भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Deed No. 11248

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **15/12/2023** by **Uday Kumar Roy**
A Stamp Duty of Rs. **61000**/- and other Fees of Rs. **20500**/- 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. **11248** in Book No. **1**, Volume No. **248** on pages from **414** to **429** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **39** / Year **2023**

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

Date: 15/12/2023 Token No: 11653 /2023

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक– 15–12–2023 ई0 को **श्री उदय कुमार राय** उम्र– 65 वर्ष, पिता का नाम स्व0 रामजी प्रसाद राय, निवासी ग्राम– रामजी भवन रंजन पथ, न्यू बेली रोड, ज्ञान निकेतल

Scanned by...

स्कूल के नजदीक, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना, राज्य– बिहार, पिन कोड– 801503, 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– 3072 4429 1300, पैन नं0– APQPR6053R, मो0 नं0– 7004231953

एवं

अरिका बिल्डकॉन एल0 एल0 पी0, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या– ACA-0775 पैन नं0– ACBFA1678D,

जिसका प्रधान कार्यालय मिनाक्षी कुंज राम जयपाल नगर, अर्पणा बैंक कॉलोनी, रोड नं0– 10, पुनम कोऑपरेटिव दानापुर बेली रोड, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– रूपसपुर, पटना, पिन कोड– 801503, बिहार द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री मनोज कुमार,** उम्र– 47 वर्ष, आधार नं0– 5606 0352 2457, पैन नं0– AFNPA9990H, मो0 नं0– 9386523230, पिता का नाम स्व0 राजेश्वर प्रसाद, निवास स्थान– उत्तरी मंदिरी, राम राज महल अपार्टमेन्ट के सामने, पोस्ट– जी0 पी0 ओ0, थाना– बुद्धा कॉलोनी, जिला– पटना, पिन कोड– 800001, राज्य– बिहार, भारतीय नागरिक के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा– **कोथवॉ, राजस्व हल्का– कोथवॉ,** परगना– फुलवारी शरीफ, थाना– खगौल, सर्वे थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला– पटना, जिसका थाना नं0– 37 (सैतीस), तौजी सामिलात, खाता नं– 112 (एक सौ बारह), सर्वे प्लौट नं.– 176 (एक सौ छिहत्तर) में एराजी 7.75 डिसमिल जमीन अवस्थित है। पर स्वामी के रूप मे स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की खानदानी खतियानी सम्पत्ति है। जो सर्वे खतियान मे मौजा कोथवॉ थाना वो अंचल दानापुर, जिला– पटना थाना नं0– 37, खाता नं0– 112, प्लॉट नं0– 176

Manoj Kumar 15/12/2023

Uday [illegible] Roy 15/12/23

खतियानी एराजी 31 डीसमल दर्ज पाया गया है। जिसपर खतियान रैयत लक्ष्मण राउत स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वज काबिज दखिल रहते हुए कुछ समय बाद स्वर्गवास कर गये। अपने पुर्वजो के स्वर्गवास के बाद उदय कुमार राय वो अवधेश कुमार राय वो विनय कुमार राय वो पंकज कुमार राय एराजी 31 डीसमल भूमि पर पूर्ण शान्ति के साथ इजमालन काबिज दखिल मालिक मुस्तकील हुए कि कुछ समय बाद उदय कुमार राय अपने भाई अवधेश कुमार राय वो विनय कुमार राय वो पंकज कुमार राय से आपसी से मौखीक बंटवारा के माध्यम से बंटकर वो अलग होकर एराजी 7.75 डीसमल भूमि हिस्सा उदय कुमार राय प्राप्त किये। ता रोज बंटवारा मे मिले हिस्से की एराजी पर उदय कुमार राय काबिज दखिल मालिक मुस्तकील एवं निर्विवाद रूप से शान्ति पूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है वो है। इस तरह जमीन मालिक अपने हिस्से की जमीन को किसी भी प्रकार का विकास एकरारनामा, करारनामा इत्यादि करने के लिए स्वतंत्र हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत (कम से कम चार तल्ला) का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय:–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **नगर परिषद दानापुर निजामत** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान प्रथम पक्ष को दिखाकर आपसी सहमती से स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाना, आवासीय बहुमंजिला ईमारत बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है, तथा दाखिल खारिज एवं आवश्यक कागजात की पूर्ती के बाद 06 माह के अन्दर भवन का नक्शा पास करा लेंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को

