भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AC 164349

क्रमांक 5260 ता० 7-7 कीमत 100 साल 2018

क्रेता का नाम एवं पता अरिहंत कंस्टेक प्रा० लि० प्रोहिदुनगर फुलवारी

चन्द्रशेखर प्रसाद
मुद्रांक विक्रेता, ला० नं० 33/..
कलक्टरियट कोर्ट, पटना

Arihant Constech (P) Ltd.
Director

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक .... को **श्री अनिल कुमार सिन्हा** पिता का नाम श्री के.डी. नारायण, निवासी- रेलवे लोको कॉलोनी, खगौल, थाना- खगौल, जिला-पटना, राज्य- बिहार, राष्ट्रीयता- भारतीय, 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

ARIHANT CONSTECH PRIVATE LIMITED, जिसका पंजीयन संख्या- U45200BR2010PTC016215 OF 2010-2011 एवं पंजीकृत कार्यालय- डी- 2/4 ''देवी विला'', पूर्णेन्दु नगर, फुलवारीशरीफ, पटना में अवस्थित है, द्वारा निदेशक श्री के.डी.

Anil Kumar Sinha
30/7/2018

नारायण पिता का नाम स्व. ईश्वरी प्रसाद, निवासी- रेलवे लोको कॉलोनी, खगौल, थाना- खगौल, जिला-पटना, 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 है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं.- 41, तौजी नं.- 5070, खाता नं. 63 एवं 40 (तिरसठ एवं चालीस), सर्वे प्लौट नं. क्रमश: 1330 एवं 1345 (एक हजार तीन सौ तीस एवं एक हजार तीन सौ पैंतालीस), एराजी 6435.5 वर्गफीट जो 14.7765 डिसमील के समतुल्य 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 स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसमें जमीन मालिक अनिल कुमार सिन्हा नें निबंधित वसीका द्वारा श्रीमती उषा राय पति का नाम स्व. राम निरंजन राय, निवासी ग्राम- भुसौला दानापुर, पोस्ट- मुबारकपुर, थाना-फुलवारीशरीफ, जिला-पटना द्वारा प्राधिकृत मोख्तार श्री सुमन कुमार सिंह पिता का नाम श्री हरिदयाल सिंह, निवासी- 72, आधारशीला कॉपलेक्स, दक्षिणी गाँधी मैदान, थाना- गाँधी मैदान, जिला-पटना एवं श्री सुरेश प्रसाद पिता का नाम श्री भदेश्वर सिंह, निवासी ग्राम एवं थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, जिन्हें प्राधिकरण पत्र संख्या- 1154/2009 द्वारा शक्ति प्रदत्त है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-4, जिल्द संख्या- 15 पृष्ठ संख्या- 564 से 570 तक पर अंकित कर सी.डी.- 3 में संधारित कर दिनांक 12.05.2009 को हुआ है, से दिनांक 06.07.2009 को सर्वे प्लौट नं. 1330, एराजी 2700 वर्गफीट जमीन क्रय की है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 204, पृष्ठ संख्या- 348 से 357 तक पर अंकित कर सी.डी.- 32/2009 में कुल 10 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 12652/2009 द्वारा हुआ है एवं श्रीमती अनुपमा कुमारी पति का नाम श्री विवेक कुमार, निवासी ग्राम एवं पोस्अ- खाजा

Arihant Constech (P) Ltd.
Director
30.7.18

सराय, लहेरिया सराय, थाना- लहेरिया सराय, जिला- दरभंगाा से दिनांक 23.01.2013 को सर्वे प्लौट नं. 1330, एराजी 1410.5 वर्गफीट जमीन क्रय की है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 30, पृष्ठ संख्या- 295 से 306 तक पर अंकित कर सी.डी.- 5/2013 में कुल 12 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 1397/2013 द्वारा हुआ है एवं श्रीमती मंजु देवी पति का नाम श्री दिलीप कमार राम, निवासी ग्राम- राजा बाजार, आरा मशीन गली, थाना- शास्त्री नगर, जिला- पटना द्वारा प्राधिकृत मोख्तार श्री सुरेश प्रसाद पिता का नाम श्री भदेश्वर सिंह, निवासी ग्राम एवं थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, जिन्हें प्राधिकरण पत्र संख्या- 1174/2010 द्वारा शक्ति प्रदत्त है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-4, जिल्द संख्या- 16 पृष्ठ संख्या- 141 से 147 तक पर अंकित कर सी.डी.- 3 में संधारित कर दिनांक 25.03.2010 को हुआ है, से दिनांक 16.03.2013 को सर्वे प्लौट नं. 1345, एराजी 3000 वर्गफीट जमीन क्रय की है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 170, पृष्ठ संख्या- 23 से 35 तक पर अंकित कर सी.डी.- 27/2013 में कुल 13 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 7801/2013 द्वारा हुआ है। तब से जमीन मालिक लेख्य सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को जमाबन्दी संख्या- .... पर 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 है।

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 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

Arihant Constech (P) Ltd.
Director

भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

3. 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।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में कुल निर्मित फ्लैट में जमीन मालिक का दो 2BHK फ्लैट, एक 3BHK फ्लैट एवं छत पर पेन्ट हाउस तथा शेष सभी फ्लैट डेवलपर्स का होगा।

5. 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 सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

6. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से सक्षम प्राधिकार को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त

करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

7. 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 सक्षम प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

8. 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 और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

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

10. 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 दो 2BHK फ्लैट, एक 3BHK फ्लैट एवं छत पर पेन्ट हाउस तथा शेष सभी डेवलपर्स का होगा जो तकनिकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटी का होगा।

Arihant Constech (P) Ltd.
Director
30.7.18

30/7/2018

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण किया जायेगा और संशोधित निर्माण में जमीन मालिक हकदार नहीं होगें।

11. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक दो 2BHK फ्लैट, एक 3BHK फ्लैट एवं छत पर पेन्ट हाउस 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 शौचाालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

12. 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 सक्षम प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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

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

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

Arihant Constech (P) Ltd.
Director

30/7/2018

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।

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

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

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी

Arihant Constech (P) Ltd.
Director

जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के 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 सक्षम प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

13. 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

Arihant Constech (P) Ltd.
Director

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 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।

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

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

16. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से

Arihant Constech (P) Ltd.
Director

30/7/2018

विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

17. 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।

18. सक्षम प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

19. 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 (दो फ्लैट वाले को दो पार्किंग एवं एक फ्लैट वाले को एक पार्किंग) पर भी जमीन मालिक को अनुपातिक अधिकार होगा।

20. डेवेलपर सक्षम 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 करायेंगे।

21. 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 सक्षम प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

22. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति

Arihant Constech (P) Ltd.
Director

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।

23. प्रस्तावित इमारत सक्षम प्राधिकार 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 है 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 है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं.- 41, तौजी नं. - 5070, खाता नं. 63 एवं 40 (तिरसठ एवं चालीस), सर्वे प्लौट नं. क्रमशः 1330 एवं 1345 (एक हजार तीन सौ तीस एवं एक हजार तीन सौ पैंतालीस), एराजी 6435.5 वर्गफीट जो 14.7765 डिसमील के समतुल्य है। जिसकी प्लौटवार एराजी एवं चौहद्दी निम्नवत् है :-

सर्वे प्लौट नं.- 1330, एराजी- 3435.5 वर्गफीट

चौहद्दी

उत्तर	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
दक्षिण	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
पूरब	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
पश्चिम	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश

सर्वे प्लौट नं.- 1345, एराजी- 3000 वर्गफीट

चौहद्दी

उत्तर	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1345 का अंश
दक्षिण	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1345 का अंश
पूरब	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1345 का अंश
पश्चिम	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 093** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 47,29,000/- (सैतालीस लाख उनतीस हजार) रूपया है।

Arihant Constech (P) Ltd.
Director

30/7/2018

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी.फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :- सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, 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 प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पुती होंगी।

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

खिड़कियाँ :- लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

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

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

भंडार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। डेवलपर और जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

Arihant Constech (P) Ltd.
Director

30/7/2013

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

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

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

गवाहगण: -

1.

2.

Anil Kumar Sinha
30/7/2018

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Arihant Constech (P) Ltd.

Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

(जे. कुमार)
''चैम्बर'', समाहरणालय
अधिवक्ता संघ, पटना।

(जीतवाहन कुमार)
अधिवक्ता
''चैम्बर'', समाहरणालय अधिवक्ता संघ, पटना।

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

AC 164347

क्रमांक 5258 ता. 7-7-2018 कीमत 1000 वास्ते

क्रेता का नाम एवं पता अरिहंत कान्स्टेक प्रा० लि० पूर्णेन्दु कु०(गुड्डू) (खजांची) पटना

स्टाम्प विक्रेता, कलक्टोरेट कोर्ट, पटना

Arihant Constech (P) Ltd.

