Serial No. 7591 Circle:-:Bihta (Bikram) Book No. :- 1 Deed No. 7546

Serial No. 7591 Deed No: 7546

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

This document was presented for registration on **13/06/2022** by **Sriniwas Realstructure Pvt Ltd Through Arun Kumar Singh(Director)**

A stamp duty of Rs. **54600/-** and other fees of Rs. **20500/-** has been paid in it.

The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as deed no. **7546** in Book No. **1**, Volume No. **116** on pages from **364** to **378** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **18** / Year **2022**

बिहार सरकार

SCORE-4.1

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

Date: 13/06/2022 Token No: 7662 /2022

T.N.-7662/2022

सुबोध कुमार
13.06.2022

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 13.06.2022 को श्री सुबोध कुमार पिता का नाम स्व0 सुधाकर शर्मा, निवासी ग्राम एवं पोस्ट- अमहरा, थाना- बिहटा, जिला-पटना, पिन- 801103, राज्य-बिहार, 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।

मोबाईल नं0- 9934261253

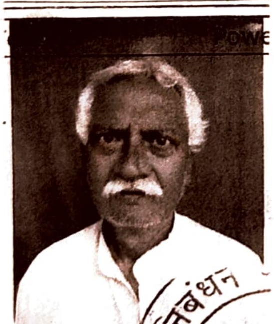
SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT. LTD.
Director
13/06/22

Sub District Registry Office,Bikram

Token Number 7662 | Reg. Year 2022 | Serial Number 7591 | Deed Number 7545

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By Sig.	Sriniwas Realstructure Pvt Ltd Through Arun Kumar Singh(Director) 13/06/22						
Claimant Sig.	Sriniwas Realstructure Pvt Ltd Through Arun Kumar Singh(Director) 13/06/22						
Executant Sig.	Subodh Kumar सुबोध कुमार 13.06.2022						
Identified By Sig.	Dipak Kumar दीपक कुमार 13/06/2022						

SCORE | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2804sop021



सुबोध कुमार
13.06.22

एवं

"श्रीनिवास रियलस्ट्रक्चर प्राईवेट लिमिटेड", निबंधन कार्यालय- श्रीनिवास इन्कलेव, घुड़दौड़ रोड, दीघा, पटना, पिन- 800012, (बिहार), जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन संख्या- U70109BR2021PTC053343 द्वारा निदेशक **श्री अरूण कुमार सिंह** पिता का नाम स्व0 श्रीनिवास सिंह, निवासी- श्रीनिवास इन्कलेव, घुड़दौड़ रोड, दीघा, पटना, पिन- 800012, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, 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।

मोबाईल नं0- 9905006676

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमुनापुर, थाना- बिहटा, जिला-पटना के थाना नं.- 110, तौजी नं.- 14796, खाता नं.- 232 (दो सौ बतीस) सर्वे प्लौट नं. 69,70 एवं 71 (उनहत्तर, सत्तर एवं एकहत्तर), एराजी 71 डिसमिल, है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी सम्पति है, जिसे लेख्यकारी ने अपने पूर्वज के स्वर्गवास के बाद अपने गोतिया पट्टीदारों से आपसी खानगी बटवारा में हासिल किया हैं और अपने हिस्से में मिली सम्पतियों पर लेख्यकारी स्वामी के रूप में निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के 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 इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट बनाने की तारीख से पहले का पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले

SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT. LTD.
Director

हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

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

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर 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 **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **45** प्रतिशत एवं भवन निर्माता का **55** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा ।

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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले एवं ISI मार्क का लगाए जायेंगे।

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

SRINIWAS REAL STRUCTURE PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
बिक्रम

9

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 जो बिल्डिंग बॉयलॉज में दिये गये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** को भेजी जाएगी जो बिल्डीग बॉयलॉज में दिये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चित करेगे।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** अगर हो, तो जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर करवाकर 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 **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** 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 **5 वर्ष** की होगी। **जो डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट की** तिथि से गिनी जाएगी। यदि उक्त समय सीमा के अन्दर कार्य पूरा नही हो पाता है तो वैसी स्थिती में विकासक हर्जाना के रूप में मो.1,00,000/-(एक लाख) रूपया प्रत्येक वर्ष जमीन

SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT.
Director
12.06.2022

मालिका को देंगे।

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

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

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी 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।

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **45 प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार

SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT. LTD.
Director

होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

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 कि विकासक अपने हिस्से का ही 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

SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT. LTD.
Director

बिक्रम

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 55 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी परन्तु वह परियोजना उक्त जमीन से जुड़ा नहीं होना चाहिए (उक्त जमीन में से रास्ता नहीं दिया जायेगा)

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 बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के 55 प्रतिशत निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** 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 **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

17. 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

SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT. LTD.
Director

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 सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है 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।

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

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **55 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"श्रीनिवास रियलस्ट्रक्चर प्राईवेट लिमिटेड"** के नाम से करेंगे और भवन के मुख्य द्वार पर **प्रभाकर शर्मा, दिवाकर शर्मा एवं सुधाकर शर्मा** का नाम अंकित

SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT. LTD.
Director

होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** 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/नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है 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 है डेवलपर अपने हिस्से की जमीन 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. **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ रहते है 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।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. डेवेलपर **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** 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

SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT. LTD.
Director

करायेंगे

26. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** 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. प्रस्तावित इमारत **पटना नगर निगम/नगर परिषद बिक्रम या अन्य सक्षम अधिकारियो** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची-I

प्रथम पक्ष की जमीन का विवरण मौजा- जमुनापुर, थाना- बिहटा, जिला-पटना के थाना नं.- 110, तौजी नं.- 14796, खाता नं. 232 (दो सौ बतीस) सर्वे प्लौट नं. 69, 70 एवं 71 (उनहत्तर, सत्तर एवं एकहत्तर), एराजी 71 डिसमिल के समतुल्य है, जिसका जमाबंदी संख्या-24/1, भाग वर्तमान-05, पृष्ठ संख्या- 630, लेख्य सम्पति नगर निगम बिहटा एवं अवर निबंधन कार्यालय बिक्रम तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है:-

खाता नं0	प्लौट नं0	एराजी	मूल्य
232	69	29.6875 डी0	11,42,000/-
232	70	29.6875 डी0	11,42,000/-
232	71	11.5625 डी0	4,44,000/-

चौहद्दी

उत्तर :- विशुनदेव सिंह

दक्षिण :- सहायक रास्ता

पूरब :- भागवती सिंह

पश्चिम :- कीटैइ गोप

SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT. LTD.
Director

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016.2017 से प्रभावी के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 088** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 27,28,000/- (सताईस लाख अठाईस हजार) रूपया है।

अनुसूची II

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

civil कार्यः- पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

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

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी (कपुर शाल) का तथा दरवाजे का पल्ला ISI प्लाई बोर्ड का होगा और मेन गेट पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता ISI मार्क का होगा।

खिड़कियाँ :- एलुमिनियम का सलाईडर खिड़की रहेगा।

फर्श :- 2x2 साईज का सेरामिक टाइल्स ISI मार्क का होगा।

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

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिन्क ISI मार्क का होगा।, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स होगा।

बिजली व्यवस्थाः-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring ISI मार्क, मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

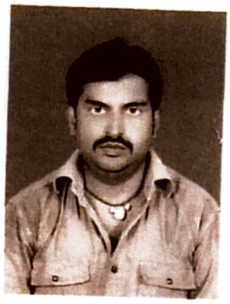
SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय

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

गवाहगण: -

1. दीपक कुमार
13/06/2022
पिता - श्री सत्येन्द्र कुमार
ग्राम+पो० - अमहरा
थाना - बिहटा
जिला - पटना



जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2. [signature] (मुकेश कुमार)
13/06/2022.
पिता - श्री सुबोध कुमार
ग्राम+पो० - अमहरा
थाना - बिहटा
जिला - पटना
बिहार - 801103.