Manoj Kumar
15/12/2023

Uday K Ray
15/12/23

उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा स्वीकृत भवन प्लान के अनुरूप भवन का निर्माण किया जायेगा जिसमें जमीन मालिक को आनुपातिक आधार पर एफ. ए. आर. के अनुसार परम निर्मित क्षेत्र आवासीय निर्मित क्षेत्र मिलेगा जिसमें सभी प्रकार की सुख–सुविधाऐं एवं भवन के जमीन में क्षेत्रफल के अनुरूप जमीन में भी औसतन हिस्सा सभी फ्लैटधारियों को तथा जमीन मालिक, विकासक एवं क्रेताओं को भी होगा।

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

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

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और elevation आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के

Manoj Kumar
15/12/2023

15/12/23

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 दानापुर निजामत** को भेजी जाएगी।

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

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **नगर परिषद दानापुर निजामत** 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 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छः** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

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

Manoj Kumar 15/12/2023

Uday Pd Roy 15/12/23

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 आवासीय परम निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत मिलेगा एवं 50 प्रतिशत हिस्सा डेवलपर का होगा। यह कि जमीन मालिक के हिस्से में जो फ्लैट होगा उसके हिसाब से प्रत्येक फ्लैट पर एक आवृत कार पार्किंग दिया जायेगा (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको अपने हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए 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 स्थति में निर्माण कार्य विकासक 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 आवासीय निर्मित क्षेत्र में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा होगा एवं बाकी हिस्सा डेवलपर का होगा। यह कि जमीन मालिक के हिस्से में जो फ्लैट होगा उसके हिसाब से प्रत्येक फ्लैट आवृत कार पार्किग के साथ दिया जायेगा जिसका इमारत का नक्शा स्वीकृत होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जायेगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिक का क्षेत्र निर्धारण आपसी मेल जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जनरेटर घर, वाहन क्षेत्र लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित सामुहिक उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेभलपर दोनो द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।

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 tenement के द्वारा जो **नगर परिषद दानापुर निजामत** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (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 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।

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 पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

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

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

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

Manoj Kumar 15/12/2023

Uday B. Roy 15/12/23

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

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

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

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

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

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

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

Manoj Kumar
15/12/2023

15/12/23

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

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

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

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

19. 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 बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन " **अरिका बिल्डकॉन एल0 एल0 पी0** " के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"कनक रेजेंसि"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर परिषद दानापुर निजामत** 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

Manoj Kumar 15/12/2023

15/12/23

मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

22. 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।

23. **नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा एवं प्रत्येक फ्लैट पर पन्द्रह हजार रूपया जुर्माना प्रति माह विकासक, जमीन मालिक को भुगतान करेगे।

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 अधिकार होगा।

25. डेवेलपर **नगर परिषद दानापुर 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 करायेंगे।

26. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **नगर परिषद दानापुर निजामत** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होंगे।

Manoj Kumar
15/12/2023

Uday Kr Roy
15/12/23

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

28. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक में यह तय हुआ है कि जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र 50 प्रतिशत हिस्सा सुपर बिल्ड अप एरिया पर अगर भविष्य में या वर्तमान में कोई सेवा कर, बिक्री कर, नगर पालिका टैक्स, वैट, जी0 एस0 टी0 या किसी भी प्रकार का कर टैक्स या चुंगी भुगतान करने की आवश्यकता होती है तो दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से का सभी टैक्स कर इत्यादि का भुगतान स्वयं करेगे।

29. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक में यह तय हुआ कि इस विलेख में वर्णित जमीन पर बनने वाला आवासीय बहुमंजिला भवन में जमीन मालिक को अनुपातिक आधार पर 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देगे।

30. यह कि विकासक अपने सम्पूर्ण खर्च पर (Real Estate Regulation & Development), ACT & Rules 2106 के अनुसार इमारत का निर्माण करेगे तथा नियमानुकुल उक्त प्रोजेन्द्र का निबंधन Rera में करायेगें।

