमीन मालिकों ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टि शपथ – पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद निजामत / सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिये हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

19. यह कि भू–स्वामी घोषणा करतें हैं –

(i) यह कि भू–स्वामियों को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिये कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिये अधिकार है।

(ii) यह कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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।

(iii) यह कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेभलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेभलपर को यह मनोंबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च जमीन मालिकों से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि भू–स्वामियों के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भू–स्वामी किसी जमीन मालिको के वेनामीदार नहीं है और अगर भविष्य में ऐसा दावा पेस होता है तो वो भू–स्वामी अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र से उसका निपटारा करेंगे और डेभलपर का उसमें कोई लेना देना नहीं होगा तथा डेभलपर का हिस्सा पूरी तरह से ऐसे मामले से बाहर एवं स्वतंत्र व सुरक्षित होगा।

(v) यह कि भू–स्वामियों द्वारा यह दावा किया गया है कि प्रसंगाधीन जमीन सभी तरह से पाक साफ है इस पर किसी प्रकार का ऋणभार आदि नहीं है और अगर किसी प्रकार का झूठा दावा कोई करता है या ऋण भार पाया जाता है तो उससे निवटने में आने वाली परेशानियों से जमीन मालिक स्वंय अपने खर्च पर निवटेंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

PARTNER

जाने तक बांकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जायेगा तो इसका भुगतान भू–स्वामी स्वंय करेंगे।

(vii) यह कि भू–स्वामियों द्वारा जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य मनोबंध हो जाने के पश्चात डेभलपर बचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii) यह कि भू–स्वामियों को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, एकरारनामा करने, पट्टा देने अथवा निवटान करने का अधिकार होगा।

(ix) यह कि अपने हिस्से के फ्लैट के अधिकार से सम्बन्धित किसी तरह का कर जैसे वस्तु कर, सेवा कर, नगर निगम का कर एवं अन्य किसी भी तरह का सेवा कर जो जमीन मालिकों पर लागू होगा आय कर को छोड़कर उनका भुगतान जमीन मालिकों को करना होगा एवं इसमें किसी भी तरह का विवाद विकाशकर्ता से नहीं करेंगे।

20. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेभलपर निर्मित भवन में जमीन मालिको और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेभलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है वशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेभलपर अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन के निर्माण में लगाया जायगा।

21. यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेभलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र मे अपने हिस्से,बिक्री योग्य हिस्से को डेभलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढ़ंग से हस्तांतरित करने के लिये विकाशकर्ता सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

22. यह कि दानापुर नगर परिषद निजामत द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेभलपर इमारत के निर्माण में असफल होते हैं अथवा भू–स्वामियों को बिक्री करने योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ होते है प्राकृतिक आपदा, दैविक कारण,सरकारी नीतियो के बदलाव, बालू, गिट्टी, सरिया,आदि की अनुपलब्धता को छोड़करद्ध तो वैसी स्थिति में दोनों पक्षों के आपसी सहमति से ही आगे का कार्य करना सम्भव होगा।

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

23. यह कि इमारत में सभी सामन्य (Civil), बिजली, Plumbing and sanitory कार्यो, जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि सामिल है वे दानापुर नगर परिषद निजामत के नियम, परिनियम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

24. यह कि इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेभलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिये डेभलपर पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्धटना से सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिये जबावदेह नहीं होंगे ।

यह लेख्य प्लॉट से सम्बन्धित जरूरी कार्यों के लिये भू–स्वामियों से ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरीय सदस्य होने के नाते परिवार के हित में है।

अनुसूची –1.

डेभलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

यह आवासीय परती जमीन **मौजा-दानापुर शहजादपुर,मोहल्ला- झकड़ी महादेव** बैंक क्लोनी के नजदीक, जिसका थाना कोड-117, ज़ोन-3, परगना-फुलवारी, सर्वे थाना – दानापुर , सब रजिस्टी दानापुर वो जिला – पटना, मवाजी 31 डिसमल लगभग है जिसका थाना नं0-21, तौजी नं0 –5275, खाता नं0-140, सर्वे प्लॉट नं0 –1171 का अंश, वर्तमान भाग संख्या-103,पृष्ट संख्या-49, अन्दर पटना नगर निगम, थाना कोड–155, जोन –03, अन्दर दानापुर नगर परिषद निजामत । जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

उत्तर –श्री जग्गलल महतो.
दक्षिण – श्री रामस्वरुप महतो.
पूरब – श्री सिधारवी सिंह
पश्चिम – धनराज महतो

उपरोक्त वर्णित भूमि का सरकारी कीमत 2,24,75,000/; दो करोड़ चौबीस लाख पछत्तर हजार रूपया होता है।

GA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

दानापुर (पटना)

अनुसूची ।।

बनने वाले भवन का संछिप्त ढाचागत विवरण !

1. ढाचा :- आर . सी . सी . फ्रेम ढांचा ।
2. छत :- आर . सी . सी . का छत ।
3. ईटा :- प्रथम कोटी का ईटा लगेगा।
4. फर्श :- संगमरमर या सेरमीक या ISI मार्का ब्रांड टाइल्स अंदर समस्त फर्श छेत्र मे लगेगा ।
5. परिसज्जन:- समस्त अंदर छेत्र मे प्लास्टर ऑफ पेरिस रहेगा और केवल बाहर वेदर कोट का होगा।
6. दरवाजे:- सभी दरवाजा 32mm उच्च कोटी का होगा । (चौखट कपूर, साल का पेंट किया हुआ होगा)
7. खिड़कियाँ :- सभी खिड़कियाँ एल्युमिनियम का पिन हैड ग्लास के साथ होगा।
8. शौचालय :- शौचालय की दीवाल मे 7fit उचाई तक टाइल्स और एक बेसिन मे साथ, एक गीजर पॉइंट सिर्फ मास्टर बेड रूम मे रहेगा, सावर पॉइंट रहेगा ।
9. रसोई घर :- Green Marble का कर्यकारी platform तथा Steel का सिंक , कार्यकारी platform से 24" उचा रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा ।
10. बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी . वी . सी . conduct couper wiring Master Bedroomमे A.C प्वाइंट । , सारा फिटिंग सामग्री(ISI MARKA) उच कोटी का होगा ।
11. लिफ्ट:- चार वायक्ति का भार वहन करने योग लिफ्ट उच्च कोटी का होगा ।
12. पानी का साधन :- छत के ऊपर R.C.C टैंक और जिसका सप्लाइ गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

नोट :- यह साधरन भवन का ढांचागत विवरण है । किसी तरह के परिवर्तन जमीन मालिक दारा करने पर जो खर्च होगा वह खर्च जमीन मालिक को भुगतान करना होगा ।

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

गवाहन–

1\.

Upendra Madhukar
S/o Shri Chandra Kiran Prasad.
Add. Kiran Niwas,
South mandiri,
Near Kathpul.
Post. G.P.O.
Patna-1.
Umadhukar
03/05/2019.

2\.

प्रथम पक्षो भूस्वामियों का हस्ताक्षर

1\. चन्द्र किरण प्रसाद
3/5/19

2\. पंकज कुमार
03-05-2019

3\. उमेश कुमार वर्मा
3.5.2019

2\. Amarnath Kumar
S/o. Sri. Gangadhar Roy.
Vill- Haripur Colony.
P.O - Digha ghat
Dist — Patna – 11
3/5/19

द्वितीय पक्ष विकासकर्ता का हस्ताक्षर
"...GA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
3.5.19

Drafted by
Arvind. Kumar
Enrl 1785/17

3/5/19

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR02658143140868R
Certificate Issued Date	:	25-Apr-2019 03:53 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01030045981266O4R
Purchased by	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Description of Document	:	Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid By	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	4,50,500(Four Lakh Fifty Thousand Five Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	4,71,000 (Four Lakh Seventy One Thousand only)

280220190503067

6259/12

Stock Holding Corporation of India Ltd.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

Do not write or type below this line

TQ 0011123314

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

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. 450500/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	471000/-

Registration Fee | **LLR + Proc Fee** | **Service Charge**

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

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

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

Date: 03/05/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 03rd May 2019 by Chandra Kiran Prasad S/O- Late Sukhdev Prasad by profession Others. Status - Executant

3/5/19

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:03/05/2019**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Upendra Madhukar' age '34' Sex 'M', 'S/O- Chandra Kiran Prasad', resident of 'Kiran Niwas, North Mandir, Budha Colony, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 03/05/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 114 on pages on 230 -242, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-18 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 03/05/2019

Registering Officer
Danapur

Token No. : 6259 Year : 2019 S.No. : 5931 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 5703

5/3/201

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

उपेन्द्र मधुकर
Upendra Madhukar
जन्म तिथि/ DOB: 01/03/1984
पुरुष / MALE

8870 1207 5052

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA
आधार

पता:	Address
S/O: चंद्र किरण प्रसाद, किरण निवास, साउथ मंदिरी, काठपुल के पास, पटना, फुलवारी, पटना, बिहार - 800001	S/O: Chandra Kiran Prasad, kiran niwas, south mandiri, near kathpul, patna, Phulwari, Patna, Bihar - 800001

1947 1800 300 1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in | P.O. Box No. 1947, Bengaluru-560 001

Upendra Madhukar
3/5/19

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **13/03/2021** by **Geeta Singh Alies Geeta Devi**
A stamp duty of Rs. **91060**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **9520** in Book No. **1**, Volume No. **192** on pages from **122** to **135** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **30** / Year **2021**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 06/07/2021 Token No: 4844 /2021

उन्नयन मनोबंध

(Develoment Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 13.-03-2021 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया गया

1. **श्रीमति गीता सिंह उर्फ श्रीमति गीता देवी पति- श्री हरेराम सिंह ।**

निवासी मोहल्ला-सुलतानपुर मठ त्रिमूर्ति नगर,पोस्ट व थाना-दानापुर,जिला-पटना प्रांत-बिहार की रहने वाली भारतीय नागरिक है, प्रथम पक्ष "भू-स्वामीनी" के नाम से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधित्व, वारिसान / प्राधिकृत एजेन्ट उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।
मोबाईल नo- 9931227449

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 4844 | Reg. Year 2021 | Serial Number 4720 | Deed Numbe

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	
Claimant	Bachchalal(Partner)						
Sig. बच्चालाल 13.3.21							
Presented By	Geeta Singh Alies Geeta Devi						
Sig. गीता सिंह उर्फ गीता देवी 13/3/2021							
Executant	Geeta Singh Alies Geeta Devi	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Sig. गीता सिंह उर्फ गीता देवी 13/3/2021							
Identified By	Amar Nath Kumar						
Sig. अमरनाथ कुमार 13.3.21							

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop024

गीता सिंह उर्फ गीता देवी
13/3/2021

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR18605881916002T
Certificate Issued Date	:	12-Mar-2021 03:50 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0123785041353080T
Purchased by	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid By	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	91,060(Ninety One Thousand And Sixty only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,11,560 (One Lakh Eleven Thousand Five Hundred And Sixty only)

III-4844
2021

Do not write or type below this line

LB 0008244298

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at www.shcilestamp.com or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

***द्वितीय पक्ष लेख्यधारी (डेभलपर)**

एवं

दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन जिसका निबंधन कार्यालय निर्मल श्रीती अपार्टमेंटए फ्लैट नम्बर 202, रोड नंम्बर 5, गर्दनीबाग पटना –800001 है **(जो वर्तमान मे कौलेश्वारी कुंज अपार्टमेंट फ्लॅट नंबर-G-1 कन्नुलाल रोड दयानंद कन्या उच्य बिद्यालय के नजदीक मीठापुर,थाना-जक्कनपुर जिला-पटना 800001 मे चल रहा है)** जो **पार्टनरशिप** एक्ट 1932 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या 135/2010 द्वारा **अधिकृत पार्टनर श्री** बच्चालाल पिता स्व0 महावीर गोप, निवास निर्मल श्रीती अपार्टमेंट फ्लैट नम्बर 303, रोड नंम्बर 5 **गर्दनिबाग** पटना –800001 है,**प्रांत बिहार के** रहने वाले भारतीय नागरिक है, जिन्हे आगे डेभलपर / भवन निर्माता / विकाशक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप नामित किया गया है। Mob 9931027534

यह कि प्रसंगाधीन संयुक्त भू–खण्ड, मौजा-**दानापुर शहजादपुर, मोहल्ला-झकड़ी महादेव,** जिसका थाना कोड-..086, ज़ोन-..02.., **बैंक क्लोनी के नजदीक**, परगना-**फुलवारी**, सर्वे थाना – दानापुर,सब **रजिस्ट्री दानापुर** वो जिला–पटना, **भूमी का कुल** मवाजी 2 कट्ठा यानि की 2722 वर्ग फीट, यानि की 6.2574 डिसमिल लगभग है,जिसका थाना नं0-21, तौजी नं0 –5275, खाता नं0-124, खेसरा संख्या–1184,जमाबंदी संख्या-.........,अन्दर दानापुर नगर परिषद निजामत जिसका **सब** जिला **रजिस्ट्री** ऑफिस **दानापुर वो** जिला **रजिस्ट्री** ऑफिस पटना हैं के भू–स्वामीयो के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे हैं, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची –1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

अनुसूची –1

यह कि वर्णित भूमि प्रथम पक्ष भू–**स्वामिनी श्रीमति गीता सिंह उर्फ गीता देवी की खुद** की अर्जित की हुई संपति है,जो भू-स्वामिनी ने अपने नाम से दिनांक-29-01-2016 को श्रीमति-कुसुम देवी से 1 कट्ठा खरीदा जिसका निवंधित दस्तावेज़ संख्या-1571,बूक संख्या-1, जिल्द संख्या-32,प्रीस्ट संख्या-491 से 502,कुल 12 प्रीस्ट,टोकन संख्या -1583/2016 है,और पुनः भू-स्वामिनी ने अपने नाम से दिनांक-07-06-2019 को श्रीमति-कुसुम देवी से 1 कट्ठा खरीदा जिसका निवंधित दस्तावेज़ संख्या-9128,बूक संख्या-1,जिल्द संख्या-185,प्रीस्ट संख्या-131 से 141,कुल 11 प्रीस्ट,टोकन संख्या -9873/2019 है, निवंधन के बाद से उक्त जमीन श्रीमति गीता सिंह के दखल-कब्जे मे चले आ रहे है,जिसका वार्षिक राजस्व रसीद भी श्रीमति गीता सिंह के नाम से कट रहा है,जिसका वर्तमान भाग संख्या-104,प्रीस्ट संख्या:-2 है,जिसका

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

सर्कल ऑफिस **दानापुर** है जो **दानापुर नगर परिषद निजामत** के अंतर्गत आता है। इस प्रकार जमीन **मालिक** प्रथम पक्ष सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिये सक्षम व समर्थ है।

यह कि विकासक को भू-**स्वामिनी** ने अनुसूची -1 में वर्णित जमीन के सम्बन्ध में यह **बिश्वाश** 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 दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन **मालिक गण** प्रथम पक्ष की होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भू-**स्वामिनी** - प्रथम पक्ष **को एक महीने के भीतर भुगतान करना** होगा।

यह कि दोनों पक्षों में स्वस्थ मनोदशा, आन्तरिक इच्छा, भूत-भविष्य का नफा नुकसान, उचित-अनुचित सभी तथ्यों पर पूर्ण विचार करके बिना किसी दबाव व वहकाव के, निम्नलिखित शर्तों पर सहमति बनी -

1. यह कि उपरोक्त भूखण्ड जो अनुसूचि -1 में वर्णित है पर **संयुक्त रूप से(बिकशकर्ता द्वारा अधिग्रहीत की गयी भूमि के साथ) दानापुर नगर परिषद निजामत** /सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का **नक्शा** एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप आधुनिक तकनिक से बहु मंजिला इमारत बनायेगे।
2. यह कि भू-**स्वामिनी** -प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष विकाशकर्ता के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्ता ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया कि वे उक्त सम्पति को उन्न्यन के लिये जमीन का अधिग्रहण करेंगे और जमीन मालिको को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया कि उक्त सम्पति का उन्न्यन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचाऐंगे और यह भी कि वे जमीन मालिको 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 भू-स्वामि**नी**-प्रथम पक्ष के आन्तरिक इच्छा से उपर वर्णित भू-खण्ड पर रचनात्मक विकास के साथ -साथ उक्त भूखण्ड पर आधुनिक तकनिक से एक बहुमंजिला इमारत का आवासिय निर्माण करवाने हेतु सहमत हुए।
4. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त भू-खण्ड पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिये सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्ता पूर्णतया वहन करेंगे।

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

5. यह कि **दानापुर नगर परिषद निजामत** एवं सम्बन्धित प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित स्वीकृत निर्मित भवन में दोनों पक्षों का **50%,50%** हिस्सा होगा,**यानि 50% भू-स्वामियो का और 50% बिकशकर्ता का होगा**.जिसका उपयोग अपने-अपने जरूरत के अनुसार बेचने,किराया पर लगाने या अन्य किसी प्रकार का उपयोग मे लाने के लिये अपने-अपने हिस्से के लिये स्वतंत्र होंगे ।

6. यह कि **बने हुवे फ्लॅट का बटवारा जमीन मालिक और** डेमलपर **की आपसी सहमति से होगा,जिसके एरिया की गणना सुपर निर्मित**(super built-up) **क्षेत्र मे होगा** ।

7. यह कि इस विलेख में वर्णित भूमि पर अनुसूचि–2 वर्णित मानक एवं मेटेरियल के अनुसार भवन का निर्माण द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा ताकि भवन सुविधायुक्त, मजबुत, टिकाउ व गुणवत्तापूर्ण हो।

8. यह कि विकासकर्ता इस विलेख के अनुसूची 1 में वर्णित शर्तों व बंधनों के साथ उक्त जमीन पर इमारत वनाने को सहर्ष स्वीकार करते है।

9. यह कि इस विलेख के निष्पादन की तिथि से द्वितीय पक्ष डेमलपर को जमीन अधिग्रहित कर, उसपर विकास कार्य करने का अधिकार प्राप्त होगा।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेमलपर / विकासकर्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की समय सीमा **पाँच साल छः महिना** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **एक साल** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर नगर परिषद निजामत** /सम्बन्धित प्राधिकार द्वारा **नक्सा** स्वीकृती की तिथि से **और रेरा रजिस्ट्रेशन होने के दिन से** प्रभावी माना जायेगा।

11. यह कि भू–**स्वामिनी** बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5;1द्ध एवं 5;2द्ध तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने –अपने हिस्से के अनुरूप स्वामी होंगे तथा वे अपने –अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरन करने के हकदार होंगे।

12. यह कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सीढ़ी, लिफ्ट, बालकोनी, एमिनिटिज फ्लैटों का उपयोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सा पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिये स्वतंत्र होगें।

13. यह कि भू–स्वामी**नी** प्रथम पक्ष कों उनके हिस्से मे सिर्फ 50% पार्किंग एरिया दिया जायेगा तथा शेष बचे हुवे 50% पार्किंग एरिया विकासकर्ता **(दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन)** का

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

अधिकार होगा जिसका इमारत पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जायगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिकों का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सामुहिक उपयोग की सभी चीजों का उपयोग सम्मिलित रूप से किया जायेगा।

14. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतू सभी प्रकार के कानुनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पुंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीददार किसी भी बैंक अथवा वित्तिय संस्थान से आर्थिक त्रृण / बुकिंग कार्य / आर्थिक लोन सिर्फ अपने हिस्से पर ही करेंगे।

15. यह कि यदि सरकारी नीतियों के कारण मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाय तब वैसी हालात में विकासकर्ता का निर्माण कार्य सम्पादन करने में होने वाले बिलम्ब का दोष द्वितीय पक्ष विकासक का नहीं होगा।

16. यह कि सभी सम्बन्धित रचनाकार, अभियंता, आरकिटेक्चर, सर्वेयर, ठेकेदार आदि के नियुक्ति का अधिकार विकासकर्ता को होगा।

17. यह कि भू-खण्ड से सम्बन्धित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा तथा जरूरत पड़ने पर प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को सहयोग करेंगे।

18. यह कि डेभलपर को उक्त जमीन के उन्नयन करने का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत /फ्लैटों को बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान tenement के द्वारा जो दानापुर नगर परिषद निजामत /सम्बन्धित प्राधिकार और/अथवा अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिये भू-स्वामियों डेभलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य को करने के लिये डेभलेपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

A. उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिको के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिये आवेदन तैयार करना कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिये उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिये सर्वेयर, इंजिनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C. किसी भी याचिका नोटिश या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और भू-स्वामियो की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट प्राधिकार या अन्य के समक्ष उपस्थित

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

13. 3. 2021

होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या प्राधिकार के समक्ष ऐसे सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना आदि कार्य द्वितीय पक्ष करेंगे,**बशर्ते ये जमीन से संबंधीत न हो**।

D. **जैसा** कहा जा चुका है कि उक्त भू–खण्ड पर भवन बनाना और उसकी बिकी **करने** या अन्य प्रकार के आवंटन के लिये खरिदारो एवं **खरीदार** से विलेख की **शर्तों** के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना पूर्ण या आंशिक हिस्सा, सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य **खरीदार** को देना।

E. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेभलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिकी मूल्य का हिसाब रखना वशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेभलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिये उपयोग की जायगी।

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / tenement के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिये डेभलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G. डेभेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के फ्लैटों को सीधे अथवा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिकय पत्र निष्पादित करें।

H. जमीन मालिको ने स्वीकार किया है कि यदि डेभलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

I. डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के **नक्शा** 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 करेंग **जिससे जमीन मालिक को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं है**, और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिकय इत्यादि करेंगे, उसे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते मे अपने लिये रखें ।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिये योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे **दानापुर** क्षेत्रिय विकास प्राधिकार / सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिये आवेदन तथा बचनवद्धताओं को अगर डेभलपर चाहें तो जमीन मालिकों ऐसे सभी **आवश्यक** योजनाओं, विशिष्टि **शपथ** –पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **दानापुर नगर परिषद निजामत** ./ सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिये हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

19. **यह कि भू–स्वामीनी घोषणा करती हैं –**

(i) यह कि भू–**स्वामिनीं** को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिये कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिये अधिकार है।

(ii) यह कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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।

(iii) यह कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेभलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेभलपर को यह मनोंबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च जमीन मालिकों से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि भू–**स्वामियों** के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भू–स्वामी किसी जमीन मालिको के वेनामीदार नहीं है और अगर भविष्य में ऐसा दावा पेस होता है तो वो भू–स्वामी अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र से उसका निपटारा करेंगे और डेभलपर का उसमें कोई लेना देना नहीं होगा तथा डेभलपर का हिस्सा पूरी तरह से ऐसे मामले से बाहर एवं स्वतंत्र व सुरक्षित होगा।

(v) यह कि भू–**स्वामिनीं** द्वारा यह दावा किया गया है कि प्रसंगाधीन जमीन सभी तरह से पाक साफ है इस पर किसी प्रकार का ऋणभार आदि नहीं है और अगर किसी प्रकार का झूठा दावा कोई करता है या ऋण भार पाया जाता है

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

तो उससे निवटने में आने वाली परेशानियों से जमीन मालिक स्वंय अपने खर्च पर निवटेंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी **शुल्क** या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बांकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या **शुल्क** बकाया पाया जायेगा तो इसका भुगतान भू-स्वामी**नी** स्वंय करेंगे।

(vii) यह कि भू-स्वामी**नी** द्वारा जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य मनोबंध हो जाने के **पश्चात** डेभलपर बचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii) यह कि भू-**स्वामिनी** को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, एकरारनामा करने, पट्टा देने अथवा निवटान करने का अधिकार होगा।

(ix) यह कि अपने हिस्से के फ्लैट के अधिकार से सम्बन्धित किसी तरह का कर जैसे वस्तु कर, सेवा कर, नगर निगम का कर एवं अन्य किसी भी तरह का सेवा कर जो जमीन मालिकों पर लागू होगा आय कर को छोड़कर उनका भुगतान जमीन मालिकों को करना होगा एवं इसमें किसी भी तरह का विवाद विकाशकर्ता से नहीं करेंगे।

20. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेभलपर निर्मित भवन में जमीन मालिको और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेभलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है वशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेभलपर अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन के निर्माण में लगाया जायगा।

21. यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेभलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र **मे अपने हिस्से**,बिकी योग्य हिस्से को डेभलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढ़ंग से हस्तांतरित करने के लिये विकाशकर्ता सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

22. यह कि **दानापुर नगर परिषद निजामत** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **एक साल** की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेभलपर इमारत के निर्माण में असफल होते हैं अथवा भू-स्वामियों को बिकी करने योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ होते है प्राकृतिक

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

आपदा, दैविक कारण,सरकारी नीतियो के बदलाव, बालू, गिट्टी, सरिया,आदि की अनुपलब्धता को छोड़करद्ध तो वैसी स्थिति में दोनों पक्षों के आपसी सहमति से ही आगे का कार्य करना सम्भव होगा।

23. यह कि इमारत में सभी सामन्य (Civil), बिजली, Plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगर्त एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि सामिल है वे **दानापुर नगर परिषद निजामत** के नियम, परिनियम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

24. यह कि इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेभलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिये डेभलपर पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्धटना से सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिये जबावदेह नहीं होंगे ।

यह लेख्य प्लॉट से सम्बन्धित जरूरी कार्यों के लिये भू–स्वामिनी से ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरीय सदस्य होने के नाते परिवार के हित में है।

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

अनुसूची –I.

डेभलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

यह आवासीय परती जमीन **मौजा-दानापुर शहजादपुर, मोहल्ला- झकड़ी महादेव,** जिसका थाना कोड-086, ज़ोन-02 बैंक क्लोनी के नजदीक, परगना-फुलवारी, सर्वे थाना – दानापुर, जिसका प्राधिकार क्षेत्र सब रजिस्ट्री दानापुर वो जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना सदर है, जिला – पटना, एवं दानापुर नगर परिषद निजामत,एवं भूमी का कुल मवाजी 2 कट्ठा यानि की 2722 वर्ग फीट, यानि की 6.2574 डिसमिल लगभग है जिसका थाना नं0-21, तौजी नं0 –5275, खाता नं0-124, सर्वे प्लॉट नं0 –1184,जमाबंदी संख्या-............ वर्तमान भाग संख्या-105,पृष्ट संख्या-213 अन्दर दानापुर नगर परिषद निजामत,जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

उत्तर – निज पार्ट प्लॉट-1184 ।

दक्षिण – रतन महतो और बिन्दु देवी ।

पूरव – निज पार्ट प्लॉट-1184 ।

पश्चिम – प्लॉट संख्या-1179 ।

उपरोक्त वर्णित भूमि का सरकारी **कीमत** 7,25,000/-**प्रति डिस्मिल जिसका कुल मूल्य** 4536615/- ; पैंतालीस लाख छत्तीस हजार छः सौ पन्द्रह रूपयो होता है।

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संछिप्त ढाचागत विवरण !

