Serial No. 19550 Circle:-:Sampatchak

Book No. :- 1 Deed No. 18163

Serial No: 19550

Deed No. 18163

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **09/11/2024** by **Yashvant Prasad Singh**

A stamp duty of Rs. **132000/-** and other fees of Rs. **26025/-** 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. **18163** in Book No. **1**, Volume No. **409** on pages from **256** to **274** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **63** / Year **2024**

Signature with Date

(Ravi Ranjan)

Registering Officer, **Patna**

Date: 09/11/2024

Token No: 19869 /2024

T-19869

SCANNED BY

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.

Authorized Signatory

09/11/2024

यशवंत प्रसाद सिंह 9/11/2024

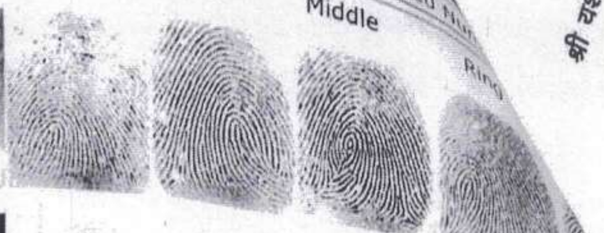
विकास कार्य एकरारनामा

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट आज दिनांक- 9/11/2024 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच में निष्पादित किया जाता है।

District Registry Office,Patna

Token Number 19869 Reg. Year 2024 Serial Number 19550

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant Sig.	Swansgreen Buildtech Pvt Ltd (Through Amit Kumar Sinha) Amit Kumar Sinha 09/11/2024					
Presented By Sig.	Yashvant Prasad Singh यशवंत प्रसाद सिंह 9/11/2024					
Executant Sig.	Yashvant Prasad Singh यशवंत प्रसाद सिंह 9/11/2024	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By Sig.	Sukesh Kumar Sukesh Kumar 9/11/2024.					

Deed Nu...

N/A

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

यशवंत प्रसाद सिंह
9/11/2024

श्री यशवंत प्रसाद सिं...
वर्ष, पिता स्व0 यमुना प्र...
थाना–गोपालपुर, जिला–पटना...
नागरिक।
Aadha...

श्री यशवंत प्रसाद सिंह (SRI YASHVANT PRASAD SINGH), **उम्र–72 वर्ष,** पिता स्व0 यमुना प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम–चैनपुर, पोस्ट–मित्तनचक, थाना–गोपालपुर, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–804453, भारतीय नागरिक।

Aadhar No.- 7220 2616 6992,

Mob.- 9308192057 PAN- EAMPS5297H,

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 उत्तराधिकारीगण, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

बनाम्

स्वांसग्रीन बिल्डटेक प्रा0 लि0 (SWANSGREEN BUILDTECH PVT. LTD:), जिसका निबंधित कार्यालय– श्री भगवान सिंह कॉलोनी, गोला रोड जिला–पटना, राज्य– बिहार, पिन कोड–801503, द्वारा मैनेजिंग डाइरेक्टर **श्री अमित कुमार सिन्हा, उम्र–36 वर्ष,** Aadhar No.- 6101 8396 7545, पिता स्व0 संजय कुमार सिन्हा, निवास स्थान–यू एन. 402 चतुर्थ तल्ला, ग्राण्ड यूनिस कॉरपोरेट, एस.पी.वर्मा रोड जिला– पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड– 800001, भारतीय नागरिक। **"विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष)** यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

Company PAN- ABECS4836L, **Mob.- 7488765149**

जिन्हें आगे **"विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष)** भवन निर्माता/उन्नयनकर्त्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। जिसके उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच में सम्पादित हुआ।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.

Authorized Signatory

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा– 22 डिसमिल (बाईस डिसमिल) एराजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा–उदैनी, सर्वे थाना– फुलवारी शरीफ, हाल थाना– गोपालपुर, सब रजिस्ट्री सम्पतचक, सदर रजिस्ट्री पटना सदर वो जिला पटना। जिसका तौजी बिहार सरकार, थाना नं0–102 (एक सौ दो), खाता नं0–72 (बहत्तर), सर्वे प्लॉट नं0–693 (छः सौ तिरानवे) का अंश, है। जिसका सलाना लगान मो0– 10.00 रूपया अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय सम्पतचक को जमाबंदी नं0–2162, भाग वर्त्तमान–5, पृष्ठ संख्या–1103 पर देय है। सम्पत्ति सम्पतचक नगर परिषद क्षेत्र के अंदर है। जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
09/11/2024
Authorized Signatory

मूल्यांकन कोड नं0–154 जोन–01

1. जिला का नाम :– पटना
2. राजस्व अंचल का नाम :– सम्पतचक
3. राजस्व हल्का :– कनौजी कछुआरा
4. राजस्व ग्राम :–उदैनी
5. राजस्व थाना नं0:–102

चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे प्लॉट नं0–695

दक्षिण :– सर्वे प्लॉट नं0–688, 691 एवं 692

पूरब :– सर्वे प्लॉट नं0–695

पश्चिम :– सर्वे प्लॉट नं0–688 एवं स्वांसग्रीन बिल्डटेक प्रा0 लि0

यशवंत प्रसाद सिंह
9/11/2024

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

खेसरा पंजी में आवासीय श्रेणी दर्ज है
9/11/24

कार्यालय में उपलब्ध रोक सूची से मुक्त पाया
प्रभारी
9/11/24

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति प्रथम पक्ष के खानदानी वो मौरुषी सम्पत्ति है। जो सर्वे खतियान में प्रमु कहार का नाम दर्ज है। जो टाईटिल पार्टीशन सूट नं0-59/1967 एवं टाईटिल पार्टीशन सूट नं0-10/2008, सब जज-1, पटना ऑर्डर दिनांक-16.08.2011 के द्वारा दिनांक-25.12.2003 के द्वारा विभक्त होकर प्रथम पक्ष को खास हक वो हिस्से में मिला है। जिसपर प्रथम पक्ष सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे हैं। वो मालगुजारी सलाना साल व साल प्रथम पक्ष जमाबंदी नं0-2162, भाग वर्त्तमान-5, पृष्ठ संख्या-1103 अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। इस प्रकार जमीन मालिक लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाये हैं कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋणभार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋणभार 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 उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डिवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर **नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

3. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक 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।

4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगें।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण छ्त का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिक द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि **नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी.एम.सी./संबंधित** द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिक का **45%** प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का **55%** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित–क्षेत्र, पार्किंग–क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **45%** प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची– III में वर्णन के अनुरूप होगा।

7. यह कि विकासक (डिवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI

For AWAS GREEN BUILDCON PVT. LTD.
Authorized Signatory
07/11/2024

महाचंद प्रसाद सिंह
07/11/2024

पटना

Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डिवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डिवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची– I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बन्धंणों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डिवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक 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।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमति देते है कि विकासक उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी.एम.सी.** 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 विकासक करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक 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 विकासक द्वारा

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी.एम.सी. और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा रेरा द्वारा स्वीकृत होने के पश्चात् 4 वर्ष 6 महीना (चार वर्ष छः महीना) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा।

13. यह कि दोनों पक्ष इस बात से 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 का 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 इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी भी बैंक या सरकारी/गैरसरकारी संस्था में बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेंगे। दोनों पक्ष में इस बात से सहमत हैं कि पूर्ण रूप से भवन तैयार कर विकासकर्त्ता पहले जमीन मालिक का हिस्से का फ्लैट सुपुर्द कर देगें। उसके बाद ही विकासकर्त्ता के द्वारा बेचा गया फ्लैट फ्लैटियर को सुपुर्द करेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासक बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 45% सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासक या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 55% हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Authorized Signatory

15. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक अपने खर्चे पर करेगें, जिसमें जमीन मालिक को खर्चे नहीं देना होगा। परन्तु विकासक का **55%** और जमीन मालिक का हिस्सा क्रमशः **45%** ही रहेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **45%** का अधिकार होगा। 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 जाएगी।

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 **नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी.एम.सी.** 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 (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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

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

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

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
04/11/2024

सत्यवंत कुमार सिंह
9/11/2024

निबंधक जिला अवर कार्यालय पटना

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

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

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

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **55%** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता के बीच तय हुआ है कि विकासकर्त्ता उक्त परियोजना से सटे जमीन पर कोई दूसरी परियोजना में विस्तार करेगें तो जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगा।

I. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/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 एवं वकालतनामा और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **नगर परिषद सम्पत्तक निजामत/पी.एम.सी.** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

For ... PVT. LTD.
Authorized Signatory

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

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

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

(iv). यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्ज जमीन मालिक के वंशज जैसे उनके पुत्र एवं पौत्र एवं जमीन मालिक के आनेवाले वंशज या पीढ़ीयों के होगें।

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

(vi). 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 सरकारी/गैरसरकारी संस्थाओं में 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). यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

For SWANG GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorised Signatory
09/11/2024

जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना

(ix). जमीन टाईट्ल सबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतार करेगें।

(x). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईट्ल डीड, खतियान, लैंड रसीद, मयूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी उपस्थित करेगें।

19. यह कि डेवेलपर इमारत का कार्य को पुरा करने हेतू जरूरत पड़ने पर जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा किसी भी बैंक में बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