Managing Director

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक .... को **श्रीमती दीप शिखा** पति का नाम श्री सुरेन्द्र कुमार यादव, उम्र- 43 वर्ष, पेशा- गृहिणी, निवासी- 13/14, यमुना डुप्लेक्स, वास्तु विहार, बालीगुमा, आशियाना सन सिटी के निकट, पोस्ट- एम.जी.एम. जमशेदपुर, जिला- पूर्वी सिंहभूम, राज्य- झारखण्ड, राष्ट्रीयता- भारतीय, 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।

Deep Shikha

एवं

ARIHANT CONSTECH PRIVATE LIMITED, जिसका पंजीयन संख्या- U45200BR2010PTC016215 OF 2010-2011 एवं जिसका पंजीकृत कार्यालय- डी- 2/4 ''देवी विला'', पूर्णेन्दु नगर, फुलवारीशरीफ, पटना में अवस्थित है, द्वारा निदेशक **श्री अनिल कुमार सिन्हा** पिता का नाम श्री के.डी. नारायण, निवासी- रेलवे लोको कॉलोनी, खगौल, थाना- खगौल, जिला-पटना, 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।

यह कि जमीन मालिक मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं.- 41, तौजी नं.- 5070, खाता नं.- 63 (तिरसठ), सर्वे प्लौट नं.- 1330 (एक हजार तीन सौ तीस), एराजी 675 वर्गफीट जो 1.549871 डिसमील के समतुल्य है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक 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 जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसे जमीन मालिक ने निबंधित वसीका द्वारा श्री अनिल कुमार सिन्हा पिता का नाम श्री कपिलदेव नारायण, निवासी- 596/ए, रेलवे लोको कॉलोनी, खगौल, पोस्ट एवं थाना- खगौल, जिला- पटना, राज्य- बिहार से दिनांक 04.07.2018 को क्रय की है, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय फुलवारीशरीफ में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 124, पृष्ठ संख्या- 372 से 381 तक पर अंकित कर सी.डी. - 20/2018 में कुल 10 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 7261/2018 द्वारा हुआ है। तब से जमीन मालकिन लेख्य सम्पति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को जमाबन्दी संख्या- .... पर लगान भुगतान कर रसीद कटाती चली आ रही है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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 विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director
30/07/2018

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।

2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

3. 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 नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे। जमीन मालिक ने यह भी विश्वास दिलाया है कि भविष्य की जरूरतों के अनुसार अगर जरूरत पड़ी तो इन्ही सभी शर्तो के साथ इस एकरारनामा को निबंधित भी कराया जायेगा।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का कुल निर्मित फ्लैट मे एक 3BHK का फ्लैट एवं शेष सभी डेवलपर्स का होगा।

5. 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 सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

6. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कोई

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

7. 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 सक्षम प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

8. 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 और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

9. यह कि मालिक सहमत है 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।

10. 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 3BHK का फ्लैट तथा शेष सभी डेवलपर्स का होगा जो तकनिकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटी का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण किया जायेगा और संशोधित निर्माण में जमीन मालिक हकदार नहीं होगें।

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

11. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को एक फ्लैट 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।

12. 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 सक्षम प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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

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

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।

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

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 को सीध े 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 नही 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 बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के 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 क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी. एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

13. 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

Arihant Constech (P) Ltd.
30/7/2018
Managing Director

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 है।

(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 नही 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 नही करेंगे।

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

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

15. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"ARIHANT CONSTECH PRIVATE LIMITED"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "................... " होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director
30/4/2018

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।

16. 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 जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

17. 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।

18. सक्षम प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक स्थिति 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।

19. 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 पर अधिकार होगा।

20. डेवेलपर सक्षम 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 करायेंगे।

21. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्पं, गृह सेवा आदि शामिल है वे सक्षम प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

22. 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।

23. प्रस्तावित इमारत सक्षम प्राधिकार 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 है 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 है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना-फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं.- 41, तौजी नं.- 5070, खाता नं. 63 (तिरसठ), सर्वे प्लौट नं. 1330 (एक हजार तीन सौ तीस), रकबी 675 वर्गफीट जो 1.549871 डिसमील के समतुल्य है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
दक्षिण :- सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
पूरब :- सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
पश्चिम :- सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013-14 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 093** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 4,96,000/- (चार लाख छियानबे हजार) रूपया है।

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- फुलवारी नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी.फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :- फुलवारी नगर परिषद. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, 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 प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पुती होंगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

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

खिड़कियाँ :- लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

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

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

भंडार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। डेवलपर और जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

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

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director
30/7/2018

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।

1.

Deep Shikha

2.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Arihant Constech (P) Ltd.

Anil Kumar Sinha 30/7/2018

Managing Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

(जे. कुमार)

"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ, पटना।

(जीतवाहन कुमार)

अधिवक्ता

"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ, पटना।

Serial No. 8165 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 8111

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR A 688155

क्रम संख्या 5443 तिथि 10-7-2018 मूल्य 5000 सीट संख्या

क्रेता का नाम एव पता

Serial No. 8165 Deed No. 8111

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Phulwarisharif

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **20/07/2018** by **Dipesh Kumar Sharma**
A Stamp Duty of Rs. **144440**/- 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. **8111** in Book No. **1**, Volume No. **139** on pages from **51** to **68** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **22** / Year **2018**

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

Date: 21/07/2018 Token No: 8441 /2018

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित विवरणी के अनुरूप सही पाया। 21/7/18

हस्ताक्षर एवं मुहर जाँचा, लिपिक

Scanned by........ JEETENDRA KUMAR

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 20.7.18 को

(1) श्री दिपेश कुमार शर्मा पिता का नाम श्री रघुवंश कुमार शर्मा, उम्र- 45 वर्ष, पेशा- व्यवसाय, पैन नं.- AZIPS5840 H

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Sub District Registry Office,Phulwarisharif

Token Number 8441 | Reg. Year 2018 | Serial Number 8165 | Deed Number 8[illegible]

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Anil Kumar Sinha (Dir.)						

Sig. Anil Kumar Sinha 20/7/2018

Executant Ahilya Sharma

Sig. अहिल्या शर्मा 20-7-2018.

Presented By Dipesh Kumar Sharma

Sig. Dipesh Kumar Sharma 20-7-2018

Executant Dipesh Kumar Sharma | × Photo | × Thumb | × Index | × Middle | × Ring | × Little

Sig.

Executant Rajesh Kumar Sharma

Sig. [signature] 20.7.18

Executant Subodh Kumar

Sig. Subodh 20/7/18

Identified By Pushparaj Pathak

Sig. P. Pathak 20/07/2018

पक्षकार द्वारा स्थल जाँच कराया गया जो मौजा महम्मदपुर में स्थित है जिसका खाता सं० 63 एवं 40 प्लॉट नं० 1330 एवं 1345 एवं चौहद्दी हाल सर्वे प्लॉट 1330 एवं 1345 का अंश एवं सर्वे प्लॉट 1330 एवं पूर्व सर्वे प्लॉट नं० 130 का अंश [illegible] पूर्व सर्वे प्लॉट नं० 130 का अंश [illegible] आवासीय की परती भूमि है।

[signature] 25-7-18

Dipesh Kumar Sharma 20-07-2018

(2) **श्रीमती अहिल्या शर्मा** पति का नाम श्री यदुवंश कुमार शर्मा, उम्र- 60.. वर्ष, पेशा- गृहिणी, पैन नं.- CBBPS4473F

(3) **श्री राजेश कुमार शर्मा** पिता का नाम श्री रघुवंश कुमार शर्मा, उम्र- 45 वर्ष, पेशा- व्यवसाय, पैन नं.- AODPS3528N, सभी निवासी महल्ला- छोटी बदलपुरा, खगौल, पोस्ट एवं थाना- खगौल, जिला- पटना, राज्य- बिहार, राष्ट्रीयता- भारतीय,

(4) **श्री सुबोध कुमार** पिता का नाम स्व. जादुनाथ लाल कर्ण, उम्र- 46 वर्ष, पेशा- नौकरी, पैन नं.- AWLPK9069Q, निवासी महल्ला- आम गोला, पंखा टोली, खजुरबन्नी, मुज्जफरपुर रमना, पोस्ट- रमना, थाना- काजी महमदपुर, जिला- मुज्जफरपुर, पिन कोड- 842002, राज्य- बिहार, राष्ट्रीयता- भारतीय, 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।