1. ढांचा :- आर . सी . सी . फ्रेम ढांचा ।
2. छत :- आर . सी . सी . का छत ।
3. ईटा :- प्रथम कोटी का ईटा लगेगा।
4. फर्श :- संगमरमर या सेरमीक या ISI मार्का ब्रांड टाइल्स अंदर समस्त फर्श छेत्र मे लगेगा ।
5. परिसज्जन:- समस्त अंदर छेत्र मे प्लास्टर ऑफ पेरिस रहेगा और केवल बाहर वेदर कोट का होगा।
6. दरवाजे:- सभी दरवाजा 32mm उच्च कोटी का होगा । (चौखट कपूर, साल का पेंट किया हुआ होगा)
7. खिड़कियाँ :- सभी खिड़कियाँ एल्युमिनियम का पिन हैड ग्लास के साथ होगा।
8. शौचालय :- शौचालय की दीवाल मे 5 fit उचाई तक टाइल्स और एक बेसिन मे साथ, एक गीजर पॉइंट सिर्फ मास्टर बेड रूम मे रहेगा, सावर पॉइंट रहेगा ।
9. रसोई घर :- White Marble का कार्यकारी platform तथा Steel का सिंक , कार्यकारी platform से 18" उचा रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा ।
10. बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी . वी . सी . conduct couper wiring Master Bedroomमे A.C प्वाइंट । , सारा फिटिंग सामग्री(ISI MARKA) उच कोटी का होगा ।
11. लिफ्ट:- चार वायक्ति का भार वहन करने योग लिफ्ट उच्च कोटी का होगा ।
12. पानी का साधन :- छत के ऊपर R.C.C टॅक और जिसका सप्लाइ गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

नोट 1. यह साधारण भवन का ढांचागत विवरण है । किसी तरह के परिवर्तन जमीन मालिक को मिले हुवे फ्लॅट मे,जमीन मालिक द्वारा करने पर जो खर्च होगा वह खर्च जमीन मालिकन को भुगतान करना होगा ।

नोट 2 यह की बिल्डर द्वारा बनया जा रहा अपार्टमेंट के जमीन मालिक के शेयर मे जो भी निर्माण कार्य होगा जैसे टाइल्स,मार्बल,कल,लकड़ी,वाइरिंग इत्यादि वो सभी उच्च कोटी ISI मार्का का होगी,नहीं होने पर जमीन मालिक हस्तक्षेप कर स्वय देख-रेख मे समान बिल्डर द्वारा लगवायेंगे,नहीं लगवाने पर कानूनी कारवाई जमीन मालिक कर सकते है।

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER
13.3.21

अवर निबंधन कार्यालय पटना

गवाहगण –

1. अमरनाथ कुमार
S/o - श्री - गंगाधर राय
ग्राम - हरिपुर कॉलोनी
पो० - उत्तर ढ़ाढ़ा
जिला - पटना - 11
मो० - 9334129101

2. Rauman Kumar Mishra
S/O:- Shri Umesh Mishra
C/O:- Sanjay Singh
Trimurti Builders
Indira Nagar, Road No:-3
Patna-800020

सीता सिंह उर्फ सीता देवी
13.3.2021

प्रथम पक्ष **भू-स्वामिनी** का हस्ताक्षर

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER
13.3.21

द्वितीय पक्ष विकासकर्ता का हस्ताक्षर

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

निबंधन कार्यालय ... पुर (पटना)

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 90740/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	111560/-

FEE PAID — **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	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Date: 13/03/2021

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 13th March 2021 by Geeta Singh Alies Geeta Devi W/O Hareram Singh by profession House Wife. Status - Executant

गीता सिंह उर्फ गीता देवी

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:13/03/2021**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amar Nath Kumar' age '41' Sex 'M', 'Gangadhar Ray', resident of 'Haripur Colony,digha Ghat,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 13/03/2021

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 192 on page no. 122 to 135 for the year 2021 and stored in CD Volume No. 30 , year 2021. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

Token No. : 4844 **Year : 2021** **S.No. : 4728** SCORE 4.1 **SCORE Ver.4.1** **Deed No.:** **Registering Officer**
Date : 06/07/2021 **Danapur**

DEED NO: 9520

06-Jul-21

ROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

4844 BMC

Importatnt Note:-

- **अपॉइंटमेंट की तिथि से दो दिन पहले तक अपॉइंटमेंट रद्द कर सकते हैं। इस हेतु biharregd.bihar.gov.in पर लिंक दिया हुआ है।**
- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

Dsro Code	: 2802	Office Name	: Danapur
Name of Presentent	: Durga Home Construction	Reference No	: 280220210312060
Type of Documents	: Agreement or Mem. of Agre	Circle Name	: Danapur
Appointment Date	: 13-03-2021 00:00:00	Appointment Time	: 16:29 PM
Booking Date	: 12-03-2021 00:00:00	Local Body	: Urban

Payment Details

Payment Mode	: Stock Holding
GRN/STK No.	: IN-BR18605881916002T

- **No appointment will be cancelled automatically.**
- **कोई अपॉइंटमेंट स्वतः रद्द नहीं होगा।**

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 91060
Registration Fee	: 20000
LLR and Processing Fee	: 0

- **Cancel appointment for registration of deed upto two days before date of appointment. from the site biharregd.bihar.gov.in**

Note 1 :-This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attached with document to be registered.

Note 2 :-Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp,registration fee and other fees including service charge have not been attached with documents to be registered on this appointment.

Sign. of Party/Representative **Checked By** **Officer-in-Charge**

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

आधार

पता:
आत्मज: गंगाधर राय, हरिपुर कॉलोनी दीघा घाट, दीनापुर कम खगौल, पटना,
बिहार - 800011

Address:
S/O: Gangadhar Roy, Haripur Colony Digha Ghat, Dinapur-Cum-Khagaul, Patna,
Bihar - 800011

1947
1800 300 1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in | P.O. Box No. 1947, Bengaluru-560 001

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

अमर नाथ कुमार
Amar Nath Kuamr
जन्म तिथि/ DOB: 03/02/1979
पुरुष / MALE

5739 3613 9159

मेरा आधार, मेरी पहचान

अमरनाथ कुमार
13/3/21

Identified

आयकर विभाग

INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार

GOVT. OF INDIA

GITA SINGH

KANAK KANT DEEPAK

20/01/1988

Permanent Account Number

DAVPS2394D

05112010

Gita Singh

Signature

गीता सिंह · उर्फ गीता देवी

13·3·2021

Serial No. 4722 1 Deed No. 9521

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

This document was presented for registration on **13/03/2021** by **Hareram Singh**
A stamp duty of Rs. **136400**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **9521** in Book No. **1**, Volume No. **192** on pages from **136** to **150** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **30** / Year **2021**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 06/07/2021 Token No: 4842 /2021

Scanned By

उन्नयन मनोबंध

(Develoment Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 13-03-2021 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया गया।

प्रथम पक्ष लेख्यकारीगन (जमीन मालिक)

1. **श्री हरेराम सिंह पिता-स्वर्गीय शिव प्रसाद सिंह ।**

निवासी मोहल्ला-सुलतानपुर मठ त्रिमूर्ति नगर,पोस्ट वो थाना-दानापुर,जिला-पटना प्रांत-बिहार के रहने वाले भारतीय नागरिक है, प्रथम पक्ष "भू-स्वामीयो" के नाम से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधित्व, वारिसान / प्राधिकृत प्रतिनिधि / उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।
मोबाईल नo- 9931827446

दस्तावेज जाँच

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 4842	Reg. Year 2021	Serial Number 4722	Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Claimant — Bachchalal(Partner)

Sig. 13.3.21

Executant — Bhagwan Satya Narayan

Sig. Bhagwan Satyanarayan 13.03.21

Presented By — Hareram Singh

Sig. हरेराम सिंह 13.3.2021

Executant — Hareram Singh

Sig. हरेराम सिंह 13.3.2021

✕ Photo	✕ Thumb	✕ Index	✕ Middle	✕ Ring	✕ Little

Executant — Vijay Pratap Singh

Sig. विजय प्रताप सिंह 13.3.2021

Identified By — Amarnath Kumar

Sig. अमरनाथ कुमार 13.3.21

हरेराम सिंह
13.3.2021

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR18605821707649T
Certificate Issued Date	:	12-Mar-2021 03:49 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0123784901342040T
Purchased by	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid By	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,36,400(One Lakh Thirty Six Thousand Four Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,56,900 (One Lakh Fifty Six Thousand Nine Hundred only)

Do not write or type below this line

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

LB 0008244299

Statutory Alert:

2. **श्री विजय प्रताप सिंह पिता-स्वर्गीय शिव प्रसाद सिंह ।**
निवासी ग्राम और पोस्ट ऑफिस-अतिमि,थाना-नावानगर,जिला-बक्सर,प्रांत-बिहार के रहने वाली भारतीय नागरिक है, प्रथम पक्ष "भू-स्वामीयों" के नाम से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधित्व, वारिसान / प्राधिकृत एजेन्ट / उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है। **मोबाईल न०-** 7884257021

3. **श्री भगवान सत्य नारायण पिता-स्वर्गीय शिव जनम राम वैष्णव ।**
नवासी ग्राम और पोस्ट ऑफिस-अतिमि,थाना-नावानगर,जिला-बक्सर,प्रांत-बिहार के रहने वाली भारतीय नागरिक है, प्रथम पक्ष "भू-स्वामी" के नाम से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधित्व, वारिसान / प्राधिकृत एजेन्ट / उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है। **मोबाईल न०-** 9934476487

***द्वितीय पक्ष लेख्यधारी (डेभलपर)**

एवं

दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन जिसका निबंधन कार्यालय निर्मल श्रीती अपार्टमेंटए फ्लैट नम्बर 202, रोड नंम्बर 5, गर्दनीबाग पटना –800001 है (**जो वर्तमान मे कौलेश्वारी कुंज अपार्टमेंट फ्लॅट नंबर-G-1 कन्नुलाल रोड दयानंद कन्या उच्च विद्यालय के नजदीक मीठापुर,थाना-जक्कनपुर जिला-पटना 800001 मे चल रहा है**) जो **पार्टनरशिप** एक्ट 1932 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या 135/2010 द्वारा **अधिकृत पार्टनर श्री बच्चालाल** पिता स्व0 महावीर गोप, निवास निर्मल श्रीती अपार्टमेंट फ्लैट नम्बर 303, रोड नंम्बर 5 **गर्दनिबाग** पटना –800001 है,**प्रांत बिहार** के रहने वाले भारतीय नागरिक है, जिन्हे आगे डेभलपर / भवन निर्माता / विकाशक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप नामित किया गया है।

यह कि प्रसंगाधीन संयुक्त भू-खण्ड, मौजा-**दानापुर शहजादपुर, मोहल्ला-झकड़ी महादेव,** जिसका थाना कोड-........, ज़ोन-........., **बैंक कॉलोनी के नजदीक,** परगना-**फुलवारी,** सर्वे थाना – दानापुर,सब **रजिस्ट्री** दानापुर वो जिला–पटना, **भूमी का कुल** मवाजी **3 कट्ठा** यानि **की 4083 वर्ग फीट,** यानि की **9.3862 डिसमिल** लगभग है,जिसका थाना नं0-21, तौजी नं0 **–5275,** खाता नं0-124, **खेसरा संख्या–1184,**जमाबंदी संख्या........,अन्दर दानापुर नगर परिषद निजामत जिसका **सब** जिला **रजिस्ट्री** ऑफिस दानापुर वो जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना हैं के भू–स्वामीयो

DURGA HOME CONSTRUCTION
बच्चालाल
13-3-21
PARTNER

के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची –1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

अनुसूची –1

यह कि वर्णित भूमि प्रथम पक्ष भू–स्वामी (1) श्री हरे राम सिंह की खरीद की हुई संपति है,जो भू-स्वामी ने अपने नाम से दिनांक-16-01-2012 को श्रीमति-कुसुम देवी से 1 कट्ठा खरीदा जिसका निबंधित दस्तावेज़ संख्या-289,बूक संख्या-1,जिल्द संख्या-5,प्रीस्ट संख्या-511 से 519,कुल 9 प्रीस्ट,टोकन संख्या -405/2012 है,निबंधन के बाद से उक्त जमीन श्री हरे राम सिंह के दखल-कब्जे मे चले आ रहे है,जिसका वार्षिक राजस्व रसीद भी श्री हरे राम सिंह के नाम से कट रहा है,जिसका वर्तमान भाग संख्या-.............,प्रीस्ट संख्या:- ....है,जिसका सर्कल ऑफिस दानापुर है जो दानापुर नगर परिषद निजामत के अंतर्गत आता है। इस प्रकार जमीन मालिक प्रथम पक्ष सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिये सक्षम व समर्थ है।

यह कि वर्णित भूमि प्रथम पक्ष भू–स्वामी (2) श्री विजय प्रताप सिंह की खरीद की हुई संपति है,जो भू-स्वामी ने अपने नाम से दिनांक-30-03-2012 को श्री हरे राम सिंह से 1 कट्ठा खरीदा जिसका निबंधित दस्तावेज़ संख्या-3794,बूक संख्या-1,जिल्द संख्या-65,प्रीस्ट संख्या-467 से 476,कुल 10 प्रीस्ट,टोकन संख्या -4657/2012 है,निबंधन के बाद से उक्त जमीन श्री विजय प्रताप सिंह के दखल-कब्जे में चले आ रहे है,जिसका वार्षिक राजस्व रसीद भी श्री विजय प्रताप सिंह के नाम से कट रहा है,जिसका वर्तमान भाग संख्या-................,प्रीस्ट संख्या:-............. है,जिसका सर्कल ऑफिस दानापुर है जो दानापुर नगर परिषद निजामत के अंतर्गत आता है। इस प्रकार जमीन मालिक प्रथम पक्ष सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिये सक्षम व समर्थ है।

यह कि वर्णित भूमि प्रथम पक्ष भू–स्वामी (3) श्री भगवान सत्य नारायण की खरीद की हुई संपति है,जो भू-स्वामी ने अपने नाम से दिनांक-24/01/2012 को श्री हरे राम सिंह से 13.5 धूर खरीदा जिसका निबंधित दस्तावेज़ संख्या-574,बूक संख्या-1,जिल्द संख्या-10,प्रीस्ट संख्या-391 से 399,कुल 9 प्रीस्ट,टोकन संख्या -772/2012 है, और दिनांक-01/02/2021 को श्री राजेंद्र प्रसाद सिंह पिता-स्वर्गीय द्वारिका प्रसाद सिंह से 6.5 धूर खरीदा जिसका निबंधित दस्तावेज़ संख्या-3571,बूक संख्या-1,जिल्द संख्या-74,प्रीस्ट संख्या-473 से 481,कुल 9 प्रीस्ट,टोकन संख्या -2556/2021 है, कुल मावजी 1 कट्ठा, निबंधन के बाद से उक्त जमीन श्री भगवान सत्य नारायण के दखल-कब्जे मे चले आ रहे है,जिसका वार्षिक राजस्व रसीद भी श्री भगवान सत्य नारायण के नाम से कट रहा है,जिसका वर्तमान भाग संख्या-.................,प्रीस्ट संख्या:-............ है,जिसका सर्कल ऑफिस दानापुर है जो दानापुर नगर

दानापुर (पटना)

DURGA HOME CONSTRUCTION

PARTNER

13·3·21

परिषद निजामत के अंतर्गत आता है। इस प्रकार जमीन मालिक प्रथम पक्ष सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिये सक्षम व समर्थ है।

यह कि विकासक को भू–स्वामियो ने अनुसूची –1 में वर्णित जमीन के सम्बन्ध में यह बिश्वाश 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 दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक गण प्रथम पक्ष की होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भू–स्वामीयो – प्रथम पक्ष को एक महीने के भीतर भुगतान करना होगा।

यह कि दोनों पक्षों में स्वस्थ मनोदशा, आन्तरिक इच्छा, भूत–भविष्य का नफा नुकसान, उचित–अनुचित सभी तथ्यों पर पूर्ण विचार करके बिना किसी दबाव व वहकाव के, निम्नलिखित शर्तो पर सहमति बनी –

1. यह कि उपरोक्त भूखण्ड जो अनुसूचि –1 में वर्णित है पर **संयुक्त रूप से(बिकशकर्ता दवारा अधिग्रहीत की गयी भूमि के साथ) दानापुर नगर परिषद निजामत** /सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप आधुनिक तकनिक से बहु मंजिला इमारत बनायेगे।
2. यह कि भू–स्वामियो –प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष विकाशकर्ता के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्ता ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया कि वे उक्त सम्पति को उन्न्यन के लिये जमीन का अधिग्रहण करेंगे और जमीन मालिको को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया कि उक्त सम्पति का उन्न्यन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचाऐगें और यह भी कि वे जमीन मालिको 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 भू–स्वामिनी–प्रथम पक्ष के आन्तरिक इच्छा से उपर वर्णित भू–खण्ड पर रचनात्मक विकास के साथ –साथ उक्त भूखण्ड पर आधुनिक तकनिक से एक बहुमंजिला इमारत का आवासिय निर्माण करवाने हेतु सहमत हुए।
4. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त भू–खण्ड पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिये सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्ता पूर्णतया वहन करेंगे।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

DURGA HOME CONSTRUCTION

PARTNER

13.3.21

5. यह कि **दानापुर नगर परिषद निजामत** एवं सम्बन्धित प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित स्वीकृत निर्मित भवन में दोनों पक्षों का **50%,50%** हिस्सा होगा,**यानि 50% भू-स्वामियो का और 50% बिकशकर्ता का होगा**.जिसका उपयोग अपने-अपने जरूरत के अनुसार बेचने,किराया पर लगाने या अन्य किसी प्रकार का उपयोग मे लाने के लिये अपने-अपने हिस्से के लिये स्वतंत्र होंगे ।

6. यह कि बने हुवे फ्लॅट का बटवारा **जमीन मालिक** और डेभलपर **की आपसी सहमति से** होगा,जिसके एरिया की गणना सुपर निर्मित(super built-up) क्षेत्र मे होगा ।

7. यह कि इस विलेख में वर्णित भूमि पर अनुसूचि–2 वर्णित मानक एवं मेटेरियल के अनुसार भवन का निर्माण द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा ताकि भवन सुविधायुक्त, मजबुत, टिकाउ व गुणवत्तापूर्ण हो।

8. यह कि विकासकर्ता इस विलेख के अनुसूची 1 में वर्णित शर्तों व बंधनों के साथ उक्त जमीन पर इमारत बनाने को सहर्ष स्वीकार करते है।

9. यह कि इस विलेख के निष्पादन की तिथि से द्वितीय पक्ष डेभलपर को जमीन अधिग्रहित कर, उसपर विकास कार्य करने का अधिकार प्राप्त होगा।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेभलपर / विकासकर्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की समय सीमा **पाँच साल छः महिना** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **एक साल** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर नगर परिषद निजामत** /सम्बन्धित प्राधिकार द्वारा **नक्सा** स्वीकृती की तिथि से **और रेरा रजिस्ट्रेशन होने के दिन से** प्रभावी माना जायेगा।

11. यह कि भू–स्वामी बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5;1द्ध एवं 5;2द्ध तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने –अपने हिस्से के अनुरूप स्वामी होंगे तथा वे अपने –अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरन करने के हकदार होंगे।

12. यह कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सीढ़ी, लिफ्ट, बालकोनी, एमिनिटिज फ्लैटों का उपयोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सा पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिये स्वतंत्र होगें।

13. यह कि भू–स्वामी**को** प्रथम पक्ष को उनके हिस्से मे सिर्फ 50% पार्किंग एरिया दिया **जायेगा तथा शेष बचे हुवे 50%** पार्किंग एरिया विकासकर्ता **(दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन)** का अधिकार होगा जिसका इमारत पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

जायगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिकों का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सामुहिक उपयोग की सभी चीजों का उपयोग सम्मिलित रूप से किया जायेगा।

14. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतू सभी प्रकार के कानुनी प्रक्रिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वियन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पुंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीददार किसी भी बैंक अथवा वित्तिय संस्थान से आर्थिक त्रृण / बुकिंग कार्य / आर्थिक लोन सिर्फ अपने हिस्से पर ही करेंगे।

15. यह कि यदि सरकारी नीतियों के कारण मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाय तब वैसी हालात में विकासकर्ता का निर्माण कार्य सम्पादन करने में होने वाले बिलम्ब का दोष द्वितीय पक्ष विकासक का नहीं होगा।

16. यह कि सभी सम्बन्धित रचनाकार, अभियंता, आरकिटेक्चर, सर्वेयर, ठेकेदार आदि के नियुक्ति का अधिकार विकासकर्ता को होगा।

17. यह कि भू–खण्ड से सम्बन्धित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा तथा जरूरत पड़ने पर प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को सहयोग करेंगे।

18. यह कि डेभलपर को उक्त जमीन के उन्नयन करने का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत /फ्लैटों को बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान tenement के द्वारा जो दानापुर नगर परिषद निजामत /सम्बन्धित प्राधिकार और/अथवा अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिये भू–स्वामियों डेभलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य को करने के लिये डेभलेपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है :–

A. उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिको के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिये आवेदन तैयार करना कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिये उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिये सर्वेयर, इंजिनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C. किसी भी याचिका नोटिश या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और भू–स्वामियो की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट, प्राधिकार या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी कार्यालय सरकारी अधिकारी या प्राधिकार के समक्ष ऐसे सम्पति

DURGA HOME CONSTRUCTION

PARTNER

से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना आदि कार्य द्वितीय पक्ष करेंगे **बशर्ते ये जमीन से संबंधीत न हो।**

D. **जैसा** कहा जा चुका है कि उक्त भू–खण्ड पर भवन बनाना और उसकी बिक्री **करने** या अन्य प्रकार के आवंटन के लिये खरिदारो एवं **खरीदार** से विलेख की **शर्तों** के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना पूर्ण या आंशिक हिस्सा, सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य **खरीदार** को देना।

E. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेभलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना वशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेभलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिये उपयोग की जायगी।

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / **tenement** आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / **tenement** के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिये डेभलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G. डेभेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के फ्लैटों को सीधे अथवा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. जमीन मालिको ने स्वीकार किया है कि यदि डेभलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

I. डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य **tenement** इमारत के **नक्शा** 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 करेंग **जिससे जमीन मालिक को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं है**, और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उसे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों / **tenements** पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते मे अपने लिये रखें।

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER
13.3.21

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिये योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे दानापुर क्षेत्रिय विकास प्राधिकार / सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिये अवेदन तथा बचनवद्धताओं को अगर डेभलपर चाहें तो जमीन मालिकों ऐसे सभी **आवश्यक** योजनाओं, विशिष्टि **शपथ** –पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **दानापुर नगर परिषद निजामत** / सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिये हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

19. **यह कि भू–स्वामीनी घोषणा करती हैं –**

(i) यह कि भू–स्वामियो को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिये कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिये अधिकार है।

(ii) यह कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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।

(iii) यह कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही चल रहा है और अगर डेभलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेभलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च जमीन मालिकों से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि भू–स्वामि**यो** के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भू–स्वामी किसी जमीन मालिको के बेनामीदार नहीं है और अगर भविष्य में ऐसा दावा पेस होता है तो वो भू–स्वामी अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र से उसका निपटारा करेंगे और डेभलपर का उसमें कोई लेना देना नहीं होगा तथा डेभलपर का हिस्सा पूरी तरह से ऐसे मामले से बाहर एवं स्वतंत्र व सुरक्षित होगा।

(v) यह कि भू–स्वामियों द्वारा यह दावा किया गया है कि प्रसंगाधीन जमीन सभी तरह से पाक साफ है इस पर किसी प्रकार का ऋणभार आदि नहीं है और अगर किसी प्रकार का झूठा दावा कोई करता है या ऋण भार पाया जाता है तो उससे निवटने में आने वाली परेशानियों से जमीन मालिक स्वंय अपने खर्च पर निवटेंगे।

Bhagwan Satyanarayan 13.03.2021

13.3.2021

13.3.2021

DURGA HOME CONSTRUCTION

13-3-21

PARTNER

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बांकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जायेगा तो इसका भुगतान भू–स्वामीनी स्वंय करेंगे।

(vii) यह कि भू–स्वामीनी द्वारा जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य मनोबंध हो जाने के पश्चात डेभलपर बचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii) यह कि भू–स्वामियों को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, एकरारनामा करने, पट्टा देने अथवा निवटान करने का अधिकार होगा।

(ix) यह कि अपने हिस्से के फ्लैट के अधिकार से सम्बन्धित किसी तरह का कर जैसे वस्तु कर, सेवा कर, नगर निगम का कर एवं अन्य किसी भी तरह का सेवा कर जो जमीन मालिकों पर लागू होगा आय कर को छोड़कर उनका भुगतान जमीन मालिकों को करना होगा एवं इसमें किसी भी तरह का विवाद विकाशकर्ता से नहीं करेंगे।

20. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेभलपर निर्मित भवन में जमीन मालिको और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेभलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है वशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेभलपर अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन के निर्माण में लगाया जायगा।

21. यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेभलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र मे **अपने हिस्से,**बिक्री योग्य हिस्से को डेभलपर उनके नामित के पक्ष मे उक्त ढ़ंग से हस्तांतरित करने के लिये विकाशकर्ता सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

22. यह कि दानापुर नगर परिषद निजामत द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **एक साल** की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेभलपर इमारत के निर्माण में असफल होते हैं अथवा भू–स्वामियों को बिक्री करने योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ होते है प्राकृतिक आपदा, दैविक कारण,सरकारी नीतियो के बदलाव, बालू, गिट्टी, सरिया,आदि की अनुपलब्धता को छोड़करद्ध तो वैसी स्थिति में दोनों पक्षों के आपसी सहमति से ही आगे का कार्य करना सम्भव होगा।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

DURGA HOME CONSTRUCTION

PARTNER

13-3-21

23. यह कि इमारत में सभी सामन्य (Civil), बिजली, Plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि सामिल है वे **दानापुर नगर परिषद** निजामत के नियम, परिनियम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

24. यह कि इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेभलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिये डेभलपर 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 सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिये जबावदेह नहीं होंगे।

यह लेख्य प्लॉट से सम्बन्धित जरूरी कार्यों के लिये भू–स्वामिनी से ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरीय सदस्य होने के नाते परिवार के हित में है।

Bhagwan Satyanarayan
13. 03. 2021

13.3.2021

DURGA HOME CONSTRUCTION

13-3-21

13.3.2021

अनुसूची –I.

डेभलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

यह आवासीय परती जमीन **मौजा-दानापुर शहजादपुर, मोहल्ला- झकड़ी महादेव,** जिसका थाना कोड-..........., ज़ोन-........ बैंक क्लोनी के नजदीक, परगना-**फुलवारी,** सर्वे थाना – दानापुर, जिसका प्राधिकार क्षेत्र सब रजिस्ट्री दानापुर वो जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना सदर है, जिला -- पटना, एवं दानापुर नगर परिषद निजामत,एवं भूमी का कुल मवाजी 3 कट्ठा यानि की 4083 वर्ग फीट, यानि की 9.3862 डिसमिल लगभग है जिसका थाना नं0-21, तौजी नं0 –5275, खाता नं0-124, सर्वे प्लॉट नं0 –1184,जमाबंदी संख्या-............ वर्तमान भाग संख्या-........,पृष्ट संख्या-.........., अन्दर दानापुर नगर परिषद निजामत,जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

उत्तर – निज पार्ट प्लॉट-1184 ।

दक्षिण – रतन महतो और बिन्दु देवी ।

पूरब – निज पार्ट प्लॉट-1184 ।

पश्चिम – प्लॉट संख्या-1179 ।

उपरोक्त वर्णित भूमि का सरकारी कीमत 725000/- **प्रति डिस्मिल जिसका कुल मूल्य** 6804995/- छियासठ लाख चार हजार नौ सौ पंचानबे रूपया होता है।

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER
13.3.21

Satyanarayan
13.03.2021

विजय प्रताप सिंह
13.3.2021

13.3.2021

अनुसूची ॥

बनने वाले भवन का संछिप्त ढाचागत विवरण !

1. ढांचा :- आर . सी . सी . फ्रेम ढांचा ।
2. छत :- आर . सी . सी . का छत ।
3. ईटा :- प्रथम कोटी का ईटा लगेगा।
4. फर्श :- संगमरमर या सेरमीक या ISI मार्का ब्रांड टाइल्स अंदर समस्त फर्श छेत्र मे लगेगा ।
5. परिसज्जन:- समस्त अंदर छेत्र मे प्लास्टर ऑफ पेरिस रहेगा और केवल बाहर वेदर कोट का होगा।
6. दरवाजे:- सभी दरवाजा 32mm उच्च कोटी का होगा । (चौखट कपूर, साल का पेंट किया हुआ होगा)
7. खिड़कियाँ :- सभी खिड़कियाँ एल्युमिनियम का पिन हैड ग्लास के साथ होगा।
8. शौचालय :- शौचालय की दीवाल मे 5 fit उचाई तक टाइल्स और एक बेसिन मे साथ, एक गीजर पॉइंट सिर्फ मास्टर बेड रूम मे रहेगा, सावर पॉइंट रहेगा ।
9. रसोई घर :- White Marble का कार्यकारी platform तथा Steel का सिंक , कार्यकारी platform से 18" उचा रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा ।
10. बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी . वी . सी . conduct couper wiring Master Bedroomमे A.C प्वाइंट । , सारा फिटिंग सामग्री(ISI MARKA) उच कोटी का होगा ।
11. लिफ्ट:- चार वायक्ति का भार वहन करने योग लिफ्ट उच्च कोटी का होगा ।
12. पानी का साधन :- छत के ऊपर R.C.C टँक और जिसका सप्लाइ गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

नोट 1. यह साधारण भवन का ढांचागत विवरण है । किसी तरह के परिवर्तन जमीन मालिक को मिले हुवे फ्लॅट मे,जमीन मालिक द्वारा करने पर जो खर्च होगा वह खर्च जमीन मालिकन को भुगतान करना होगा ।

नोट 2 यह की बिल्डर द्वारा बनया जा रहा अपार्टमेंट के जमीन मालिक के शेयर मे जो भी निर्माण कार्य होगा जैसे टाइल्स,मार्बल,कल,लकडी,वाइरिंग इत्यादि वो सभी उच्च कोटी ISI मार्का का होगी,नहीं होने पर जमीन मालिक हस्तक्षेप कर स्वय देख-रेख मे समान बिल्डर द्वारा लगवायेंगे,नहीं लगवाने पर कानूनी कारवाई जमीन मालिक कर सकते है ।

DURGA HOME CONSTRUCTION

PARTNER

गवाहगण -

1. अमरनाथ कुमार
S/o - श्री - रामाधार राय
ग्राम - हरिपुर कॉलनी
पो० - दीघा घाट
थाना - दीघा
जिला - पटना - 11
मो० - 9334129101

(1) [illegible]
13.3.2021
(2) विजय प्रताप सिंह
13.3.2021
(3) Bhagwan Satyanarayan
13.3.2021

प्रथम पक्ष भू-स्वामियो का हस्ताक्षर

2. Raushan Kumar Mishra
C/O- Sanjay Singh
Trimurti Pailess, Indira
Nagar Road No.: 3, Patna-800020

DURGA HOME CONSTRUCTION
[illegible]
PARTNER
13-3-21

द्वितीय पक्ष विकासकर्ता का हस्ताक्षर

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

अवर निबंधन कार्यालय
[illegible]पुर (पटना)

PROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

Importatnt Note:-

- **अपॉइंटमेंट की तिथि से दो दिन पहले तक अपॉइंटमेंट रद्द कर सकते हैं। इस हेतु biharregd.bihar.gov.in पर लिंक दिया हुआ है।**
- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

Dsro Code	: 2802	Office Name	: Danapur
Name of Presentent	: Durga Home Construction	Reference No	: 280220210312059
Type of Documents	: Agreement or Mem. of Agre	Circle Name	: Danapur
Appointment Date	: 13-03-2021 00:00:00	Appointment Time	: 16:44 PM
Booking Date	: 12-03-2021 00:00:00	Local Body	: Urban

Payment Details

Payment Mode	: Stock Holding
GRN/STK No.	: IN-BR18605821707649T

- **No appointment will be cancelled automatically.**
- **कोई अपॉइंटमेंट स्वतः रद्द नहीं होगा।**

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 136400
Registration Fee	: 20000
LLR and Processing Fee	: 0

- **Cancel appointment for registration of deed upto two days before date of appointment. from the site biharregd.bihar.gov.in**

Note 1 :-This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attached with document to be registered.

Note 2 :-Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp,registration fee and other fees including service charge have not been attached with documents to be registered on this appointment.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Sign. of Party/Representative **Checked By** **Officer-in-Charge**

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. 136400/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	156900/-

Registration Fee

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

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

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

Date: 13/03/2021

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 13th March 2021 by Hareram Singh S/O Late Shiv Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

हरेराम सिंह
13.3.2021

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:13/03/2021**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amarnath Kumar' age '41' Sex 'M', 'Gangadhar Ray', resident of 'Haripur Colony,digha Ghat,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 13/03/2021

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 192 on page no. 136 to 150 for the year 2021 and stored in CD Volume No. 30 , year 2021. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 4842 **Year : 2021** **S.No. : SCORE 4.1 SCORE Ver.4.1** **Deed No. Registering Officer**
Date : 06/07/2021 **Danapur**

DEED NO: 9521

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

आधार

पता:
आत्मज: गंगाधर राय, हरिपुर कॉलोनी दीघा घाट, दीनापुर कम खगौल, पटना, बिहार - 800011

Address:
S/O: Gangadhar Roy, Haripur Colony Digha Ghat, Dinapur-Cum-Khagaul, Patna, Bihar - 800011

1947
1800 300 1947

www.uidai.gov.in

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

अमर नाथ कुमार
Amar Nath Kuamr
जन्म तिथि/ DOB: 03/02/1979
पुरुष / MALE

5739 3613 9159

मेरा आधार, मेरी पहचान

अमरनाथ कुमार
13/3/21

Serial No: 788 Deed No. 765

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

This document was presented for registration on **03/02/2024** by **Judge Ray**
A stamp duty of Rs. **45320**/- 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. **765** in Book No. **1**, Volume No. **17** on pages from **303** to **317** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **3** / Year **2024**

Signature with Date
(**Arpana**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 03/02/2024 Token No: 777 /2024

राक सुची खेसरा पंजी/चैक लिस्ट से मिलान किया।
मौजा - दानापुर सहजादपुर -21
प्लॉट .1172, 1173, आवासीय
2/2/2024
हस्ताक्षर

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक-02-02-2024 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :-

श्री जज राय (**MR. JUDGE RAY**) (Aadhaar No.-7880 1737 1779, Mobile No.-9570872776), पिता का नाम श्री बुलाकी राय, निवास स्थान-न्यू गोसाई टोला, सुलतानपुर, दानापुर, पत्रालय-दानापुर कैन्ट, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार), पिन-801503, राष्ट्रीयता-भारतीय (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

DURGA HOME CONSTRUCTION (PARTNER) 2/2/2024

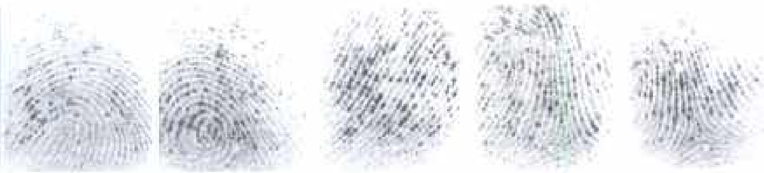
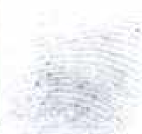
दस्तावेज जाँचा
लिपिक

निबंधन कार्यालय, सदर पटना

Scanned by.........

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 777	Reg. Year 2024	Serial Number 788	Deed Number 765

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Bachcha Lal (Partner)						
Sig.	बच्चा लाल 3/2/2024						
Claimant	Durga Home Construction						
Sig.	बच्चा लाल 3/2/2024	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Judge Ray						
Sig.	जज राय 3/2/2024						
Executant	Judge Ray						
Sig.	जज राय 3/2/2024	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Amar Nath Kumar						
Sig.	अमरनाथ कुमार 3/2/2024						

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 2802sop042

जज राय 3/2/2024

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2400191256
Certificate Issue Date	:	02-Feb-2024 03:55 PM
GRN No.	:	
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400001170
Party Name	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Purchased by	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK DANAPUR

7777/2024

निबंधन कार्यालय, दानापुर * पटना *

IN 2400191793

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2400143993
Certificate Issue Date	:	25-Jan-2024 03:09 PM
GRN No.	:	BHR20240100082170E, BHR20240100760038E, BHR20240100812642E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400000843
Party Name	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Purchased by	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	45320 (Forty Five Thousand Three Hundred Twenty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	65820 (Sixty Five Thousand Eight Hundred Twenty Only)

ए-777/2024

निबंधन कार्यालय, पटना

IN 2400144398

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / द्वितीय पक्ष नाम एवं पूरा पता :-

दुर्गा होम कन्स्ट्रक्सन, **(DURGA HOME CONSTRUCTION), (PAN-AAFFD6127N),** जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है, जिसका निबंधन सं0-135 वर्ष 2010 ई0 है, जिसका कार्यालय -फ्लैट नं0-202, निर्मल श्रीती अपार्टमेन्ट, रोड संख्या-5, गर्दनीबाग, पत्रालय-जी0 पी0 ओ0, थाना-गर्दनीबाग, शहर एवं जिला-पटना (बिहार), पिन-800001, द्वारा साझेदार **श्री बच्चा लाल (MR. BACHCHA LAL)** (Aadhaar-8579 6912 3170, Mobile-7759854141) पिता का नाम स्वर्गीय महावीर गोप, पेशा-व्यवसाय, राष्ट्रीयता-भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / द्वितीय पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

-: : सन्दर्भ : :-

हकिकत यह है कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति को मूल भूस्वामिणी **श्रीमती उषा देवी,** पति का नाम श्री रमेश चन्द्र झा ने अपने खास स्त्रीधन एवं निजी धनराशि के द्वारा श्री ईश्वर प्रसाद, पिता का नाम श्री काशी नाथ प्रसाद, निवास स्थान-पदारथ लाल रोड, दानापुर कैन्ट, थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार) के द्वारा दिनांक-29-10-1994 ई0 को खरीदे हैं, जिसका निबन्धित विक्रय दस्तावेज सं0-6433, पुस्तक सं0-1, जिल्द संख्या-73, पृष्ठ संख्या-203 से 216, अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर (बिहार) के द्वारा खरीद किए हैं वो खरीदारी के दिन से **श्रीमती उषा देवी,** पति का नाम श्री रमेश चन्द्र झा, उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू-स्वामिणी की हैसियत से काबिज-दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहती हुई, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करती हुई, दाखिल खारिज वाद के द्वारा रजिस्टर-2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका-नगर परिषद् दानापुर के माध्यम से जमाबन्दी सं0-14419/1, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0-212139900030161, भाग वर्तमान-44 एवं पृष्ठ संख्या-9504 पर लगान अदा करती हुई चली आई।

DURGA HOME CONSTRUCTION
(PARTNER)

निबंधन कार्यालय, पटना

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति को भूस्वामी **श्री जज राय,** पिता का नाम श्री बिलाकी राय, ने अपने खास धन एवं निजी धनराशि के द्वारा **श्रीमती उषा देवी,** पति का नाम श्री जज राय, निवास स्थान–न्यू गोसाई टोला, सुलतानपुर, दानापुर, पत्रालय–दानापुर कैन्ट, थाना–दानापुर, जिला–पटना (बिहार), पिन–801503, बहैसियत मोख्तारेआम मिनजानिवः–**श्रीमती उषा देवी** (मूल भूस्वामिणी), पति का नाम श्री रमेश चन्द्र झा, निवास स्थान–ग्राम–हाटी, पत्रालय–बेक, थाना–विरौल, जिला–दरभंगा (बिहार) वो वर्तमान निवास स्थान–सगुना, पत्रालय–दानापुर कैन्ट, थाना–दानापुर, जिला–पटना (बिहार), पिन–801503, जिसका निबंधित पावर ऑफ अटॉर्नी सं0–1157, पुस्तक सं0–4, जिल्द सं0–14, पृष्ठ सं0–181 से 186 तक, सी0डी0–3/2011 ई0, टोकन सं0–6789/2011 ई0, सिरियल नं0–6596, दिनांक–17–06–2011 ई0, अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर (बिहार) से निबंधित है, से दिनांक–03–02–2024 ई0 को खरीदे हैं, जिसका निबन्धित विक्रय दस्तावेज सं0–764, पुस्तक सं0–1, जिल्द संख्या–17, पृष्ठ संख्या–290 से 302 तक, सी0डी0–03/2024 ई0, टोकन सं0–976/सन् 2024 ई0, सिरियल सं0–784, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा खरीद किए हैं वो खरीदारी के दिन से **श्री जज राय,** पिता का नाम श्री बिलाकी राय उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से **पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल** रहते हुए, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चले आ रहे हैं।

इस प्रकार अनुसूची–I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार **वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को प्रमाणित** होता है वो भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामी बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का विकास एकरारनामा/एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि दुर्गा होम कन्स्ट्रक्सन एक रीयल इस्टेट फर्म है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

DURGA HOME CONSTRUCTION
(PARTNER)

निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना

यह कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेगें।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :–

1. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य वर्णित निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की पूरी जिम्मेदारी होगी कि सम्बन्धित विभाग को देने हेतु आवश्यक सभी भूमि सम्बन्धित दस्तावेज इस एकरारनामा के निष्पादन के तुरन्त बाद विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।

2. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति/छायाप्रति विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देगें और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगें, जिसे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कार्य के समाप्ति के पश्चात् वापस कर देगें।

3. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

DURGA HOME CONSTRUCTION (PARTNER)

निबंधन कार्यालय, पटना

4. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

5. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना महानगरीय क्षेत्र/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देगें तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना महानगरीय क्षेत्र/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना महानगरीय क्षेत्र/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना महानगरीय क्षेत्र/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

DURGA HOME CONSTRUCTION (PARTNER)

निबंधन कार्यालय, पटना

7. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को अपने अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का निर्माण अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

8. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त युनिट, फ्लैटों / पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

9. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार पटना नगर निगम / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना महानगरीय क्षेत्र / नगर परिषद् दानापुर निजामत / सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य पाँच वर्ष इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

10. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का 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 विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

11. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

DURGA HOME CONSTRUCTION
(PARTNER)

निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना

12. **यह कि** बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

13. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

14. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

15. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

16. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष किसी भी परिस्थिति में इस उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा को निरस्त् नहीं करेगें/कराऐगें। यदि किसी भी परिस्थिति में दोनों पक्षों के बीच किसी भी प्रकार का मतभेद, अविश्वास, असंतुष्टि, असहमति इत्यादि होने पर भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष कानूनी रूप से अनुसूची–I में वर्णित भूमि के बदले मिलने वाले फ्लैट इत्यादि को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हस्तांतरण/विक्रय कर देगें।

DURGA HOME CONSTRUCTION
(PARTNER)

निबंधन कार्यालय

17. **यह कि** इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, **अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने** की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

18. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह सहमति हुई है कि उपरी छत, सेट बैक, सीढी इत्यादि पर सभी फ्लैट में रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा एवं व्यक्तिगण रूप से इस पर किसी का कोई दावा नहीं होगा।

19. **यह कि दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी** भी प्रकार का नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान, स्वयं या अपने क्रेता से टैक्स/कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पूरा नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स, भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती है, उस **परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार** नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पूरा नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, **किसी भी** अन्य प्रकार का टैक्स, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स को भुगतान कर सकें।

DURGA HOME CONSTRUCTION
(PARTNER)

जिला निबंधन कार्यालय, पटना

20. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब **अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर** बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल/आगे–पीछे के **भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु** सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगें।

21. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

22. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे **बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम**, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी होंगे तथा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से को पृथक/अलग से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

23. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुसार काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर इस दस्तावेज के माध्यम से अपना–अपना नाम वर्तमान जमाबन्दी धारक के नाम के स्थान पर दाखिल खारीज के द्वारा रजिस्टर–2 में दर्ज कराकर लगान/कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से देय करते रहेंगे वो इसके अलावे भी जहाँ–जहाँ वो जिस–जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगें अपना नाम दर्ज करा लेगें, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा.

DURGA HOME CONSTRUCTION
(PARTNER)

निबंधन कार्यालय, पटना

24. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :–

(i) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

(ii) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि 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।

(iii) **कि उक्त भूमि से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है** और अगर विकासकर्त्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो इसका पूरा निवारण भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेगें।

(iv) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष किसी बेनामी भूखण्ड स्वामी के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो **भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्च पर समाप्त करेंगे।**

(vi) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामी वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे।

(x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकोलतनामा दायर करना।

(xi) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सम्बन्धित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा कर सकते हैं।

DURGA HOME CONSTRUCTION
(PARTNER)

निबंधन कार्यालय, पटना

(xii) कि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत निर्माण कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

25. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामी की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं।

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा रखा जायेगा, इसमें भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति न है ना भबिष्य में होगा।

28. **यह कि** इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

29. **यह कि** निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है इसमें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

30. **यह कि** भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन की तिथि से लेकर बहुमंजिला इमारत के निर्माण पूर्ण होने तक किसी प्रकार का विघ्न, प्रतिबंध, अवरोध एवं बाधा उत्पन्न नहीं करेगें क्योंकि भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व ही फर्म के कार्य करने के तरीके से अवगत होकर ही इस दस्तावेज का निष्पादन करने हेतु सहमत हुये हैं।

31. **यह कि** एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

DURGA HOME CONSTRUCTION
(PARTNER)

निबंधन कार्यालय, पटना

33. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

अनुसूची–I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरणः–

क्षेत्रफल 1 कट्ठा (एक कट्ठा) समतुल्य 3.125 डिसमिल आवासीय परती रैयती भूमि पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा इत्यादि के साथ, **अवस्थित महल्ला–दानापुर झखरी महादेव, थाना–दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना (बिहार)। जिसका मौजा–दानापुर शहजादपुर, थाना संख्या–21 (इक्कीस), तौजी संख्या–5275/बिहार सरकार, खाता संख्या–139 एवं 141 (एक सौ उनचालीस एवं एक सौ इकतालीस), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–1172 एवं 1173 (एक हजार एक सौ बहत्तर एवं एक हजार एक सौ तिहत्तर) का अंश** वो सम्पत्ति जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/नगर परिषद् दानापुर निजामत् के अन्दर है वो सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹10/-अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका–नगर परिषद् दानापुर के माध्यम से **जमाबन्दी सं0–14419/1, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900030161,** भाग वर्तमान–44 एवं पृष्ठ संख्या–9504 पर दिया जा रहा है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:–

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर :– बैजनाथ महतो.

दक्षिण :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–1172 एवं 1173
श्याम कुँअर देवी.

पूरब :– सुख देव महतो.

पश्चिम :– कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–1172 एवं 1173.

उपर्युक्त सम्पत्ति का न्यूनतम सरकारी दर पंजी के क्रम संख्या–**086** पर अंकित है वो **जोन–2 है**, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹22,66,000/– मात्र है।

DURGA HOME CONSTRUCTION
(PARTNER)

अनुसूची–II

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामी के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरणः–

ढ़ांचा :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 भूकम्परोधी फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :– सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़, ईट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– भूखण्ड स्वामी के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत Wall Putty (Standard Company) का दो तह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी एवं Weather Coat से सिर्फ बाहर में पेन्ट होगी.

दरवाजे :– दरवाजे का चौखट साल लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड.

खिड़कियाँ :– खिड़कियाँ Aluminium का स्लाईडिंग खिड़की.

फर्श :– विट्रिफाइड फ्लोर टाइल्स प्रीमियम क्वालिटी.

शौचालय :– मास्टर बेडरूम के शौचालय में गीजर प्वाईन्ट के साथ, रंगीन Glazed टाइल्स celling height तक, सभी शौचालय का सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल का होगा.

रसोई घर :– Granite का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईन्च उंची रंगीन टाइल्स

लिफ्ट :– ISI Mark या समकक्ष का लिफ्ट होगा.

फायर सिस्टम :– बहुमंजिली इमारत फायर सिस्टम से परिपूर्ण होगा.

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0भी0सी0 Conduit Wring-RR/Havells/Anchore या समकक्ष, Pipe for Electric-Malhotra/Durga या समकक्ष, Switch-Anchore या समकक्ष।

बहुमंजिली इमारत उष्मा / गर्मी प्रतिरोधी एवं जल प्रतिरोधी होगा.

अन्य विवरण

चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था.

DURGA HOME CONSTRUCTION
(PARTNER)

निबंधन कार्यालय, पटना

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. अमरनाथ कुमार
पि०- स्व० जगनाथ राय
120 - हरिपुर कॉलोनी
पो०- दीघा घाट
जिला - पटना
pin - 800011

DURGA HOME CONSTRUCTION
(PARTNER) 2/01/2024

2. रामपदार्थ राय
पिता - राम बालेश्वर राय
आशियाना (पटना)
2/01/2024

(भूखण्ड–स्वामी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)
अजय
2/01/2024

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों वो भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के कथनानुसार इस निर्विवाद उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

टंकणकर्त्ता–

सुबोध कुमार
सुबोध कुमार (अधिवक्ता)
एम.एस.सी., एल.एल.बी.

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

जिला निबंधन कार्यालय, पटना

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर
स्थल जाँच

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

जाँचकर्ता का हस्ताक्षर

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.	45320/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	66320/-

Registration Fee — FEE PAID

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

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 03/02/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 02nd February 2024 by Judge Ray Bilaki Ray by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:03/02/2024**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amar Nath Kumar' age '45' Sex 'M', 'Gangadhar Roy', resident of 'Haripur Colony Digha Ghat,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 03/02/2024

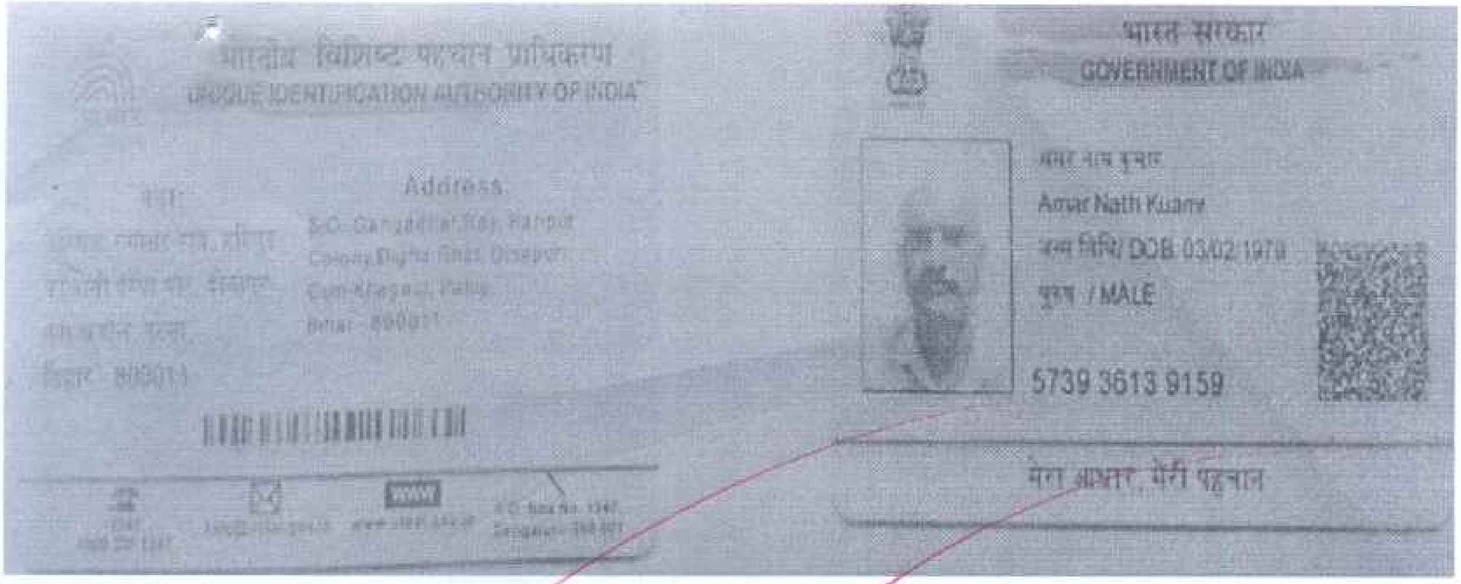
Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 17 on pages on 303 -317, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-3 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 03/02/2024

Token No. : 777 Year : 2024 S.No. : 788 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 765



Mr. Amar Nath Kumar

Son of Mr. Gangadhar Roy,

Resident of Haripur Colony, Digha Ghat,

District-Patna in the State of Bihar, PIN-800011.

अमरनाथ कुमार
2/2/2024

IDENFIFER

निबंधन कार्यालय, ... पटना

Serial No. 12252 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 11023

Serial No. 12252 Deed No. 11023

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **21/11/2017** by **Kunal Mehta**
A stamp duty of Rs. **526000**/- and other fees of Rs. **25525**/- 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. **11023** in Book No. **1**, Volume No. **257** on pages from **31** to **50** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **40** / Year **2017**

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, **Patna**

Date: 21/11/2017 Token No: 12759 /2017

SCANNED BY

DEVELOPMENT AGREEMENT

This Agreement is made and entered into at Patna on this the ..21........Day of .November..2017

BETWEEN

(1).SRI KUNAL MEHTA (2) SRI SAMRAT MEHTA both Sons of Late Dinanath Mehta Both R/o Bichli Gali, Danapur, P.S.-Danapur, District – Patna by Nationality-Indian, hereinafter referred to as the 'OWNERS' (which expression shall unless repugnant to the context or meaning there of will mean and include their heirs administrators executors, legal representatives, successors-in- interest and/or assignees) of the FIRST PARTY. 9428331094.