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 **55%** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"वृंदावन धाम"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"वृंदावन धाम"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी.एम. सी.** 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

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Authorized Signatory
09/11/2024

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 संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

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. 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 बराबर अधिकार होगा।

25. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान जमीन मालिक एवं डेभलपर अपने अपने हिस्से के फ्लैट के अनुसार भुगतान करेगें।

26. इमारत या भवन से संबंधित किसी भी तरह का कर जैसे- **GST** या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें। **GST** या किसी भी तरह का टैक्स जो सरकार को देय होगा।

27. यह कि विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिक के सहमति हुआ है कि भवन निर्माण करने में किसी प्रकार की विकासकर्त्ता द्वारा घटिया किस्म का सामान प्रयोग करते हैं तो वैसी स्थिति में जमीन मालिक के कथनानुसार तुरंत विकासक सुधार करेगें। जमीन मालिक को भवन निर्माण के समय देखभाल का पूरा अधिकार होगा।

28. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर और जमीन मालिक के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके

LTD.
Authorized Signatory
09/11/2024

9/11/2024

उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिल्डिंग के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

29. जमीन मालिक एवं विकास का हिस्सा (45%+ 55%) परम निर्मित इमारत में तल्ल एवं तल्ल में विभाजित होगा।

30. सोसाईटी के गठ्न के बाद भवन के सुंदरता को बनाए रखने के लिए सभी फ्लैट धारक/जमीन मालिक भवन के बाहरी हिस्से जैसे कि बालकोनी, खिड़की, छज्जा एवं पेन्ट का कलर में किसी भी प्रकार का विचलन या उसके डिजाईन में बदलाव नहीं करेगें, यदि कोई व्यक्ति बाहरी हिस्से में किसी तरह का विचलन करेगा तो सोसाईटी/डेवलपर को कानुनी कारवाई करने का पुर्ण अधिकार होगा।

31. यह कि सोसाइटी गठ्न के बाद मेंटेनेंस चार्ज जमीन मालिक को भी देय होगा एवं सभी सार्वजनिक स्थल (पानी, मंदिर, कम्युनिटी हॉल, रूम इत्यादि) का प्रयोग सोसाइटी के सभी सदस्य करेगें। इसपर सभी का सामुहिक अधिकार होगा। इस सार्वजनिक स्थलों पर डेवलपर/विकासक तथा जमीन मालिक अपना निजी दावा पेश नहीं करेगें।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
09/11/2024

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका रकवा- 22 डिसमिल (बाईस डिसमिल) एराजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा-उदैनी, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना- गोपालपुर, सव रजिस्ट्री सम्पतचक, सदर रजिस्ट्री पटना सदर वो जिला पटना। जिसका तौजी बिहार सरकार, थाना नं0-102 (एक सौ दो), खाता नं0-72 (बहत्तर), सर्वे प्लॉट नं0-693 (छः सौ तिरानवे) का अंश, है। जिसका सलाना लगान मो0- 10.00 रूपया अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय सम्पतचक को जमाबंदी नं0-2162, भाग वर्त्तमान-5, पृष्ठ संख्या-1103 पर देय है। सम्पत्ति सम्पतचक नगर परिषद क्षेत्र के अंदर है। जिसका चौहद्दी हस्ब जैल है।

रघुवंश प्रसाद सिंह
9/11/2024

अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

मूल्यांकन कोड नं0-154 जोन-01

1. जिला का नाम :- पटना

2. राजस्व अंचल का नाम :- सम्पतचक

3. राजस्व हल्का :- कनौजी कछुआरा

4. राजस्व ग्राम :-उदैनी

5. राजस्व थाना नं0:-102

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लॉट नं0-695

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0-688, 691 एवं 692

पूरब :- सर्वे प्लॉट नं0-695

पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं0-688 एवं स्वांसग्रीन बिल्डटेक प्रा0 लि0

जमीन का कीमत मो0- 66,00,000/- रूपया

अनुसूची- II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।

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

फर्श :- Verified टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

शौचालय :- सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईलस का होगा।

बिजली व्यवस्थाः- ISI Mark बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

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

नोटः- उपरोक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं 500 वॉट प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
8. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

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

गवाहगण:-

1. Sukesh Kumar
S/o Yashvant Pd. Singh.
Vill - Chainpur, Post - Mittanchak
Thana - Gopalpur, Patna
9/11/2024.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

यशवंत प्रसाद सिंह
9/11/2024

2. Rajesh Kumar
S/o Yashvant Pd. Singh
Chainpur, Kamtachak
Patna - 804453
9/11/2024

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For SYANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
09/11/2024
Authorized Signatory

Vivek Kumar
S/o Yashvant Pd. Singh
Chainpur, Kamtachak
Patna - 804453
9/11/2024

Drafted by
Gaurav Kr. Adv
9/11/24
Enrl No - 2489/11

निबंधक का कार्यालय
पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

...Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...9, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...y paid under Indian Stamp Act Rs. 132000/
...mp duty paid under Municipal Rs. 0/-

	Rs.	0/-
Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	158025/-
Amt.paid through Bank Challan		

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	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26025

Registering Officer
Patna

Date: 09/11/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 09th November 2024 by Yashvant Prasad Singh Late Yamuna Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

यशवंत प्रसाद सिंह
9/11/2024

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:09/11/2024**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sukesh Kumar' age '47' Sex 'M', 'Yashvant Prasad Singh', resident of 'Chainpur, Ward No 01, Thana Gopalpur, Mianchak, Po- Nadwan, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 09/11/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 409 on pages on 256 -274, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-63 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 09/11/2024

Token No. : 19869 Year : 2024 S.No. : 19550 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 18163

निबंधक की ... पटना

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	: IN-BR-2402052928
Certificate Issue Date	: 06-Nov-2024 01:28 PM
GRN No.	: BHR20241001659024E, BHR20241100010128E
Unique Doc Reference	: EST-BR-2800-2400025140
Party Name	: SWANSGREEN BUILDTECH PVT LTD
Purchased by	: SWANSGREEN BUILDTECH PVT LTD
Purpose	: Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 132000 (One Lakh Thirty Two Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	: 25025 (Twenty Five Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	: 0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	: 0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	: 1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	: 158025 (One Lakh Fifty Eight Thousand Twenty Five Only)

T-19869

यशवंत प्रसाद सिंह
7/11/2024

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

IN 2402060745

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.

Serial No. 12676 Circle:-:Sampatchak

Book No. :- 1 Deed No. 11683

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AX 532072

Serial No. 12676

Deed No. 11683

[redacted] 8374 [redacted] 9879 [redacted] 1000 लॉट संख्या 1/24

[redacted] Vaiel | Swans Green Buildtech [illegible] पटना

Govt. of Bihar 0115

District Registry Office, Patna

अधिकृत स्टाम्प विक्रेता निबंधन कार्यालय, पटना

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **10/08/2024** by **Vishakha Sinha**
A Stamp Duty of Rs. **55760**/- and other Fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **11683** in Book No. **1**, Volume No. **267** on pages from **271** to **282** and has been preserved in total **12** pages in C.D. No. **41** / Year **2024**

Signature with Date
(Ravi Ranjan)
Registering Officer, Patna

Date: 10/08/2024

Token No: 12887 /2024

T 12887

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorised Signatory
10/8/24

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

(अभिषेक कुमार)
उ०व०लि०

उन्नयन मनोबन्ध

Development Agreement

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 10.08.2024 को निष्पादित किया गया है।

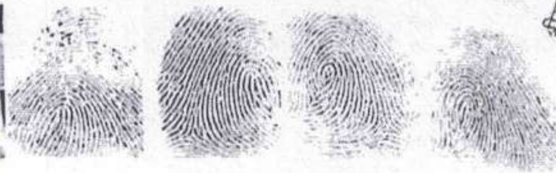
Vishakha 10/8/24

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

Scanned with OKEN Scanner

District Registry Office,Patna

Token Number 12887 Reg. Year 2024 Serial Number 12676 Deed Num...