31. प्रस्तावित इमारत **नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तु शिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो **मौजा– कोथवॉं, राजस्व हल्का– कोथवॉं,** परगना– फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला– पटना, जिसकी थाना संख्या– 37 (सैतीस), तौजी सामिलात, खाता नं0– 112 (एक सौ बारह), सर्वे प्लॉट नं0– 176 (एक सौ छिहत्तर) में एराजी 7.75 डीसमल जमीन अवस्थित है। जिसका वार्षिक लगान मो0– 5/– रूपया अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबन्दी नं0– 84, भाग वर्तमान– 1, पृष्ठ सं0– 29482 वर्ष 2022–2023 तक लगान भुगतान करते चले आ रहे है।

Manoj Kumar 15/12/2023

15/12/23

जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

उत्तर :– कश्यप ग्रीन सिटी फेज– 2
दक्षिण :– मनोज कुमार वो दिलीप कुमार सिन्हा।
पूरब :– सहायक सड़क।
पश्चिम :– कश्यप ग्रीन सिटी फेज– 2

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं. – 158, जोन– 02** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार आवासीय ब्रान्च रोड का मूल्य मो. 31,00,000/– रूपया (एकतीस लाख रूपया) है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

SPECIFICATION

Foundation	As per standard applicable design.
Super Structure	As per standard design approved by the Architect. Framed/TMT Bar 500.
Roof	Reinforced concrete slab. Top floor with Heat Proof.
Wall Finish	All walls and ceiling finished with Wall Putty & External wall finished with Wall Putty and Wheather Coat.
Flooring	Vetrified Tiles (Somani/Kajaria/Jhonshan /Varmora)
Door	Door Frames of hard wood. Door shutters will be 30 mm thick factory made flush door with ISI Mard. Window: Aluminium Finish.
Chaukhat	With Kapoor Sal Wood.
Kichen	The working platform in kitchen of Granite with glaze tiles dado up to 24" height above the working platform. (Somani/Kajaria/ Jhonshan/Barmuda.)
Bathroom	All C.P. fitting platform will be of standard make and chromium plated White glaze viteous china sanitaryware of standard made (Hindware, Prayye Ware). Tiles Flooring and dado upto 7 Feet height. Single connection provided in Hot water Pipelines in all bathroom.

Electric Wiring	Concealed PVC Conduit wiring with standard quandard Electrical accessories. (Anchor/Havells).
Lift	Providing ISI Marked lift.
Power Backup	Providing Sound proof 20 KVA D.G. Set (Kiloshkar/Eicher).
Raillingh	Stainless Steel.

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

गवाहगणः—

1) Rajnish Roy.
S/O Uday Kr. Roy
Ranjan path New Bailey Road
Danapur Patna.
15/12/23

2) Manish Kr Roy
S/O UDAY KR Roy
Ranjan Path new Baily Road Danapur Patna
15/12/2023

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Uday Kr Roy
15/12/2023

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Manoj Kumar
15/12/2023

प्रारूपकर्ता

Umesh Kumar. Adv.
15/12/23

उमेश कुमार
अधिवक्ता सिविल कोर्ट
दानापुर, पटना।
ENRO No-2561/10
ग्राम–हाथीटोला, थाना–
मनेर, जिला– पटना।

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच T.No-11653/2023

जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

[illegible]

15/12/23

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

Uday Kr Ray
15/12/23

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

Manoj Kumar
15/12/2023

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	62000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	81500/-

Registration Fee

FEE PAID

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

TOTAL- 20000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

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

Date: 15/12/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 15th December 2023 by Uday Kumar Roy Late Ramji Prasad Roy by profession Others. Status - Executant

Uday Kr Roy 15/12/23

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:15/12/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rajnish Roy' age '34' Sex 'M', 'Uday Kumar Roy', resident of 'Ramjee Bhagwan, Ranjan Path, Bailey Road, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 15/12/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 248 on pages on 414 -429, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-39 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 15/12/2023

Registering Officer
Danapur

Token No. : 11653 **Year :** 2023 **S.No. :** 11488 **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . :** 11248

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2301425663
Certificate Issue Date	:	15-Dec-2023 02:30 PM
GRN No.	:	BHR20231200366613E, BHR20231200379876E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2300013317
Party Name	:	ARIKA BUILDCON L L P
Purchased by	:	ARIKA BUILDCON L L P
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	61000 (Sixty One Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	81500 (Eighty One Thousand Five Hundred Only)

T-11653

Manoj Kumar 15/12/2023

15/12

15/12/23

IN 2301430622

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.