District Registry Office,Patna

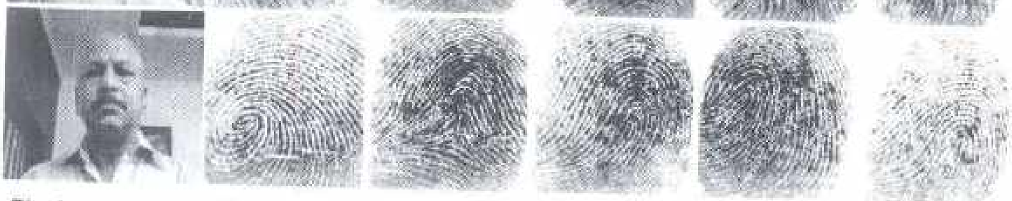
Token Number 12759	Reg. Year 2017	Serial Number 12252	Deed Number 11023

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Bachcha Lal (Auth. Partner)						

Sig. 21.11.17

Presented By: Kunal Mehta

Sig. Kunal Mehta 21/11/17



Executant	Kunal Mehta	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Sig.

Executant: Samrat Mehta

Sig. Samrat Mehta 21/11/17

Identified By: Amar Nath Kumar

Sig. अमरनाथ कुमार

आदेशानुसार स्थल [illegible] किया [illegible] श्री बच्चालाल के द्वारा भूखण्ड की पहचान एवं जाँच करवाई गई यह भूखण्ड मौजा-दानापुर [illegible] में अवस्थित है। उक्त भूखण्ड परती एवं [illegible] इकरारनामा सही पाया।

21.11.17

मुकेश कुमार श्रीवास्तव,
लिपिक, जिला निबंधन कार्यालय, पटना।

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop028

Kunal Mehta 21/11/17

AND

M/S DURGA HOME CONSTRUCTION a Partnership Firm having its registered office at Flat No.202,Nirmal Sritee Apartment, Road No.5, Gardanibagh, P.S.-Gardanibagh, District-Patna and bearing Registration No.135/2010 Through its Authorized Partner **MR. BACHCHA LAL S/o LATE MAHABIR GOPE** hereinafter referred to as the "DEVELOPER" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning there of will mean and include its executors, administrators, legal representatives successor/s in office and or assignees) of the OTHER PART. Mob. 7759854141.

WHEREAS the aforesaid Owner are seized and possessed of and are Owner of or otherwise were and are sufficiently entitled to the Land Situated at Mohalla- Gola Road, Near ESIC Colony, Mauza-Danapur , Thana code-117, P.S.-Danapur, P.O.-danapur, in the Town and District Patna bearing Khata No.-124, Thana No.21, Survey Plot no.1184,Tauzi No.5275, District- Patna, Measuring an area of approx 30 Decimil a within the limits of Danapur Nagar Parishad/Nizamat and within the Jurisdiction of District Registrar of Patna Sadar and Sub- Registrar of Danapur, more fully described in schedule of the Land hereunder written, hereinafter referred to as the SAID PROPERTY.

AND WHEREAS, the aforesaid land is the Ancestral Property of the Land owners which has devolved on them vide mutual partition dated 22.7.1992 since then the Landowner came in exclusive possession over the same as absolute owners and the said land owners also mutated their name in the State Sarista (Register-II) and are paying the land rent to the Government of Bihar through the C.O. Danapur, Patna.

AND WHEREAS, the aforesaid owner is interested in getting a multistoried Residential Building Developed and constructed on the said property through some reputed Developer, who can develop and construct Residential Building Complex at its own cost and to acquire

built-up area in the said building complex in the shape of Flat and Car parking space etc. as consideration for the value of the said property to be conveyed by the owner to the developer and/or its nominee/s.

AND WHERE AS, the aforesaid developer offered to develop and construct at its own cost a residential Building complex in the Name of "..........." (hereinafter referred to as the said Building) on the said property and the aforesaid owner agreed to acquire Flats and car Parking space/s in the said building, as consideration for value of the said land to be conveyed by the owner to the developer or its nominee/s including a Co-Operative Housing Society, Firm, Association of persons, Body corporate e.t.c.

AND WHEREAS, as a result of the negotiations between the parties hereto, the aforesaid owner and aforesaid developer and on the representations and declarations made by the owner as herein recorded, an agreement for Development of the said property has been arrived at between the parties hereto upon the term and condition hereinafter appearing.

NOW THESE PRESENTS WITNESSES AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIERS HERE TO AS FOLLOWS :-

1. That the owner here by appoints the aforesaid Developer as the developer of the said property and grants to the developer, who hereby accept from the owner the exclusive rights, possession and license to develop the said property fully described in the schedule hereunder written in the manner and on the term, condition and stipulations hereinafter mentioned.

2. That the developer will construct the said building as per plan sanctioned by the Danapur Nagar Parishad/Nizamat or any other authority/concerned and/or as permissible under the building Bye-Laws of P.R.D.A. or any other Authority concerned and the Owner/Developer shall have no objection in this regard. It is on that basis this agreement is being entered into by and between the parties hereto.

3. It is further agreed that any minor alternation or revision of the aforesaid plan within the parameters of the Danapur Nagar Parishad/Nizamat /P.M.C. Building Rules and Regulation, which may

become necessary shall be done by the Developer with consent of the Owners.

3.1 The owners will hand over the vacant possession on the day of execution of this Development Agreement and agree to grant vacant physical possession of the said property to the developer.

3.2 The owner shall, after the execution of this agreement allow every facility to the Developer their staff, Engineers, Architects, workers etc. to enter upon the said property to enable the Developer, to carry out the various developmental works as stipulated in this Agreement.

4. The Developer will construct at its Own Cost complete and give to the owner's of the First Part 44% of the entire Saleable area as well as 44% of Open Parking Space on the Ground Floor of the said building hereinafter called the OWNER'S AREA as consideration for the proportionate undivided share of said landed property to be conveyed/transferred by the owner to the Developer and or its nominee(s)/ assignees(s).

5. The balance of the total Saleable area/Land of the said building (after excluding the said Owner's area as stipulated in clause 4 above) i.e.56%(Fifty) of the area shall exclusively belong to the developer and hereinafter be called 'DEVELOPER AREA' to which the Developer alone shall be entitled having constructed the same at its own cost and expenses.

5.1 The owner and their heirs/successors in interest and/or nominee/s shall solely and exclusively be entitled to the owner's area and shall have absolute right title and interest or shall be fully entitled to use and enjoy the same either themselves individually or collectively or shall be fully entitled to transfer convey, grant, otherwise alienate their interest, in any manner as deemed fit by them to any person or persons, Association of persons, firm, Body corporate, Co-Operative societies, Government's Agencies etc. on such terms and conditions as may be deemed fit by the owner individually or collectively.

5.2 The Developer and/or its nominee(s) shall solely and exclusively be entitled to the Developer's area and shall have absolute right, title and interest over the Developer's area and they shall be fully entitled

to transfer, convey, grant otherwise alienate their interest, in any manner as deemed fit by them to any person or persons Association of persons. Firms, Body Corporate, co-operative societies, Government, agencies etc. on such term and condition as may be decided by the Developer or its nominee(s) individually or collectively but before selling any part of developers area, developer and/or its nominee shall have to inform land owner about the party or person so that a peaceful harmonious environment is maintained and housing society of the proposed "...." functions smoothly.

6. The Developer agrees to construct and give possession of the owner's area to the owner within a period of 4 ½ years from the date of execution of this Deed with a grace period of 18 months. However, the aforesaid completion period is subject to "Force Majure" the Developer will be entitled for extra time including any other Act of God.

6.1. That in the event the Developer fail, to complete the Construction as per plan within the time frame as stipulated above he will seek the owners consent and then go ahead to finish the remaining construction.

6.2. That in the event of non – completion of the project within Six years from the date of execution of this agreement the owners will be getting ½ % extra share. Then again, for delay of every six months additional ½ % share of owners will increase

7. That the Developer has agreed to pay Rs.22,50,000/- as Non-refundable amount to the owners for utilization of land. The owner shall at no time demand any further sum of premium or any interest in any dealing regarding sale of Developer' s area .However the stamp duty and all expenses in this regard shall be borne and paid by the purchaser/s only.

7.1 This Agreement shall not ever be deemed to constitute partnership of any sort between the parties hereto.

7.2 From the date of completion of project the owners and their heirs/successors and/or nominee/s and the Developer and its nominee(s) shall jointly have or be deemed to have undivided right,

title and interest over the total land of the said property in the proportion of their respective share in the said building even without any further Act, Matters or things done by the owner in the regard.

7.3 That sale deed will be executed after completion of the Project and handing over the possession of the owners share by the developer to the owner by written document.

8. The owner hereby from the date of this agreement grant exclusive license to the Developer to enter upon the said landed property (more fully described in schedule written hereunder) and to take up and proceed with the development, planning and construction of the building in terms of this Development by the owner shall be a license as contemplated in section 60(b) of Indian Easement Act, 1982.

9.1 It is agreed that any Agreement or arrangement made or entered into at any time by the owner in breach of or violation of the terms and conditions of this Development shall be null and void.

9.2 The Owner here by undertakes not to sale, dispose off, alienate, charge, encumber, lease or otherwise transfer the said landed property or any part thereof during the currency of this agreement and undertake not to do any act/s Deed/s Matter/s or thing/s as shall be in breach of the terms of the Development Agreement save and except putting the said Developer thereon for the purpose of Development pursuant to this Development Agreement. The owner shall at no point of time during the currency of this Development Agreement try to dispose the said Developer from the said property or any part there of .The owner will take written permission from the Developer in case he wants to dispose off the property.

9.3 The Developer shall develop the said property on its own account and at its own cost and shall alone be responsible for the development and construction of the said building and neither the owner nor any person(s) claiming through the owner shall have any right to interfere in the development of the said property.

9.4 As after the date hereof the developer shall be fully entitled to do all acts, deeds and things required for development and construction of the said building at the developer's own cost and expense as per

PARTNER

the approved drawing as mentioned in point 2 & 3 developer has to maintain quality of the building.

9.5 The Developer shall be entitled to enter into Agreement For Sale, or otherwise allot flats, parking spaces and other tenements in the Developer's area in the said building which comprise of the total built up area of the said building excluding the built-up-area forming part of the owner's area. The owners will join as confirming party in all such Agreements, sale Deeds or Allotment etc.

10. During the construction of the said building the developer may be required to create equitable or any legal mortgage of the developers portion and the construction thereon for obtaining loan for the individual purchasers of flats and parking spaces etc. In such event the owner shall have no objection . It may be stated here that the owner shall not sign mortgage deed or any document pertaining to loan taken by the developer/purchaser .The repayment of Loan will be the Sole responsibility of the individual Purchasers and Landowner will have no concern with the same.

11. The owner will deliver to the Developer and/or its duly authorized Advocate certified copies/photocopies of all original title deeds, documents, and other papers relating to the said land/property for complete examination of the owner's title thereto and the owner shall answer and/or comply with all reasonable requisitions that may be made by the Developer's and/or its Advocate in this regard to establish a marketable title to the said land/property.

12. In case there be any defect in the title of the owner or there be any liability or any encumbrances in such event the developer shall be entitled to have such defects cured and/or liability cleared for and on behalf of the owner and at the Developer's cost and expenses and which shall be shared among Owner and Developer.

13. In any event the owner without prejudice to foregoing declaration agrees and undertakes to remove all obstacles and clear all outstanding doubts or defects, relating to the title of said the property save as herein above provided at its own cost so as ultimately vest the said landed property in the developer or its nominee/s free from all encumbrances and defects.

14. All outstanding dues including Municipal taxes and any other charges in respect of the said landed property shall borne and paid by the owner till the date of handing over of vacant possession of the said landed property and thereafter the same shall be borne and paid by the developer till the delivery of possession of the owner's area to the owner. The Owner Shall be Liable to pay all taxes and charges except income tax of their Share(Such as Goods and Services Tax, Municipal tax, etc.) before possession.

15. That the developer will be exclusively responsible for any accident or incident caused during the period of construction and they will be responsible and answerable before the court of Law for the same in any way.

16. After delivery of possession of the owner's area to the owner, all or any encumbrances over it, outstanding dues if any in respect of the said landed property and the said building thereon shall be borne and paid by the owner and the developer and/or their nominee(s) proportionately in the proportion of their respective shares in the total built-up area in the said building.

16.1 That the distribution of flats /parking etc., will be settled by the Landowner and Developer and first preference shall be given to Owner on pro-rata basis.

17. Upon delivery of possession of the owner's area to the owner by the Developer and subject to the other terms and conditions contained herein before or at such earlier time as may be mutually agreed upon the owner hereby nominate and appoint **M/S DURGA HOME CONSTRUCTION through** its Authorized Partner Mr. BACHCHA LAL S/o LATE MAHABIR GOPE for execution and registration of all such documents, transfer/conveyance to individual buyers of Developers Share as their attorney.

18. The Developer shall form as it deem best, a co operative Housing Society for making governing rule or guideline of the functioning of the society. Developer will collect rupees 25,000/- from each flat owner, before giving possession of the flat. This should be mentioned in his sell document. Same amount shall be given by each member to create maintenance fund for the building. After the society is formed

the money will be handed over to the account of the society. This money will be used for any major repair. For routine maintenance (elect./security/cleaner etc) all the flat owners will pay @ Rs one per square feet of his flat area.

19. The common area shall jointly be owned by all the owner's of all the portions of the said building with equal entitlement to use and enjoy all common area and facilities provided for utilization by the occupants of the said building on the same terms and conditions applicable to all for such utilization. No owner's of any part of the said building will have any exclusive right, title and interest over the common area and common facilities except the right of common use and enjoyment.

20. The owner agreed that if any levy is imposed by Danapur Nagar Parishad/Nizamat/ Patna Regional Development Authority or any other public body or bodies or the Government for the Development/ betterment of the area in which the said landed property is located or any other levy becomes applicable on the said land or the building thereon then the same shall be paid by the owner and the Developer jointly in the same proportion as per their respective shares of built-up-area in the said building after handing over the Share.

21. The owner agrees that in case any fine or penalty is imposed on the said building for any alleged deviation from the sanctioned plan, resulting, in any excess construction of the built-up-area (Any deviation from the sanctioned plan) shall be accepted as mistake done by developer; hence any penalty for above act shall be borne by developer. If however landowner is benefitted by the accepted deviation he may consider sharing some part of it if situation and condition permits.

22. It is agreed that in all transfer/ conveyance of land and/or built – up-area the purchaser(s)/transferee(s) shall bear the cost of stamp duty, court fees and other registration charges.

23. That in case of any dispute or difference between the parties arising out of or relating to this development agreement the same shall be settled by the Arbitrators appointed by both the parties and such

arbitration shall be conducted under the provisions of the Indian Arbitration and Conciliation Act, 1996 as amended from time to time.

24. That in case further construction is permitted by the Competent Authority then the owner and developer will share the same as per the agreed percentage of the share.

25. That the Developer shall not create any encumbrance over the said property for its own benefit without written consent of the Owner.

26. The zero date shall be the date when vacant physical possession is taken by the Developer .

27. That the owner shall be liberty to engage their Engineer, Architect, Supervisor to look after the Construction including the material, to be used in Connection with the Construction of the building.

28. That the owner shall be as liberty to stop the usage of sub-standard material in construction any time and the builder shall replace the sub-standard material by the standard material.

29. That the owner shall be at liberty to inspect the construction at any time.

30. That it has been agreed by the Owners that the Developer can acquire and amalgamate adjacent lands to the Scheduled property and develop the Whole as one Project and the OWNERS neither have nor will have any objection to the same. .

SCHEDULE OF PROPERTY

All that piece and parcel of Land Measuring approx. 13085 Sq.ft. more or less equivalent to 30 Decimil Situated at Mauza-Danapur,Mohalla -Gola Road, Near ESIC Colony, Thana code-117, P.S.-Danapur, P.O.-danapur, in the Town and District Patna bearing Khata No.-124, Thana No.21, Survey Plot no.1184,Tauzi No.5275, District- Patna, within the limits of Danapur Nagar Parishad/Nizamat and with the Jurisdiction of District sub- Registrar of Patna Sadar and Sub-Registrar,Danapur and bounded as follows:-

BOUNDARY OF land

NORTH :- Ravindranath Mehta

SOUTH :- Navratan Mehta.

EAST :- Branch Road &Suraj Kumar.

WEST :- Kishun mahto

VALUATION OF LAND

AREA------------ 30 Decimil.

VALUE:- Rs.2,40,00,000/-only.

IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have executed this Development Agreement at PATNA on the ..21.....Day, ..November..Month, ...2017...........Year first above written.

(1) Kunal Mehta 21/11/17

(2) Komal Mehta 21/11/17

SIGNED SEALED & DELIVERED BY DELIVERED
THE OWNERS IN THE PRESENCE OF IN THE

SIGNED, SEALED &
BY THE DEVELOPER
PRESENCE OF

21/11/17
PARTNER

WITNESSES:-

1. Ahar Nath Kumar
S/o- Gangadhar Roy
R/o- Haripur Colony,
Digha Ghat, Danapur
Cum Khagaul, Patna
21/11/17

2. Vijay Kumar
S/o- Sri Dchhedhary
Kurji Patna-10
21/11/17

AMIT SINGH
ADVOCATE

PATNA HIGH COURT

21/11/17

11

21/11/17

DURGA HOME CONSTRUCTION

SCHEDULE:-A

GENERAL SPECIFICATION

1. Structure:- Structure will consist of group pile foundation. The depth of the pile will depend on load and will be done according to the Structure design. All the structure including piling, column casting and roof slab casting will be done according to the requirement of the design.

2. Brick Work:- First class brick or first quality locally available brick will be used. All the walls with 5 inches thickness.

3. FLOORING: - All area flooring to be in tilles, with ISI brand in standard size (24"*24")

4. WALL FINISHING:-All internal and external walls & Ceiling finished with wall putty and only external walls to be finish with weather coat paint.

5. DOOR: - All Doors of 32MM flush Doors (Standard company marka) with hardwood chukhat of kapur sal. All door frames will be painted in synthetic enamel paint.

6. WINDOW:- All window frame with shutters will be used of Aluminum with iron grill.

7. TOILETS:-Glazed tiles wall up to 07 feet height with wash basin and one geyser point in Master Bed Room.

8.ELECTRICAL:- Concealed wiring in P.V.C conduits & copper conductor wiring for at least one power pluck (15A) in all bed room , switches, socket & other fitting will be used Anchor Brand provisions shall be made for sufficient lighting.

9. KITCHEN:-Working platform will be Green Marble, Stainless steel sink and Glaze tiles wall up to 02 feet height from working platform.

10. WATER SOURCES: - Overhead R.C.C tank supplied from own deep tube well boring fitting with submersible.

11.PLUMBRING: - All internal PVC Pipes will be concealed bibcok,Angle Cook,Piller cook with ISI brand and wash basin Indian pan and commode will be ISI brand .

DURGA HOME CONSTRUCTION PARTNER

12. INTERCOM:-One intercom connection will be provided in the Drawing Room of the flat.

13. LIFT:- Six Passenger lift of standard company of ISI Mark brand.

14.GENERATOR: - 300 Watt connection to every flat for emergency power supply with soundless generator of Kirloskar brand.

NOTE:- 1.The specifications are tentative and subject to minor modification.

2. In case any changes desired by the buyer/landowner with any changing to above mentioned specifications such as Electric,flooring,tilles etc. his own choice the difference amount will be paid to the Developer.

HOME CONSTRUCTION

PARTNER

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	**Rs. 526000/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 551525/-

Registration Fee

FEE PAID									
A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	LII	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		
								TOTAL-	25025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Date: 21/11/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 21st November 2017 by Kunal Mehta S/O-Late Dinanath Mehta by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:21/11/2017**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amar Nath Kumar' age '37' Sex 'M', 'S/O-Gangadhar Roy', resident of 'Haripur Colony, Digha Ghat, Dinapur Cum Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 21/11/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 257 on pages on 31 -50, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-40 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 21/11/2017

Registering Officer
Patna

Token No. : 12759 Year : 2017 S.No. : 12252 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11023

Serial No. 9123 Deed No. 8856

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

This document was presented for registration on **02/07/2019** by **Kusum Devi**
A stamp duty of Rs. **498540**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **8856** in Book No. **1**, Volume No. **179** on pages from **401** to **413** and has been preserved in total **13** pages in C.D. No. **28** / Year **2019**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 02/07/2019 Token No: 9609 /2019

Scanned by:

रोक सूची/ पंजी/ चेक लिस्ट से मिलान किया। हस्ताक्षर

उन्नयन मनोबंध

(Develoment Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 02.07.2019 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित किया गया

***प्रथम पक्ष लेख्यकारीगन (जमीन मालिक)**

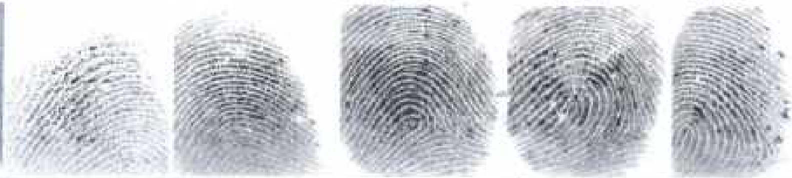
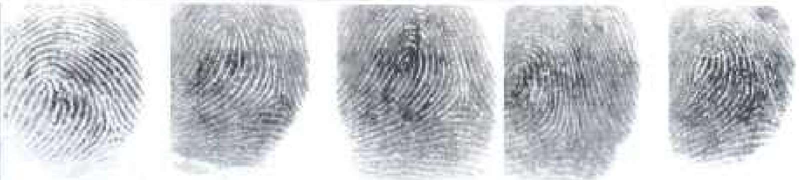
1. **श्रीमति कुसुम देवी, मोबाइल नंबर :-** 9304612449
पति का नाम स्वर्गीय नरेन्द्र प्रसाद वर्मा,पिता का नाम-स्वर्गीय कृष्णा महतो, निवासी मोहल्ला-गजाधरचक गोला रोड,थाना-दानापुर जिला-पटना,प्रांत बिहार, भारतीय नागरिक, प्रथम पक्ष "भू-स्वामीनी" के नाम से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधित्व, वारिसान / प्राधिकृत एजेन्ट / उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का बाजार मूल्य वर्तमान में ... के अनुसार है तथा इसपर प्रभार्य मुद्रांक, निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही चुकाया गया है।" दस्तावेज ... हस्ताक्षर

7/2/2019

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 9609 | Reg. Year 2019 | Serial Number 9123 | Deed Number 8856

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Bachcha Lal						
Executant	Kusum Devi	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Presented By	Kusum Devi						
Identified By	Sudhir Kumar						

Sig. बच्चा लाल 2.7.19

Sig. श्रीमती कुसुम देवी द्वा० - सुधीर कुमार 2-7-2019

Sig. श्रीमती कुसुम देवी द्वा० - सुधीर कुमार 2-7-2019

Sig. सुधीर कुमार 2-7-2019

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop015

श्रीमती कुसुम देवी
द्वा० - सुधीर कुमार
2-7-2019

डेवलपर्स द्वारा दिखाया गया [illegible] नौला मोड़ T. Point से पश्चिम लगभग 300 मी. [illegible] उत्तर लगभग 300 पर है जो आवासीय [illegible] परती भूमि है वर्तमान में आने जाने का कोई रास्ता नहीं है मुकम्मल सहायक सड़क का [illegible] किया जा सकता है

[illegible signature] 02/07/19

[illegible] 2/7/19

7/2/2019

***द्वितीय पक्ष लेख्यधारी (डेभलपर)**

एवं

दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन जिसका निबंधन कार्यालय निर्मल श्रीती अपार्टमेंटए फ्लैट नम्बर 202, रोड नम्बर 5, गर्दनीबाग पटना –800001 है (जो वर्तमान मे कौलेश्वारी कुंज अपार्टमेंट फ्लॅट नंबर-G-1 कन्नुलाल रोड दयानंद कन्या उच्च बिद्यालय के नजदीक मीठापुर,थाना-जक्कनपुर जिला-पटना 800001 मे चल रहा है) जो **पार्टनरशिप** एक्ट 1932 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या 135/2010 द्वारा **अधिकृत पार्टनर श्री बच्चालाल** वल्द स्व0 महावीर गोप, निवास निर्मल श्रीती अपार्टमेंट फ्लैट नम्बर 303, रोड नंम्बर 5 गरदानिबाघ पटना –800001 है, जिन्हे आगे डेभलपर / भवन निर्माता / विकाशक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप नामित किया गया है।

यह कि प्रसंगाधीन भू–खण्ड, मौजा-**दानापुर शहजादपुर, मोहल्ला-झकड़ी महादेव,** जिसका थाना कोड-086, ज़ोन-2, बैंक क्लोनी के नजदीक, परगना-फुलवारी, सर्वे थाना – दानापुर , सब रजिस्ट्री दानापुर वो जिला – पटना, भूमी का कुल मवाजी 11 कट्ठा यानि की 14973.75 वर्ग फीट, यानि की 34.3813 डिसमिल लगभग है, जिसका थाना नं0-21, तौजी नं0 –5275, खाता नं0-124, खेसरा संख्या–1184,जमाबंदी संख्या-3597,वर्तमान भाग संख्या-43,पृष्ट संख्या-13437 ,अन्दर दानापुर नगर परिषद निजामत जिसका सब जिला रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर वो जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना है के भू–स्वामीनी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची –1 में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची –1 मे वर्णित भूमि प्रथम पक्षगण भू–स्वामिनी(कुसुम देवी) को अपने पिता एवं माता दोनों से प्राप्त हुआ है।जो की भू–स्वामिनी के पिता श्री कृष्णा महतो और चाचा राम खेलावन महतो के आपसी पारिवारिक रजिस्टर्ड बटवारा दिनांक-10-09-1964 मे हुई जिसका दस्तावेज़ संख्या:-5314 है ।यह की उपरोक्त प्लॉट भू–स्वामिनी के पिता के हिस्से मे मिला है, जिसके बाद श्री कृष्णा महतो भू–स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है,इसके बाद भू-स्वामिनी के पिता का निधन दिनांक-07/02/1985 के उपरांत उक्त जमीन पर उनकी पत्नी श्रीमति सिया देवी को दाखल-कब्जा मिला,इसके बाद इनका भी देहांत दिनांक :-24/11/1990 को हो गया इसके बाद भू-स्वामिनी के पिता एवं माता की मृत्यु के उपरांत मात्र एक बारिश श्रीमति कुसुम देवी थी,इस तरह वंशानुगत परम्परा के मुताविक वास्तविक मात्र एक उत्तराधिकारी कुसुम देवी हुए जो स्वत्व धारित करते हुए उपरोक्त भूमि पर निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्ण दखल कब्जा में चले आ रहे हैं। जिसका पूर्ण विवरण अनुसूचि –1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।श्रीमति कुसुम देवी ने