मो. नं.- 9386898548

एवं

ARIHANT CONSTECH PRIVATE LIMITED, जिसका पंजीयन संख्या- U45200BR2010PTC016215 OF 2010-2011 एवं पंजीकृत कार्यालय- डी- 2/4 "देवी विला", पूर्णेन्दु नगर, फुलवारीशरीफ, पटना में अवस्थित है, द्वारा निदेशक **श्री अनिल कुमार सिन्हा** पिता का नाम श्री के.डी. नारायण, निवासी- रेलवे लोको कॉलोनी, खगौल, थाना- खगौल, जिला-पटना, 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।

पैन नं.- AAJCA0654J

मो. नं.- 9334389286

यह कि जमीन मालिक मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं.- 41, तौजी नं.- 5070, खाता नं. 63 एवं 40 (तिरसठ एवं चालीस), सर्वे प्लौट नं. क्रमशः 1330 एवं 1345 (एक हजार तीन सौ तीस एवं एक हजार तीन सौ पैंतालीस), एराजी 9761 वर्गफीट जो 22.41

Rajesh Kumar Sharma 20-07-2018
अहिल्या शर्मा 20-7-2018.
20.7.18
20/7/18

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

डिसमील के समतुल्य 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 स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसमें जमीन मालिक श्री दीपेश कुमार शर्मा ने निबंधित वसीका द्वारा श्रीमती उषा राय पति का नाम स्व. राम निरंजन राय, निवासी ग्राम- भुसौला दानापुर, पोस्ट- मुबारकपुर, थाना-फुलवारीशरीफ, जिला-पटना द्वारा प्राधिकृत मोख्तार श्री सुमन कुमार सिंह पिता का नाम श्री हरिदयाल सिंह, निवासी- 72, आधारशीला कॉपलेक्स, दक्षिणी गाँधी मैदान, थाना- गाँधी मैदान, जिला-पटना एवं श्री सुरेश प्रसाद पिता का नाम श्री भदेश्वर सिंह, निवासी ग्राम एवं थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, जिन्हें प्राधिकरण पत्र संख्या- 1154/2009 द्वारा शक्ति प्रदत्त है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-4, जिल्द संख्या- 15 पृष्ठ संख्या- 564 से 570 तक पर अंकित कर सी.डी.- 3 में संधारित कर दिनांक 12.05.2009 को हुआ है, से दिनांक 06.07.2009 को सर्वे प्लौट नं. 1330, एराजी 2700 वर्गफीट जमीन क्रय की है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 204, पृष्ठ संख्या- 358 से 367 तक पर अंकित कर सी.डी.- 32/2009 में कुल 10 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 12653/2009 द्वारा हुआ है, जमीन मालिक श्रीमती अहिल्या शर्मा ने निबंधित वसीका द्वारा श्रीमती उषा राय पति का नाम स्व. राम निरंजन राय, निवासी ग्राम- भुसौला दानापुर, पोस्ट- मुबारकपुर, थाना-फुलवारीशरीफ, जिला-पटना द्वारा प्राधिकृत मोख्तार श्री सुमन कुमार सिंह पिता का नाम श्री हरिदयाल सिंह, निवासी- 72, आधारशीला कॉपलेक्स, दक्षिणी गाँधी मैदान, थाना- गाँधी मैदान, जिला-पटना एवं श्री सुरेश प्रसाद पिता का नाम श्री भदेश्वर सिंह, निवासी ग्राम एवं थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, जिन्हें प्राधिकरण पत्र संख्या- 1154/2009 द्वारा शक्ति प्रदत्त है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-4, जिल्द संख्या- 15 पृष्ठ संख्या- 564 से 570 तक पर अंकित कर सी.डी.- 3 में संधारित कर दिनांक 12.05.2009 को हुआ है, से दिनांक 02.09.2009 को सर्वे प्लौट नं. 1330, एराजी 2700 वर्गफीट जमीन क्रय की है,

Dish Kumar Sharma 20-07-2018

अहिल्या शर्मा 20-7-2018

20.7.18

20/7/18

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 272, पृष्ठ संख्या- 98 से 107 तक पर अंकित कर सी.डी.- 42/2009 में कुल 10 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 16910/2009 द्वारा हुआ है, जमीन मालिक श्री राजेश कुमार शर्मा ने निबंधित वसीका द्वारा श्रीमती मंजु देवी पति का नाम श्री दिलीप कमार राम, निवासी ग्राम- राजा बाजार, आरा मशीन गली, थाना- शास्त्री नगर, जिला- पटना द्वारा प्राधिकृत मोख्तार श्री सुरेश प्रसाद पिता का नाम श्री भदेश्वर सिंह, निवासी ग्राम एवं थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, जिन्हें प्राधिकरण पत्र संख्या- 1174/2010 द्वारा शक्ति प्रदत्त है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-4, जिल्द संख्या- 16 पृष्ठ संख्या- 141 से 147 तक पर अंकित कर सी.डी.- 3 में संधारित कर दिनांक 25.03.2010 को हुआ है, से दिनांक 16.03.2013 को सर्वे प्लौट नं. 1345, एराजी 3000 वर्गफीट जमीन क्रय की है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 178, पृष्ठ संख्या- 1 से 13 तक पर अंकित कर सी.डी.- 28/2013 में कुल 13 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 8166/2013 द्वारा हुआ है एवं जमीन मालिक श्री सुबोध कुमार ने निबंधित वसीका द्वारा श्री जितेन्द्र कुमार पिता का नाम श्री श्यामनन्दन राय, निवासी ग्राम- फुलीया टोला, भुसौला दानापुर, पोस्ट- मुबारकपुर, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला- पटना से दिनांक 21.08.2015 को सर्वे प्लौट नं. 1330, एराजी 1361 वर्गफीट जमीन क्रय की है, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 138, पृष्ठ संख्या- 246 से 255 तक पर अंकित कर सी.डी.- 22/2015 में कुल 10 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 7145/2015 द्वारा हुआ है, तब से जमीन मालिक लेख्य सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को जमाबन्दी संख्या- 1216 पर 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 उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

20-07-2018

20-7-2018

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

1. 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।

2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

3. 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।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में कुल निर्मित फ्लैट में जमीन मालिक श्री दीपेश कुमार शर्मा का एक 2BHK एवं एक 3BHK का फ्लैट, श्रीमती अहिल्या शर्मा का एक 2BHK एवं एक 3BHK का फ्लैट, श्री राजेश कुमार शर्मा का एक 2BHK एवं एक 3BHK का फ्लैट एवं श्री सुबोध कुमार का एक 3BHK फ्लैट होगा एवं शेष सभी फ्लैट डेवलपर्स का होगा।

5. 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

20-07-2018

अहिल्या शर्मा 20-7-2018.

20.7.18

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

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 सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

6. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से सक्षम प्राधिकार को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

7. 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 सक्षम प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

8. 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 और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

9. यह कि जमीन मालिक सहमत है 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

20-07-2018

20-7-2018

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

10. 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 श्री दीपेश कुमार शर्मा का एक 2BHK एवं एक 3BHK का फ्लैट, श्रीमती अहिल्या शर्मा का एक 2BHK एवं एक 3BHK का फ्लैट, श्री राजेश कुमार शर्मा का एक 2BHK एवं एक 3BHK का फ्लैट एवं श्री सुबोध कुमार का एक 3BHK फ्लैट होगा तथा शेष सभी डेवलपर्स का होगा जो तकनिकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटी का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण किया जायेगा और संशोधित निर्माण में जमीन मालिक हकदार नहीं होगें।

11. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक श्री दीपेश कुमार शर्मा का एक 2BHK एवं एक 3BHK का फ्लैट, श्रीमती अहिल्या शर्मा का एक 2BHK एवं एक 3BHK का फ्लैट, श्री राजेश कुमार शर्मा का एक 2BHK एवं एक 3BHK का फ्लैट एवं श्री सुबोध कुमार का एक 3BHK फ्लैट 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 चीज़ें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

12. 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 सक्षम प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

20-07-2018
20-7-2018

सब निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

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।

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

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 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 बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के 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 सक्षम प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

13. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(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।

Anil Kumar Sharma 20-07-2018

ओइन्द्र शर्मा 20-7-2018.