T.NO- 11653/23

पहचान कर्ता

भारत सरकार

Government of India

आधार

Issue Date: 19/10/2016

रजनीश राय

Rajnish Roy

जन्म तिथि / DOB : 07/10/1989

पुरुष / Male

9718 8797 6347

आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।

Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship.

9718 8797 6347

मेरा आधार, मेरी पहचान

Rajnish

15/12/23

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AX 674724

Serial No :- 8783

Deed No. :- 8565

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

This document was presented for registration on 16/11/2024 by Dilip Kumar Sinha. A Stamp Duty of Rs. 62000/-, Registration Fee of Rs. 20000/- and other Fees of Rs. 500/- have 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.

This document has been registered as Deed No. 8565 in Book No. 1 Volume No. 204 on pages from 38 to 54 and has been preserved in total 15 page in database.

Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, Danapur

Date : 16/11/2024 Application No. : 240500063830

Scanned by..........

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

ऑपरेटर के द्वारा ENCUMBRANCE की रोक सूची मिलान किया गया।

हस्ताक्षर— दिनांक

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक– 16–11–2024 ई0 को (1) **श्री दिलीप कुमार सिन्हा** उम्र– 70 वर्ष, पिता का नाम स्व0 सत्यनारायण सिन्हा, निवास स्थान– फ्लैट नं0– 201, सोनल अपार्टमेन्ट, नागेश्वर कॉलोनी, कवि रमण पथ, राजकिशोरी अपार्टमेन्ट के सामने, बोरिंग रोड, पोस्ट– जी0 पी0 ओ0, थाना– बुद्धाकॉलोनी, जिला– पटना, पिन कोड– 800001, राज्य– बिहार, भारतीय नागरिक। आधार नं0– 9836 2410 1262, पैन नं0– ARMPS7535D, मोबाईल नं0– 9931415864, (2) **श्री मनोज कुमार** उम्र– 48 वर्ष, पिता का नाम स्व राजेश्वर प्रसाद, निवास स्थान– उत्तरी मंदिरी, राम राज महल अपार्टमेन्ट के सामने, पोस्ट– जी0 पी0 ओ0, थाना– बुद्धा कॉलोनी, जिला– पटना, पिन कोड– 800001, राज्य– बिहार, भारतीय नागरिक। आधार नं0– 5606 0352 2457, पैन नं0– AFNPA9990H, मोबाईल नं0– 9386523230 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

अरिका बिल्डकॉन एल0 एल0 पी0, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या– ACA-0775 पैन नं0– ACBFA1678D,

जिसका प्रधान कार्यालय मिनाक्षी कुंज राम जयपाल नगर, अर्पणा बैंक कॉलोनी, रोड नं0– 10, पुनम कोऑपरेटिव दानापुर बेली रोड, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– रूपसपुर, पटना, पिन कोड– 801503, बिहार द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री मनोज कुमार,** उम्र– 48 वर्ष, आधार नं0– 5606 0352 2457, पैन नं0– **AFNPA9990H,** मो0 नं0– 9386523230, पिता का नाम स्व0 राजेश्वर प्रसाद, निवास स्थान– उत्तरी मंदिरी, राम राज महल अपार्टमेन्ट के सामने, पोस्ट– जी0 पी0 ओ0, थाना– बुद्धा कॉलोनी, जिला– टना, पिन कोड– 800001, राज्य– बिहार, भारतीय नागरिक के माध्यम से म्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके र्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो में द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