मुद्रा कुसुम देवी
बी० सुधीर कुमार
2-7-2019

दानापुर (पटना)

अपने नाम से दाखिल-खारिज करवा ली है, जिसका राजस्व रसीद भी उनके नाम से कट रहा है जिसका बर्ष 2019-20 है एवं जिसका भाग बर्तमान सं0 43, पृस्ठ सं0-13437,जिसका सर्कल ऑफिस दानापुर है जो दानापुर नगर परिषद निजामत के अन्तर्गत है। इस प्रकार जमीन मालकिन प्रथम पक्ष सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिये सक्षम व समर्थ है।

यह कि विकासक को भू–स्वामिनी ने अनुसूची –1 में वर्णित जमीन के सम्बन्ध 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 दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालकिन प्रथम पक्ष की होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व भू–स्वामीनी – प्रथम पक्ष को एक महीने के भीतर भुगतान करना होगा।

यह कि दोनों पक्षों में स्वस्थ मनोदशा, आन्तरिक इच्छा, भूत – भविष्य का नफा नुकसान, उचित–अनुचित सभी तथ्यों पर पूर्ण विचार करके बिना किसी दबाव व वहकाव के, निम्नलिखित शर्तो पर सहमति बनी –

1. यह कि उपरोक्त भूखण्ड जो अनुसूचि –1 में वर्णित है पर दानापुर नगर परिषद निजामत /सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप आधुनिक तकनिक से बहु मंजिला इमारत बनायेगे।
2. यह कि भू–स्वामिनी –प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष विकाशकर्ता के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्ता ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिये जमीन का अधिग्रहण करेंगे और जमीन मालिको को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचाऐगे और यह भी कि वे जमीन मालिको 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 भू–स्वामिनी–प्रथम पक्ष के आन्तरिक इच्छा से उपर वर्णित भू–खण्ड पर रचनात्मक विकास के साथ –साथ उक्त भूखण्ड पर आधुनिक तकनिक से एक बहुमंजिला इमारत का आवासिय निर्माण करवाने हेतु सहमत हुए।
4. यह कि विकासकर्ता द्वितीय पक्ष उक्त भू–खण्ड पर उपर्युक्त लिये गये निर्णय के अनुसार फ्लैटों का निर्माण करने के लिये सहमत है। इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्ता पूर्णतया वहन करेंगे।

5 यह कि **दानापुर नगर परिषद निजामत** एवं सम्बन्धित प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित स्वीकृत निर्मित भवन में दोनों पक्षों का **50%**हिस्सा होगा,**यानि 50% भू-स्वामिनी का और 50% बिकशकर्ता का होगा**.जिसका उपयोग अपने-अपने जरूरत के अनुसार बेचने,किराया पर लगाने या अन्य किसी प्रकार का उपयोग मे लाने के लिये अपने-अपने हिस्से के लिये स्वतंत्र होंगे ।

6. यह कि बने हुवे **फ्लेंट का बटवारा जमीन मालिक और** डेभलपर **को प्रत्येक फ्लोर पर होगा,जिसके एरिया की गणना सुपर निर्मित**(super built-up) **क्षेत्र मे होगा ।**

7. यह कि इस विलेख में वर्णित भूमि पर अनुसूचि–2 वर्णित मानक एवं मेटेरियल के अनुसार भवन का निर्माण द्वितीय पक्ष द्वारा किया जायेगा ताकि भवन सुविधायुक्त, मजबुत, टिकाउ व गुणवत्तापूर्ण हो।

8. यह कि विकासकर्ता इस विलेख के अनुसूची 1 में वर्णित शर्तो व बंधनों के साथ उक्त जमीन पर इमारत वनाने को सहर्ष स्वीकार करते है।

9. यह कि इस विलेख के निष्पादन की तिथि से द्वितीय पक्ष डेभलपर को जमीन अधिग्रहित कर, उसपर विकास कार्य करने का अधिकार प्राप्त होगा।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेभलपर / विकासकर्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की समय सीमा **पाँच साल छः महिना** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **एक साल** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर नगर परिषद निजामत** /सम्बन्धित प्राधिकार द्वारा **नक्सा** स्वीकृती की तिथि से **और रेरा रजिस्ट्रेशन होने के दिन से** प्रभावी माना जायेगा।

11. यह कि भू–स्वामी बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5;1द्ध एवं 5;2द्ध तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने –अपने हिस्से के अनुरूप स्वामी होंगे तथा वे अपने –अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरन करने के हकदार होंगे।

12. यह कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सीढ़ी, लिफ्ट, बालकोनी, एमिनिटिज फ्लैटों का उपयोग उनके क्रमशः आवंटित हिस्सा पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीदार वगैरह अथवा सोसाईटी के लिये स्वतंत्र होगें।

13. यह कि भू–स्वामी**नी** प्रथम पक्ष कों उनके **हिस्से मे सिर्फ 50%** पार्किंग एरिया **दिया जायेगा तथा शेष बचे हुवे 50%** पार्किंग एरिया विकासकर्ता **(दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन) का** अधिकार होगा जिसका इमारत पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया

जायगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिकों का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सामुहिक उपयोग की सभी चीजों का उपयोग सम्मिलित रूप से किया जायेगा।

14. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतू सभी प्रकार के कानुनी प्रकिया को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यान्वियन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पुंजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीददार किसी भी बैंक अथवा वित्तिय संस्थान से आर्थिक ऋण / बुकिंग कार्य / आर्थिक लोन सिर्फ अपने हिस्से पर ही करेंगे।

15. यह कि यदि सरकारी नीतियों के कारण मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाय तब वैसी हालात में विकासकर्ता का निर्माण कार्य सम्पादन करने में होने वाले बिलम्ब का दोष द्वितीय पक्ष विकासक का नहीं होगा।

16. यह कि सभी सम्बन्धित रचनाकार, अभियंता, आरकिटेक्चर, सर्वेयर, ठेकेदार आदि के नियुक्ति का अधिकार विकासकर्ता को होगा।

17. यह कि भू–खण्ड से सम्बन्धित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा तथा जरूरत पड़ने पर प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को सहयोग करेंगे।

18. यह कि डेभलपर को उक्त जमीन के उन्नयन करने का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत /फ्लैटों को बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान tenement के द्वारा जो दानापुर नगर परिषद निजामत /सम्बन्धित प्राधिकार और/अथवा अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिये भू–स्वामियों डेभलपर को जरूरत पडे तो वैसे सभी कार्य को करने के लिये डेभलेपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है :–

A. उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिको के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिये आवेदन तैयार करना कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिये उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिये सर्वेयर, इंजिनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C. किसी भी याचिका नोटिश या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और भू–स्वामिनी की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट, प्राधिकार या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या प्राधिकार के समक्ष ऐसे सम्पति

से सम्बन्धित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना आदि कार्य द्वितीय पक्ष करेंगे,बशर्ते ये जमीन से संबंधीत न हो।

D. **जैसा** कहा जा चुका है कि उक्त भू–खण्ड पर भवन बनाना और उसकी बिक्री **करने** या अन्य प्रकार के आवंटन के लिये खरिदारो एवं **खरीदार** से विलेख की **शर्तों** के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना पूर्ण या आंशिक हिस्सा, सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य **खरीदार** को देना।

E. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेभलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेभलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिये उपयोग की जायगी।

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / tenement के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिये डेभलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G. डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के फ्लैटों को सीधे अथवा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. जमीन मालिको ने स्वीकार किया है कि यदि डेभलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

I. डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के **नक्शा** 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 करेंग **जिससे जमीन मालिक को किसी प्रकार का आपत्ति नहीं है**, और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उसे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते मे अपने लिये रखें।

अर्चना कुमारी 2.7.19

अंशु कुसुम देवी
सौ० सुधीर कुमार
2-7-2019

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिये योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे दानापुर क्षेत्रिय विकास प्राधिकार / सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिये आवेदन तथा बचनवद्धताओं को अगर डेभलपर चाहें तो जमीन मालिकों ऐसे सभी **आवश्यक** योजनाओं, विशिष्टि शपथ –पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को दानापुर नगर परिषद निजामत / सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिये हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

19. यह कि भू–स्वामीनी घोषणा करती हैं –

(i) यह कि भू–स्वामियों को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिये कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिये अधिकार है।

(ii) यह कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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।

(iii) यह कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेभलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेभलपर को यह मनोंबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च जमीन मालिकों से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि भू–स्वामिनी के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भू–स्वामी किसी जमीन मालिको के वेनामीदार नहीं है और अगर भविष्य में ऐसा दावा पेस होता है तो वो भू–स्वामी अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र से उसका निपटारा करेंगे और डेभलपर का उसमें कोई लेना देना नहीं होगा तथा डेभलपर का हिस्सा पूरी तरह से ऐसे मामले से बाहर एवं स्वतंत्र व सुरक्षित होगा।

(v) यह कि भू–स्वामियों द्वारा यह दावा किया गया है कि प्रसंगाधीन जमीन सभी तरह से पाक साफ है इस पर किसी प्रकार का ऋणभार आदि नहीं है और अगर किसी प्रकार का झूठा दावा कोई करता है या ऋण भार पाया जाता है तो उससे निवटने में आने वाली परेशानियों से जमीन मालिक स्वंय अपने खर्च पर निवटेंगे।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इसे विलेख के लिखे जाने तक बांकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जायेगा तो इसका भुगतान भू–स्वामीनी स्वंय करेंगे।

(vii) यह कि भू–स्वामीनी द्वारा जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य मनोबंध हो जाने के पश्चात डेभलपर बचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii) यह कि भू–स्वामियों को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने, एकरारनामा करने, पट्टा देने अथवा निवटान करने का अधिकार होगा।

(ix) यह कि अपने हिस्से के फ्लैट के अधिकार से सम्बन्धित किसी तरह का कर जैसे वस्तु कर, सेवा कर, नगर निगम का कर एवं अन्य किसी भी तरह का सेवा कर जो जमीन मालिकों पर लागू होगा आय कर को छोड़कर उनका भुगतान जमीन मालिकों को करना होगा एवं इसमें किसी भी तरह का विवाद विकाशकर्ता से नहीं करेंगे।

20. यह कि उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेभलपर निर्मित भवन में जमीन मालिको और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेभलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है वशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेभलपर अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन के निर्माण में लगाया जायगा।

21. यह कि इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेभलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र मे अपने हिस्से,बिकी योग्य हिस्से को डेभलपर उनके नागित के पक्ष में उक्त ढ़ंग से हस्तांतरित करने के लिये विकाशकर्ता सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

22. यह कि दानापुर नगर परिषद निजामत द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से एक साल की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेभलपर इमारत के निर्माण में असफल होते हैं अथवा भू–स्वामियों को बिकी करने योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ होते है प्राकृतिक आपदा, दैविक कारण,सरकारी नीतियो के बदलाव, बालू, गिट्टी, सरिया,आदि की अनुपलब्धता को छोड़करद्ध तो वैसी स्थिति में दोनों पक्षों के आपसी सहमति से ही आगे का कार्य करना सम्भव होगा।

23. यह कि इमारत में सभी सामन्य (Civil), बिजली, Plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि सामिल है वे **दानापुर नगर परिषद निजामत** के नियम, परिनियम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

24. यह कि इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेभलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिये डेभलपर पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्धटना से सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिये जबावदेह नहीं होंगे ।

यह लेख्य प्लॉट से सम्बन्धित जरूरी कार्यों के लिये भू–स्वामिनी से ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरीय सदस्य होने के नाते परिवार के हित में है।

अनुसूची –I.

डेभलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

यह आवासीय परती जमीन **मौजा-दानापुर शहजादपुर, मोहल्ला- झकड़ी महादेव,** जिसका **थाना कोड-086, ज़ोन-2 बैंक क्लोनी के नजदीक,** परगना-**फुलवारी,** सर्वे थाना – **दानापुर, जिसका प्राधिकार क्षेत्र** सब **रजिस्ट्री दानापुर वो** जिला **रजिस्ट्री** ऑफिस पटना **सदर है,** जिला – पटना, एवं दानापुर नगर परिषद निजामत,एवं भूमी का कुल मवाजी 11 कट्ठा यानि की 14973.75 वर्ग फीट, यानि की 34.3813 डिसमिल लगभग है जिसका थाना नं0-21, तौजी नं0 –5275, खाता नं0-124, सर्वे प्लॉट नं0 –1184,जमाबंदी संख्या-3597, वर्तमान भाग संख्या-43,पृष्ट संख्या-13437, अन्दर **दानापुर नगर परिषद निजामत**,जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

उत्तर – प्लॉट संख्या 1183 और 1187 ।
दक्षिण – प्लॉट संख्या 1174 और 1175 एवं निज पार्ट प्लॉट 1184 ।
पूरब – प्लॉट संख्या 1184 का भाग ।
पश्चिम – प्लॉट संख्या 1179 ।

उपरोक्त वर्णित भूमि का सरकारी **कीमत 7,25,000/- प्रति डिस्मिल जिसका कुल मूल्य 2,49,27,000/- ; दो करोड़ उनचास लाख सताईस हजार** रूपया होता है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संछिप्त ढाचागत विवरण !

1. ढाचा :- आर . सी . सी . फ्रेम ढांचा ।
2. छत :- आर . सी . सी . का छत ।
3. ईटा :- प्रथम कोटी का ईटा लगेगा।
4. फर्श :- संगमरमर या सेरमीक या ISI मार्का ब्रांड टाइल्स अंदर समस्त फर्श छेत्र मे लगेगा ।
5. परिसज्जन:- समस्त अंदर छेत्र मे प्लास्टर ऑफ पेरिस रहेगा और केवल बाहर वेदर कोट का होगा।
6. दरवाजे:- सभी दरवाजा 32mm उच्च कोटी का होगा । (चौखट कपूर, साल का पेंट किया हुआ होगा)
7. खिड़कियाँ :- सभी खिड़कियाँ एल्युमिनियम का पिन हैड ग्लास के साथ होगा।
8. शौचालय :- शौचालय की दीवाल मे 5 fit उचाई तक टाइल्स और एक बेसिन मे साथ, एक गीजर पॉइंट सिर्फ मास्टर बेड रूम मे रहेगा, सावर पॉइंट रहेगा ।
9. रसोई घर :- White Marble का कार्यकारी platform तथा Steel का सिंक , कार्यकारी platform से 18" उचा रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा ।
10. बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी . वी . सी . conduct couper wiring Master Bedroomमे A.C प्वाइंट । , सारा फिटिंग सामग्री(ISI MARKA) उच कोटी का होगा ।
11. लिफ्ट:- चार वायक्ति का भार वहन करने योग लिफ्ट उच्च कोटी का होगा ।
12. पानी का साधन :- छत के ऊपर R.C.C टॅक और जिसका सप्लाइ गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

नोट :- यह साधारण भवन का ढांचागत विवरण है । किसी तरह के परिवर्तन जमीन मालिकन द्वारा करने पर जो खर्च होगा वह खर्च जमीन मालिकन को भुगतान करना होगा ।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

सहाी कुसुम देवी
w/o सुधीर कुमार
2-7-2019

गवाहगण –

1. सुधीर कुमार पिता स्व. नरेन्द्र प्रसाद वर्मा
गोला रोड गजाधर चक
दानापुर पटना
2/7/2019

2. सुशील कुमार
स्व. नरेन्द्र प्रसाद वर्मा
गोला रोड गजाधर चक
दानापुर पटना
2-07-2019

प्रथम पक्ष भू-स्वामिनी का हस्ताक्षर

2.7.19

द्वितीय पक्ष विकासकर्ता का हस्ताक्षर

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Token No 9609

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच

सही कुसुम देवी
द्वारा सुधीर कुमार
02/7/19

जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

02/07/19

बिक्रेतागण का हस्ताक्षर

क्रेतागण का हस्ताक्षर

पन्नालाल

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. 498540/-**		Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	0/-	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	519040/-

Registration Fee

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Date: 02/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 02nd July 2019 by Kusum Devi W/O- Late Narendra Prasad Verma by profession Others. Status - Executant

श्री कुसुम देवी
वा॰ सुधीर कुमार
2-7-2019

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:02/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sudhir Kumar' age '34' Sex 'M', 'S/O- Narendra Mahto', resident of 'Danapur, Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 02/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 179 on pages on 401 413, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-28 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 02/07/2019

Registering Officer
Danapur

Token No. : 9609 Year : 2019 S.No. : 9123 SCORE Ver.4.1

Deed No . :d No . : 8856

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

7/2/2019

Serial No. 9754 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 9586

Serial No. 9754

Deed No. 9586

1

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **16/08/2016** by **Malti Devi**
A stamp duty of Rs. **50000**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **9586** in Book No. **1**, Volume No. **207** on pages from **232** to **251** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **32** / Year **2016**

16/8/2016
Signature with Date
(**Dhananjay kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 16/08/2016 Token No: 10214 /2016

15
13/8

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

निष्पादक का हस्ताक्षर

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 13.8.16 को

श्रीमति मालती देवी पति कमलदेव कुमार निवासी ग्राम-धोबरी ,थाना-घोसी,जिला–जहानाबाद, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 10214 | Reg. Year 2016 | Serial Number 9754 | Deed Number 95

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Litt

Claimant Bachcha Lal

Sig. बच्चालाल
16.8.16

Presented By Malti Devi

Sig. मालती देवी
16/8/16

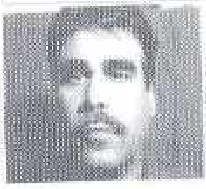
Executant Malti Devi

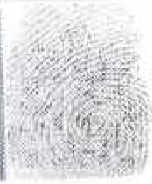
Sig. मालती देवी
16/8/16

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Identified By Kamal Deo Kumar

Sig. श्री कमलदेव कुमार
16.8.16





SCORE Ver.4.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sop011

8/16/201

एवं

दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन., जिसका निबंधन कार्यालय निर्मल श्रीती अपार्टमेंट ,फ्लॅट नंबर-202,रोड नंबर-4A,गरदानिबाग पटना-800001 है जो पार्टनर्शिप एक्ट 1932 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या–131/2010 द्वारा प्रबंध पार्टनर श्री ***बच्चालाल*** वल्द स्व महावीर गोप, निवास निवास निर्मल श्रीती अपार्टमेंट ,फ्लॅट नंबर-401,रोड नंबर-4A,गरदानिबाग पटना-800001 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 हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन जिसका मोहल्ला दानापुर बैंक कॉलोनी गोला रोड जोन-3,मौजा-दानापुर शहजादपुर,परगना-फुलवारी थाना– दानापुर जिला–पटना के थाना नं.–21, तौजी नं.– 5275, खाता नं. 139 एवं 141, सर्वे प्लौट नं. 1172 एवं 1173 जिसका एराजी 1 कट्ठा, जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. Rs.25,00,000/-/–(पाचीस लाख मात्र) रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की खरीगदी संपति है जिसे जमीन मालकिन ने निबंधित वसीका बिक्री पत्र द्वारा श्री ईश्वर प्रसाद पिता स्व काशीनाथ प्रसाद,निवासी-दानापुर पदारथ लाल रोड,थाना वो पोस्ट-दानापुर,जिला-पटना से खरीदारी की है। जिसका निबंधन पुस्तक संख्या-1, वसीका संख्या-3946/2000 दवारा दिनाक 20/07/2000 को हुआ है,तब से जमीन मालकिन अपनी खरीद की गयी संपती पर निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जा मे रहते हुवे सरकार को जमाबंदी संख्या-15179 पर लगान भुगतान कर रसीद 2014-15 तक कटाती चली आ रही है इस तरह लेख्य संपति का अंतरण एवं किसी भी प्रकार का कारनामे इत्यादि करने के लिए सछम है ।

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

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 शर्तों एवं बंधणों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– **I** की जमीन पर **दानापुर नगर परिषद / सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबध 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 सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वांसन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति 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।
5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **दानापुर नगर परिषद / संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से मे जमीन मालिक का 42% प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 58% प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 42% प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची– **II** 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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 शर्तों और बन्धणों 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 बन्धणों 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 आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fee) 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 **दानापुर नगर परिषद** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारो 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।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरो, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति 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 **दानापुर 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 सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **4 वर्ष 6 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी **यदि**

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

उप निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

जमीन से संबन्धित किसी भी कारण से बिलंब होता है तो उस समय अवधि को नहीं लिया जाएगा।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं 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 42% 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 58% 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 स्थति 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 फलैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 42% प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फलैटों 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

13-8-16

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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 **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबधित 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 संबधित 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।

C. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ समेम 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।

E. 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।

F. 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।

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 58% प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा खरीदार द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. 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।

I. 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 आपति 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 हैं।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे **दानापुर** 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 **दानापुर 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). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

(iii). 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). 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। तथा अगर भविष्य मे ऐस दावा पेस होता है तो वो जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र से उसका निपटारा करेंगे और डेवलपर का उसमे कोई लेना देना नहीं होगा तथा डेवलपर का हिस्सा पूरी तरह से ऐस किसी भी मामले से बाहर एवं स्वतंत्र होगा ।

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

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

(iX)अपने हिस्से के फ्लैट के अधिकार से संबंधित किसी तरह का कर (आयकर , सेवा कर , नगर निगम का कर) दोनो पार्टी अपने-अपने हिस्से का खुद भुगतान करेंगे ।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर

DURGA HOME CONSTRUCTI... PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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 58% 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 ज़मीन का उन्नयन ".........x.........." के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "....x........ **अपार्टमेन्ट**" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **दानापुर 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 संबधित सभी कार्यवाही, माग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता मे हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता 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 हिस्से 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. **दानापुर नगर परिषद** 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 (चूकि 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 पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRU... PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

26. डेवेलपर **दानापुर 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 कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं वे **दानापुर 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।**(जो जमीन से संबन्धित न हो)**

29. प्रस्तावित इमारत **दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अनुसूची–I

यह आवासीय जमीन जिसका मोहल्ला दानापुर बैंक कॉलोनी गोला रोड, मौजा-दानापुर शहजादपुर, परगना-फुलवारी थाना– दानापुर जिला–पटना के थाना नं. – 21, तौजी नं.– 5275, खाता नं. 139 एवं 141, सर्वे प्लौट नं. 1172 एवं 1173 जिसका एराजी 1 कट्ठा यानि 3.125 डिसमिल के समतुल्य है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है; जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

उत्तर :–बैजनाथ महतो

दक्षिण :–श्याम कुवर देवी पार्ट प्लॉट 1172 एवं 1173

पूरब :–हाल खरीदार रमेश चन्द्र झा की पत्नी पार्ट प्लॉट

पश्चिम :–बिनदेशवर प्रसाद बल्द धनराज महतो

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-2017 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.– 117 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 8,00,000/– (आठ लाख) रूपया प्रति डिस्मिल है,

कुल जमीन 3.125 डिसमिल यानि 01 कठा यानि 1361 बर्ग फीट

जिसका मूल्य Rs.25,00,000/-

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अनुसूची ।।

बनने वाले भवन का संछिप्त ढाचागत विवरण !

ढांचा :- आर . सी . सी . फ्रेम ढांचा ।

छत :- आर . सी . सी . का छत ।

ईटा :- प्रथम कोटी का ईटा लगेगा।

फर्श :- संगमरमर या फ़ेमस टाइल्स अंदर समस्त फर्श छेत्र मे लगेगा ।

परिसज्जन:- समस्त अंदर छेत्र मे प्लास्टर ऑफ पेरिस रहेगा और केवल बाहर वेदर कोट का होगा।

दरवाजे:- सभी दरवाजा 32mm उच्च कोटी का होगा । (चौखट कपूर, साल का पेंट किया हुआ होगा)

खिड़कियाँ :- सभी खिड़कियाँ एल्युमिनियम का पिन हैड ग्लास के साथ होगा।

शौचालय :- शौचालय की दीवाल मे 7fit उचाई तक टाइल्स और एक बेसिन मे साथ एक गीजर पॉइंट , सावर पॉइंट रहेगा ।

रसोई घर :- Green Marble का कर्यकारी platform तथा Steel का सिंक , कार्यकारी platform से 24" उचा रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा ।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी . वी . सी . conduct couper wiring Master Bedroomमे A.C प्वाइंट । , सारा फिटिंग सामग्री(ISI MARKA) उच कोटी का होगा ।

लिफ्ट:- चार वायक्ति का भार वहन करने योग लिफ्ट उच्च कोटी का होगा ।

पानी का साधन :- छत के ऊपर R.C.C टँक और जिसका सप्लाइ गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

नोट :- यह साधरन भवन का ढांचागत विवरण है । किसी तरह के परिवर्तन जमीन मालिक दारा करने पर जो खर्च होगा वह खर्च जमीन मालिक को भुगतान करना होगा ।

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

13-8-15

अवर निबंधन दानापुर (पटना)

गवाहगणः—

1. कमलदेव कुमार
पिता - स्व० भागवत सिंह
ग्राम - धोबड़ी
थाना - धोबी
जिला - जहानाबाद (बिहार)
13/8/16

2. अमरनाथ कुमार
S/o श्री- गंगाधर राम
ग्राम - हरिपुर कॉलोनी
पो० - उदयाबाद
थाना - उदया
जिला - पटना
13/8/16

मालती देवी
13/8/16
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
13.8.16
PARTNER
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

13/8/16

हस्ताक्षर
16/8/16

challan

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...p duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	0/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
...l.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	70500/-

FEE PAID

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	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	0

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 500

Registering Officer
Danapur

Date: 16/08/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 16th August 2016 by Malti Devi Kamal Dev Kumar by profession Others. Status - Executant

मालती देवी
16/8/16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:16/08/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Kamal Deo Kumar' age '31' Sex 'M', 'Late Shvee Bahgwan Singh', resident of 'Dumargaga Sainik Colony Ranchi'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 16/08/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 207 on pages on 232 -251 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-32 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय

Registering Officer
Danapur

Date : 16/08/2016

Token No. : 10214 **Year : 2016** **S.No. :** 9754 **SCORE Ver.4.0** **Deed No . :** 9586

SCANNED 8/16/2016

By ... Checked By ...