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

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

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

(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 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।

14. 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।

15. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"ARIHANT CONSTECH PRIVATE LIMITED"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण

20-07-2018

20-7-2018

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

इमारत का नाम "...................." होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

16. 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 हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

17. 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।

18. सक्षम प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

19. 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 (दो फ्लैट वाले को दो पार्किंग एवं एक फ्लैट वाले को एक पार्किंग) पर भी जमीन मालिक को अनुपातिक अधिकार होगा।

20-07-2018

20-7-2018

उप निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

20. डेवेलपर सक्षम 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 करायेंगे।

21. 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 सक्षम प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

22. 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।

23. प्रस्तावित इमारत सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं.- 41, तौजी नं. - 5070, खाता नं. 63 एवं 40 (तिरसठ एवं चालीस), सर्वे प्लौट नं. क्रमशः 1330 एवं 1345 (एक हजार तीन सौ तीस एवं एक हजार तीन सौ पैतालीस), एराजी 9761 वर्गफीट जो 22.41 डिसमील के समतुल्य है। जिसकी प्लौटवार एराजी एवं चौहद्दी निम्नवत है :-

सर्वे प्लौट नं.- 1330, एराजी- 6761 वर्गफीट
अर्थात 15.52 डी. मूल्य- 49,68,000/-

चौहद्दी

उत्तर	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
दक्षिण	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
पूरब	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
पश्चिम	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश

सर्वे प्लौट नं.- 1345, एराजी- 3000 वर्गफीट अर्थात 6.88डी. मूल्य- 22,05,000/-

चौहद्दी

उत्तर	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1345 का अंश
दक्षिण	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1345 का अंश
पूरब	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1345 का अंश
पश्चिम	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 093** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 71,73,000/- (इक्हत्तर लाख तिहत्तर हजार) रूपया है।

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा	:-	सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी.फ्रेम ढांचा।
civil कार्य	:-	सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, 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 प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पुती होंगी।
दरवाजे	:-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नही होगा।
खिड़कियाँ	:-	लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
फर्श :-		ग्रे मोजेक अथवा मोजेक टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:-	मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।
भंडार घर	:-	निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
रसोई घर	:-	हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।
बिजली व्यवस्था:-		मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

20-7-2018

20-7-2018

निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। डेवलपर और जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

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

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

1. PUSHPARAJ PATHAK
S/o VIJAY KUMAR PATHAK
MOURYA VIHAR, EKTA
NAGAR, KHAGAUL, PATNA
20/07/2018

Anil Kumar Sharma 20-7-2018
अनिल कुमार शर्मा 20-7-2018.

2. Rohit Anand
S/o Junarani Prasad
ADD:- LOCO Colony.
Q.NO- 447/A
Khagaul, Patna-801105
Dated:- 20/07/2018.

20/7/18

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Arihant Constech (P) Ltd.
Anil Kumar Sinha 20/7/2018
Managing Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

(जे. कुमार)
"चैम्बर", समाहरणालय
अधिवक्ता संघ, पटना।

20/7/18
(जीतवाहन कुमार)
अधिवक्ता
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

[Ad]missible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian [S]tamp 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. 144440/-**		Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	0/-	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	140940/-

Registration Fee (FEE PAID)

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Registering Officer
Phulwarisharif

Date: 20/07/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwarisharif on Friday, 20th July 2018 by Dipesh Kumar Sharma Raghuwash Kumar Sharma by profession Business. Status - Executant

Dipesh Kumar Sharma 20-7-2018

Registering Officer
Phulwarisharif

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/07/2018**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pushparaj Pathak' age '25' Sex 'M', 'Vijay Kumar Pathak', resident of 'At-C/O-B. Pathak, Mourya Vihar Ekta Nagar, Nandani Niwas, Nikat Ply Wood Fectory, Khagaul, Patna-801105 (Bihar)'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Phulwarisharif

Date : 20/07/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Phulwarisharif in Book No. 1 Volume No. 139 on page no. 51 to 68 for the year 2018 and stored in CD Volume No. 22 , year 2018. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 8441 Year : 2018 S.No. : 8165 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . :

बिहार सरकार
SCORE 4.1

Registering Officer
Phulwarisharif

Date : 21/07/2018

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

DEED NO: 8111

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
भारत सरकार
Unique Identification Authority of India
Government of India

आधार

E-Aadhaar Letter

नामांकन क्रमांक/Enrolment No.: 2017/00233/02683

Date: 12/03/2014

Pushparaj Pathak (पुष्पराज पाठक)
S/O Vijay Kumar Pathak, C/o B Pathak, Mourya Bihar
Eakta Nagar, Nandni Niwas, Near Ply Wood Factory,
Khagaul, Patna,
Bihar - 801105

आपका आधार क्रमांक/ Your Aadhaar No.:

4696 5489 0565

सूचना

- आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं |
- पहचान का प्रमाण ऑनलाइन ऑथेन्टिकेशन द्वारा प्राप्त करें |
- यह एक इलेक्ट्रॉनिक प्रक्रिया द्वारा बना हुआ पत्र है |

INFORMATION

- Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship.
- To establish identity, authenticate online.
- This is electronically generated letter.

पहचान

Signature Not Verified
Digitally signed by Sandeep Bhardwaj
Date: 2014.03.12 10:53:41 IST

आधार-आम आदमी का अधिकार

1947 1800 300 1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

- आधार देश भर में मान्य है.
- आधार के लिए आपको एक ही बार नामांकन दर्ज करवाने की आवश्यकता है.
- कृपया अपना नवीनतम मोबाइल नंबर तथा ई-मेल पता दर्ज कराएं. इससे आपको विभिन्न सुविधाएं प्राप्त करने में सहूलियत होगी.

- Aadhaar is valid throughout the country.
- You need to enrol only once for Aadhaar.
- Please update your mobile number and e-mail address. This will help you to avail various services in future.

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पुष्पराज पाठक
Pushparaj Pathak
जन्म तिथि/ DOB: 12/02/1993
पुरुष / MALE

पता:
S/O विजय कुमार पाठक,
कु/ऑ बी पाठक, मौर्य विहार
एकता नगर, नंदनी निवास,
निकट पली वूड फैक्ट्री,
खगौल, पटना,
बिहार - 801105

Address:
S/O Vijay Kumar Pathak, C/o B Pathak, Mourya Bihar Eakta Nagar, Nandni Niwas, Near Ply Wood Factory, Khagaul, Patna, Bihar - 801105

4696 5489 0565

4696 5489 0565

आधार-आम आदमी का अधिकार   Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

P. Pathak

मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन, बिहार सरकार
Prohibition, Excise & Registration Dept., Govt. Of Bihar

PORTAL FOR e SERVICES

बिहार सरकार

Help

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	BHR201807113339M
DSRO CODE	**2806**
Party Name	**Arihant constech pvt. ltd. Dir. A. K. Sinha**
Stamp Duty-(R0030021030001)	**139440**
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	**1000**
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	**0**
Challan Total Amount	**140440**
Status	**Success**
Payment Date	2018-07-18 16:54:00.0
CIN	null

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

बिहार सरकार

मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन, बिहार सरकार
Prohibition, Excise & Registration Dept., Govt. Of Bihar

PORTAL FOR e SERVICES

Help

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	BHR201807128732M
DSRO CODE	**2806**
Party Name	**Arihant constech pvt. ltd. Dir. A. K. Sinha**
Stamp Duty-(R0030021030001)	**0**
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	**19000**
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	**0**
Challan Total Amount	**19000**
Status	**Success**
Payment Date	2018-07-21 11:04:29.0
CIN	null

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

आयकर विभाग
भारत सरकार
INCOME TAX DEPARTMENT
GOVT. OF INDIA
DIPESH KUMAR SHARMA
RAGHUBANSH KUMAR SHARMA
12/01/1975
Permanent Account Number
AZIPS5840H
Signature

स्थाई लेखा संख्या /PERMANENT ACCOUNT NUMBER

AODPS3528N

नाम /NAME

RAJESH KUMAR SHARMA

पिता का नाम /FATHER'S NAME

RAGHUBAS KUMAR SHARMA

जन्म तिथि /DATE OF BIRTH

18-11-1972

हस्ताक्षर /SIGNATURE

आयकर आयुक्त (कम्प्यूटर केन्द्र)

Commissioner of Income-tax(Computer Operations)

20.7.2018

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

AZIPS5841G

नाम / Name
ANIL KUMAR SINHA

पिता का नाम / Father's Name
KAPIL DEO NARAIN

जन्म की तारीख / Date of Birth
15/01/1979

* PAN Application Digitally Signed, Card Not Valid unless Physically Signed

20072017

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

SUBODH KUMAR

JADU NATH LAL KARN

14/08/1972

Permanent Account Number

AWLPK9069Q

Signature

19102007

20/7/18

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR

क्रमांक ... क्रेता का नाम एव पता ...