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	
Claimant	Swans Green Buildtech Pvt Ltd(M. Director)Amit Kumar Sinha						
Sig.	Amit Kumar Sinha 10/08/2024						
Presented By	Vishakha Sinha						
Sig.	Vishakha 10/08/2024						
Executant	Vishakha Sinha						
Sig.	Vishakha 10/08/2024	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Navneet Kumar						
Sig.	navneet kumar 10/08/2024						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

श्रीमती विशाखा सिन्हा पति
नालंदा कॉलोनी, खाजपुरा, पो
वर्तमान पता R-624, ग्राउण्ड फ्लो
साउथ दिल्ली, एंड्रूज गंज, दक्षिण दि
PAN-ANXPS7091

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Vishakha
10/8/24

श्रीमती विशाखा सिन्हा पति का नाम- श्री अभिजित कुमार सिन्हा, निवास स्थान- 505, उजाला हाउस, नालंदा कॉलोनी, खाजपुरा, पोस्ट बी. भी. कॉलेज, थाना- राजीवनगर, जिला पटना-800014, बिहार, वर्त्तमान पता R-624, दूसरा फ्लोर, मारुती मने लेन ब्लॉक एशियन गेम्स विलेज सिरी फोर्ट, इर्को पार्क साउथ दिल्ली, एंड्रूस गंज, दक्षिण दिल्ली-110049 भारतीय नागरिक,

PAN-ANXPS7091K, AADHAR NO 9001 3328 8332, Mob. 9560595057

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।

एवं

"स्वांस ग्रीन बिल्डटेक प्रा0 लि0 "(Swans Green Buildtech Pvt. Ltd.) PAN- ABBCS4836L REG NO-U45400BR2020PTC048175 जिसका निबंधन कार्यालय श्री भगवान सिंह कॉलोनी गोला रोड पटना बिहारए 801503 में अवस्थित है। श्री अमित कुमार सिन्हा (प्रबंध निदेशक) पिता श्री संजय कुमार सिन्हा, कार्यालय पताः. UN 402, चतुर्थ तल्ला, ग्राण्ड युनिस कॉरपोरेट, (Grand Yunus Corporate) एस0 पी0 वर्मा रोड, पटना, 800001, भवन निर्माण कम्पनी जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है तथा पार्टनरशीप एक्ट के अन्तगत स्थापित एवं निबंधित 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 रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।
Mob- 7488765149

यह कि जमीन मालिक मौजा. उदैनी, परगना. फुलवारी, थाना- फुलवारी हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, थाना कोड 154, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 27,88,000/-(सताईस लाख अठासी हजार) रूपये है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति को जमीन मालिक की खास खरीदगी सम्पत्ति है जिसका मरकुमा दिनांक 19.11.2016 ई0, बुक न0-1 जिल्द न0-196 पेज न0 243 से 251, सी0 डी0 न0 31, टोकन न0-10395, सिरियल न0-9957, वशिका न0-9848, सन0-2016 ई0 निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ वो जिला- पटना, नविस्ते श्रीमती रामपति देवी पति स्व0 जानकी शरण सिंह साकिन- उदैनी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, जिला- पटना से जमीन खरीद कर जिस पर स्वामी के रूप में, दखल कब्जे में रहते चले आ रहें हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अंतरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद सम्पतचक निजामत/ पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
19/8/24

19/8/24

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से मुक्त 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 बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप 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 पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50** प्रतिशत एवं भवन निर्माता का **50** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और सारा 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 जायेगे।

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

8. यह कि जमीन मालिक, डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं ओर डेवलपर 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, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च अैर architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद सम्पतचक निजामत को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित 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, अभिकर्ताओंए कारीगरौ, 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 नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित 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 3 साल 5 माह की होगी और उसके बाद

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
10/8/21

10/8/21

पटना

Scanned with OKEN Scanner

कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा 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 अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने का हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए किया जायेगा परन्तु सारा का सारा निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तुए फ्लैट में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घरए 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 रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस इमारत/फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार और / अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (cts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करनाए कानूनी कदमों, वचनबद्धताओं 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 नियुक्ति करना।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
10/8/25

10/8/25

अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

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

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और डेवलपर के अपने हिस्से की बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

E. उपर्युक्त कथानानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामितव अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका value अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्रामियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना कम से कम 25% हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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।

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

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। हालांकि अगर वे इसके लिए जमीन मालिक के जमीन जिसके लिए इकरारनामा हो रहा है , को किसी भी तरह उपयोग में लाते हैं तो इसके लिए जमीन मालिक से नया इकरारनामा करना होगा और उसके लिए उपयुक्त मुआवजा /मूल्य देना होगा।

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 (यह केवल अन्य 5 प्लॉट जो 18 कट्ठा में है के लिए ही लागू होगा) लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत होए वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

J. 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 वचन बद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओंए विशिष्टियोंए घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा (statutory) कागजातों को नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
17/8/23

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

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

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

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबन्ध या व्यवस्था किसी अन्य डेवलपर से नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबन्ध रद्द करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि जमीन, जमीन मालिक के दखल-कब्जे में है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही हैं।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया है तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (provisions) 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।

20. इस उन्नयन मनोबन्ध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है की डेवेलपर इमारत कॉम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "वृंदावन धाम" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सारा निर्माण इमारत का नाम "वृंदावन धाम" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियेां के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति जमीन मालिक को करेंगें।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

Scanned with OKEN Scanner

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप 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 हस्तांतारण का स्टाम्प खर्च और निबंधिन खर्च शामिल हैंए डेवेलपर या उनके नामितो द्वारा वहन किया जाएगा।

24. नगर परिषद सम्पतचक निजामत (पटना नगर निगम) द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर 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 हैए वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेबेलपर द्वारा अतिरिक्त समय के लिए प्रति फ्लैट प्रति माह रु 5000/- मुआवजा के रूप में देय होगा और 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 घरए रास्ता, लिफ्ट, पानी का टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेप पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर नगर परिषद सम्पतचक निजामत 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 करायेंगें।

27. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद सम्पतचक निजामत 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 जवावदेह होंगें और जमीन मालिक को पूरी तरह क्षति से मुक्त रखेंगें 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 जमीन मालिक जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद सम्पतचक निजामत द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

30.यह की फ्लैट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता के हैसियत से वारिये सदश्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक क़ानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है ।

31. यह की सोसाइटी गठन के बाद मेंटेनेस चार्ज जमीन मालिक को भी देय होगा एवं सभी सार्वजनिक स्थल (पानी, मंदिर, कम्युनिटी हॉल, सर्वेंट रूम वो ड्राईवर रूम इत्यादी) का प्रयोग सोसाइटी के सभी सदश्य करेंगे । इसपर सभी का सामुहित अधिकार होगा । इस सार्वजनिक स्थलों पर डेवेलपर/विकाशक तथा मालिक अपना निजी दावा पेश नहीं करेंगे ।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

अनुसूची-।

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- उदैनी, परगना- फुलवारी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटनाए अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 27,88,000/-(सताईस लाख अठासी हजार) रूपये है यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जिसकी चैहद्दी निम्नवत है:.

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
10/8/24

चैहद्दी

उतर:- सर्वे खेसरा नं0 688 का अंश

दक्षिण:- सर्वे खेसरा नं0 688 का अंश

पूरब:- सर्वे खेसरा नं0 693,694 श्री जमुना सिंह वो देवेन्द्र सिंह

पश्चिम:- सहायक रास्ता

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड न0-154 पर अंकित है, जिसका वर्तमान मूल्य मो0 27,88,000/-(सताईस लाख अठासी हजार) रुपये है।

अनुसूची-॥

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ाचागण विवरण:-

ढ़ांचा :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर. सी. सी. फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

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

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाइ बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक पेन्ट होगा। पेन्ट अच्छी गुणवत्ता का होगा।

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः गलज़ेड खिड़कियाँ।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, दीवाल से 7 feet उचाई तक glazed टाइल्स और एक बेसिन के साथ एक गीजर पॉइंट, सावर पॉइंट रहेगा।

रसोई घर :- Green Marble का कार्यकारी 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. conduit, copper wiring, Master Bedroom एवं Drawing Room में A.C. की सुविधा वाइंट। सारा फिटिंग सामग्री (ISI Mark) उच्च कोटी का होगा।

जेनरेटर :- सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जांचकर्त्ता 10/8/24

खेसरा पंजी में ... दर्ज है।

10/8/24

Scanned with OKEN Scanner

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटी का होगा।

पानी का साधन :-छत से उपर R.C.C. टैंक और जिसका सप्लाई गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा कुछ फेर-बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा, कंपनी का निर्णय करेंगे।

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

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया की समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. Navneet Kumar
S/o- Hari ballabh thakur
Mohanpur Punaichak
Patna 800023
10/8/24

2.
Sachin kr Singh
S/o Jitendra Singh
Patel Nagar Bebi Chak Road No. 8
Patna - 23
10/8/24

10/8/24
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
10/8/24

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AY 032633

Serial No. 12150 Deed No. 11196

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **03/08/2024** by **Sudha Bharti**

A Stamp Duty of Rs. **55760/-** and other Fees of Rs. **25525/-** has been paid in it.

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

The document has been registered as Deed No. **11196** in Book No. **1** / Volume No. **256** on pages from **518** to **534** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **40** / Year **2024**

Signature with Date

(Ravi Ranjan)

Registering Officer, Patna

Date: 03/08/2024 Token No:-12310 /2024

T-12310

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

(अभिषेक कुमार)

उ०व०लि०

Sudha Bharti 2/8/24

उन्नयन मनोबन्ध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक–2/8/24 ई० को निष्पादित किया गया है।

जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

District Registry Office,Patna

Token Number 12310 | Reg. Year 2024 | Serial Number 12150 | Deed Number 11196

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Swansgreen Buildtech Pvt. Ltd. Through Mukesh Kumar (M.D.) मुकेश कुमार 3/8/24						
Presented By Sig. Sudha Bharti 3/8/24	Sudha Bharti						
Executant Sig. sudha Bharti 3/8/24	Sudha Bharti	 N/A	 N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By Sig.	Navneet Kumar navneet kumar 3/08/2024						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

[illegible handwritten Hindi note]

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

Sudha Bharti
3/8/24

Scanned with OKEN Scanner

श्रीमती सुधा भारती पति का नाम श्री अरविन्द कुमार रजक, वर्तमान निवास स्थान– 3ए एवं 3डी., सुन्दरी गंगा विला एपार्टमेंट, जकरियापुर, पटना, थाना– रामकृष्णा नगर, जिला– पटना, मूल निवासी– भीमदास टोला, पोस्ट– तिनटंगा दियारा, थाना– रंगरा, जिला– भागलपुर, बिहार, भारतीय नागरिक। 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