पूर्व सैनिकों का पहचान पत्र
EX-SERVICEMEN IDENTITY CARD
पहचान पत्र सं. / Card No

JKD-04/012756/RAN

सं./No 14232818-H

पद/Rank HAV

नाम/Name Kamal Deo Kumar

रेजीमेंट/कोर
Regiment/Corps Signals

जन्मतिथि
Date of birth 02-1-1962

पिता का नाम
Father's Name Late Shree Bhagwat Singh

पता Address Vill Dumardaga Sainik Colony PO Booty (NVV) Dist Ranchi

तहसील पुलिस स्टेशन
Tehsil P.S. Sadar

विमुक्ति की तारीख
Date of discharge 01 2 2006

पेंशन रु.
Pension Rs. 3647/-

पहचान चिन्ह
Identification Mark Mole 2cm away from umbilicus at 11th o'clock

बाएं अंगूठे का निशान
Left Thumb Impression

धारक के हस्ताक्षर
Signature of Holder

14/2/06

(जारी करने वाले अधिकारी के हस्ताक्षर व मोहर)
(Stamp and Signature of Issuing Officer)

टिप्पणी
NOTE

1. इस पहचान पत्र के खो जाने पर अपने जिला सैनिक बोर्ड को तुरन्त सूचित करें।
Report loss to your Zila Sainik Board immediately.
2. इस पहचान पत्र को पाने वाला कृपया इसे पुनर्वास महानिदेशालय, पश्चिमी खण्ड-४, रामकृष्णा पुरम, नई दिल्ली-११००६६ को वापस कर दें।
Finder to return this card to the Directorate General Resettlement, West Block IV, R.K. Puram, New Delhi - 110066

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Serial No. 4330 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 4250

Serial No. 4330

Deed No. 4250

1

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

This document was presented for registration on **20/04/2016** by **Mungiya Devi**
A stamp duty of Rs. **156000**/- and other fees of Rs. **20400**/- 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. **4250** in Book No. **1**, Volume No. **90** on pages from **173** to **188** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **14** / Year **2016**.

Date: 20/04/2016 Token No: 4478 /2016

Signature with Date
(Switi Suman)
Registering Officer, **Danapur**

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक .... को

(i)श्री ***श्रीमति मूँगिया देवी*** पति स्व बाढ़ू महतो एव(ii) कुमारी धर्मशीला पिता स्व बाढ़ू महतो दोनों निवासी मोहल्ला-गभतल ,पोस्ट-दिघा,थाना–दानापुर जिला–पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निषापदक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

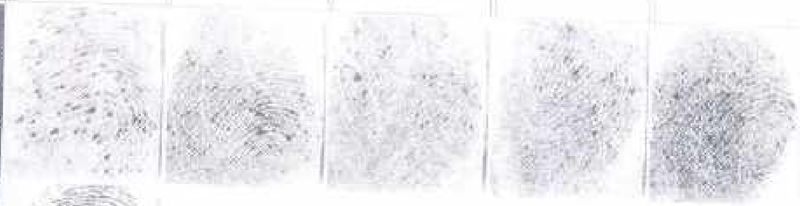
निष्पादक का हस्ताक्षर

PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 4478 | Reg. Year 2016 | Serial Number 4330 | Deed Number 4250

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Bacha Lal						
Sig. बचालाल 20-4-16							
Executant	Kumari Dharmshila						
Sig. धर्मशिलाकुमारी 20.4.16							
Executant	Mungiya Devi	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Sig.							
Presented By	Mungiya Devi						
Sig. ह० मुंगिया देवी बा० अविनाश कुमार 20.4.16							
Identified By	Avinash Kumar						
Sig. A. K. 20/4/16							

SCORE Ver.4.0 | Powered by InfoSystem and Solutions, Patna | Biometric Captured By 2802sop011

एवं

दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन., जिसका निबंधन कार्यालय निर्मल श्रीती अपार्टमेंट ,फ्लॅट नंबर-202,रोड नंबर-4A,गरदानिबाग पटना-800001 है जो पार्टनर्शिप एक्ट 1932 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या–135/2010 द्वारा प्रबंधक पार्टनर श्री ***बच्चालाल*** वल्द स्व महावीर गोप,निवास निर्मल श्रीती अपार्टमेंट ,फ्लॅट नंबर-401,रोड नंबर-4A,गरदानिबाग पटना-800001 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 हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा-दानापुर सहजादपुर,परगना-फुलवारी थाना–दानापुर जिला–पटना के थाना नं.– 21, तौजी नं.– 5275, खाता नं. 142., सर्वे प्लौट नं. 1167 एराजी 4247 वर्गफीट, 9.75 डिसमिल, जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 78,00,000/–(अठहतर लाख मात्र) रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी/खरीगदी संपति है जो जमीन मालिक संख्या-(i)मूँगिया देवी पति स्व बाढ़ू महतो एवं(ii) कुमारी धर्मशीला पिता स्व बाढ़ू महतो की स्वय संपति है जिसे बाढ़ू महतो एक निवंधित वसीका बिक्री पत्र द्वारा श्रीमति सुदामा देवी से ख़रीदारी किया जिसका निवंधन कार्यालय दानापुर मे पुस्तक संख्या-1,जिल्द संख्या-13,प्रिस्ट संख्या-7932/1956,द्वरा दिनाक-08/12/1956 को हुआ है / खरीद की तिथि से बाढ़ू महतो अपनी खरीद की गयी जमीन पर स्वामी के रूप मे निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने तीनों पुत्र श्री त्रिवेणी महतो, श्री विजय कुमार एवं श्री दीनानाथ सिंह के बीच निवंधित बटवारा दिनाक 02/11/1993 को हुआ,जिसका निवंधन कार्यालय दानापुर मे पुस्तक संख्या-....,जिल्द संख्या-...x...,प्रिस्ट संख्या-...x...से ...x..... तक अंकित कर वसीका संख्या - 6370/1993 द्वारा हुआ है के माध्यम से बाटे गये,

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

DURGA HOME CONSTRUCTION PARTNER

अनुसार लेख्य संपती सहित अन्य संपतीया बाढ़ू महतो के हिस्से मे मिला, जिसपर बाढ़ू महतो निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे मे रहते हुवे अपने पत्नी मुगिया देवी एवं कुमारी धर्मशीला के नाम निबंधित बटवारे के आधार पर स्वामिणी प्राप्त हुआ ।

जिसपर वह स्वामिणी के रुप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चली आ रही हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबध 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, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

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 जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **दानापुर नगर परिषद / सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान **स्वयं** स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही 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 जमततंबम का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

निष्पादक का हस्ताक्षर

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 40 प्रतिशत एव भवन निर्माता का 60 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 40 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची– II 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 आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च औरे दिये जानेवाला पारिश्रमिक (मिमे) 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 **दानापुर नगर परिषद** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान **दानापुर 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।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति 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

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER 19.4.16

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER 20.4.16

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

डेवेलपर द्वारा **दानापुर 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 सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **4 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर नगर परिषद / संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि 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 40 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 60 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 स्थति 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 40 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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 जमदमउमदजे के द्वारा जो **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (बजेए कममकेए उंजजमते) 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।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना ।

D. किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। 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 शर्तों 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

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी ।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट 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 60 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 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 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, विशिष्टियो, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा `जंजनजवतल कागजातों को **दानापुर 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). 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।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

(ii). 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 अधिकारियो द्वारा नहीं है।

(iii). 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). 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। **तथा अगर भविष्य मे ऐस दावा पेस होता है तो वो जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र से उसका निपटारा करेंगे और डेवलपर का उसमे कोई लेना देना नहीं होगा तथा डेवलपर का हिस्सा पूरी तरह से ऐस किसी भी मामले से बाहर एवं स्वतंत्र होगा ।**

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

(iX)अपने हिस्से के फ्लैट के अधिकार से संबंधित किसी तरह का कर (आयकर , सेवा कर , नगर निगम का कर) दोनो पार्टी अपने-अपने हिस्से का खुद भुगतान करेंगे ।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों 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

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 60 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 "........................" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ".............. **अपार्टमेन्ट**" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **दानापुर 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 संबधित 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 वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकाराक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से 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. **सक्षम प्राधिकार** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण मे 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 पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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 **सक्षम प्राधिकार/दानापुर 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 (ब्यअपस), बिजली, चसनउइपदह दक ँदपजवतल कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **दानापुर 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 **दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यों 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 खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

अनुसूची–I

वह आवासीय जमीन जो मौजा–**दानापुर** , थाना– **दानापुर**, जिला–पटना के थाना नं.– 21, तौजी नं.– 5275, खाता नं. 142, सर्वे प्लौट नं. 1167 एराजी

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

4247 **वर्गफीट** ,**जो** 9.75 डिसमिल है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय **दानापुर** तथा जिला निबंधन कार्यालय **पटना** क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

उत्तर :–महेश महतो

दक्षिण :–राजीव प्रसाद एवं अनीता प्रसाद,सहायक रोड.

पूरब :–विजय कुमार

पश्चिम :–दीनानाथ सिंह

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.– 117** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 78,00,000/– (अठहतर लाख मात्र) रुपया है।

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अनुसूची ।।

बनने वाले भवन का संछिप्त ढाचागत विवरण !

ढांचा :- आर . सी . सी . फ्रेम ढांचा ।

छत :- आर . सी . सी . का छत ।

ईटा :- प्रथम कोटी का ईटा लगेगा।

फर्श :- संगमरमर या फ़ेम्स टाइल्स अंदर समस्त फर्श छेत्र मे लगेगा ।

परिसज्जन:- समस्त अंदर छेत्र मे प्लास्टर ऑफ पेरिस रहेगा और केवल बाहर वेदर कोट का होगा।

दरवाजे :- सभी दरवाजा 32mm उच्च कोटी का होगा । (चौखट कपूर, साल का पैंट किया हुआ होगा)

खिड़कियाँ :- सभी खिड़कियाँ एल्युमिनियम का पिन हैड ग्लास के साथ होगा।

शौचालय :- शौचालय की दीवाल मे 7fit उचाई तक टाइल्स और एक बेसिन मे साथ एक गीजर पॉइंट , सावर पॉइंट रहेगा ।

रसोई घर :- Green Marble का कर्यकारी platform तथा Steel का सिंक , कार्यकारी platform से 24" उचा रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा ।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी . वी . सी . conduct couper wiring Master Bedroomमे A.C प्वाइंट । , सारा फिटिंग सामग्री(ISI MARKA) उच कोटी का होगा ।

लिफ्ट :- चार वायक्ति का भार वहन करने योग लिफ्ट उच्च कोटी का होगा ।

पानी का साधन :- छत के ऊपर R.C.C टॅंक और जिसका सप्लाइ गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

नोट :- यह साधरन भवन का ढांचागत विवरण है । किसी तरह के परिवर्तन जमीन मालिक दारा करने पर जो खर्च होगा वह खर्च जमीन मालिक को भुगतान करना होगा ।

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

गवाहगणः–

1\. S/o Dinanath Mehta
Gartal, Danapur, Patna-12
19-4-16

2\. अमरनाथ कुमार

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

19.4.16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

हस्ताक्षर–
~~लिपिकार~~ (AMIT SINGH Advocate Patna High Court)

मुद्रित किया,

(……………………)

नोटः जो शब्द लागू नहीं होता है, उस शब्द को काटा एवं अन्य शब्द जोड़ा जा सकता है।

2\. अन्य जरूरी शर्तें जोड़ी जा सकती है

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

निष्पादक का हस्ताक्षर

20.4.16

दस्तावेज जाँचा
20/4/16
हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	**Rs. 156000/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	0/-	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	176400/-

Registration Fee (FEE PAID)

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 400

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20400

[signature]
Registering Officer
Danapur

Date: 20/04/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 20th April 2016 by Mungiya Devi Late Badhu Mahto by profession House Wife. Status - Executant

सही मुंगिया देवी
वा. अविनाश कुमार 20/4/016

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/04/2016**

[signature]
Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Avinash Kumar' age '35' Sex 'M', 'Dina Nath Mehta', resident of 'Gabhtal,digha,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

[signature]
Registering Officer
Danapur

Date : 20/04/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 90 on pages on 173 -188 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-14 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

[signature]
Registering Officer
Danapur

Date : 20/04/2016

Token No. : 4478 **Year : 2016** **S.No.: 4250** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 4250**

SCANNED

By______ Checked By____

अदर योग------------------- शब्दों में (रू0-----------------------------------) मात्र

मूल प्रति

(महालेखाकार कार्यालय हेतु)

(1)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम /पता- Durga Home Construction firm Bachhalal

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

2. दस्तावेज का प्रकार------------ Gen. Agreement

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

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

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587		1,56,000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030031040001, A/c No.-10963226576		20,000
भूखवारी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष 0008 अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c.No.-10963226598		/

C-79

C-80

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट

कुल योग 1,76,000

400

1,76,400

कुल राशि शब्दों में ---

स्थान- Danapur

तारीख- 18/4/16

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

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

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल न0 ------------------------------- तारीख ---------------------- उपर्युक्त चालान संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ---------------------- /- शब्दों में------------ रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी के हस्ताक्षर एवं मुहर

SBI, DANAPUR Br.-01254

KUMAR SINGH

No. 5008565

CASH RECEIVED

18 APR

J.No.

O.No.

CHECKED

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30976446199

जमा करने की तिथि :

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

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 23/-

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

INDIAN DRIVING LICENCE
GOVERNMENT OF BIHAR

DL : BR-0120140278553

FORM-7

Name : AVINASH KUMAR
S/W/D of : DINANATH MEHTA
Address : GAVTAL DANAPUR PATNA

Valid Till (Transport)

Valid Till (Non-Transport)
29-09-2034

D.O.B : 17-02-1996 BG : O+
Badge No :
*Authorisation to drive the following vehicle class throughout India.
Type of Vehicles : MCWG Only

Signature of Holder

Sign. of Licensing Authority

Issued on : 30-09-2014

ID 0718022

DL : BR-0120140278553

Original LA	:	DTO,PATNA
Old DL No	:	
Date Of Issue	:	30-09-2014
Class Of Vehicles	:	

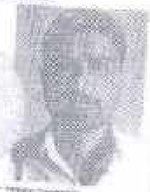
Vehicle Class	Issue Date
MCWG	30-09-2014

पहचान

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

RAB0182980



निर्वाचक का नाम : अमर नाथ कुमार

Elector's Name : Amar Nath Kumar

पिता का नाम : गंगाधर राय

Father's Name : Gangadhar Ray

Sex / लिंग : Male / पुरुष

जन्म तिथि
Date of Birth XXXX1977

अमरनाथ कुमार

RAB0182980

पता : ९०, दीघा चौहट्टा पुरब एवं गली न.१, दीघा चौहट्टा पुरब एवं गली न.१, शहर/गाँव - पटना, अंचल - पटना सदर, जिला - पटना - ८०००० १

Address : 90, Digha Chauhatta Purav Aur Gali No.1, Digha Chauhatta Purav Aur Gali No.1, Town/Vill - Patna, Anchal - Patna Sadar, Distt - Patna - 800001

दिनांक / Date : 03/12/2008

Facsimile Signature of Electoral Registration Officer
181, DIGHA Constituency

अमरनाथ कुमार

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Serial No. 15595 Deed No. 15064

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 07/05/2013 by Rajeev Prasad
A stamp duty of Rs. 192520/- and other fees of Rs. 879/- 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. 15064 in Book No. 1, Volume No. 328 on pages from 516 to 530 and has been preserved in total 15 pages in C.D. No. 51 / Year 2013

Date: 07/05/2013 Token No: 16020 /2013

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

SCANNED

अ० नि० 3101/14 प्रत्रांक 3827
दिनांक 28/6/13 से सही है ।

DEVELOPMENT AGREEMENT

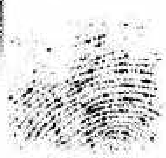
This Agreement is made and entered into at Patna on this the ...7/5....Day of .....May..2013(Two Thousand Thirteen).

BETWEEN

1)SRI RAJEEV PRASAD S/o Ramanand Prasad **2) SMT.ANITA PRASAD W/o RAJEEV PRASAD Both** Resident of Chhoti Machua Toli, Danapur Cant., P.S.-Danapur, District –Patna by Nationality-Indian, hereinafter referred to as the 'OWNERS' (which expression shall unless repugnant to the context or meaning there of will mean and include their heirs administrators executors, legal representatives, successors-in- interest and/or assignees) of the FIRST PARTY.

District Registry Office,Patna

Token Number 16020 | Reg. Year 2013 | Serial Number 15595 | Deed Number 15064

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Rajeev Prasad						
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Presented By	Rajeev Prasad						
Sig.	7/5/13						
Executant	Anita Prasad						
Sig.	Anita Prasad 7/5/13						
Claimant	Bachcha Lal(Partner)						
Sig.	बच्चालाल 7.5.13						
Identified By	Amar Nath Kumar						
Sig.	अमरनाथ कुमार 7/5/13						

AND

M/S DURGA HOME CONSTRUCTION a Partnership Firm having its registered office at Flat No.202,Nirmal Sritee Apartment, Road No.5, Gardanibagh, P.S.-Gardanibagh, District-Patna, Through its Authorized Partner **MR. BACHCHA LAL S/o LATE MAHABIR GOPE** hereinafter referred to as the "DEVELOPER" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning there of will mean and include its executors, administrators, legal representatives successor/s in office and or assignees) of the OTHER PART.

WHEREAS the aforesaid Owner are seized and possessed of and are Owner of or otherwise were and are sufficiently entitled to the Land Situated at Mauza-Danapur,Mohalla –Gola Road, Near ESIC Colony,Thana code-317 P.S.-Danapur, P.O.-danapur, in the Town and District Patna bearing Khata No.-154, Thana No.21, Survey Plot no.1166, District- Patna, Measuring an area of approx 6090 Sq.ft. more or less along within the limits of Danapur Nagar Parishad/Nizamat and within the Jurisdiction of District Sub-Registrar of Patna Sadar, more fully described in schedule of the Land hereunder written, hereinafter referred to as the SAID PROPERTY.

AND WHEREAS, the aforesaid land is the Purchased Property of the Land owners Vide Registered Deed No.107 Dt.5.1.94 and Deed No. Dt. ....and since then the Landowner came in exclusive possession over the same as absolute owners and the said land owners also mutated their name in the State Sarista (Register-II) and are paying the land rent to the Government of Bihar through the C.O. Danapur, Patna.

AND WHEREAS, the aforesaid owner is interested in getting a multistoried Residential Building Developed and constructed on the said property through some reputed Developer, who can develop and construct Residential Building Complex at its own cost and to acquire built-up area in the said building complex in the shape of Flat and Car parking space etc. as consideration for the value of the said property to be conveyed by the owner to the developer and/or its nominee/s.

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

AND WHERE AS, the aforesaid developer offered to develop and construct at its own cost a residential Building complex in the Name of "……………………………" (hereinafter referred to as the said Building) on the said property and the aforesaid owner agreed to acquire Flats and car Parking space/s in the said building, as consideration for value of the said land to be conveyed by the owner to the developer or its nominee/s including a Co-Operative Housing Society, Firm, Association of persons, Body corporate e.t.c.

AND WHEREAS, as a result of the negotiations between the parties hereto, the aforesaid owner ~~and aforesaid developer and on the~~ representations and declarations made by the owner as herein recorded, an agreement for Development of the said property has been arrived at between the parties hereto upon the term and condition hereinafter appearing.

<u>NOW THESE PRESENTS WITNESSES AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIERS HERE TO AS FOLLOWS :-</u>

1. That the owner here by appoints the aforesaid Developer as the developer of the said property and irrevocably grants to the developer, who hereby accept from the owner the exclusive rights, possession and license to develop the said property fully described in the schedule hereunder written in the manner and on the term, condition and stipulations hereinafter mentioned.

2. That the developer will construct the said building as per plan sanctioned by the Danapur Nagar Parishad/Nizamat or any other authority/concerned and/or as permissible under the building Bye-Laws of P.R.D.A. or any other Authority concerned and the owner shall have no objection in this regard. It is on that basis this agreement is being entered into by and between the parties hereto.

3. It is further agreed that any minor alternation or revision of the aforesaid plan within the parameters of the Danapur Nagar Parishad/Nizamat /P.M.C. Building Rules and Regulation, which may become necessary shall be done by the Developer.

3.1 The owner immediately on execution of this Development Agreement, agrees to grant vacant physical ~~possession of the said~~ property to the developer.

Anita Prasad 7/5/13

7/5/13

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

3.2 The owner shall, after the execution of this agreement allow every facility to the Developer their staff, Engineers, Architects, workers etc. to enter upon the said property to enable the Developer, to carry out the various developmental works as stipulated in this Agreement.

4. The Developer will construct at its Own Cost complete and give to the owner's of the First Part 50%(Fifty) of the entire Super built up area as well as 50% of Open Parking Space on the Ground Floor of the said building hereinafter called the OWNER'S AREA as consideration for the proportionate undivided share of said landed property to be conveyed/transferred by the owner to the Developer and or its nominee(s)/ assignees(s).

5. The balance of the total ~~Super built-up area/Land of the~~ said building (after excluding the said Owner's area as stipulated in clause 4 above) i.e.50%(Fifty) of the area shall exclusively belong to the developer and hereinafter be called 'DEVELOPER AREA' to which the Developer alone shall be entitled having constructed the same at its own cost and expenses.

5.1 The owner and their heirs/successors in interest and/or nominee/s shall solely and exclusively be entitled to the owner's area and shall have absolute right title and interest or shall be fully entitled to use and enjoy the same either themselves individually or collectively or shall be fully entitled to transfer convey, grant, otherwise alienate their interest, in any manner as deemed fit by them to any person or persons, Association of persons, firm, Body corporate, Co-Operative societies, Government's Agencies etc. on such terms and conditions as may be deemed fit by the owner individually or collectively.

5.2 The Developer and/or its nominee(s) shall solely and exclusively be entitled to the Developer's area and shall have absolute right, title and interest over the Developer's area and they shall be fully entitled to transfer, convey, grant otherwise alienate their interest, in any manner as deemed fit by them to any person or persons Association of persons, Firms, Body Corporate, co-operative societies, Government, agencies etc. on such term and condition as may be decided by the Developer or its nominee(s) individually or collectively but before selling any part of developers area, developer and/or its nominee shall have to inform land owner about the party or person so that a peaceful harmonious environment is maintained and housing society of the proposed " .... " functions smoothly.

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

6. The Developer agrees to construct and give possession of the owner's area to the owner within a period of 02(Two) years & 6 (Six) month from the date of Sanction Of Plan Map with a grace period of 6(six) months. However, the aforesaid completion period is subject to "Force Majur" the Developer will be entitled for extra time in the case of any litigation and such happening as are beyond the control of the Developer including fire, tempest, accident, strike, lock-out exceptionally inclement weather and any other Act of God.

6.1. That in the event the Developer fail, to complete the Construction as per plan within the time frame as stipulated above, the owners shall be entitled to and the Developer shall be liable to pay the owners compensation @ Rs.3000/- per flat and parking for entire share of landowners.

7. The owner shall at no time demand any further sum of premium or any interest any dealing regarding sale of Developer's area and the owner shall if necessary, join in execution of all such Deeds and Documents as may be required by the Developer in this regards as confirming party . However the stamp duty and all expenses in this regard shall be born and paid by the purchaser/s only.

7.1 This Agreement shall not ever be deemed to constitute partnership of any sort between the parties hereto.

7.2 From the date of delivery of possession of owner's area to owner, the owners and their heirs/successors and/or nominee/s and the Developer and its nominee(s) shall jointly have or be deemed to have undivided right, title and interest over the total land of the said property in the proportion of their respective share in the said building even without any further Act, Matters or things done by the owner in the regard.

8. The owner hereby from the date of this agreement grant exclusive license to the Developer to enter upon the said landed property (more fully described in schedule written hereunder) and to take up and proceed with the development, planning and construction of the building in terms of this Development by the owner shall be a license as contemplated in section 60(b) of Indian Easement Act, 1982.

Anita Prasad 7/5/13

7/5/13

"DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

9.1 It is agreed that any Agreement or arrangement made or entered into at any time by the owner in breach of or violation of the terms and conditions of this Development shall be null and void.

9.2 The Owner here by irrevocably undertakes not to sale, dispose off, alienate, charge, encumber, lease or otherwise transfer the said landed property or any part thereof during the currency of this agreement and undertake not to do any act/s Deed/s Matter/s or thing/s as shall be in breach of the terms of the Development Agreement save and except putting the said Developer thereon for the purpose of Development pursuant to this Development Agreement. The owner shall at no point of time during the currency of this Development Agreement try to dispose the said Developer from the said property or any part there of .The owner will take written permission from the Developer in case he wants to dispose off the property.

9.3 The Developer shall develop the said property on its own account and at its own cost and shall alone be responsible for the development and construction of the said building and neither the owner nor any person(s) claiming through the owner shall have any right to interfere in the development of the said property.

9.4 As after the date hereof the developer shall be fully entitled to do all acts, deeds and things required for development and construction of the said building at the developer's own cost and expense as per the approved drawing as mentioned in point 2 & 3 developer has to maintain quality of the building as mentioned in schedule A General Specification.

9.5 The Developer shall be entitled to enter into Agreement For Sale, or otherwise allot flats, parking spaces and other tenements in the Developer's area in the said building which comprise of the total built up area of the said building excluding the built-up-area forming part of the owner's area. The owners will join as confirming party in all such Agreements, sale Deeds or Allotment etc.

10. During the construction of the said building the developer may be required to create equitable or any legal mortgage of the developers portion and the construction thereon for obtaining loan for the individual purchasers of flats and parking spaces etc. In such event the owner shall have no objection . It may be stated here that the owner shall not sign mortgage deed or any document pertaining to loan taken by the developer .The repayment of Loan will be the sole responsibility of the individual Purchasers and Landowner will have no concern with the same.

Anita Prasad 7/05/2013

7/05/2013

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

11. The owner will deliver to the Developer and/or its duly authorized Advocate certified copies/photocopies of all original title deeds, documents, and other papers relating to the said land/property for complete examination of the owner's title thereto and the owner shall answer and/or comply with all reasonable requisitions that may be made by the Developer's and/or its Advocate in this regard to establish a marketable title to the said land/property.

12. In case there be any defect in the title of the owner or there be any liability or any encumbrances in such event the developer shall be entitled to have such defects cured and/or liability cleared for and on behalf of the owner and at the Developer's cost and expenses and which shall be shared among Owner and Developer.

13. In any event the owner without prejudice to foregoing declaration agrees and undertakes to remove all obstacles and clear all outstanding doubts or defects, relating to the title of said the property save as herein above provided at its own cost so as ultimately vest the said landed property in the developer or its nominee/s free from all encumbrances and defects.

14. All outstanding dues including Municipal taxes and any other charges in respect of the said landed property shall borne and paid by the owner till the date of handing over of vacant possession of the said landed property and thereafter the same shall be borne and paid by the developer till the delivery of possession of the owner's area to the owner. The Owner Shall be Liable topay all taxes except income tax of theirShare(Such as Sale Tax,ServiceTax,Municipal Tax etc.)

15. That the developer will be exclusively responsible for any accident or incident caused during the period of construction and they will be responsible and answerable before the court of Law for the same in any way.

16. After delivery of possession of the owner's area to the owner, all or any encumbrances over it, outstanding dues if any in respect of the said landed property and the said building thereon shall be borne and paid by the owner and the developer and/or their nominee(s) proportionately in the proportion of their respective shares in the total built-up area in the said building.

16.1 That the distribution of flats /parking etc., will be settled by the Landowner and Developer and preference shall be given to Owner.

17. Upon delivery of possession of the owner's area to the owner by the Developer and subject to the other terms and conditions contained herein before or at such earlier time as may be mutually agreed upon the owner hereby nominate and appoint **M/S DURGA HOME CONSTRUCTION through** its Authorized Partner Mr. BACHCHA LAL S/o LATE

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

MAHABIR GOPE for execution and registration of all such documents, transfer/conveyance to individual buyers of Developers Share as their attorney.