सुबोध कुमार
13.06.2022
विकासक का हस्ताक्षर

SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT. LTD.
[signature] 13/06/22
Director

DRAFTED BY
ARUN KUMAR SINGH
S/O LATE - SRINIWAS SINGH
SRINIWAS ENCLAVE, GHOUR-DAUR ROAD, DIGHA, PATNA
13/06/2022

अवर निबंधन कार्यालय, बिक्रम
दस्तावेज जाँचा..........
E-Stamp/कोर्ट फी मिलान किया..........
सेक सूचा मिलान किया..........
दस्तावेज पंजी मिलान किया..........
13/6/22

अवर निबंधन कार्यालय
बिक्रम

1318

भवदीय के आदेशानुसार भूमि की जाँच की
जाँचोपरान्त पक्षकार द्वारा दिखाई गई भूमि
आवासीय साधारण परती श्रेणी में है जो
बिहटा पटुत रोड से पश्चिम 150 मीटर की
दूरी पर स्थित है।

13/6/2022

जाँच प्रतिवेदन
से सहमत हूँ।

अवर निबंधन कार्यालय
बिक्रम

हम शपथ पूर्वक यह घोषणा करते हैं कि दस्तावेज में दिया गया तथ्य मेरे द्वारा सत्यापित किया गया है। इसमें किसी भी प्रकार की राजस्व चोरी के लिए मैं जिम्मेवार रहूँगा, साथ ही साथ कार्यालय कर्मी द्वारा किया गया भूमि का स्थल निरीक्षण मेरे द्वारा चिन्हित स्थल पर ही किया गया है। भविष्य में किसी प्रकार की विसंगति होने पर कार्यलय कर्मी कहीं से भी दोषी नहीं होंगे। विसंगति पाये जाने पर जो भी दंड मूझे दिया जायेगा वो मुझे स्वीकार होगा।

लेख्यकारी का हस्ताक्षरः—

13.06.2022

लेख्यधारी का हस्ताक्षरः—

13/06/22

भारत सरकार
Government of India

दीपक कुमार
Dipak Kumar

जन्म तिथि / DOB: 01/01/1976
पुरुष / Male

3577 7909 0155

आधार - आम आदमी का अधिकार

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता: आत्मजः सत्येन्द्र कुमार
अमहरा, अमहरा, अम्हरा, पटना, बिहार
801118

Address: S/O: Satyendra Kumar, amahra, Amahra, Amhara, Patna, Bihar, 801118

3577 7909 0155

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

दीपक कुमार
13/06/2022

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.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-
Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	75100/-

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	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	0

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Registering Officer
Bikram

Date: 13/06/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Bikram on Monday, 13th June 2022 by Sriniwas Realstructure Pvt Ltd Through Arun Kumar Singh(Director) Late Sriniwas Singh by profession Others. Status - Claimant

13/06/22

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:13/06/2022**

Registering Officer
Bikram

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dipak Kumar' age '48' Sex 'M', 'Satyendra Kumar', resident of 'Amhara, Bihta, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 13/06/2022

Registering Officer
Bikram

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bikram in Book 1 Volume No. 116 on pages on 364 -378, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-18 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन ... बिक्रम

Date : 13/06/2022

Registering Officer
Bikram

Token No. : 7662 **Year : 2022** **S.No. : 7591** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 7546**

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR34898448594414U
Certificate Issued Date	:	10-Jun-2022 02:44 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brpccbk09/ BIKRAM/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRPCCBK0952570589639965U
Purchased by	:	SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	54,600(Fifty Four Thousand Six Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	75,100 (Seventy Five Thousand One Hundred only)

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK
ACC
BIKRAM

मुन्नी कुमार
13.06.2022

T.u- 7662/2022

अवर निबंधन कार्यालय
बिक्रम

SRINIWAS REALSTRUCTURE PVT. LTD.
13/06/22
Director

Do not write or type below this line

KC 0028332322

... certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding
... on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
... the legitimacy is on the users of the certificate.
... please inform the Competent Authority.