आधार नं0– 7191 6761 8552

PAN- AZLPB6644F मो0 नं0– 8294496908

एवं

"**स्वांस ग्रीन बिल्डटेक प्रा0 लि0** (SWANSGREEN BUILDTECH PVT. LTD) (PAN- ABECS4836L) जिसमें प्रबंध निदेशक **मुकेश कुमार** (आधार नं0– 7426 9977 0517) (प्रबंध निदेशक)। पिता श्री कृष्णा प्रसाद, जिसका निबंधन कार्यालय भगवान नगर बीर कुंवर सिंह पथ गोला रोड, पटना है। भवन निर्माण कम्पनी जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है तथा पार्टनरशीप एक्ट के अन्त्रतगत स्थापित एवं निबंधित 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 रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा. **उदैनी,** परगना. फुलवारी, थाना- फुलवारी हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 **27,88,000/–** रूपये (सताईस लाख अठासी हजार रूपये) है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-। में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-। में वर्णित सम्पति को जमीन मालिक की खास खरीदगी सम्पत्ति है जिसका मरकुमा दिनांक 19.11.2016 ई0, बुक नं0 1, जिल्द नं0 196, पेज नं0 270 से 278, सीडी 31, टोकन नं0 10393, सिरीयल नं0 9960, वसिका नं0 9851 निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ है। नविस्ते श्रीमती रामपति देवी पति स्व0 जानकी शरण सिंह साकिन- उदैनी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, जिला- पटना से जमीन खरीद कर जिस पर स्वामी के रूप में, दखल कब्जे में रहते चले आ रहें हैं। इस

Sudha Bharti
2/8/24

जिला अवर निबंधन का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

तरह लेख्य सम्पत्ति का अंतरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- । की जमीन पर नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 डेवलपर्स ने अंतिम रूप 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 पहुचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यि के दावे से मुक्त 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-। में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप 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 पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और **सारा हिस्सा** इस विलेख की अनुसूची-॥ 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 जायेगे।

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

8. यह कि जमीन मालिक, डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं ओर डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-। 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, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार (architect) की नियुक्ति

Sudha Bharti
2/8/24

जिला ... कार्यालय
पटना

Scanned with OKEN Scanner

करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित 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, अभिकर्ताओंए 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 नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित 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 3 साल 5 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल होगा।** भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा 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 अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने का 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।

Sudha Bharti
2/8/24

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए किया जायेगा परन्तु सारा का सारा निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तुए फ्लैट में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घरए 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 रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस इमारत/फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0री0/ सम्बंधित प्राधिकार और / अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (cts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करनाए कानूनी कदमों, वचनबद्धताओं 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 नियुक्ति करना।

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

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और डेवलपर के अपने हिस्से की बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

E. उपर्युक्त कथानानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामितव अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका value अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना कम से कम 25% हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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।

Sudha Bhatt
2/8/24

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
सत्यमेव जयते
पटना

Scanned with OKEN Scanner

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

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। हालांकि अगर वे इसके लिए जमीन मालिक के जमीन जिसके लिए इकरारनामा हो रहा है , को किसी भी तरह उपयोग में लाते हैं तो इसके लिए जमीन मालिक से नया इकरारनामा करना होगा और उसके लिए उपयुक्त मुआवजा /मूल्य देना होगा।

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 (यह केवल अन्य 5 प्लॉट जो 18 कट्ठा में है के लिए ही लागू होगा) 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 जरूरत होए वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

J. 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 वचन बद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओंए विशिष्टियोंए घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा (statutory) कागजातों को नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

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

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबन्ध या व्यवस्था किसी अन्य डेवलपर से नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबन्ध रद्द करने का अधिकार होगा।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

(iv) यह कि जमीन, जमीन मालिक के दखल-कब्जे में है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही हैं।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया है तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (provisions) 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।

20. इस उन्नयन मनोबन्ध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है की डेवेलपर इमारत कॉम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "वृंदावन धाम" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सारा निर्माण इमारत का नाम "वृंदावन धाम" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियें के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति जमीन मालिक को करेंगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप 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।

Sudha Bharti 2/8/24

Scanned with OKEN Scanner

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतारण का स्टाम्प खर्च और तिबंधिन खर्च शामिल हैंए डेवेलपर या उनके नामितो द्वारा वहन किया जाएगा।

24. नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार (पटना नगर निगम) द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर 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 हैए वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर द्वारा अतिरिक्त समय के लिए प्रति फ्लैट प्रति माह रु 5000/- मुआवजा के रूप में देय होगा और 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 घरए रास्ता, लिफ्ट, पानी का टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेप पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार 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 करायेंगें।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार 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 उेवेलपर जवाबदेह होगें और जमीन मालिक को पूरी तरह क्षति से मुक्त रखेंगें 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 जमीन मालिक जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह कि फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्त्ता के हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

31. यह कि सोसाइटी गठन के बाद मेंटेनेंस चार्ज जमीन मालिक को भी देय होगा एवं सभी सार्वजनिक स्थल (पानी, मंदिर, कम्यूनिटी हॉल, सर्वेंट रूम

Sudha Bharti
2/8/24

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

वो ड्राईवर रूम, पार्किंग इत्यादि) का प्रयोग सोसाईटी के सभी सदस्य करेंगे। इसपर सभी का सामुहित अधिकार होगा। इस सार्वजनिक स्थलों पर डेवलपर/विकासक तथा जमीन मालिक अपना निजी दावा पेश नहीं करेंगे।

अनुसूची-।

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- उदैनी, परगना- फुलवारी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटनाए अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 27,88,000/– रूपये (सताईस लाख अठासी हजार रूपये) है यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जिसकी चैहद्दी निम्रवत है:.

चौहद्दी

उतर :– सर्वे प्लौट नं0– 688 का अंश ।

दक्षिण :– सर्वे प्लौट नं0– 688 का अंश ।

पूरब :– सर्वे प्लौट नं0– 693, 694 श्री जमुना सिंह वो देवेन्द्र सिंह ।

पश्चिम:– सहायक रास्ता ।

अनुसूची-॥

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ाचागण विवरण:-

ढ़ांचा :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर. सी. सी. फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

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

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाइ बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक पेन्ट होगा। पेन्ट अच्छी गुणवत्ता का होगा।

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः गलज़ेड खिड़कियाँ।

Sudha Bharti 2/8/24

खेसरा पंजी में अप्रतिबंधित श्रेणी दर्ज है

3/8/24

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाँचकर्ता 3/8/24

Scanned with OKEN Scanner

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, दीवाल से 7 feet उचाई तक glazed टाइल्स और एक बेसिन के साथ एक गीजर पॉइंट, सावर पॉइंट रहेगा।

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

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit, copper wiring, Master Bedroom एवं Drawing Room में A.C. की सुविधा वाइंट। सारा फिटिंग सामग्री (ISI Mark) उच्च कोटी का होगा।

जेनरेटर :- सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटी का होगा।

पानी का साधन :-छत से उपर R.C.C. टैंक और जिसका सप्लाई गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा कुछ फेर-बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा, कंपनी का निर्णय करेंगे।

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

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया की समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. Navneet Kumar
S/o- Hari ballabh thakur
Mohanpur Punaichak
Patna - 800023
02/8/2024

Sudha Bhagat 2/8/24
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Rajesh Gupta
S/o Biswanath Prasad Sah
Jaiprakash colony
Sandalpur, Mahendru
Patna-06

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
[signature] 2/8/24
Authorized Signatory

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

Serial No. 12149 Circle:-:Sampatchak

Book No. :- 1 Deed No. 11195

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR AY 032634

[redacted] 2930 तिथि 2-8-24 मूल्य 1000 सीट संख्या [redacted]

कामेश्वर प्र. सिंह, मुद्रांक विक्रेता

Serial No. 12149 Deed No. 11195

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **03/08/2024** by **Om Prakash**
A Stamp Duty of Rs. **55760**/- and other Fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **11195** in Book No. **1** Volume No. **256** on pages from **501** to **517** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **40** / Year **2024**

बिहार सरकार

Signature with Date
(Ravi Ranjan)
Registering Officer, Patna

Date: 03/08/2024 Token No:-12306 /2024

SCANNED BY

उन्नयन मनोबन्ध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक-02/08/24ई0 को निष्पादित किया गया है।

पटना

Scanned with OKEN Scanner

District Registry Office,Patna

Token Number 12306 | Reg. Year 2024 | Serial Number 12149 | Deed Number 11

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Swansgreen Buildtech Pvt. Ltd. Through Mukesh Kumar (M.D.) [illegible] 3/8/24						
Presented By Sig.	Om Prakash Om Prakash 3/8/24						
Executant Sig.	Om Prakash	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By Sig.	Navneet Kumar navneet kumar 03/08/2024						

[illegible]

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop133

[illegible]