18. The Developer shall form as it deem best, a co operative Housing Society for making governing rule or guideline of the functioning of the society. Developer will collect rupees 25,000/- from each flat owner, before giving possession of the flat. This should be mentioned in his sell document. Same amount shall be given by each member to create maintenance fund for the building. After the society is formed the money will be handed over to the account of the society. This money will be used for any major repair. For routine maintenance (elect./security/cleaner etc) all the flat owners will pay @ Rs one per square feet of his flat area.

19. The common area shall jointly be owned by all the owner's of all the portions of the said building with equal entitlement to use and enjoy all common area and facilities provided for utilization by the occupants of the said building on the same terms and conditions applicable to all for such utilization. No owner's of any part of the said building will have any exclusive right, title and interest over the common area and common facilities except the right of common use and enjoyment.

20. The owner agreed that if any levy is imposed by Danapur Nagar Parishad/Nizamat/ Patna Regional Development Authority or any other public body or bodies or the Government for the Development/ betterment of the area in which the said landed property is located or any other levy becomes applicable on the said land or the building thereon then the same shall be paid by the owner and the Developer jointly in the same proportion as per their respective shares of built-up-area in the said building after handed over the Share.

21. The owner agrees that in case any fine or penalty is imposed on the said building for any alleged deviation from the sanctioned plan, resulting, in any excess construction of the built-up-area (Any deviation from the sanctioned plan) shall be accepted as mistake done by developer; hence any penalty for above act shall be borne by developer. If however landowner is benefitted by the accepted deviation he may consider sharing some part of it if situation and condition permits.

22. It is agreed that in all transfer/ conveyance of land and/or built –up-area the purchaser(s)/transferee(s) shall bear the cost of stamp duty, court fees and other registration charges.

23. That in case of any dispute or difference between the parties arising out of or relating to this development agreement the same shall be settled by the Arbitrators appointed by both the parties and such arbitration shall be

Anita Prasad 07/05/2013

Rinjay 07/05/2013

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER 7/5/2013

conducted under the provisions of the Indian Arbitration and Conciliation Act, 1996 as amended from time to time.

24. That in case further construction is taken place then the owner and developer will share the same as per the agreed percentage of the share.

25. That the Developer shall not create any encumbrance over the said property for its own benefit without written consent of the Owner.

26. The zero date shall be the date when vacant physical possession taken by the Developer after the plan are approved by P.M.C. or any competent authorities.

27. That the owner shall be liberty to engage their Engineer, Architect, Supervisor to look after the Construction including the material, to be used in Correction with the Construction if the building.

28. That the owner shall be as liberty to stop the using sub-standard material to construction any time and the builder shall replace the sub-standard material by the standard material.

29. That the owner shall be at liberty to inspect the construction at any time.

30.That the Developer has paid Rs.15,00,000/- (RupeesFifteen Lac) Only to the Landowners in Lieu of this Development Agreement Vide Cheque No. 020328 020327 Dt. 7.5.2013 Drawn on ORIENTAL BANK OF COMMERCE

SCHEDULE OF PROPERTY

All that piece and parcel of Land Measuring approx. 6090 Sq.ft. Situated at Mauza- Danapur, Mohalla –Gola Road, Near ESIC Colony, Thana code-117 P.S.-Danapur, P.O.-Danapur, in the Town and District Patna bearing Khata No.-154, Thana No.21, Survey ~~Plot no.1166, District Patna~~, along within the limits of Danapur Nagar Parishad/Nizamat and with the Jurisdiction of District sub- Registrar of Patna Sadar and bounded as follows:-

BOUNDARY OF land

NORTH :- Badhu Mahto
SOUTH :- Gola Road.(RESIDENTIAL)
EAST :- lal Mohan Singh.
WEST :- Kunti Devi

VALUATION OF LAND

AREA------------6090 Sq.ft.
VALUE:- Rs.80,76,000/- (Rupees Eighty Lac Seventy Six Thousand) only.

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

IN WITNESS WHEREOF **the parties hereto have executed this Development Agreement at PATNA on the** 7**......Day,** ..MAY.....**Month,** ...2013.........**Year first above written.**

(1) शान्ति प्रसाद
07/05/2013

Anita Prasad
(2) 07/05/2013

SIGNED SEALED & DELIVERED BY THE OWNERS IN THE PRESENCE OF

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
7/5/2013

SIGNED, SEALED & DELIVERED BY THE DEVELOPER IN THE PRESENCE OF

WITNESSES:-

1. अमरनाथ कुमार
S/o श्री- गंगाधर राय
ग्राम - हरिपुर कॉलोनी
पो०- दीघा घाट
थाना - दीघा
पटना -11 7/5/2013

2. राकेश कुमार
S/o श्री प्रभु नारायण सिंह
ग्राम - गोला रोड गजाधर चक दानापुर
पो० - दानापुर कैन्ट
थाना - दानापुर (पटना)
7/5/2013

AMIT SINGH
ADVOCATE
PATNA HIGH COURT

DURGA HOME CONSTRUCTION

SCHEDULE:-A

GENERAL SPECIFICATION

1. FOUNDATION:-RCC Short bore reamed pile foundation as per structural design, tied with grade beam, earthquake resistant.

2. STRUCTURE:-R.C.C Frame structure with brick work in cement mortgage as per design and speciation of structural consultant.

3. ROOF SLAB :- RCC Roofing slab.

3.BRICK WORK: - First class brick work.

4. FLOORING: - Flooring in the area to be in marble or tilles,

5. WALL FINISHING: - P.O.P for internal walls & weather Coat for external walls.

7. DOOR: - All doors of 32mm flush Doors (standard company makes) with hardwood chukhat of kapur Sal All painted in synthetic cnamel.

8. WINDOW:- Aluminum window [redacted] 7/5/13

8.TOILETS:-Glazed tiles wall up to 07 feet high with wash basin and Geezer point in Master Bed Room.in Dinning hall one big wash Basin and in bath room one washing mechine point with shawer taps of good quality and exhanst fan.

9.ELECTICAL:- Concealed wiring in P.V.C conduits & copper conductor, wiring for at least one power pluck (15A) in one rooms , T.V in dining & Bed room switches, socket & others fitting of ISI brand, Provision shall be made of sufficient lighting.

10. KITCHEN: - Working platform of Green Marble, stainless steel sink and Glaze tiles wall up to 02 feet height from working platform.and exhanst fan.

11. WATER SOURCES:-Over head R.C.C tank supplied from own deep tubeweel boring.

12. PLUMBRING: - All internal P.V.C GI Pipes shall be concealed.babcock,Angle cook,piler cook with ISI brand and Wash basin,Indianpain and commod ISI brand.

13. LIFT :- Lift will be provided in the building. 7/5/13

NOTE:- 1.The specifications are tentative and subject to minor modification.

2. In case of any changes desired by the buyer with any changing to above mentioned item such as Electric,flooring,tilles,etc.. of his choise the difference amount will be paid to the Devloper.

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

PARTNER

7-5-13

Amita Prasad 07/05/2013

07/05/2013

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. 192520/-**		Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 193399/-**

Registration Fee (FEE PAID)

A1	**0**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**150**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**250**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**54**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**479**

LLR + Proc Fee		**Service Charge**
LLR	**0**	**400**
Proc.Fee	**0**	
Total	**0**	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 879

Registering Officer
Patna

Date: 07/05/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 07th May 2013 by Rajeev Prasad S/O Ramanand Prasad by profession Others. Status - Executant

7/5/13

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:07/05/2013**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amar Nath Kumar' age '33' Sex 'M', 'Gangadhar Rai', resident of 'Digha Chauhatta,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 07/05/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 328 on pages on 516 -530 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-51 year 2013. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 07/05/2013

Token No. : 16020 **Year : 2013** **S.No. : 15595** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 15064**

RAB0182980

पता : १०,दीघा चौहटा पूरब एवं गली न.१, दीघा चौहटा पूरब एवं गली न.१, शहर/गाँव - पटना, अंचल - पटना सदर, जिला - पटना - ८००००१

Address : 90,Digha Chauhatta Purav Aur Gali No.1, Digha Chauhatta Purav Aur Gali No.1, Town/Vill - Patna, Anchal - Patna Sadar, Distt - Patna - 800001

दिनांक / Date : 03/12/2008

राजीव रंजन

१८१, दीघा निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर की अनुकृति

Facsimile Signature of Electoral Registration Officer 181, DIGHA Constituency

सत्यमेव जयते

भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

RAB0182980

निर्वाचक का नाम : अमर नाथ कुमार

Elector's Name : Amar Nath Kumar

पिता का नाम : गंगाधर राय

Father's Name : Gangadhar Ray

Sex / लिंग : Male / पुरुष

जन्म तिथि
Date of Birth XXXX1977

अमरनाथ कुमार
7/5/13

अन्दर मो० ..... शब्दों में (रू० ..... 117-16020 (44) 2013

चतुर्थ प्रति — **बिहार सरकार**

(जमाकर्ता कार्यालय हेतु) — **निबंधन विभाग** — गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम/पता Durga Home Construction Bachchalal (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) Patna
2. दस्तावेज का प्रकार Agreement
3. निबंधन कार्यालय Patna
4. बैंक का नाम एवं शाखा S.B.I. Main Br.
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

क्र०सं०	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष 0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष 103-दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना-उप शीर्ष 0001, सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्तियाँ **विपत्र कोड-R0030021030001**	1,92,520
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष-03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104-दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष 0001, प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्तियाँ **विपत्र कोड-R0030031040001**	250 54 175 479
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029 भू राजस्व लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष-0006 अन्य मदें-प्राथमिक इकाई-7549 भूमि निबंधन शुल्क से आय **विपत्र कोड-R0029008000006**	1
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल राशि शब्दों में ..... कुल योग	1,92,999

स्थान Patna — जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

तारीख 6/5/12

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

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

FOR USE OF THE BANK

स्क्रौल नं० ..... तारीख ..... उपर्युक्त तालिका संख्या 05 में दिए गये विवरण के अनुसार बैंक ..... शब्दों में .....

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण

राशि रू० ..... /शब्दों में ..... बैंक लेखा सं० :

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रौल सं०

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

SURESH SINGH NO.-1...378 CASH RECEIVED J. No. Q. No. CASH PAID

993497 427

जमापर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/ CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

..... शाखा/Branch

दिनांक/Date 6/5/2012

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/कैश क्रेडिट/सावधि ऋण/Type of Account : SB / CA / RD / CC / TL

खाता सं० A/c. No. 01100497540 42

के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of .....

नकद/चेकों के विवरण/पृष्ठांकित दूसरी ओर Details of Cash/Cheques Overleaf	राशि/Amount रु/Rs.	पै/P.
खाते में नकद जमा/Cash Deposit in the account	479	
नकदी रखरखाव शुल्क/Cash Handling charges		
कुल जमा Total Deposit		
रुपये (शब्दों में) / Rupees (in words)		

(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)

एम.डब्ल्यू.ओ./ SWO — पारित करने वाला अधिकारी/Passing Officer

117-16020

New Sahni-Code No. 596/2005964-5 Lakhs

Serial No. 481 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 465

Serial No. 481 Deed No. 465

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

This document was presented for registration on **23/01/2024** by **Rambha Devi**
A stamp duty of Rs. **68080**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **465** in Book No. **1**, Volume No. **11** on pages from **30** to **44** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **2** / Year **2024**

बिहार सरकार

Signature with Date
(Arpana)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 23/01/2024 Token No: 485 /2024

मौजा - दानापुर शहजादपुर - 21

नक्शा सुधी खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया।

P10 + 4.1122, 1123 आवासीय

23/11/2024

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक-23-01-2024 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :-

(I) श्रीमती रम्भा देवी (MRS. RAMBHA DEVI), (Aadhaar No.-6176 8642 8387, Mobile-9065639748), पति का नाम स्वर्गीय बिन्देश्वर प्रसाद,

(II) श्री शिव शक्ति मेहता (MR. SHIV SHAKTI MEHTA), (Aadhaar No.-3214 2607 1233, Mobile-9696277056), पिता का नाम स्वर्गीय बिन्देश्वर प्रसाद,

(III) श्री रणवीर नाथ मेहता (MR. RANVEER NATH MEHTA), (Aadhaar No.-7356 6803 5398, Mobile-8358035912), पिता का नाम स्वर्गीय बिन्देश्वर प्रसाद,

(IV) श्री त्रिलोक नाथ मेहता (MR. TIRLOK NATH MEHTA), (Aadhaar No.-8498 9102 8186, Mobile-7004041331), पिता का नाम स्वर्गीय बिन्देश्वर प्रसाद,

सभी का निवास स्थान-बिचली गली, गोला रोड, दानापुर, पत्रालय एवं थाना-दानापुर, जिला-पटना (बिहार), पिन-801503, राष्ट्रीयता-भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

दस्तावेज जाँचा
लिपिक

Scanned by.....

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 485	Reg. Year 2024	Serial Number 481	Deed Number 465

PresType	Name	Photo	Thumb / Index / Middle / Ring / Little
Claimant	Bachcha Lal (Partner)		
Sig.	बच्चालाल 23.1.24		
Presented By	Rambha Devi		
Sig.	रम्भा देवी 23/1/24		
Executant	Rambha Devi	Photo	Thumb Index Middle Ring Little
Sig.	रम्भा देवी 23/1/24		
Executant	Ranveer Nath Mehta		
Sig.	Ranveer nath mehta 23.01.24		
Executant	Shiv Shakti Mehta		
Sig.	शिव 23.01.24		
Executant	Tirlok Nath Mehta		
Sig.	Tirlok nath mehta 23/01/24		
Identified By	Amar Nath Kumar		
Sig.	अमरनाथ कुमार 23/1/24		

रम्भा देवी
23/1/24

विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / द्वितीय पक्ष नाम एवं पूरा पता :–
दुर्गा होम कन्स्ट्रक्सन, (DURGA HOME CONSTRUCTION), (PAN–AAFFD6127N), जो भारतीय पार्टनरशीप एक्ट के अन्तर्गत एक निबंधित संस्था है, जिसका निबंधन सं0–135 वर्ष 2010 ई0 है, जिसका कार्यालय –फ्लैट नं0–जी–1, कुलेश्वरी कुंज अपार्टमेन्ट, कन्नूलाल रोड, मीठापुर, पत्रालय–जी0 पी0 ओ0, थाना–जक्कनपुर, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800001, द्वारा साझेदार **श्री बच्चा लाल (MR. BACHCHA LAL)** (Aadhaar-8579 6912 3170, Mobile-7759854141) पिता का नाम स्वर्गीय महावीर गोप, पेशा–व्यवसाय, राष्ट्रीयता–भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / द्वितीय पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

–: : सन्दर्भ : :–

हकिकत यह है कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि एवं अन्य भूमि, भूखण्ड स्वामीगण / प्रथम पक्ष की खानदानी एवं मौरूषी सम्पत्ति का अंश है, जो श्री बिन्देश्वर प्रसाद (भूखण्ड स्वामिणी सं0–I के पति एवं भूखण्ड स्वामी सं0–II, III एवं IV के पिता) को अपने गोतीया पट्टीदार से आपसी बँटवारा के माध्यम से बँटकर प्राप्त हुआ है, बँटवारा के द्वारा श्री बिन्देश्वर प्रसाद (भूखण्ड स्वामी सं0–I के पति एवं भूखण्ड स्वामी सं0–II, III एवं IV के पिता) को उपरोक्त सम्पत्ति वो अन्य एराजीयात खास हिस्से वो दाज में मिला, जिसपर श्री बिन्देश्वर प्रसाद (भूखण्ड स्वामी सं0–I के पति एवं भूखण्ड स्वामी सं0–II, III एवं IV के पिता) शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, अपने सभी सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में अपने धर्मपत्नी श्रीमती रम्भा देवी (भूखण्ड स्वामिणी सं0–I) एवं अपने तीन पुत्रगण श्री शिव शक्ति मेहता (भूखण्ड स्वामी सं0–II), श्री रणवीर नाथ मेहता (भूखण्ड स्वामी सं0–III) एवं श्री त्रिलोक नाथ मेहता (भूखण्ड स्वामी सं0–IV) को छोड़कर स्वर्गवास कर गए, श्री बिन्देश्वर प्रसाद (भूखण्ड स्वामिणी सं0–I के पति एवं भूखण्ड स्वामी सं0–II, III एवं IV के पिता) के स्वर्गवास कर जाने के पश्चात् इनके द्वारा छोड़े गए सभी चल वो अचल सम्पत्तियों के जायज वारिस वो कानूनी उत्तराधिकारीगण वो भू–स्वामीगण की हैसियत से श्रीमती रम्भा देवी (भूखण्ड स्वामिणी सं0–I) एवं अपने तीन पुत्रगण श्री शिव शक्ति मेहता (भूखण्ड स्वामी सं0–II), श्री रणवीर नाथ मेहता (भूखण्ड स्वामी सं0–III) एवं श्री त्रिलोक नाथ मेहता (भूखण्ड स्वामी सं0–IV) काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर, इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, दाखिल खारिज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय–दानापुर (बिहार), हलका–नगर परिषद् दानापुर के माध्यम से जमाबन्दी सं0–18394, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900135842, भाग वर्तमान–98 एवं पृष्ठ संख्या–18394 पर लगान अदा करते हुए चले आ रहे हैं।

निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना

इस प्रकार अनुसूची–I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामीगण बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का विकास एकरारनामा/एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि दुर्गा होम कन्स्ट्रक्सन एक रीयल इस्टेट फर्म है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेंगें।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :–

1. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य वर्णित निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की पूरी जिम्मेदारी होगी कि सम्बन्धित विभाग को देने हेतु आवश्यक सभी भूमि सम्बन्धित दस्तावेज इस एकरारनामा के निष्पादन के तुरन्त बाद विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।
2. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति/छायाप्रति विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देंगें और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगें, जिसे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कार्य के समाप्ति के पश्चात् वापस कर देगें।

निबंधन कार्यालय, दानापुर पटना

3. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमोन्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तद्नुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

4. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण 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 विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

5. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना महानगरीय क्षेत्र/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देगें तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना महानगरीय क्षेत्र/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना महानगरीय क्षेत्र/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना महानगरीय क्षेत्र/नगर परिषद् दानापुर निजामत्/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का **42 (बयालीस) प्रतिशत** हिस्सा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का **58 (अट्ठावन) प्रतिशत** हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

7. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को अपने अनुसूची–। में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट इत्यादि के रूप में मिलेगा, क्योंकि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का निर्माण अनुसूची–। में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जाएगा।

8. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त युनिट, फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

9. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार पटना नगर निगम/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना महानगरीय क्षेत्र/नगर परिषद् दानापुर निजामत् /सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य पाँच वर्ष इसके अतिरिक्त छः महीना का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉकडाउन, महामारी, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद आदि के कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

10. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का 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 विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

11. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

12. **यह कि** बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

कार्यालय, निबंधन दानापुर

13. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

14. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

15. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

16. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी भी परिस्थिति में इस उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा को निरस्त् नहीं करेंगे/कराऐंगें। यदि किसी भी परिस्थिति में दोनों पक्षों के बीच किसी भी प्रकार का मतभेद, अविश्वास, असंतुष्टि, असहमति इत्यादि होने पर भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष कानूनी रूप से अनुसूची–I में वर्णित भूमि के बदले मिलने वाले फ्लैट इत्यादि को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हस्तांतरण/विक्रय कर देगें।

17. **यह कि** इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

18. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह सहमति हुई है कि उपरी छत, सेट बैक, सीढी इत्यादि पर सभी फ्लैट में रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा एवं व्यक्तिगण रूप से इस पर किसी का कोई दावा नहीं होगा।

निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना

19. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि अगर किसी भी प्रकार का नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स देना पड़ेगा तो दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार सम्बन्धित कार्यालय में भुगतान, स्वयं या अपने क्रेता से टैक्स/कर का भुगतान प्राप्त कर करेंगे। अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पूरा नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स, भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती है, उस परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स को भुगतान कर सकें। उसी प्रकार अगर सम्बन्धित विभाग/कार्यालय पूरा नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ही भुगतान करने हेतु आदेश देती हैं उस परिस्थिति में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने हिस्से/निर्मित क्षेत्र के अनुसार नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को भुगतान स्वयं या अपने क्रेता से कर/टैक्स का भुगतान प्राप्त कर दे देंगे, जिससे की विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सम्बन्धित विभाग/कार्यालय द्वारा माँगा गया पूरा नगरपालिका टैक्स, वस्तु एवं सेवा कर, किसी भी अन्य प्रकार का टैक्स को भुगतान कर सकें।

20. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

21. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

उप निबंधन कार्यालय

22. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण होंगे तथा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से को पृथक/अलग से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामीगण के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

23. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुसार काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर इस दस्तावेज के माध्यम से अपना–अपना नाम वर्तमान जमाबन्दी धारक के नाम के स्थान पर दाखिल खारीज के द्वारा रजिस्टर–2 में दर्ज कराकर लगान/कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामीगण की हैसियत से देय करते रहेगें वो इसके अलावे भी जहाँ–जहाँ वो जिस–जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगें अपना नाम दर्ज करा लेगें, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा.

24. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :–

(i) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

(ii) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि 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।

(iii) कि उक्त भूमि से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर विकासकर्त्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो इसका पूरा निवारण भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेगें।

(iv) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष किसी बेनामी भूखण्ड स्वामीगण के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्चे पर समाप्त करेंगे।

(vi) कि उक्त भूमि 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 भूखण्ड स्वामीगण उसका भुगतान करेंगे।

निबंधन कार्यालय, पटना

(vii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामीगण वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यों के लिये भी आवेदन करेंगे।

(x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

(xi) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सम्बन्धित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा कर सकते हैं।

(xii) कि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत निर्माण कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

25. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामीगण की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं।

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा रखा जायेगा, इसमें भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति न है ना भविष्य में होगा।

28. **यह कि** इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

कार्यालय निबंधन दानापुर • पटना •

29. **यह कि** निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है इसमें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

30. **यह कि** भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन की तिथि से लेकर बहुमंजिला इमारत के निर्माण पूर्ण होने तक किसी प्रकार का विघ्न, प्रतिबंध, अवरोध एवं बाधा उत्पन्न नहीं करेगें क्योंकि भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व ही फर्म के कार्य करने के तरीके से अवगत होकर ही इस दस्तावेज का निष्पादन करने हेतु सहमत हुये हैं।

31. **यह कि** एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

32. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

33. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006** / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

अनुसूची–I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष के आवासीय परती भूमि का विवरणः–

क्षेत्रफल 1 कट्ठा 10 धुर (एक कट्ठा दस धुर) समतुल्य 4.6875 डिसमिल, आवासीय परती रैयती भूमि, **अवस्थित महल्ला–दानापुर झखरी महादेव, थाना–दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर वो जिला निबंधन कार्यालय वो जिला–पटना (बिहार)। जिसका मौजा–दानापुर शहजादपुर, थाना संख्या–21 (इक्कीस), तौजी संख्या–5275 / बिहार सरकार, खाता संख्या–139 एवं 141 (एक सौ उनचालीस एवं एक सौ इकतालीस), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–1172 एवं 1173 (एक हजार एक सौ बहत्तर एवं एक हजार एक सौ तिहत्तर) का अंश** वो सम्पत्ति जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / पटना नगर निगम / नगर परिषद् दानापुर निजामत् के अन्दर है वो सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹20/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हलका–नगर परिषद् दानापुर के माध्यम से जमाबन्दी सं0–18394, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900135842, भाग वर्तमान–98 एवं पृष्ठ संख्या–18394 पर दिया जा रहा है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित हैः–

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर	:–	श्री सम्राट मेहता.
दक्षिण	:–	पुंगीया देवी एवं धर्मशीला कुमारी.
पूरब	:–	कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–1172 एवं 1173 का अंश.
पश्चिम	:–	विकास कुमार वगैरह.

उपर्युक्त सम्पत्ति का न्यूनतम सरकारी दर पंजी के क्रम संख्या–**086** पर अंकित है वो **जोन–2 है**, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य ₹ 34,04,000 / – मात्र है।

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर * पटना *

अनुसूची–II

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरणः–

ढ़ांचा	:–	सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 भूकम्परोधी फ्रेम ढ़ांचा।
Civil कार्य	:–	सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़, ईंट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:–	भूखण्ड स्वामीगण के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत Wall Putty (बिरला जे0 के0) का दो तह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी जिसपर टेकसचर रस्टिक किया होगा और Weather Coat से पेन्ट होगी.
दरवाजे	:–	दरवाजे का चौखट साल लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड.
खिड़कियाँ	:–	खिड़कियाँ UPVC का स्लाईडिंग खिड़की.
फर्श	:–	विट्रिफाइड फ्लोर टाइल्स प्रीमियम क्वालिटी.
शौचालय	:–	सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल गीजर प्वाईन्ट के साथ, रंगीन Glazed टाइल्स celling height तक, सभी शौचालय का सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा.
रसोई घर	:–	Granite का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईन्च उंची रंगीन टाइल्स
लिफ्ट	:–	ISI Mark या समकक्ष का लिफ्ट होगा.
फायर सिस्टम	:–	बहुमंजिली इमारत फायर सिस्टम से परिपूर्ण होगा.
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0भी0सी0 Conduit Wring-RR/Havells/Anchore या समकक्ष, Pipe for Electric-Malhotra/Durga या समकक्ष, Switch-Anchore या समकक्ष।
जेनरेटर	:–	जेनरेटर kirloskar green/ashok Leyland या समकक्ष का होगा.

बहुमंजिली इमारत उष्मा/गर्मी प्रतिरोधी एवं जल प्रतिरोधी होगा.

अन्य विवरण

चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था.

कार्यालय, ... निबंधन ... पटना *

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. अमरनाथ कुमार
S/o- Lt. गंगाधर राय
ग्रा. हरिपुर कॉलोनी
पो० - अदालतगंज
थाना - ...
p/n - 800011
23/1/24

2. Raushan. Kumar
S/o - Suresh. Prasad
...
Patna

23/1/24

(भूखण्ड–स्वामीगण प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

23.1.24

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों वो भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के कथनानुसार इस निर्विवाद उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामीगण प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

टकणकर्त्ता

सुबोध कुमार (अधिवक्ता)
एम.एस.सी., एल.एल.बी.