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director
30/7/2018

विकास कार्य एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट)

आज दिनांक 30 अगस्त जुलाई 2018 ई0 को यह एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच किया गया।

श्री जितेन्द्र कुमार, पिता— श्री श्याम नंदन राय, निवासी फुलिया टोला, भुसौला दानापुर, थाना—फुलवारीशरीफ, पो0—मोबारकपुर, पटना, जिला—पटना (बिहार), भारतीय नागरिक।

प्रथम पक्ष ....

Jitendra Kumar

बनाम

मेसर्स अरिहंत कॉन्सटेक प्राईवेट लिमिटेड, कम्पनी रजिस्टर्ड अंडर इंडियन कम्पनीज एक्ट 1956 के अंतर्गत पंजीकरण संख्या – **U45200BR2010PTC016215** प्रधान कार्यालय – D-2/4, देवी विला, पूर्णेन्दू नगर, फुलवारीशरीफ, जिला – पटना, बिहार के प्रबंध निदेशक श्री अनिल कुमार सिन्हा वल्द श्री कपिल देव नारायण सिन्हा, भारतीय – नागरिक।

दूसरा पक्ष ....

विदित हो कि इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट के परिशिष्ट–1 में वर्णित सम्पत्ति भूखंड स्वामी के मौरुसी संपत्ति है जिस पर आज तारीख खरीदारी से भूखंड स्वामी बेला सिरकते गैरे मालिक मुस्तकिल काबिज वो दाखिल है वो रहते चले आते हैं वो सैय्र बैर वैयाना हर तरह के नुक्स हकीयत वो वारदैन से पाक वो साफ है वो खाना संख्या 5, में वर्णित सम्पत्ति का मालिक वो अधिकारी लेख्यकारी के अलावे अन्य कोई भी दूसरा व्यक्ति नहीं है जो हर प्रकार के ऋण भार दोष से मुक्त है।

यह है कि प्रथम पक्ष ने अपने उपरोक्त जमीन को जिसका पूर्ण विवरण इस एकरारनामा के नीचे दर्ज है उसको दूसरा पक्ष को बहुमंजिलीय मकान बनाकर विकसित करने के लिए देना स्वीकार किया है वो दूसरा पक्ष भी उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिली मकान बनाकर विकसित करने के लिए लेना स्वीकार किए हैं।

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

यह है कि प्रथम पक्ष ने इस लिखित एकरारनामा लिखवाकर दूसरा पक्ष को बहुमंजिलीय मकान बनाने के लिए उपरोक्त जायदाद परिशिष्ट संख्या – 1 पर पूर्ण रूप से इसलिए दखल कब्जा दे दिया है कि वो उस पर बहुमंजिलीय इमारत में दुकान, ऑफिस, फ्लैट्स वो कार पार्किंग बनायेंगे जिसकी निम्नलिखित शर्तें हैं :–

1. यह है कि प्रथम पक्ष ने दूसरा पक्ष को विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त जमीन जिसका विवरण इस वसीका के परिशिष्ट संख्या–1 में दर्ज है, वो हर प्रकार के नुक्स हकियत वो ऋण भार से मुक्त है, वो अगर बहुमंजिलीय मकान बनाने के समय या बनाने के बाद किसी प्रकार का नुक्स हकियत या ऋण भार पाया जाएगा तो उसकी क्षतिपूर्ति का पूर्ण भार प्रथम पक्ष पर रहेगा।
2. यह कि इस एकरारनामा के निष्पादन हो जाने के बाद तुरंत उस जमीन को दूसरा पक्ष द्वारा अमीन से मापी करवा कर बहुमंजिलीय मकान बनाने की कार्रवाई शुरू कर देंगे।
3. यह है कि दूसरा पक्ष (डेवलपर) उस जमीन पर किसी तरह का बहुमंजिला मकान बनाने का काम नियमानुकूल ही करेंगे तथा जो भी बहुमंजिला मकान बनायेंगे उसे पहले सक्षम पदाधिकारी विभाग के द्वारा जरूरत के मुताबिक आदेश प्राप्त करेंगे। इस कार्य के लिए डेवलपर ,पटना नगर निगम/पी० आर० डी०

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

ए0 से नक्शा प्रपोज्ड प्लान नियम कानून के तहत पास करायेंगे जिंरा (प्रपोज्ड प्लान) भू–खंड मालिक को दिखाने के बाद उनकी सहमति से ही दाखिल करेंगे। तत्पश्चात् ही डेवलपर उस भूमि पर बहुमंजिला मकान का नक्शा पास तथा निर्माण कार्य प्रारंभ करेंगे।

4. यह है कि डेवलपर यानी दूसरा पक्ष और जमीन मालिक फ्लैटों का बंटवारा पी0 आर0 डी0 ए0 पटना नगर निगम से नक्शा पास हो जाने के बाद ही निर्धारित हिस्सा .जिसमें भू–खण्ड स्वामी (लेख्यकारी) को 50% एवं डेवलपर (लेख्यधारी) यानी दूसरा पक्ष को 50% हिस्सा है जो दोनों पक्ष बांट लेंगे तथा यह बंटवारा दोनों पक्षों के हिस्से क्रमशः "भू–खण्ड स्वामी" (लेख्यकारी) को 50% किसी तल्ला (फलोर) पर आगे–पीछे से बना हुआ एवं ग्राउंड फ्लोर में कार पार्किंग स्पेस देवेंगे। 50% फ्लैट वो कार पार्किंग स्पेस डेवलपर यानि दूसरा पक्ष को होगा। इसके बाद ही जमीन मालिकान एवं डेवलपर (विकासकर्त्ता) अपने–अपने हिस्से के दूकान, ऑफिस, फ्लैट को बिक्री करने का अधिकार होगा।

5. यह की प्रथम पक्ष वो दूसरा पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपने–अपने हिस्से को किसी को विक्रय कर सकते हैं या किराया पर लगा सकते हैं या उस पर

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director
30/11/2013

व्यवसायिक संस्था से कर्ज ले सकते हैं या खुद निवास कर सकते हैं।

6. यह कि प्रथम पक्ष वो दूसरा पक्ष को बने हुए बहुमंजिलीय मकान में अपना–अपना हिस्सा किधर मिलेगा इसको दोनों पक्ष आपस में बैठकर पटना नगर निगम/पी0 आर0 डी0 ए0 से नक्शा पास होने के बाद तय कर एकरारनामा (Allotment Agreement) बना लेंगे। प्रथम पक्ष द्वारा फ्लैट, दूकान, ऑफिस का हस्तांतरण किए गए फ्लैटों, दूकान, ऑफिस के व्यक्तियों को उपरोक्त संयुक्त स्थान संयुक्त रूप से उपयोग करने का अधिकार रहेगा।

7. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट–1 (एक) में वर्णित भूमि पर विकास कर बहुमंजिला मकान निर्माण करने का अधिकार सिर्फ दूसरा पक्ष यानी डेवलपर का ही होगा। भवन निर्माण करने के संबंध में नक्शा पास करने का काम किसी सक्षम पदाधिकारी का आदेश प्राप्त करने की जवाबदेही सिर्फ दूसरा पक्ष का ही रहेगा। उन सब चीजों में जो भी खर्च वहन करना पड़े वह दूसरा पक्ष ही करेंगे।

8. यह कि भवन निर्माण में डेवलपर द्वारा जो भी भवन निर्माण के संबंध में खर्च होगा उसका हिसाब–किताब, लेन–देन से किसी भी तरह का कोई

मतलब या संबंध प्रथम पक्ष को या उनके वारिसान या उनके उत्तराधिकारियों को नहीं रहेगा।

9. यह कि बहुमंजिलीय मकान पूर्ण रूप से विकसित करने का निर्माण अवधि पी0 आर0 डी0 ए0/पटना नगर निगम से नक्शा स्वीकृत होने के बाद 5 (पांच) साल के अलावा छः महीना के 'ग्रेस पीरियड' के साथ रहेगा। दूसरा पक्ष खण्ड–खण्ड कर या जिस तरह से सुविधा हो उस तरह उक्त अवधि तक निश्चित रूप से निर्माण का कार्य पूरा कर प्रथम पक्ष को दिए गए 50% हिस्से के अनुसार पूरा कर देंगे तथा उक्त अवधि के अंदर ही पूर्ण रूप से निर्मित फ्लैट/कार पार्किंग पर दखल कब्जा प्रथम पक्ष के हिस्से के अनुसार दूसरा पक्ष करा देंगे। भू–खण्ड मालिक के हिस्से में दिया गया 50% फ्लैट/कार पार्किंग आदि समेत दिया जाएगा जो उक्त अवधि के अंदर देंगे जो एकरारनामा में वर्णित जमीन का 50% का मूल्य होगा। भविष्य में भू–खण्ड मालिक एवं उनके वारिसान तथा उत्तराधिकारी भी उक्त भू–खण्ड पर 50% तथा भू–खण्ड पर आनुपातिक रूप से दूसरा पक्ष को मिले फ्लैट/कार पार्किंग आदि पर किसी प्रकार न तो दावा करेंगे न रहेगा।