Om Prakash 3/8/2024

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

श्री ओम प्रकाश पिता का नाम श्री बैजनाथ भगत निवास स्थान– उत्तरी शिवपुरी वार्ड नं0– 21, थाना एवं जिला– सहरसा, वर्तमान निवास स्थान– द्वारा अरूण कुमार जायसवाल नीयर बस स्टैंड, पोस्ट वो थाना– महनार, जिला– वैशाली, पिन कोड– 844506, भारतीय नागरिक। 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

आधार नं0– 6585 8502 7835 PAN- AISPP3856F

मो0 नं0–

एवं

"**स्वांस ग्रीन बिल्डटेक प्रा0 लि0** (SWANSGREEN BUILDTECH PVT. LTD) (PAN- ABECS4836L) जिसमें प्रबंध निदेशक **मुकेश कुमार** (आधार नं0– 7426 9977 0517) (प्रबंध निदेशक) पिता श्री कृष्णा प्रसाद, जिसका निबंधन कार्यालय भगवान नगर बीर कुंवर सिंह पथ गोला रोड, पटना है। भवन निर्माण कम्पनी जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है तथा पार्टनरशीप एक्ट के अन्तगत स्थापित एवं निबंधित 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 रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा. **उदैनी**, परगना. फुलवारी, थाना- फुलवारी हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 27,88,000/– रूपये (सताईस लाख अठासी हजार रूपये) है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति को जमीन मालिक की खास खरीदगी सम्पत्ति है जिसका मरकुमा दिनांक 19.11.2016 ई0, बुक नं0 1, जिल्द नं0 196, पेज नं0 261 से 269, सीडी 31, टोकन नं0 10392, सिरीयल नं0 9959, वसिका नं0 9850 निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ है। नविस्ते श्रीमती रामपति देवी पति स्व0 जानकी शरण सिंह साकिन- उदैनी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, जिला- पटना से जमीन खरीद कर जिस पर स्वामी के रूप में, दखल कब्जे में रहते चले आ रहें हैं। इस

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

तरह लेख्य सम्पत्ति का अंतरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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

1. यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 डेवलपर्स ने अंतिम रूप 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 पहुचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से मुक्त 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 बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप 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 पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और **सारा 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 जायेगे।

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

8. यह कि जमीन मालिक, डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं ओर डेवलपर 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, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों को प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति

जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित 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, अभिकर्ताओंए 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 नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित 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 3 साल 5 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल होगा।** भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और व्रचनबद्ध 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 अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने का हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए किया जायेगा परन्तु सारा का सारा निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने

Scanned with OKEN Scanner

पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तुए फ्लैट में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घरए 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 रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस इमारत/फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार और / अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (cts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करनाए कानूनी कदमों, वचनबद्धताओं 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 नियुक्ति करना।

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

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और डेवलपर के अपने हिस्से की बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

E. उपर्युक्त कथानानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामितव अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका value अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना कम से कम 25% हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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।

जिला ... का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

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

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। हालांकि अगर वे इसके लिए जमीन मालिक के जमीन जिसके लिए इकरारनामा हो रहा है , को किसी भी तरह उपयोग में लाते हैं तो इसके लिए जमीन मालिक से नया इकरारनामा करना होगा और उसके लिए उपयुक्त मुआवजा /मूल्य देना होगा।

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 (यह केवल अन्य 5 प्लॉट जो 18 कट्ठा में है के लिए ही लागू होगा) 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 जरूरत होए वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

J. 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 वचन बद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओंए विशिष्टियोंए घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा (statutory) कागजातों को नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

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

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबन्ध या व्यवस्था किसी अन्य डेवलपर से नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबन्ध रद्द करने का अधिकार होगा।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

(iv) यह कि जमीन, जमीन मालिक के दखल-कब्जे में है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही हैं।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया है तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (provisions) 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।

20. इस उन्नयन मनोबन्ध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है की डेवेलपर ईमारत कॉम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "वृंदावन धाम" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सारा निर्माण इमारत का नाम "वृंदावन धाम" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति जमीन मालिक को करेंगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप 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।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतारण का स्टाम्प खर्च और निबंधिन खर्च शामिल हैंए डेवेलपर या उनके नामितो द्वारा वहन किया जाएगा।

24. नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित प्राधिकार (पटना नगर निगम) द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर 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 हैए वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर द्वारा अतिरिक्त समय के लिए प्रति फ्लैट प्रति माह रु 5000/- मुआवजा के रूप में देय होगा और 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 घरए रास्ता, लिफ्ट, पानी का टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेप पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित प्राधिकार 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 करायेंगें।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित प्राधिकार 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 जवाबदेह होंगें और जमीन मालिक को पूरी तरह क्षति से मुक्त रखेंगें 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 जमीन मालिक जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह कि फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्त्ता के हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

31. यह कि सोसाइटी गठन के बाद मेंटेनेंस चार्ज जमीन मालिक को भी देय होगा एवं सभी सार्वजनिक स्थल (पानी, मंदिर, कम्यूनिटी हॉल, सर्वेंट रूम

Scanned with OKEN Scanner

वो ड्राईवर रूम, पार्किंग इत्यादि) का प्रयोग सोसाईटी के सभी सदस्य करेंगे। इसपर सभी का सामुहित अधिकार होगा। इस सार्वजनिक स्थलों पर डेवलपर/विकासक तथा जमीन मालिक अपना निजी दावा पेश नहीं करेंगे।

अनुसूची-।

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- उदैनी, परगना- फुलवारी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटनाए अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 27,88,000/– रूपये (सताईस लाख अठासी हजार रूपये) है यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय-फुलवारी शरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जिसकी चैहद्दी निम्नवत है:.

चौहद्दी

उतर :– सर्वे प्लौट नं0– 688 का अंश ।

दक्षिण :– सर्वे प्लौट नं0– 688 का अंश ।

पूरब :– सर्वे प्लौट नं0– 693, 694 श्री जमुना सिंह वो देवेन्द्र सिंह ।

पश्चिम:– सहायक रास्ता ।

अनुसूची-॥

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्तीय एवं ढाचागण विवरण:-

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

Civil कार्य :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

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

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाइ बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक पेन्ट होगा। पेन्ट अच्छी गुणवत्ता का होगा।

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः गलज़ेड खिड़कियाँ।

क्षेत्र पंजी में 5071 ... दर्ज है।
3/8/24

पटना

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया
जाँचकर्ता
3/8/24

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, दीवाल से 7 feet उचाई तक glazed टाइल्स और एक बेसिन के साथ एक गीजर पॉइंट, सावर पॉइंट रहेगा।

रसोई घर :- Green Marble का कार्यकारी 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. conduit, copper wiring, Master Bedroom एवं Drawing Room में A.C. की सुविधा वाइंट। सारा फिटिंग सामग्री (ISI Mark) उच्च कोटी का होगा।

जेनरेटर :- सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटी का होगा।

पानी का साधन :-छत से उपर R.C.C. टैंक और जिसका सप्लाई गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा कुछ फेर-बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा, कंपनी का निर्णय करेंगे।

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

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया की समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. Navneet kumar
S/o- Hari ballabh thakur
Mohanpur Punaichak
Patna 800023
02/04/2023

प्रथम पक्ष का
हस्ताक्षर

2/8/2024

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.

2/8/2024

Authorized Signatory

S/o late Sanjay K.S. Sinha
Pandariba Lane
Patna City - 08
02/08/24

Scanned with OKEN Scanner

Serial No. 12148 Circle:-:Sampatchak Book No. :- 1 Deed No. 11194

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR AY 032635

Serial No. 12148 Deed No. 11194

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 03/08/2024 by Manoj Kumar

A Stamp Duty of Rs. 55760/- and other Fees of Rs. 25525/- has been paid in it.

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

The document has been registered as Deed No. 11194 in Book No. 1/ Volume No. 256 on pages from 484 to 500 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 40 / Year 2024

Signature with Date

(Ravi Ranjan)

Date: 03/08/2024 Token No: 12303/2024 Registering Officer, Patna

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

(अभिषेक कुमार)

उ०व०लि०

उन्नयन मनोबन्ध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक–2/8/24 ई0 को निष्पादित किया गया है।

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

District Registry Office,Patna

Token Number 12303 | Reg. Year 2024 | Serial Number 12148 | Deed Number 1

1. श्री मन... आधार नं0-
2. श्रीमती नि... आधार नं0-

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Claimant — Swansgreen Buildtech Pvt. Ltd. Through Mukesh Kumar (M.D.)

Sig. मुकेश कुमार 3/8/24

Presented By — Manoj Kumar

Sig. Manoj 03/08/24

Executant — Manoj Kumar

Sig.