निबंधन कार्यालय, दानापुर ★ पटना ★
PROPERTY DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर
स्थल जाँच

[illegible]
पाया।

[illegible] 23/1

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर * पटना *

[illegible]

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.	68080/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	88580/-

Registration Fee

FEE PAID

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 23/01/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 23rd January 2024 by Rambha Devi Late Bindeshwar Prasad by profession Others. Status - Executant

रम्भा देवी 23/1/24

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:23/01/2024**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amar Nath Kumar' age '45' Sex 'M', 'Gangadhar Roy', resident of 'Haripur Colony, Digha Ghat, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 23/01/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 14 on pages on 30 -44, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-2 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर ★ पटना ★

Registering Officer
Danapur

Date : 23/01/2024

Token No. : 485 **Year : 2024** **S.No. :** 481 **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 465**

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

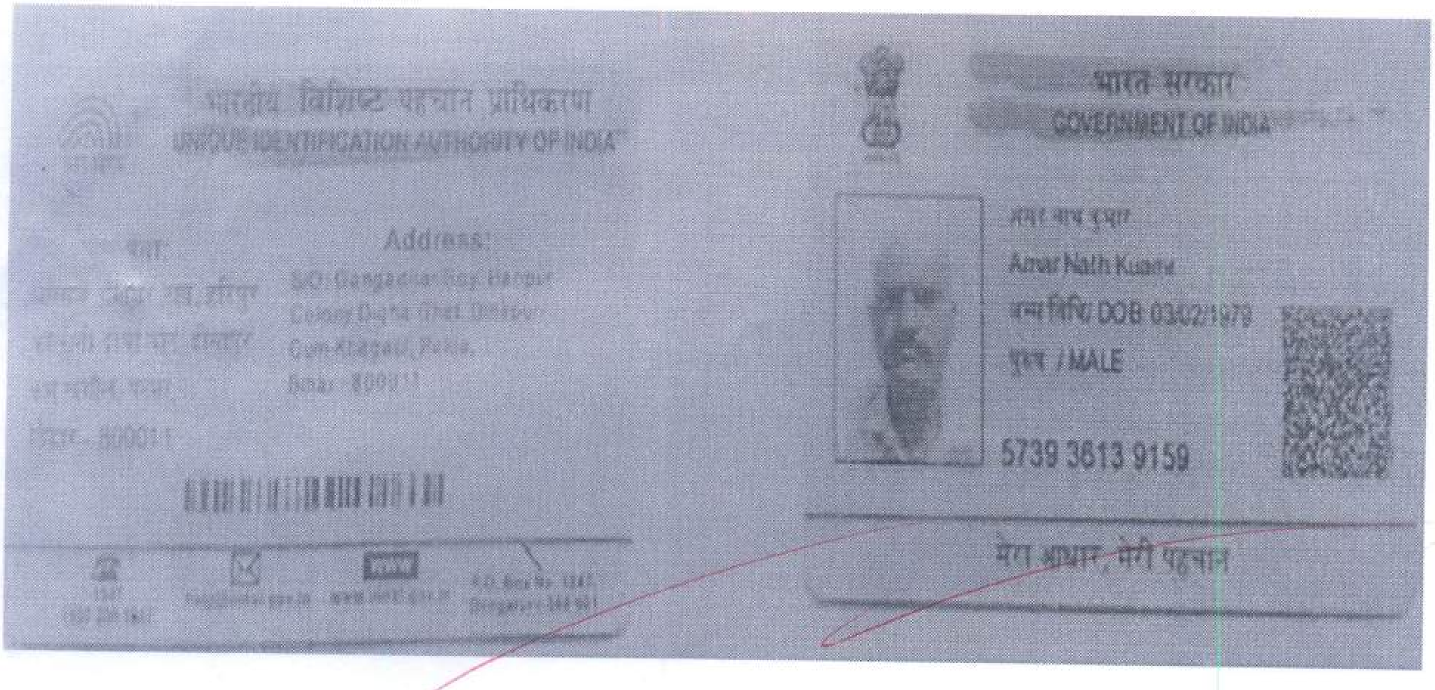
Certificate No.	:	IN-BR-2400121553
Certificate Issue Date	:	22-Jan-2024 03:27 PM
GRN No.	:	BHR20240100717111E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400000698
Party Name	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Purchased by	:	DURGA HOME CONSTRUCTION
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	68080 (Sixty Eight Thousand Eighty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	88580 (Eighty Eight Thousand Five Hundred Eighty Only)

निबंधन कार्यालय, दानापुर * पटना *

IN 2400121907

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.



IDENTIFIER

Name :- Amar Nath Kumar

S/o – Gangadhar Roy,

R/o – Haripur Colony, Dighat Ghat,
Patna-800011 (Bihar).

Adhaar No – 5739 3613 9159.

निबंधन कार्यालय, दानापुर * पटना *

Serial No. 4336 Deed No. 4256

1

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

This document was presented for registration on **20/04/2016** by **Shyam Kuwar Devi**
A stamp duty of Rs. **100000**/- and other fees of Rs. **20400**/- 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. **4256** in Book No. **1**, Volume No. **90** on pages from **273** to **288** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **14** / Year **2016**

Signature with Date
(**Switi Suman**)
Date: 20/04/2016 Token No: 4477/2016 Registering Officer, **Danapur**

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक .... को

(i)***श्रीमति श्याम कुअर देवी*** पति केशव प्रसाद निवासी इमली तल दानापुर कैंट,पोस्ट वो थाना-दानापुर जिला-पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Sub-District Registry Office,Danapur

Token Number 4477 | Reg. Year 2016 | Serial Number 4336 | Deed Number 4256

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Claimant — Bacha Lal

Sig. बच्चालाल 20.4.16

Presented By — Shyam Kuwar Devi

Sig. सही श्याम कुँअर देवी 9/o Subodh Kumar

Executant — Shyam Kuwar Devi

Sig. 20.4.016

Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Identified By — Subodh Kumar

Sig. Subodh Kumar. 20.4.2016.

एवं

दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन*.,** जिसका निबंधन कार्यालय **निर्मल श्रीती अपार्टमेंट ,फ्लॅट नंबर-202,रोड नंबर-4A,गरदानिबाग पटना-800001 है** जो **पार्टनर्शिप** एक्ट 1932 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या–135/2010 द्वारा **प्रबंधक पार्टनर श्री *बच्चालाल वल्द **स्व महावीर गोप,निवास निर्मल श्रीती अपार्टमेंट ,फ्लॅट नंबर-401,रोड नंबर-4A,गरदानिबाग पटना-800001 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 हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा-**दानापुर सहजादपुर,परगना-फुलवारी** थाना–**दानापुर** जिला–पटना के थाना नं.– 21, तौजी नं.– 5275, खाता नं. 139 एवं 141, सर्वे प्लौट नं. 1172 एराजी **2 कट्ठा**, जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 50,00,000/–(**पचास लाख मात्र**) रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की खरीगदी संपति है **जिसे जमीन मालकिन ने निवंधित वसीका बिक्री पत्र द्वारा श्री बिनदेशवर प्रसाद पिता स्व धनराज महतो,निवासी-दानापुर गोला रोड,थाना वो पोस्ट-दानापुर,जिला-पटना से ख़रीदारी की है। जिसका निवंधन अवर निवंधन कार्यालय दानापुर मे पुस्तक संख्या-1,जिल्द संख्या-174,प्रीस्ट संख्या-229 से 238 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-4659/1992 द्वारा दिनाक 24/06/1992 को हुआ है,तब से जमीन मालकिन अपनी खरीद की गयी संपती पर निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जा मे रहते हुवे सरकार को जमाबंदी संख्या-14697 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाती चली आ रही है इस तरह लेख्य संपति का अंतरण एवं किसी भी प्रकार का कारनामे इत्यादि करने के लिए सछम 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

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

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 जायः–

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

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 सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति 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 जमततंबम का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **दानापुर नगर परिषद / संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 45 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 55 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 45 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची– II 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 शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRU... PART...

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

20-4-2016

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 आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और दिये जानेवाला पारिश्रमिक (मिमे) 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 **दानापुर नगर परिषद** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान **दानापुर 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।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति 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 **दानापुर 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 सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **4 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि 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

निष्पादक का हस्ताक्षर
"DURGA HOME CONSTRUC
PART.

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

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 प्रर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 45 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 55 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 स्थति 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 45 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। 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 जमदमउमदजे के द्वारा जो **दानापुर 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 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। 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।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट 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 55 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 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

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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 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 कागजातों को **दानापुर 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). 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). 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।

(iii). 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). 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। **तथा अगर भविष्य मे ऐस दावा पेस होता है तो वो जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र से उसका निपटारा करेंगे और डेवलपर का उसमे कोई लेना देना नहीं होगा तथा डेवलपर का हिस्सा पूरी तरह से ऐस किसी भी मामले से बाहर एवं स्वतंत्र होगा।**

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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

(iX)अपने हिस्से के फ्लैट के अधिकार से संबंधित किसी तरह का कर (आयकर , सेवा कर , नगर निगम का कर) दोनो पार्टी अपने-अपने हिस्से का खुद भुगतान करेंगे ।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों 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।

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 ..... 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 ''.....................'' के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ''............ **अपार्टमेन्ट''** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **दानापुर 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।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों 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 हिस्से 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. **सक्षम प्राधिकार** 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 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 **दानापुर 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, बिजली, कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **दानापुर 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 **दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यों 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 खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची–I

यह आवासीय जमीन जो मौजा–.**दानापुर शाहजदपुर** ,परगना-**फुलवारीशरीफ़**,थाना– **दानापुर**, जिला–पटना के थाना नं.– 21, तौजी नं.– 5275, खाता नं. 139 **एवं** 141, सर्वे प्लौट नं. 1172 एराजी-2 **कट्ठा** 6.25 डिसमिल **के समतुल्य** है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय **दानापुर** तथा जिला निबंधन कार्यालय **पटना** क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

उत्तर :–**हाल खरीदार ईश्वर प्रसाद प्लॉट नंबर**-1172 **एवं** 1173

दक्षिण :–**स्व बाढ़ू महतो**

पूरब :–**सुखदेव महतो**

पश्चिम :–**प्लॉट नंबर**-1172 **एवं** 1173

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्युनतम दर पंजी के **कोड** नं.– **117** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 50,00,000./– (पचास लाख **मात्र**) रूपया है।

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUC
PART

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

अनुसूची ।।

बनने वाले भवन का संछिप्त ढ़ाचागत विवरण !

ढांचा :- आर . सी . सी . फ्रेम ढांचा ।

छत :- आर . सी . सी . का छत ।

ईटा :- प्रथम कोटी का ईटा लगेगा।

फर्श :- संगमरमर या फ़ेमस टाइल्स अंदर समस्त फर्श छेत्र मे लगेगा ।

परिसज्जन:- समस्त अंदर छेत्र मे प्लास्टर ऑफ पेरिस रहेगा और केवल बाहर वेदर कोट का होगा।

दरवाजे :- सभी दरवाजा 32mm उच्च कोटी का होगा । (चौखट कपूर, साल का पेंट किया हुआ होगा)

खिड़कियाँ :- सभी खिड़कियाँ एल्युमिनियम का पिन हैड ग्लास के साथ होगा।

शौचालय :- शौचालय की दीवाल मे 7fit उचाई तक टाइल्स और एक बेसिन मे साथ एक गीजर पॉइंट , सावर पॉइंट रहेगा ।

रसोई घर :- Green Marble का कर्यकारी platform तथा Steel का सिंक , कार्यकारी platform से 24" उचा रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा ।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी . वी . सी . conduct couper wiring Master Bedroomमे A.C प्वाइंट । , सारा फिटिंग सामग्री(ISI MARKA) उच कोटी का होगा ।

लिफ्ट :- चार वायक्ति का भार वहन करने योग लिफ्ट उच्च कोटी का होगा ।

पानी का साधन :- छत के ऊपर R.C.C टँक और जिसका सप्लाइ गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

नोट :- यह साधरन भवन का ढांचागत विवरण है । किसी तरह के परिवर्तन जमीन मालिक दारा करने पर जो खर्च होगा वह खर्च जमीन मालिक को भुगतान करना होगा ।

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

19.4.16

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

20.4.2016

गवाहगणः—

1. Subodh Kumar.
S/o Late Keshav Prasad.
Gola Danapur Cantt
Patna- 19.4.16

2. अमरनाथ कुमार
S/o - श्री गंगाधर राय
ग्रा - हरिपुर, कुर्जी ...

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

19.4.16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

19.4.16

हस्ताक्षर—
~~लिपिकार~~ (Amit Singh Adv. Patna High Court)

~~मुद्रित किया~~,

(..............................)

नोटः जो शब्द लागू नहीं होता है, उस शब्द को काटा एवं अन्य शब्द जोड़ा जा सकता है।

2. अन्य जरूरी शर्ते जोड़ी जा सकती है

निष्पादक का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION" PARTNER

19.4.16

दस्तावेज जाँचा
20/4/16
हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Subodh Kumar
20.4.2016

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. 100000/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**120400/-**

Registration Fee (FEE PAID)

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

LLR + Proc Fee

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

Service Charge: **400**

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20400

Registering Officer
Danapur

Date: 20/04/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 20th April 2016 by Shyam Kuwar Devi Keshaw Prasad by profession House Wife. Status - Executant

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/04/2016**

Subodh Kumar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '45' Sex 'M', 'Keshaw Prasad', resident of '45,imli Tal,danapur Cant,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 20/04/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 90 on pages on 273 -288 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-14 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

Registering Officer
Danapur

Date : 20/04/2016

Token No. : 4477 **Year : 2016** **S.No. : 4336** **SCORE Ver.4.0** **Deed No. : 4256**

SCANNED

By Checked By

B-7685 20 5578

अदर सं0---------------- शब्दों में (रू0------------------------------) मात्र

मूल प्रति

(महालेखाकार कार्यालय हेतु)

(1)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

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

1. पक्षकार का नाम /पता- Durga Home Construction thru Bachhadal

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

2. दस्तावेज का प्रकार- Dev. Agrmt

3. निबंधन कार्यालय- Danapur

4. बैंक का नाम एवं शाखा- SBI Danapur

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587		1,00,000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576		20,000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष 0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c.No.-10963226598		1

C-77
C-78

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट

कुल योग

कुल राशि शब्दों में ------------------ 1,20,000
400
1,20,400

स्थान- Danapur

तारीख- 18/4/16

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीछे पर अंकित करें।

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

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ------------------ तारीख --------

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

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

SBI, DANAPUR Br.-01254
HARENDRA KUMAR SINGH
NO. 5008565
CASH RECEIVED
18 APR 2016
J.No.
O.No.
INITIAL
CHECKED

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

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

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

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

क्रमांक 20877 तिथि 4.2.2025 मूल्य 1000 स्टाम्प AY 989075

क्रेता का नाम व पता दुर्गा होम कन्स्ट्रक्शन दानापुर पटना

ओम विजय कुमार, मुद्रांक विक्रेता
ल० स०-25/87 समाहरणालय, पटना

अनुपूरक समझौता विलेख
(Supplementary Development Agreement)

यह अनुपूरक समझौता विलेख वास्ते निबंधित बिकास एकरारनामा आज दिनांक:-07-02-2025 को निम्नलिखित पक्षो के बीच निष्पादित हुआ है :-

1. **लेख्यकरिणी का नाम एवं पता :-**

श्रीमती श्याम कुअर देवी, पति का नाम केशव प्रसाद,निवासी इमली तल दानापुर कैंट,थाना दानापुर जिला-पटना ,पिन कोड-801503 बिहार,भारतीय नागरिक । जो जमीन मालिक है (इसमे इनके उत्तराधिकारी स्थानापन्न एवं बिधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है) जिसे आगे प्रथम पक्ष कहा गया है ।

आधार नं0-.................

मोबाईल नं0-.................

DURGA HOME CONSTRUCTION

NOTARY
RAMANUJ PRASAD
Area-PATNA
Reg. No.-6083/J/2022
Ex. Date-10/07/2027
GOVT. OF BIHAR

No. .... Date ....

05 FEB 2025

(Bihar, India

...by authenticate the deed document
...ich is Executing by Sri. Shyam kunwar Devi
In Favour of.. Dhaga Loone Cant
Under Rules of Notaries ACt 1952 and
Notaries Rule 1956
Identified Rule Sri. ... Advocate
(70) Place Patna Date 08/06/21

...ary Patna

...anuj Prasad
Notary, Patna

NOTARY
RAMANUJ PRASAD
Area-PATNA
Reg. No. 6083/J/2022
Exp. Date 10/07/2027
GOVT. OF BIHAR

2. **लेख्यधारी का नाम एवं पता :-**

दुर्गा होम कन्स्ट्रकशन,जिसका निबंधित कार्यालय निर्मल श्रीती अपार्टमेंट,फ्लैट सं0-202,रोड सं0-4ए,गर्दनिबाग,जिला-पटना -800001 है,जो पार्टनरशिप एक्ट 1932 के अंतर्गत संचालित है,जिसका निवंधन संख्या -135/2010 द्वारा प्रबंधक पार्टनर **श्री बच्चालाल** ,पिता का नाम स्वर्गीय महावीर गोप ,निवास स्थान श्रीती अपार्टमेंट,फ्लैट सं0-401,रोड सं0-4ए,गर्दनिबाग,जिला-पटना -800001 बिहार प्रांत के भारतीय नागरिक । जो बिकासकर्ता है,(इसमे इनके उत्तराधिकारी स्थानापन्न एवं बिधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है) जिनके आगे द्वितीय पक्ष कहा गया है ।

आधार नं0-8579-6912-3170

मोबाईल नं0-8986922908

3. **लेख्य प्रकार :-**

अनुपूरक समझौता विलेख (Supplementary Development Agreement) वास्ते निबंधित बिकास एकरारनामा विलेख दिनांक-20.04.2016 जिसका बुक सं0- 1,जिल्द सं0- 90,पेज सं0 -273 से 288 तक,सीडी-14,सीरियल न0-4336,टोकन न0-4477/2016,दस्तावेज़ सं0- 4256 जो अवर निबंधन कार्यालय दानापुर मे निबंधित है ।

4. **सम्पती का पूर्ण विवरण :-**

मावजी 6.25 डिसमिल (छः दशमलव दो पाँच डिसमिल) एराजी परती आवासीय भूमि जिसका अधिकार कास्ट रैयती कायमी नगदी वाके **मौज़ा-दानापुर शाहजादपुर**,परगना-फुलवारी,सर्वे थाना - दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर,जिला निबंधन कार्यालय वो जिला-पटना सादर,थाना नं0 -20 (बीस),**खाता संख्या -139 वो 141 (एक सौ उनचालीस एवं एक सौ एकतालीस),सर्वे खेसरा संख्या-1172 वो 1173 (एक हजार एक सौ बहत्तर वो एक हजार एक सौ तिहत्तर)** का अंश अंचल-दानापुर,**जिका चौहद्दी निम्नलिखित है:-**

उत्तर :- हाल खरीदार ईश्वर प्रसाद प्लॉट संख्या-1172 वो 1173 ।

दक्षिण :- स्वर्गीय बादु महतो ।

पूरब :- सुखदेव महतो ।

पश्चिम :- सर्वे प्लॉट संख्या-1172 वो 1173 ।

DURGA HOME CONSTRUCTION
PARTNER

NOTARY
RAMANUJ PRASAD
Area-PATNA
Reg. No. 6083/J/2022
Exp. Date 10/07/2027
GOVT. OF BIHAR

नोट :- उपर्युक्त सम्पती वर्ष 2016-17 न्यूनतम दर पंजी के कोड नंबर-117 एवं जोन-3 पर अंकित है ।

--:: संदर्भ ::--

विदित हो की कंडिका- 5 मे वर्णित भूमि लेख्यकारिणी/जमीन मालिक की खरीदगी संम्पती है । जिसे जमीन मालकिन ने निबंधित निर्विवाद बिक्रय बिलेख दिनांक-24.06.1992 ई0 को निवस्ते श्री बिंदेश्वर प्रसाद,पिता स्वर्गीय धनराज महतो,निवासी दानापुर,गोला रोड,थाना वो पोस्ट-दानापुर ,जिला-पटना से खरीद की है । जिसका बुक संख्या-1,जिल्द संख्या-174, पेज संख्या-229 से 238 तक,दस्तावेज़ संख्या-4659/1992 जो अबर निबंधन कार्यालय मे निबंधित है । जिसपर जमीन मालिक शांतिपूर्ण काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल हुई वो रहती चली आती है और है । और अपने नाम से भू-राजस्व रसीद **जमाबंदी संख्या-14697** पर कटाती चली आती है।

यह की लेख्यकारिणी/ जमीन मालिक ने उक्त वर्णित भूमि पर बहुमंजिल भवन बनवाने हेतु लेख्यधारी/बिकासकर्ता के पक्ष मे एक निबंधित बिकास एकरारनामा दिनांक-20.04.2016, जिसका बुक सं0- 1,जिल्द सं0-90,पेज सं0 -273 से 288 तक,सीडी-14,सीरियल न0-4336,टोकन न0-4477/2016,दस्तावेज़ सं0- 4256 जो अवर निबंधन कार्यालय दानापुर मे निबंधित है । जिसमे जमीन मालिक का 45 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया और बिकासकर्ता को 55 प्रतिशत सुपर बिल्ट अप एरिया पर हक वो हिस्सा का शर्त निर्धारित हुआ ।

यह की उक्त निबंधित बिकास एकरारनामा मे वर्णित **प्लॉट संख्या-1173 टाईपिंग मे हुई गलती से छूट जाने के कारण** उक्त वर्णित भूमि पर बहुमंजिला भवन बनवाने हेतु रेरा बिहार मे निबंधन करने मे दिक्कत होने के कारण दोनो पक्षो के बीच यह तय हुआ है की उक्त प्लॉट संख्या-1173 के संबंध मे पुनः एक अनुपूरक विकास समझौता विलेख का निष्पादन कर लिया जाये,जो निबंधित बिकास एकरारनामा का अंश रहेगा ।

<u>इस वास्ते दोनों पक्ष आपसी सहमति से उक्त निबंधित बिकास एकरारनामा विलेख के आलोक मे इस अनुपूरक विकास समझौता विलेख को निम्नलिखित शर्तो पर किया जा रहा है :-</u>

1. यह की दोनों पक्षो ने आपसी सहमति से यह तय किया है की इस अनुपूरक विकास समझौता के अनुसार उक्त निबंधित बिकास एकरारनामा दस्तावेज़ सं0- 4256 मे प्लॉट संख्या-1173 को समाहित किया जा रहा है । बाकी सभी शर्त निबंधित बिकास एकरारनामा बिलेख सं0- 4256 के अनुसार ही रहेगा ।

2. जब उपरोक्त सभी तथ्यो पर बिचार किया जाता है और इसलिये यह दिखा जा सकता है की उक्त विकास समझौता की शर्तो मे सुधार का औचित्य है और इसलिये,यह कहा जा सकता है की इस पर दोनों पक्षो द्वारा पारस्परिक रूप से सहमति व्यक्त की गयी है । बिल्डर और भू-स्वामी से अनुरोध है की उक्त पंजीकृत विकास अनुबंध के उपर बताये अनुसार संशोधित किया जाए ।

इस वास्ते यह अनुपूरक विकास समझौता विलेख को दोनों पक्षो ने अपने-अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक एवं शारीरिक स्थिति मे सोच-समझ कर बिना किसी प्रकार के दबाब एवं धमकाव के निम्नलिखित गवाहो के समक्ष अपनी सहमति से इस कागजात पर हस्ताक्षर/अंगूठे का निशान लगाये जो प्रमाण रहे और समय पर काम आये :-

<u>गवाहगण:-</u>

1. Rajnan Kumar Mishra
C/O- Dhanjay Singh
Indira Nagar Road No-3
Postal park, Kankarbagh
Patna-800020

सही श्याम कुमार दता
द्वा0 ... 07/02/25

DURGA HOME CONSTRUCTION

<u>लेख्यकारिणी का हस्ताक्षर</u>

PARTNER

7.2.2025

<u>लेख्यधारी का हस्ताक्षर</u>

NOTARY
RAMANUJ PRASAD
Area-PATNA
Reg. No.-6083/J/2022
Exp. Date-10/07/2027
GOVT. OF BIHAR

I identify the deponent's Signature/T.I/s who has/have affixed in my presence.

07/02/25

Advocate

सत्यमेव जयते

भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

ZJS0533844

निर्वाचक का नाम : श्याम कुंवर देवी

Elector's Name : Shyam Kunwar Devi

पति का नाम : केशव प्रसाद

Husband's Name : Keshav Prasad

Sex / लिंग : Female / महिला

जन्म तिथि
Date of Birth | X | X | X | X | 1 | 9 | 5 | 3 |

ZJS0533844

पता : २८,मछुआटोली दानापुर छावनी
परिषद वार्ड नं० ३,
शहर/गाँव - दानापुर,
अंचल - दानापुर,
जिला - पटना - ८०१५०३

Address : 28,Machhuatoli Danapur
Chhabni Parishad Vard No0 3,
Town/Vill - Danapur,
Anchal - Danapur,
Distt - Patna - 801503

दिनांक / Date : 03/03/2009

१८६, दानापुर निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर की अनुकृति

Facsimile Signature of Electoral Registration Officer
186, DANAPUR ,Constituency

In case of change in address, mention this Card No. in the relevant Form for including your name in the roll at the changed address and to obtain the card with same number.

सही। श्याम कुँअर देवी
द्वारा: [signature]
07/02/25

सत्यमेव जयते
भारत सरकार

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
भारत सरकार
Unique Identification Authority of India
Government of India

नामांकन क्रम/ Enrolment No.: 0169/26018/50652

Download Date: 21/08/2019

To
रौशन कुमार मिश्र
Raushan Kumar Mishra
S/O: Umesh Mishra
GRAM- BARAIL
Teghra
Teghra
Madhubani Bihar - 847227
9123258616

Generation Date: 17/02/2015

Validity unknown
Digitally signed by DS UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA 04
Date: 2019.08.21 04:52:45 IST

QR Code with Photograph

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

2638 3976 9318
VID : 9180 7414 1506 1179

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारत सरकार
Government of India

रौशन कुमार मिश्र
Raushan Kumar Mishra
जन्म तिथि/DOB: 04/02/1990
पुरुष/ MALE

2638 3976 9318
VID : 9180 7414 1506 1179

मेरा आधार, मेरी पहचान

सत्यमेव जयते
Government of India

AADHAAR

सूचना
- आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।
- पहचान का प्रमाण ऑनलाइन ऑथेन्टिकेशन द्वारा प्राप्त करें।
- यह एक इलेक्ट्रॉनिक प्रक्रिया द्वारा बना हुआ पत्र है।

INFORMATION
- **Aadhaar** is a proof of identity, not of citizenship.
- To establish identity, authenticate online.
- This is electronically generated letter.

- आधार देश भर में मान्य है ।
- आधार भविष्य में सरकारी और गैर-सरकारी सेवाओं का लाभ उठाने में उपयोगी होगा ।
- Aadhaar is valid throughout the country .
- Aadhaar will be helpful in availing Government and Non-Government services in future .

आधार
भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
आत्मज: उमेश मिश्र, ग्राम0- बरैल, तेघरा, मधुबनी,
बिहार - 847227

Address:
S/O: Umesh Mishra, GRAM- BARAIL,
Teghra, Madhubani,
Bihar - 847227

QR Code with Photograph

2638 3976 9318
VID : 9180 7414 1506 1179

1947 help@uidai.gov.in www.uidai.gov.in