10. यह कि किसी अनहोनी घटना या प्रकृति की कोप लीला, सरकारी, संस्था से रूकावट इत्यादि के वजह

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

Jitendra Kumar

से भवन निर्माण में जो विलम्ब होगा उक्त अवधि को निर्माण की अवधि में नहीं लिया जाएगा।

11. यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति करने का अधिकार नहीं रहेगा। अगर प्रथम पक्ष के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा बहुमंजिलीय कार्य रोक दिया जाता है तो वह अवधि निर्माण अवधि में नहीं लिया जाएगा।

12. यह कि समयानुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर बदल करना पड़े तो भवन निर्माता यानि डेवलपर प्रथम पक्ष से विचार कर उक्त कार्य को करेंगे।

13. यह कि डेवलपर स्वयं या किसी अन्य भवन निर्माता या ठीकेदार को रखकर भवन निर्माण कराएंगे, निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ दूसरा पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार, दूसरा पक्ष सुविधानुसार अभियंता, आर्किटेक्ट, सर्वेयर बहाल कर सकते हैं। जिसका सम्पूर्ण व्यय दूसरा पक्ष को वहन करना है जो दायित्व है।

14. यह कि दोनों पक्षकार सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा – 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप

Arihant Constech (P.) Ltd.
Managing Director

भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक 50% एवं भू–स्वामी 50% अपने–अपने हिस्से को पृथक से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। जिसके लिए विकासक/संप्रवर्तक को भी अलग से किसी भी पावर ऑफ अटार्नी या किसी एग्रीमेंट ऑनर–सीप एक्ट 2006 एवं बिहार अपार्टमेंट ऑनर–सीप रूल 2006 में इस तरह का प्रावधान विकासकर्ता के पक्ष में किया गया है जिसके अनुसार विकासकर्ता अपना स्वामित्व एवं अधिकारी डेवलपमेंट एग्रीमेंट में दिए गए विवरणों के अनुसार करेंगे एवं अपने हक वो हिस्सा के अनुसार अपने उपयोग वो उपभोग में लावेंगे तथा विकासक (विकासकर्त्ता) अपने हिस्से का 50% क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए करारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के 50% हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। इसके बाजवूद भी अगर आवश्यकता होगी तो जमीन मालिक एवं अनिबंधित/निबंधित सामान्य पावर ऑफ अटार्नी देंगे और डेवलपर अथवा/और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारियों के पक्ष में पंजीकृत कराएंगे जिसमें डेवलपर को कोई कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त

Arihant Constech (P) Ltd.
30/12/2018
Managing Director

Jitendra Kumar

भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकारी देंगे जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिए तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों की बिक्री, रजिस्ट्री इत्यादि के लिए विकासक एवं जमीन मालिक अपने–अपने हिस्से को अलग–अलग करेंगे तथा संयुक्त रूप से निबंधन करने की कोई आवश्यकता नहीं है।

15. यह है कि इस लेख्य के परिशिष्ट संख्या–1 (एक) में वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में किसी भी विभाग में आवेदन देने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने या अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ–पत्र या अन्य किसी चीज की जरूरत पड़े तो यह कार्य करने के लिए दूसरा पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा।

16. यह कि दूसरा पक्ष भू–खण्ड के 50% हिस्से को छोड़कर अपने हिस्से के खरीददार को ट्रांसफर के हित में अपने किसी भी फ्लैट/ब्लॉक सिक्यूरिटी के रूप में रहेगा। इस कर्ज की पूरी भरपाई खरीददार स्वयं करेंगे। दूसरे शब्दों में इस कर्ज से संबंधित देनदारी प्रथम पक्ष की नहीं होगी। इस कार्य में प्रथम पक्ष किसी तरह की कोई आपत्ति प्रकट नहीं करेंगे।

17. यह कि डेवलपर (दूसरा पक्ष) किसी भी निर्माण कार्य का सम्पादन प्रमाणित प्लान एवं नियमानुकूल के तहत करेंगे। फिर भी कोई फाइन या पेनाल्टी इस

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

निर्माण कार्य पर किसी विभाग द्वारा लगाया गया तो डेवलपर को व्यय करना होगा।

18. यह कि एग्रीमेंट के तहत जो भी अधिकार भू–खंड मालिक को प्राप्त है, वह पूरा अधिकार उनके उत्तराधिकारी / वारिसान (Nominee) का भी रहेगा। भवन में सार्वजनिक स्थान, सीढ़ी, सार्वजनिक पार्किंग का जगह, कैंपस, लिफ्ट, पोर्टिको इत्यादि में जो अधिकार डेवलपर या उनके वारिसान को होगा वही अधिकार भू--खंड मालिक या उनके उत्तराधिकारी / वारिसान का रहेगा।

19. यह कि प्रथम पक्ष या उनके उत्तराधिकारी / वारिसान तथा दूसरा पक्ष या उनके वारिसान के बीच विवाद की स्थिति में भविष्य में भू–स्वामी एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विटेरेसन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जाएगा।

यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता और प्रथम पक्ष के द्वारा सभी सदस्यों का एक एसोसिएशन बन जाएगा। इस अपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसिएशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेंट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे। भवन हैण्ड–ओवर के समय सिक्यूरिटी अगाउंट एसोसिएशन के राय से जो तय होगा अकाउंट में जमा कर लेंगे। इसमें प्रथम पक्ष एवं

Arihant Constech (P) Ltd.
30/12/2018
Managing Director

विकासकर्त्ता के सभी सदस्यों को कोई आपत्ति नहीं होगी।

यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जाएगा।

20. यह कि बहुमंजिलीय भवन का नाम ".." होगा।

21. यह कि इस एग्रीमेंट के निष्पादित होने के दिन से ही भू–खंड पर डेवलपर यानि दूसरा पक्ष का अधिकार हो जाएगा और डेवलपर उस जमीन पर विकास या निर्माण हेतु अपने खर्च पर कार्य प्रारंभ कर देगा। इसमें भू–खंड मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

22. यह कि भू–स्वामीगण या उनके वारिसान किसी भी व्यक्ति को परिशिष्ट संख्या–1 में वर्णित जमीन को किसी के हाथ न तो वयवयाना करेंगे, न बेचेंगे, न किसी को इजारा रखेंगे, न किसी प्रकार का चार्ज जमीन पर नहीं करेंगे। अगर ऐसा करते हैं तो इस विकास एग्रीमेंट के समक्ष अवैध एवं गैर–कानूनी होगा एवं विकासक को इस विकास एग्रीमेंट के अंतर्गत प्रदत्त अधिकारों पर किसी प्रकार का आक्षेप या हनन नहीं होगा।

23. यह कि डेवलपर इस लेख्य के परिशिष्ट संख्या–1 में वर्णित भू–खंड पर भवन निर्माण करने में डेवलपर को कोई पार्टनर या साझेदार की आवश्यकता हो या कोई सोसायटी या कोई कॉरपोरेट बॉडी शामिल

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

Jitendra Kumar

करने की जरूरत हो, तो वह स्वतंत्र रूप से कर सकते हैं। इसमें किसी प्रकार की आपत्ति, भू–खंड मालिक को नहीं होगी।

अगर सरकारी नीतियों के कारण, मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जाए तब वैसी हालत में विकासकर्त्ता का दोष नहीं होगा। इस हालत में विकासकर्त्ता द्वारा कार्य करने की अवधि जितना दिन कार्य बंद होगा उतना दिन के लिए बढ़ा दिया जाएगा।

24. यह कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित होने के बाद लेख्यकारीगण अपने नाम के जमाबंदी संख्या .... का वर्तमान, मालगुजारी रसीद दो माह के अंदर अंचल कार्यालय फुलवारीशरीफ पटना से कटाकर या अगर कटा हुआ है तो उसकी प्रति विकासकर्त्ता को देंगे तब विकासकर्त्ता बहुमंजिलिए इमारत का नक्शा नगर निगम पटना में दाखिल करेंगे।

25. यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधिनस्थ न्यायालय से किया जाएगा एवं हकियत से संबंधित किसी प्रकार का न्यायिक मामला होगा तो इसकी सारी जवाबदेही भू–स्वामीगण का होगा और इसके समाधान की जिम्मेवारी डेवलपर की होगी। इसमें जो खर्च आएगा वो भू–स्वामीगण के प्रस्ताविक हिस्से से मिनहा किया जाएगा।

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

26. यह कि दूसरा पक्ष, प्रथम पक्ष के 50% के हिस्से में निम्नलिखित प्रकार की सामग्री लगाकर देंगे एवं माहवारी मेंटेनेंस शुल्क/जेनेरेटर शुल्क/अन्य शुल्क फ्लैट क्रेता को देना होगा। इसी प्रकार भू–स्वामीगण को भी अपने हिस्से के फ्लैट इत्यादि का भी माहवारी मेंटेनेंस शुल्क/जेनेरेटर शुल्क/अन्य शुल्क को देना होगा।

परिशिष्ट फ्लैट में

(क) जमीन सतह (फ्लोरिंग) – फ्लैट की सभी सतह पर टाईल्स फ्लोरिंग होगा।

(ख) खिड़की – वुड विंडो का फ्रेम जिसमें ग्लास के साथ लोहे का ग्रील पेंट किया हुआ रहेगा।

(ग) दरवाजा – सखुआ के लकड़ी का चौखट के साथ 30 एम0 एम0 का मोट प्लस वाटर प्रूफ प्लाईबोर्ड का दरवाजा पेंट किया हुआ रहेगा।

(घ) रसोई – रसोई का मेन स्लैब 20 इंच चौड़ा जिसकी उंचाई जमीन से 30 इंच रहेगा, इस पर ग्रीन मार्बल ग्रेनाईट का स्लैब लगा हुआ रहेगा।

(ड.) स्नानघर (बाथरूम) – बाथरूम के दीवार पे छः फीट उंचा ग्लेज टाईल्स सभी तरफ लगा हुआ रहेगा। सभी फ्लैट में दो वास बेसिन तथा दोनों बाथरूम में हॉट–कोल्ड पानी का पाइप लगा हुआ रहेगा।

(च) दीवाल प्लास्टर ऑफ पेरिस किया हुआ रहेगा।

Arihant Constech (P) Ltd.
30/7/2015
Managing Director

(छ) टेलीफोन तथा केबल – टेलीफोन तथा केबल का ड्राईंग हॉल में प्वाइंट दिया हुआ रहेगा।

(ज) बिजली – नक्शे के हिसाब से सभी जगह बिजली का पाइंट दिया हुआ रहेगा। सभी सामान आई० एस० आई० का होगा।

(झ) जेनेरेटर लोड कैपिसिटी के अनुसार दिया जाएगा।

Arjhant Constech (P) Ltd.
30/07/2013
Managing Director

परिशिष्ट–1 (एक)

हमगी वो तमामी दरोवस्त मवाजी 6 डिसमिल वाके मौजा – मोहम्मदपुर कोरजी, थाना – फुलवारी शरीफ, जिला – पटना सब रजिस्ट्री ऑफिस वो सदर रजिस्ट्री ऑफिस पटना अंदर तौजी नं० – 5070, सर्वे प्लॉट नं० 1345 का अंश, थाना नं० – 41 **जोन – 2, सरकारी भूमि मूल्यांकन सूचि सं० 093,** नगर परिषद् फुलवारी शरीफ हल्का के बाहर है। जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार हैः–

Jitendra Kumar.

चौहद्दी

उत्तर :– प्लॉट नं० 1345

दक्षिण :– प्लॉट नं० 1345

पूर्व :– सिवाना

पश्चिम :– प्लॉट नं० 1330 का पार्ट

यह कि इस लेख्य में लिखी बातों को लेख्य के समक्ष पक्षगण/पक्षकार पढ़कर एवं पढ़वाकर अच्छी तरह समझ–बुझ लिया तथा सही पाकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना हस्ताक्षर कर दिया।

(जीतेन्द्र कुमार)

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष (भू–खंड स्वामी)

Arihant Cons...

Managing Director

मेसर्स अरिहंत कॉन्सटेक प्राईवेट लिमिटेड,

पैन नं0 :–

हस्ताक्षर (दूसरा पक्ष) डेवलपर

हस्ताक्षर गवाहगण

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR AC 164356

क्रमांक ..... दि. .....

क्रेता का नाम एवं पता .....

मुद्रांक विक्रेता, ला० नं० .....

कलक्टोरियट कोर्ट, पटना

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक .... को श्री उपेन्द्र प्रसाद सिन्हा पिता का नाम स्व. रामानन्द सिन्हा, निवासी महल्ला- बुद्धिजीवी कौलनी, रोड नं.-5, दशरथा (पश्चिम), पोस्ट- अनिसाबाद, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना, राज्य- बिहार, राष्ट्रीयता- भारतीय, 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।

Arihant Constech (P) Ltd.

Managing Director

एवं

ARIHANT CONSTECH PRIVATE LIMITED, जिसका पंजीयन संख्या- U45200BR2010PTC016215 OF 2010-2011 एवं जिसका पंजीकृत कार्यालय- डी- 2/4 ''देवी विला'', पूर्णेन्दु नगर, फुलवारीशरीफ, पटना में अवस्थित है, द्वारा निदेशक श्री अनिल कुमार सिन्हा पिता का नाम श्री के.डी. नारायण, निवासी- रेलवे लोको कॉलोनी, खगौल, थाना- खगौल, जिला-पटना, 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 है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं.- 41, तौजी नं. - 5070, खाता नं.- 63 (तिरसठ), सर्वे प्लौट नं.- 1330 (एक हजार तीन सौ तीस), एराजी 3410.5 वर्गफीट जो 7.83 डिसमील के समतुल्य है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक 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 जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसमें जमीन मालिक ने निबंधित वसीका द्वारा श्रीमती अनुपमा कुमारी पति का नाम श्री विवेक कुमार, निवासी ग्राम एवं पोस्ट- खाजा सराय लहेरिया सराय, थाना- लहेरिया सराय, जिला- दरभंगा, राज्य- बिहार से दिनांक 23.01.2013 को एराजी 1410.5 वर्गफीट जमीन क्रय की है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 30, पृष्ठ संख्या- 283 से 294 तक पर अंकित कर सी.डी.- 5/2013 में कुल 12 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 1396/2013 द्वारा हुआ है एवं श्रीमती सीता श्रीवास्तव पति का नाम श्री सुरेश प्रसाद एवं श्रीमती अनामिका आनन्द पति का नाम श्री रजनीश आनन्द, दोनों निवासी महल्ला- काशीपुर, पोस्ट, थाना एवं जिला- समस्तीपुर, राज्य- बिहार से निबंधित वसीका द्वारा दिनांक 23.09.2015 को एराजी

02/08/2018

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

2000 वर्गफीट जमीन क्रय की है, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय फुलवारीशरीफ में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 159, पृष्ठ संख्या- 344 से 353 तक पर अंकित कर सी.डी.- 25/2015 में कुल 10 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 8246/2015 द्वारा हुआ है। तब से जमीन मालिक लेख्य सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को जमाबन्दी संख्या- .... पर 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 है।

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 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 जायेंगा 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।

2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

3. 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। जमीन मालिक ने यह भी विश्वास दिलाया है कि

Upendra Kumar Singh
07/08/2018

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

भविष्य की जरूरतों के अनुसार अगर जरूरत पड़ी तो इन्ही सभी शर्तों के साथ इस एकरारनामा को निबंधित भी कराया जायेगा।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का कुल निर्मित फ्लैट में तीन 3BHK का फ्लैट एवं शेष सभी डेवलपर्स का होगा।

5. 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 सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

6. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

7. 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 सक्षम प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

8. 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 और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

9. यह कि मालिक सहमत है 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।

10. 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 तीन 3BHK का फ्लैट तथा शेष सभी डेवलपर्स का होगा जो तकनिकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटी का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण किया जायेगा और संशोधित निर्माण में जमीन मालिक हकदार नहीं होगें।

11. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को तीन 3BHK का फ्लैट 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,

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

12. 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 सक्षम प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (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 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 शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा

02/08/2018

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

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 अग्रिम 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 हिस्सा खत्म नही 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 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 बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के 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 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,

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

13. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही 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 है।

(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 नही 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।

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

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

14. 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।

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

16. 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 जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

17. 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।

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

18. सक्षम प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति 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।