Manoj Kumar
16/11/2024

यह कि जमीन मालिक मौजा– **कोथवॉ, राजस्व हल्का– कोथवॉ,** परगना– फुलवारी शरीफ, थाना– खगौल, सर्वे थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला– पटना, जिसका थाना नं0– 37 (सैतीस), तौजी सामिलात, खाता नं– 112 (एक सौ बारह), सर्वे प्लौट नं.– 176 (एक सौ छिहत्तर) में एराजी 7.75 डिसमिल जमीन अवस्थित है। जिसमे दिलीप कुमार सिन्हा की एराजी 1.9375 डीसमल भूमि एवं मनोज कुमार की एराजी 5.8125 डीसमल भूमि है। जिसपर स्वामी के रूप मे स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक दिलीप कुमार सिन्हा की खास बैय खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे दिलीप कुमार सिन्हा ने दिनांक– 28 / 11 / 2023 ई0 को नविस्ते श्री अवधेश कुमार राय, पिता का नाम स्व0 रामजी प्रसाद राय, निवास स्थान– रामजी भवन रंजन पथ, ज्ञान निकेतन स्कूल के नजदीक, न्यू बेली रोड, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना से एक किता वशिका द्वारा एराजी 1.9375 डीसमल भूमि बैय खरीद किये है जिसका बुक नं0– 01, जिल्द नं0– 234, पेज नं0– 392 से 401 तक, टोकन नं0– 10990, सिरियल नं0– 10837, सी0 डी0– 36, वशिका नं0– 10611, सन् 2023 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके हैं। एवं मनोज कुमार ने दिनांक– 28 / 11 / 2023 ई0 को नविस्ते श्री अवधेश कुमार राय, पिता का नाम स्व0 रामजी प्रसाद राय, निवास स्थान– रामजी भवन रंजन पथ, ज्ञान निकेतन स्कूल के नजदीक, न्यू बेली रोड, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना से एक किता वशिका द्वारा एराजी 5.8125 डीसमल भूमि बैय खरीद किये है जिसका बुक नं0– 01, जिल्द नं0– 234, पेज नं0– 382 से 391 तक, टोकन नं0– 10987, सिरियल नं0– 10836, सी0 डी0– 36, वशिका नं0– 10610, सन् 2023 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके हैं। बैय खरीदगी के रोज से ही दिलीप कुमार सिन्हा अपने खरीदगी एराजी पर वो मनोज कुमार अपने खरीदगी एराजी पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वज काबिज दखिल मुस्तकील एवं निर्विवाद रूप से शान्ति पूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है वो है। इस तरह जमीन मालिक अपने–अपने हिस्से की जमीन को किसी भी प्रकार का विकास एकरारनामा, करारनामा इत्यादि करने के लिए कानूनी रूप से स्वतंत्र हैं।

Manoj Kumar
16/11/2024

Dilip Kumar
16/11/2024

16/11

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत (कम से कम चार तल्ला) का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **नगर परिषद दानापुर निजामत** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान प्रथम पक्ष को दिखाकर आपसी सहमती से स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाना, आवासीय बहुमंजिला ईमारत बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है, तथा दाखिल खारिज एवं आवश्यक कागजात की पूर्ती के बाद 06 माह के अन्दर भवन का नक्शा पास करा लेंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा स्वीकृत भवन प्लान के अनुरूप भवन का निर्माण किया जायेगा जिसमें जमीन मालिक को

Manoj Kumar 16/11/2024

Anil Kumar 16/11/2024

आनुपातिक आधार पर एफ. ए. आर. के अनुसार परम निर्मित क्षेत्र आवासीय निर्मित क्षेत्र मिलेगा जिसमें सभी प्रकार की सुख–सुविधाऐं एवं भवन के जमीन में क्षेत्रफल के अनुरूप जमीन में भी औसतन हिस्सा सभी फ्लैटधारियों को तथा जमीन मालिक, विकासक एवं क्रेताओं को भी होगा।

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

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

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और elevation आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य 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 दानापुर निजामत** को भेजी जाएगी।

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

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे

Manoj Kumar 16/11/2024

Anil Kumar 16/11/2024

विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **नगर परिषद दानापुर निजामत** 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 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छः** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

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

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 आवासीय परम निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत मिलेगा एवं 50 प्रतिशत हिस्सा डेवलपर का होगा। यह कि जमीन मालिक के हिस्से में जो फ्लैट होगा उसके हिसाब से प्रत्येक फ्लैट पर एक आवृत कार पार्किंग दिया जायेगा (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको अपने हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए 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 स्थति में निर्माण कार्य विकासक 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।

Manoj Kumar 16/11/2024

Anil Kumar 16/11/2024

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को आवासीय निर्मित क्षेत्र में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा होगा एवं बाकी हिस्सा डेवलपर का होगा। यह कि जमीन मालिक के हिस्से में जो फ्लैट होगा उसके हिसाब से प्रत्येक फ्लैट आवृत कार पार्किंग के साथ दिया जायेगा जिसका इमारत का नक्शा स्वीकृत होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जायेगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिक का क्षेत्र निर्धारण आपसी मेल जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जनरेटर घर, वाहन क्षेत्र लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित सामुहिक उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेभलपर दोनो द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।