N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A

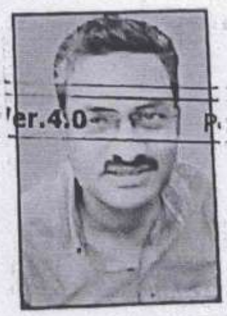
Executant — Nibha Kumari

Sig. Nibha 3/8/24

Identified By — Navneet Kumar

Sig. navneet kumar 3/08/2024

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop133



Manoj 03/08/24

जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना

1. श्री मनोज कुमार पिता का नाम श्री योगेन्द्र प्रसाद साह

आधार नं0– 9161 5613 5493 PAN- AFEPK0213J

2. श्रीमती निभा कुमारी पति का नाम श्री मनोज कुमार

आधार नं0– 7191 6761 8552 PAN- AMDPK2952N

दोनों का निवास स्थान– शंकरपुरी (माई स्थान के सामने), सैदपुरा, पोस्ट– रमना, थाना– काजी मोहम्मदपुर, जिला– मुजफ्फरपुर, भारतीय नागरिक। 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 मो0 नं0– 8294496908

PAN- AZLPB6644F

एवं

"स्वांस ग्रीन बिल्डटेक प्रा0 लि0 (SWANSGREEN BUILDTECH PVT. LTD) (PAN- ABECS4836L) जिसमें प्रबंध निदेशक मुकेश कुमार (आधार नं0– 7426 9977 0517) (प्रबंध निदेशक) पिता श्री कृष्णा प्रसाद, जिसका निबंधन कार्यालय भगवान नगर बीर कुंवर सिंह पथ गोला रोड, पटना है। भवन निर्माण कम्पनी जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है तथा पार्टनरशीप एक्ट के अन्तगत स्थापित एवं निबंधित 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 रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा. **उदैनी,** परगना. फुलवारी, थाना- फुलवारी हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 **27,88,000/–** रूपये (सताईस लाख अठासी हजार रूपये) है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति को जमीन मालिक की खास खरीदगी सम्पत्ति है जिसका मरकुमा दिनांक 27.03.2017 ई0, बुक नं0 1, जिल्द नं0 26, पेज नं0 435 से 441, सीडी 4, टोकन नं0 2054, सिरीयल नं0 2005, वसिका नं0 1967 निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ है, नविस्ते श्रीमती रामपति देवी पति स्व0 जानकी शरण सिंह साकिन- उदैनी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, जिला- पटना से जमीन खरीद कर जिस पर स्वामी के रूप में, दखल कब्जे में रहते चले आ रहें हैं। इस

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

तरह लेख्य सम्पत्ति का अंतरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- । की जमीन पर नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 डेवलपर्स ने अंतिम रूप 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 पहुचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से मुक्त 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- । में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप 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 पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और **सारा हिस्सा** इस विलेख की अनुसूची-॥ 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 फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बंधणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक, डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं ओर डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-॥ 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, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति

जिला ... का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित 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, अभिकर्ताओंए 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 नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित 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 3 साल 5 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल होगा।** भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा 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 अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने का हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए किया जायेगा परन्तु सारा का सारा निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तुए फ्लैट में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घरए 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 रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस इमारत/फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार और / अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (cts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करनाए कानूनी कदमों, वचनबद्धताओं 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 नियुक्ति करना।

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

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और डेवलपर के अपने हिस्से की बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

E. उपर्युक्त कथानानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामितव अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका value अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना कम से कम 25% हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

5

Scanned with OKEN Scanner

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

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। हालांकि अगर वे इसके लिए जमीन मालिक के जमीन जिसके लिए इकरारनामा हो रहा है , को किसी भी तरह उपयोग में लाते हैं तो इसके लिए जमीन मालिक से नया इकरारनामा करना होगा और उसके लिए उपयुक्त मुआवजा /मूल्य देना होगा।

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 (यह केवल अन्य 5 प्लॉट जो 18 कट्ठा में है के लिए ही लागू होगा) 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 जरूरत होए वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

J. 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 वचन बद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओंए विशिष्टियोंए घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा (statutory) कागजातों को नगर परिषद सम्पतचक निजामत / पी0एम0सी0 / सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

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

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबन्ध या व्यवस्था किसी अन्य डेवलपर से नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबन्ध रद्द करने का अधिकार होगा।

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

(iv) यह कि जमीन, जमीन मालिक के दखल-कब्जे में है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही हैं।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया है तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (provisions) 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।

20. इस उन्नयन मनोबन्ध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है की डेवेलपर इमारत कॉम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "वृंदावन धाम" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सारा निर्माण इमारत का नाम "वृंदावन धाम" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति जमीन मालिक को करेंगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप 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।

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतारण का स्टाम्प खर्च और निबंधिन खर्च शामिल हैंए डेवेलपर या उनके नामितो द्वारा वहन किया जाएगा।

24. नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार (पटना नगर निगम) द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर 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 हैए वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर द्वारा अतिरिक्त समय के लिए प्रति फ्लैट प्रति माह रु 5000/- मुआवजा के रूप में देय होगा और 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 घरए रास्ता, लिफ्ट, पानी का टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेप पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार 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 करायेंगें।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार 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 जवाबदेह होगें और जमीन मालिक को पूरी तरह क्षति से मुक्त रखेंगें 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 जमीन मालिक जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद सम्पतचक निजामत/पी0एम0सी0/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह कि फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्त्ता के हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

31. यह कि सोसाइटी गठन के बाद मेंटेनेंस चार्ज जमीन मालिक को भी देय होगा एवं सभी सार्वजनिक स्थल (पानी, मंदिर, कम्यूनिटी हॉल, सर्वेंट रूम

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

वो ड्राईवर रूम, पार्किंग इत्यादि) का प्रयोग सोसाईटी के सभी सदस्य करेंगे। इसपर सभी का सामुहित अधिकार होगा। इस सार्वजनिक स्थलों पर डेवलपर / विकासक तथा जमीन मालिक अपना निजी दावा पेश नहीं करेंगे।

अनुसूची-I

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- उदैनी, परगना- फुलवारी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटनाए अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 27,88,000 / – रूपये (सताईस लाख अठासी हजार रूपये) है यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जिसकी चैहद्दी निम्नवत है:.

चौहद्दी

उतर :– सर्वे प्लौट नं0– 688 का अंश ।

दक्षिण :– सर्वे प्लौट नं0– 688 का अंश रामधनी सिंह ।

पूरब :– सर्वे प्लौट नं0– 693, 694 श्री जमुना सिंह वो देवेन्द्र सिंह ।

पश्चिमः– सहायक रास्ता ।

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड न0-154 पर अंकित है, जिसका वर्तमान मूल्य मो. ..../- (.............................) रपये है।

अनुसूची-II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ाचागण विवरण:-

ढ़ांचा :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर. सी. सी. फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

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

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाइ बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक पेन्ट होगा। पेन्ट अच्छी गुणवत्ता का होगा।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाँचकर्त्ता 3/8/24

3/8/24

Scanned with OKEN Scanner

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः गलज़ेड खिड़कियाँ।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, दीवाल से 7 feet उचाई तक glazed टाइल्स और एक बेसिन के साथ एक गीजर पॉइंट, सावर पॉइंट रहेगा।

रसोई घर :- Green Marble का कार्यकारी 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. conduit, copper wiring, Master Bedroom एवं Drawing Room में A.C. की सुविधा वाइंट। सारा फिटिंग सामग्री (ISI Mark) उच्च कोटी का होगा।

जेनरेटर :- सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटी का होगा।

पानी का साधन :-छत से उपर R.C.C. टैंक और जिसका सप्लाई गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा कुछ फेर-बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा, कंपनी का निर्णय करेंगे।

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

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया की समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. Navneet Kumar
S/o- Hari ballabh thakur
Mohanpur Punaichak
Patna 800023
02/8/2024

2. Prit kumar Sinha
S/o Late Sanjay Kr. Sinha
Pandariba Lane
Patna City - 08
02/08/24

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
2/8/24

For SWAN GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
2/8/24
Authorized Signatory
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

10

Serial No. 12677 Circle:-:Sampatchak Book No. :- 1 Deed No. 11684

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR AX 532073

Serial No. 12677 Deed No. 11684

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **10/08/2024** by **Dinesh Prasad Sah**

A Stamp Duty of Rs. **55760**/- and other Fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.

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

The document has been registered as Deed No. **11684** in Book No. **1**, Volume No. **267** on pages from 283 to **294** and has been preserved in total **12** pages in C.D. No. **41** / Year **2024**

Date: 10/08/2024 Token No: 12890 /2024

Signature with Date

(Ravi Ranjan)

Registering Officer, Patna

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.