19. 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 एवं वाहन पार्किंग स्थान पर जमीन मालिक को अनुपातिक अधिकार होगा।

20. डेवेलपर सक्षम 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 करायेंगे।

21. 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 सक्षम प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

22. 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।

23. प्रस्तावित इमारत सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है 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 है।

अनुसूची-I

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं.- 41, तौजी नं. - 5070, खाता नं. 63 (तिरसठ), सर्वे प्लौट नं. 1330 (एक हजार तीन सौ तीस), एराजी 3410.5 वर्गफीट जो 7.83 डिसमील के समतुल्य है। जिसकी एराजीवार चौहद्दी निम्नवत है :-

एराजी- 1410.5 वर्गफीट, मूल्य- 10,37,000/-

चौहद्दी

उत्तर	:-	श्री अनिल कुमार सिन्हा
दक्षिण	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
पूरब	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
पश्चिम	:-	20 फीट चौड़ा सहायक सड़क

एराजी- 2000 वर्गफीट, मूल्य- 14,70,000/-

चौहद्दी

उत्तर	:-	बासा सहकारी गृह निर्माण समिति लि.,
दक्षिण	:-	सर्वे प्लौट नं. 1330 का अंश
पूरब	:-	अठारह फीट चौड़ा सहायक रास्ता
पश्चिम	:-	सर्वे प्लौट नं. 1330 का अंश

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013-14 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 093 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 25,07,000/- (पच्चीस लाख सात हजार) रूपया है।

Upendra Prasad Sinha
02/08/2013

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director
2/8/2013

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- फुलवारी नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी.फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :- फुलवारी नगर परिषद द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, 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 प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पुती होंगी।

दरवाजे	:-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ	:-	लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
फर्श	:	ग्रे मोजेक अथवा मोजेक टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:-	मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।
भंडार घर	:-	निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
रसोई घर	:-	हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।
बिजली व्यवस्था	:-	मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। डेवलपर और जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

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

Arihant Constech (P) Ltd.
Managing Director

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

1.

2.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Arihant Constech (P) Ltd.

Managing Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

(जे. कुमार)
''चैम्बर'', समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

(जीतवाहन कुमार)
अधिवक्ता
''चैम्बर'', समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

क्रम संख्या 15456 तिथि 16.12.2013 मूल्य 1000/- सीट संख्या

क्रेता का नाम एवं पता

L 797635

ओमविजय कुमार, मुद्रांक विक्रेता
ला० नं० 25/87, समाहरणालय, पटना

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक .... को **श्रीमती चित्रा शर्मा** पति का नाम श्री मनीष कुमार शर्मा, निवासी महल्ला- गॉधी आश्रम, खगौल, पोस्ट एवं थाना- खगौल, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

क्रम संख्या 15457 तिथि 16.12.2013 मूल्य 1000 सीट संख्या 2

क्रेता का नाम एवं पता ......

अंगविजय कुमार, मुद्रांक विक्रेता
ला0 नं0 25/87, समाहरणालय, पटना

L 797636

(2)

एवं

ARIHANT CONSTECH PRIVATE LIMITED, जिसका पंजीयन संख्या- U45200BR2010PTC016215 OF 2010-2011 एवं जिसका पंजीकृत कार्यालय- डी-2/4 ''देवी विला'', पूर्णेन्दु नगर, फुलवारीशरीफ, पटना में अवस्थित है, द्वारा निदेशक **श्री अनिल कुमार सिन्हा** पिता का नाम श्री के.डी. नारायण, निवासी- रेलवे लोको कॉलोनी, खगौल, थाना- खगौल, जिला-पटना, 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।

यह कि जमीन मालकिन मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं.- 41, तौजी नं.- 5070, खाता नं. 63 (तिरसठ), सर्वे प्लौट नं. 1330 (एक हजार तीन सौ तीस), एराजी 1361 वर्गफीट जो 3.125 डिसमील के समतुल्य है, पर स्वामिणी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक 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 जमीन मालकिन की स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसे जमीन मालकिन ने निबंधित वसीका द्वारा श्रीमती उषा राय जौजे स्व. राम निरंजन राय, निवासी ग्राम- भुसौला दानापुर, पोस्ट- मुबारकपुर, थाना-फुलवारीशरीफ, जिला-पटना द्वारा प्राधिकृत मोख्तार श्री सुमन कुमार सिंह वल्द श्री हरिदयाल सिंह, निवासी- 72, आधारशीला कॉपलेक्स, दक्षिणी गाँधी मैदान, थाना- गाँधी मैदान, जिला-पटना एवं श्री सुरेश प्रसाद वल्द भदेश्वर सिंह, निवासी ग्राम एवं थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, जिन्हें प्राधिकरण पत्र संख्या- 1154/2009 द्वारा शक्ति प्रदत्त है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-4, जिल्द संख्या- 15 पृष्ठ संख्या- 564 से 570 तक पर अंकित कर सी.डी.- 3 में संधारित कर दिनांक 12.05. 2009 को हुआ है, से दिनांक 06.07.2009 को क्रय की है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 204, पृष्ठ संख्या- 368 से 378 तक पर अंकित कर सी.डी.- 32/2009 में कुल 11 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 12654/2009 द्वारा हुआ है। तब से जमीन मालकिन लेख्य सम्पति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को जमाबन्दी संख्या- .... पर लगान भुगतान कर रसीद कटाती चली आ रही हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

16/12/13

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 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।

2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

3. 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। जमीन मालिक ने यह भी विश्वास दिलाया है कि भविष्य की जरूरतों के अनुसार अगर जरूरत पड़ी तो इन्हीं सभी शर्तो के साथ इस एकरारनामा को निबंधित भी कराया जायेगा।

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।

16/12/13

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का कुल निर्मित फ्लैट में 1 फ्लैट, जिसका कुल क्षेत्रफल 1200 वर्गफीट होगा एवं शेष सभी डेवलपर्स का होगा। इसके अतिरिक्त भवन निर्माण के उपरान्त मो. 5,00,000/- (पाँच लाख) रूपये नगद जमीन मालिक को विकासक द्वारा दिया जायेगा।

6. 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 तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

7. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

8. 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 सक्षम प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

9. 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 **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

10. यह कि मालिक सहमत है 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।

11. 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 एक फ्लैट जिसका कुल क्षेत्रफल 1200 वर्गफीट होगा तथा शेष सभी डेवलपर्स का होगा जो तकनिकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटी का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण किया जायेगा और संशोधित निर्माण में जमीन मालिक हकदार नहीं होगें।

12. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को एक फ्लैट 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।

13. 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 सक्षम प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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

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

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।

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

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

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे

के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के 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 क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

14. 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 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।

15. 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।

15. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "**ARIHANT CONSTECH PRIVATE LIMITED**" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "....................." होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के

प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

17. 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।

18. सक्षम प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) 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।

19. 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 अनुपातिक अधिकार होगा।

20. डेवेलपर सक्षम 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 करायेंगे।

21. 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 सक्षम प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

22. 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।

23. प्रस्तावित इमारत सक्षम प्राधिकार 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 है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला-पटना के थाना नं. - 41, तौजी नं.- 5070, खाता नं. 63 (तिरसठ), सर्वे प्लौट नं. 1330 (एक हजार तीन सौ तीस), एराजी 1361 वर्गफीट जो 3.125 डिसमील के समतुल्य है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सब प्लौट नं.- ए-14
दक्षिण :- सर्वे प्लौट नं.- 1330 का अंश
पूरब :- सहायक सड़क
पश्चिम :- दूसरे की परती जमीन

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2012-13 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 093** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 12,50,000/- (बारह लाख पचास हजार) रूपया है।

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :-	फुलवारी नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
civil कार्य :-	फुलवारी नगर परिषद. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
परिसज्जन :-	ज़मीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पुती होंगी।
दरवाजे :-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ :-	लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
फर्श :-	ग्रे मोजेक अथवा मोजेक टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय :-	मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।
भंडार घर :-	निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
रसोई घर :-	हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।
बिजली व्यवस्था:-	मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। डेवलपर और जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

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

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

1. यह एग्रीमेंट पूर्व की शर्तों के साथ ही अगले पाँच वर्ष के लिए बढाया जाता है।

Vivek Kumar
Navratnapur, Khagaul
Patna - 801105

Chitra Sharma
20-7-2018

Anil Kumar Sinha
20/7/2018

2.

Chitra Sharma

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Anil Kumar Sinha
16/12/13

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

(मनोज कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

(जीतवाहन कुमार)
अधिवक्ता
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।