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 tenement के द्वारा जो **नगर परिषद दानापुर निजामत** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (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 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।

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

Manoj Kumar 16/11/2024

16/11/2024

16/11

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

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

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

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

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

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

Manoj Kumar 16/11/2024

Anil Kumar Saw 16/11/2024

16/11

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

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

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

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

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

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

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

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

Manoj Kumar 16/11/2024

16/11/2024

16/11

19. 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 बिक्री योग्य हिस्से को डेवलेपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन " **अरिका बिल्डकॉन एल0 एल0 पी0** " के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "**कनक रेजेंसि**" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर परिषद दानापुर निजामत** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

22. 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।

23. **नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा एवं प्रत्येक फ्लैट पर पन्द्रह हजार रूपया जुर्माना प्रति माह विकासक, जमीन मालिक को भुगतान करेगे।

Manoj Kumar 16/11/2024

16/11/2024

16/11

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 अधिकार होगा।

25. डेवेलपर **नगर परिषद दानापुर 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 करायेंगे।

26. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **नगर परिषद दानापुर निजामत** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

28. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक में यह तय हुआ है कि जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र 50 प्रतिशत हिस्सा सुपर बिल्ड अप एरिया पर अगर भविष्य में या वर्तमान में कोई सेवा कर, बिक्री कर, नगर पालिका टैक्स, वैट, जी0 एस0 टी0 या किसी भी प्रकार का कर टैक्स या चुंगी भुगतान करने की आवश्यकता होती है तो दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से का सभी टैक्स कर इत्यादि का भुगतान स्वयं करेगे।

29. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक में यह तय हुआ कि इस विलेख में वर्णित जमीन पर बनने वाला आवासीय बहुमंजिला भवन में जमीन मालिक को अनुपातिक आधार पर 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देगे।

30. यह कि विकासक अपने सम्पूर्ण खर्च पर (Real Estate Regulation & Development), ACT & Rules 2106 के अनुसार इमारत का निर्माण करेगे तथा नियमानुकुल उक्त प्रोजेन्द्र का निबंधन Rera में करायेगें।

31. प्रस्तावित इमारत **नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तु शिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

Manoj Kumar 16/11/2024

Kumar 16/11/2024

16/11

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

अनुसूची–I

यह आवासीय परती जमीन जो एराजी 1.9375 डीसमल **मौजा– कोथवॉ, राजस्व हल्का– कोथवॉ,** परगना– फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला– पटना, जिसकी थाना संख्या– 37 (सैतीस), तौजी सामिलात, खाता नं0– 112 (एक सौ बारह), सर्वे प्लॉट नं0– 176 (एक सौ छिहत्तर) में एराजी 1.9375 डीसमल जमीन अवस्थित है। जिसका वार्षिक लगान मो0– 5/– रूपया अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबन्दी नं0 भाग वर्तमान– 20, पृष्ठ सं0– 5 वर्ष 2024–2025 जो दिलीप कुमार सिन्हा लगान भुगतान करते चले आ रहे है।

जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

उत्तर :– उदय कुमार राय।
दक्षिण :– पंकज कुमार राय।
पूरब :– मनोज कुमार।
पश्चिम :– कश्यप ग्रीन सिटी फेज– 2

यह आवासीय परती जमीन जो एराजी 5.8125 डीसमल **मौजा– कोथवॉ, राजस्व हल्का– कोथवॉ,** परगना– फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला– पटना, जिसकी थाना संख्या– 37 (सैतीस), तौजी सामिलात, खाता नं0– 112 (एक सौ बारह), सर्वे प्लॉट नं0– 176 (एक सौ छिहत्तर) में एराजी 5.8125 डीसमल जमीन अवस्थित है। जिसका वार्षिक लगान मो0– 5/– रूपया अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबन्दी नं0–भाग वर्तमान– 20, पृष्ठ सं0– 7 वर्ष 2024–2025 जो मनोज कुमार लगान भुगतान करते चले आ रहे है।

जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

उत्तर :– उदय कुमार राय।
दक्षिण :– पंकज कुमार राय।
पूरब :– सहायक सड़क।
पश्चिम :– दिलीप कुमार सिन्हा।