Authorized Signatory

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित दर्शित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

जाँचकर्ता

(अभिषेक कुमार)

उ०व०लि०

उन्नयन मनोबन्ध

Development Agreement

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 10/08/2024 को निष्पादित किया गया है।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

District Registry Office,Patna

Token Number 12890 Reg. Year 2024 Serial Number 12677 Deed Number 1168

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Swans Green Buildtech Pvt Ltd(M. Director)Amit Kumar Sinha Amit Kumar Sinha 10/08/2024						
Presented By Sig.	Dinesh Prasad Sah Dinesh P. Sah 10/8/24						
Executant Sig.	Dinesh Prasad Sah Dinesh P. Sah 10/8/24	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Executant Sig.	Ranju Sah Ranju Sah 10/8/24						
Identified By Sig.	Navneet Kumar navneet kumar 10/08/2024						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

Dinesh R. Sah 10/8/24

Scanned with OKEN Scanner

1. श्री दिनेश प्रसाद साह, पिता का नाम- स्व० शिव शंकर साह,

PAN-AINPS1848P, AADHAR NO 9718 1590 0092 मो0 नं0- 9611885779

2. श्रीमती रंजू साह, पति श्री दिनेश प्रसाद साह,

PAN-BXQPS6251P, AADHAR NO 9735 4132 6017 मो0 नं0- 9611885779

दोनों का निवास स्थान वो पोस्ट- कोरैया माधवाडीह, थाना- दुमका मुफ्फसिल, जिला- दुमका, राज्य- झारखण्ड, वर्तमान पता क्वार्टर नंबर 616 रेलवे कॉलोनी समस्तीपुर-848101, बिहार, भारतीय नागरिक,

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।

एवं

"स्वांस ग्रीन बिल्डटेक प्रा0 लि0 "(Swans Green Buildtech Pvt. Ltd.) PAN- ABBCS4836L REG NO-U45400BR2020PTC048175 जिसका निबंधन कार्यालय श्री भगवान सिंह कॉलोनी गोला रोड पटना बिहारए 801503 में अवस्थित है। श्री अमित कुमार सिन्हा (प्रबंध निदेशक) पिता श्री संजय कुमार सिन्हा, कार्यालय पताः. UN 402, चतुर्थ तल्ला, ग्रेण्ड युनिस कॉरपोरेट, (Grand Yunus Corporate) एस0 पी0 वर्मा रोड, पटना, 800001, भवन निर्माण कम्पनी जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है तथा पार्टनरशीप एक्ट के अन्तगत स्थापित एवं निबंधित है, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।
मो0- 7488765149

यह कि जमीन मालिक मौजा. उदैनी, परगना. फुलवारी, थाना- फुलवारी हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, थाना कोड 154, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 27,88,000/-(सताईस लाख अठासी हजार) रूपये है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-। में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-। में वर्णित सम्पति को जमीन मालिक की खास खरीदगी सम्पत्ति है जिसका मरकुमा दिनांक 19.11.2016 ई0, बुक न0-1 जिल्द न0-196 पेज न0 252 से 260, सी0 डी0 न0 31, टोकन न0-10394, सिरियल न0-9958, वशिका न0-9849, सन0-2016 ई0 निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ वो जिला- पटना, नविस्ते श्रीमती रामपति देवी पति स्व0 जानकी शरण सिंह साकिन- उदैनी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, जिला- पटना से जमीन खरीद कर जिस पर स्वामी के रूप में, दखल कब्जे में रहते चले आ रहें हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अंतरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- । की जमीन पर नगर परिषद सम्पतचक निजामत/ पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
10/8/24

Dinesh 10/8/24

Ranju Sah 10/8/24

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

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 डेवलपर्स ने अंतिम रूप 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 पहुचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से मुक्त 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- । में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप 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 पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50** प्रतिशत एवं भवन निर्माता का **50** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और सारा हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-॥ 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 जायेगे।

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

8. यह कि जमीन मालिक, डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं ओर डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- । 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, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च अैर architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद सम्पतचक निजामत को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित 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, अभिकर्ताओंए कारीगरौ, 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 नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

अवर निबंधक कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

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 3 साल 5 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा 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 अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने का हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए किया जायेगा परन्तु सारा का सारा निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तुए फ्लैट में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घरए 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 रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस इमारत/फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार और / अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (cts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करनाए कानूनी कदमों, वचनबद्धताओं 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 नियुक्ति करना।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

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

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और डेवलपर के अपने हिस्से की बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

E. उपर्युक्त कथानानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामितव अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका value अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना कम से कम 25% हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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।

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

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। हालांकि अगर वे इसके लिए जमीन मालिक के जमीन जिसके लिए इकरारनामा हो रहा है , को किसी भी तरह उपयोग में लाते हैं तो इसके लिए जमीन मालिक से नया इकरारनामा करना होगा और उसके लिए उपयुक्त मुआवजा /मूल्य देना होगा।

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 ~~(यह केवल अन्य 5~~ प्लॉट जो 18 कट्ठा में है के लिए ही लागू होगा) लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत होए वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

J. 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 वचन बद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओंए विशिष्टियोंए घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी ~~अथवा (statutory)~~ कागजातों को नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

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

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबन्ध या व्यवस्था किसी अन्य डेवलपर से नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबन्ध रद्द करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि जमीन, जमीन मालिक के दखल-कब्जे में है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही हैं।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया है तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (provisions) 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 डेवलपर 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।

20. इस उन्नयन मनोबन्ध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है की डेवेलपर इमारत कॉम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "वृंदावन धाम" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सारा निर्माण इमारत का नाम "वृंदावन धाम" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियेां के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति जमीन मालिक को करेंगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवैलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप 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।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतारण का स्टाम्प खर्च और निबंधिन खर्च शामिल हैंए डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. नगर परिषद सम्पतचक निजामत (पटना नगर निगम) द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर 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 हैए वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर द्वारा अतिरिक्त समय के लिए प्रति फ्लैट प्रति माह रु 5000/- मुआवजा के रूप में देय होगा और 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 धरए रास्ता, लिफ्ट, पानी का टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेप पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर नगर परिषद सम्पतचक निजामत 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 करायेंगें।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद सम्पतचक निजामत 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 जवाबदेह होंगें और जमीन मालिक को पूरी तरह क्षति से मुक्त रखेंगें 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 जमीन मालिक जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद सम्पतचक निजामत द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

30.यह की फ्लैट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता के हैसियत से वारिये सदश्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक क़ानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है ।

31. यह की सोसाइटी गठन के बाद मेंटेनेस चार्ज जमीन मालिक को भी देय होगा एवं सभी सार्वजनिक स्थल (पानी, मंदिर, कम्युनिटी हॉल, सर्वेंट रूम वो ड्राईवर रूम इत्यादी) का प्रयोग सोसाइटी के सभी सदश्य करेंगे। इसपर सभी का सामुहित अधिकार होगा । इस सार्वजनिक स्थलो पर डेवलपर/विकाशक तथा मालिक अपना निजी दावा पेश नहीं करेंगे ।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

अनुसूची-।

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- उदैनी, परगना- फुलवारी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटनाए अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 27,88,000/-(सताईस लाख अठासी हजार) रूपये है यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटनों क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जिसकी चैहद्दी निम्नवत है:.

चैहद्दी

उतर:- सर्वे खेसरा नं0 688 का अंश

दक्षिण:- सर्वे खेसरा नं0 688 का अंश

पूरब:- सर्वे खेसरा नं0 693,694 श्री जमुना सिंह वो देवेन्द्र सिंह

पश्चिम:- सहायक रास्ता

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड न0-154 पर अंकित है, जिसका वर्तमान मूल्य मो0 27,88,000/-(सताईस लाख अठासी हजार) रुपये है।

अनुसूची-॥

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ्राचागण विवरण:-

ढ्रांचा :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृतआर.सी.सी. फ्रेम ढ्रांचा।

Civil कार्य :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

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

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाइ बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक पेन्ट होगा। पेन्ट अच्छी गुणवत्ता का होगा।

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः गलज़ेड खिड़कियाँ।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, दीवाल से 7 feet उचाई तक glazed टाइल्स और एक बेसिन के साथ एक गीजर पॉइंट, सावर पॉइंट रहेगा।

रसोई घर :- Green Marble का कार्यकारी 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. conduit, copper wiring, Master Bedroom एवं Drawing Room में A.C. की सुविधा वाइंट। सारा फिटिंग सामग्री (ISI Mark) उच्च कोटी का होगा।

जेनरेटर :- सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
10/8/24

Amresh Ksah 10/8/24

Ranju Sah 10/8/24

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया
जाँचकर्ता
10/8/24

...तरा पजी में प्रगति शीर्षी दर्ज है
10/8/24

अवर निबंधन कार्यालय पटना

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटी का होगा।

पानी का साधन :-छत से उपर R.C.C. टैंक और जिसका सप्लाई गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा कुछ फेर-बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा, कंपनी का निर्णय करेंगे।

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

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया की समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. Navneet Kumar
S/o Hari ballabh thakur
Mohanpur Punaichak
Patna - 800023
10/8/24

2. [illegible] Singh
S/o Jitendra Singh
Patel Nagar Baba Chowk Road No [illegible]
Patna - 23
10/8/24

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Dinesh P. Sah
10/8/24

Ranju Sah
10/8/24

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.

[signature]
Authorized Signatory
10/8/24

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

Serial No 12678 Circle:-:Sampatchak

Book No. :- 1 Deed No. 11685

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 12678

AX 532071

Deed No. 11685

Govt. of Bihar

District Registry Office Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **10/08/2024** by **Achyutanand Jha**

A Stamp Duty of Rs. **55760/-** and other Fees of Rs. **25525/-** has been paid in it.

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

The document has been registered as Deed No. **11685** in Book No. **1**, Volume No. **267** on pages from **295** to **306** and has been preserved in total **12** pages in C.D. No. **41** / Year **2024**

Date: 10/08/2024

Token No: 12888 /2024

Signature with Date

(Ravi Ranjan)

Registering Officer, Patna

SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.