Manoj Kumar 16/11/2024

16/11/2024

16/11

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं. 158, जोन– 02** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार आवासीय ब्रान्च रोड का मूल्य मो. 31,00,000/– रूपया (एकतीस लाख रूपया) है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

SPECIFICATION

Foundation	As per standard applicable design.
Super Structure	As per standard design approved by the Architect. Framed/TMT Bar 500.
Roof	Reinforced concrete slab. Top floor with Heat Proof.
Wall Finish	All walls and ceiling finished with Wall Putty & External wall finished with Wall Putty and Wheather Coat.
Flooring	Vetrified Tiles (Somani/Kajaria/Jhonshan /Varmora)
Door	Door Frames of hard wood. Door shutters will be 30 mm thick factory made flush door with ISI Mard. Window: Aluminium Finish.
Chaukhat	With Kapoor Sal Wood.
Kichen	The working platform in kitchen of Granite with glaze tiles dado up to 24" height above the working platform. (Somani/Kajaria/ Jhonshan/Barmuda.)
Bathroom	All C.P. fitting platform will be of standard make and chromium plated White glaze viteous china sanitaryware of standard made (Hindware, Prayye Ware). Tiles Flooring and dado upto 7 Feet height. Single connection provided in Hot water Pipelines in all bathroom

Manoj Kumar 16/11/2024

Kumar ... 16/11/2024

16/11

Electric Wiring	Concealed PVC Conduit wiring with standard quandard Electrical accessories. (Anchor/Havells).
Lift	Providing ISI Marked lift.
Power Backup	Providing Sound proof 20 KVA D.G. Set (Kiloshkar/Eicher).
Raillingh	Stainless Steel.

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

दिनांक– 16/11/2024 ई0।

गवाहगण:–

16/11/2024
Sachin Arya
S/o Late Dip Narayan Mandal
Minakshi Kunj,
Poonam Co-operative
Ramjaipal Nagar
Bailey Road. Danapur
Patna .. 16/11/2024

अरुण कुमार सिन्हा
S/o स्व. सत्यनारायण सिन्हा
नयाटोला, [illegible]
P/o दानापुर कैन्ट थाना-दानापुर
जिला- पटना
16/11/2024

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

16/11/2024

Manoj Kumar
16/11/2024

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Manoj Kumar
16/11/2024

प्रारूपकर्ता

Umesh Kumar Adv
16-11-24
उमेश कुमार
अधिवक्ता सिविल कोर्ट
दानापुर, पटना।
ENRO No-2561/10
ग्राम–हाथीटोला, थाना–
मनेर, जिला– पटना।

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 61000**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 1000**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 0**

Registration Fee										LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR **Rs. 0**	
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc.Fee **Rs. 0**	
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	**Total Rs. 0**	**Rs.500**
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								Total	20000		

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

Date : 16/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Saturday, 16th November 2024 by Dilip Kumar Sinha S/O Late Satyanarayan Sinha by profession Others, Status - Executant.

Dilip Kumar Sinha
16/11/2024

Signature/L.T.I of Presentant

Date : 16/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Dilip Kumar Sinha, Manoj Kumar and Identified by the person (1. Name Sachin Arya, Age 43, Sex Male, S/O Late Deep Narayan Mandal, VILL HOUSE NO 381 MINAKSHI KUNJ RAMJAIPALROAD POONAM COOPERATIVE DINAPUR CUM KHAGAUL PATNA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 16/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 204 on pages on 38 - 54 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 8565/2024 is printed on the front page of the document.

16/11/2024

Date : 16/11/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2402114147
Certificate Issue Date	:	14-Nov-2024 04:33 PM
GRN No.	:	BHR20241100404735E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400010906
Party Name	:	ARIKA BUILDCON LLP
Purchased by	:	ARIKA BUILDCON LLP
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	61000 (Sixty One Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	81500 (Eighty One Thousand Five Hundred Only)

IN 2402122203

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.

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच

जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

आवेदनानुसार स्थल का निरीक्षण किया। भूमि दस्तावेज के अनुरूप पाया।

16/11/24

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

Kumar
16/11/2024

Manoj Kumar
16/11/2024

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

Manoj Kumar
16/11/2024

16/11