Authorised Signatory

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

(अभिषेक कुमार)

उ०व०लि०

SCANNED BY

उन्नयन मनोबन्ध

Development Agreement

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 10/8/2024 को निष्पादित किया गया है।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

District Registry Office,Patna

Token Number 12888 Reg. Year 2024 Serial Number 12678 Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant Sig.	Swans Green Buildtech Pvt Ltd(M. Director)Amit Kumar Sinha *Amit Kumar Sinha. 10/08/2024*					
Presented By Sig.	Achyutanand Jha *Achyutan. Jha 10.8.2024*					
Executant Sig.	Achyutanand Jha *Achyutan. Jha 10.8.2024*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By Sig.	Navneet Kumar *navneet Kumar 10/08/2024*					

[redacted]

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Achyutan. Jha 10.8.2024

Scanned with OKEN Scanner

श्री अच्युतानन्द झा पिता का नाम- श्री टी0 एन0 झा, निवास स्थान- ए0 एन0 झा, 157/3 बसंत लेन, पहाडगंज, जिला सेंट्रल, दिल्ली, न्यू दिल्ली,110055, स्थायी निवास स्थान- द्वारा टी0 एन0 झा, कोसी कॉलोनी क्वार्टर नं0 ई/04 के सामने, मुहल्ला. बीरपुर, सुपौल, बिहार, पिन कोड नं0 854340 बिहार, भारतीय नागरिक, PAN-ADXPJ5254D, AADHAR NO 7304 5457 4719, मो0 नं0- 9534000400

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।

एवं

"स्वांस ग्रीन बिल्डटेक प्रा0 लि0 "(Swans Green Buildtech Pvt. Ltd.) PAN- ABBCS4836L REG NO-U45400BR2020PTC048175 जिसका निबंधन कार्यालय श्री भगवान सिंह कॉलोनी गोला रोड पटना बिहारए 801503 में अवस्थित है। श्री अमित कुमार सिन्हा (प्रबंध निदेशक) पिता श्री संजय कुमार सिन्हा, कार्यालय पताः. UN 402, चतुर्थ तल्ला, ग्राण्ड युनिस कॉरपोरेट, (Grand Yunus Corporate) एस0 पी0 वर्मा रोड, पटना, 800001, भवन निर्माण कम्पनी जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है तथा पार्टनरशीप एक्ट के अन्तगत स्थापित एवं निबंधित 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 है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

Mob- 7488765149

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
10/8/24

यह कि जमीन मालिक मौजा. उदैनी, परगना. फुलवारी, थाना- फुलवारी हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, थाना कोड 154, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 27,88,000/-(सताईस लाख अठासी हजार) रूपये है पर स्वामी के रूप में स्वत्व-धारित करते हुए दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-। में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-। में वर्णित सम्पति को जमीन मालिक की खास खरीदगी सम्पत्ति है जिसका मरकुमा दिनांक 27.03.2017 ई0, बुक न0-1 जिल्द न0-26 पेज न0 442 से 448, सी0 डी0 न0 7, टोकन न0-2052, सिरियल न0-2006, वशिका न0-1968, सन0-2017 ई0 निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ वो जिला- पटना, नविस्ते श्रीमती रामपति देवी पति स्व0 जानकी शरण सिंह साकिन- उदैनी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, जिला- पटना से जमीन खरीद कर जिस पर स्वामी के रूप में, दखल कब्जे में रहते चले आ रहें हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अंतरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-। में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- । की जमीन पर नगर परिषद सम्पतचक निजामत/ पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 डेवलपर्स ने अंतिम रूप 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

achyutanand Jha 10.8.2024

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से मुक्त रखते हुऐं 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- । में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप 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 पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और सारा हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-॥ 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 फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बंधणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक, डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं ओर डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- । 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, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद सम्पतचक निजामत को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित 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, अभिकर्ताओंए कारीगरौ, 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 नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

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 3 साल 5 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा 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 अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने का हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वें फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए किया जायेगा परन्तु सारा का सारा निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तुए फ्लैट में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घरए 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 रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस इमारत/फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार और / अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (cts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करनाए कानूनी कदमों, वचनबद्धताओं सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

Scanned with OKEN Scanner

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

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

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और डेवलपर के अपने हिस्से की बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

E. उपर्युक्त कथानानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामितव अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका value अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना कम से कम 25% हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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।

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

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। हालांकि अगर वे इसके लिए जमीन मालिक के जमीन जिसके लिए इकरारनामा हो रहा है , को किसी भी तरह उपयोग में लाते हैं तो इसके लिए जमीन मालिक से नया इकरारनामा करना होगा और उसके लिए उपयुक्त मुआवजा /मूल्य देना होगा।

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 (यह केवल अन्य 5 प्लॉट जो 18 कट्ठा में है के लिए ही लागू होगा) 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 जरूरत होए वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

J. 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 वचन बद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओंए विशिष्टियोंए घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा (statutory) कागजातों को नगर परिषद सम्पतचक

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
10/8/24

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

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

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबन्ध या व्यवस्था किसी अन्य डेवलपर से नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबन्ध रद्द करने का अधिकार होगा।

(iv) यह कि जमीन, जमीन मालिक के दखल-कब्जे में है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही हैं।

(v) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया है तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (provisions) 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।

20. इस उन्नयन मनोबन्ध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है की डेवेलपर इमारत कॉम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "वृंदावन धाम" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सारा निर्माण इमारत का नाम "वृंदावन धाम" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद सम्पतचक निजामत /पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा इससे संबंधित

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

जिला ... पटना

Scanned with OKEN Scanner

• सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति जमीन मालिक को करेंगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप 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 हस्तांतारण का स्टाम्प खर्च और निबंधिन खर्च शामिल हैंए डेवेलपर या उनके नामितो द्वारा वहन किया जाएगा।

24. नगर परिषद सम्पतचक निजामत (पटना नगर निगम) द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर 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 हैए वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर द्वारा अतिरिक्त समय के लिए प्रति फ्लैट प्रति माह रु 5000/- मुआवजा के रूप में देय होगा और 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 घरए रास्ता, लिफ्ट, पानी का टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेप पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर नगर परिषद सम्पतचक निजामत 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 करायेंगें।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद सम्पतचक निजामत 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 जवाबदेह होंगें और जमीन मालिक को पूरी तरह क्षति से मुक्त रखेंगें 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 जमीन मालिक जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद सम्पतचक निजामत द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

30.यह की फ्लैट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता के हैसियत से वारिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक क़ानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

Scanned with OKEN Scanner

31. यह की सोसाइटी गठन के बाद मेंटेनेस चार्ज जमीन मालिक को भी देय होगा एवं सभी सार्वजनिक स्थल (पानी, मंदिर, कम्युनिटी हॉल, सर्वेंट रूम वो ड्राईवर रूम इत्यादी) का प्रयोग सोसाइटी के सभी सदश्य करेंगे । इसपर सभी का सामुहित अधिकार होगा । इस सार्वजनिक स्थलो पर डेवलपर/विकाशक तथा मालिक अपना निजी दावा पेश नहीं करेंगे ।

अनुसूची-।

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- उदैनी, परगना- फुलवारी, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, वर्तमान थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय- फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटनाए अन्दर थाना नं0 102, तौजी नं0 398, खाता नं0 83, खेसरा नं0 688, एराजी 2 कट्ठा 19 धूर 9.5 धूरकी यानि 9.2929 डि0 (नौ दशमलव दो नौ दो नौ डिसमल), जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 27,88,000/-(सताईस लाख अठासी हजार) रूपये है यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जिसकी चैहद्दी निम्नवत है:.

चैहद्दी

उतर:- सहायक रास्ता

दक्षिण:- सर्वे खेसरा नं0 688 का अश

पूरब:- सर्वे खेसरा नं0 693,694 श्री जमुना सिंह वो देवेन्द्र सिंह

पश्चिम:- सहायक रास्ता

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड न0-154 पर अंकित है, जिसका वर्तमान मूल्य मो0 27,88,000/-(सताईस लाख अठासी हजार) रुपये है।

अनुसूची-II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ्राचागण विवरण:-

ढ्रांचा :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर. सी. सी. फ्रेम ढ्रांचा।

Civil कार्य :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

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

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाइ बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक पेन्ट होगा। पेन्ट अच्छी गुणवत्ता का होगा।

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः गलज़ेड खिड़कियाँ।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, दीवाल से 7 feet उचाई तक glazed टाइल्स और एक बेसिन के साथ एक गीजर पॉइंट, सावर पॉइंट रहेगा।

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

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.
Authorized Signatory
10/8/24

जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना

खेसरा पंजी में ... दर्ज है
10/8/24

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया
जाँचकर्त्ता
10/8/24

Scanned with OKEN Scanner

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit, copper wiring, Master Bedroom एवं Drawing Room में A.C. की सुविधा वाइंट। सारा फिटिंग सामग्री (ISI Mark) उच्च कोटी का होगा।

जेनरेटर :- सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटी का होगा।

पानी का साधन :-छत से उपर R.C.C. टैंक और जिसका सप्लाई गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा कुछ फेर-बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा, कंपनी का निर्णय करेंगें।

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

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझ कर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया की समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. Navneet Kumar
S/o- Hari ballabh thakur
Mohanpur Punaichak
Patna 800023
10/8/24

2. Sachin Kr Singh
S/o Jitendra Singh
Patel Nagar Baba
Chowk Road No 8
Patna .23
10/8/24

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

achyutan Jha
10.8.2024

द्वितीय पक्ष का हस्तांक्षर

For SWANS GREEN BUILDTECH PVT. LTD.

Authorized Signatory
10/8/24

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

Scanned with OKEN Scanner