Book No. :- 1 Deed No. 6279

Serial No. 6558 Circle:-:Danapur

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR AC 351956

Deed No. 6279

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

This document was presented for registration on 21/05/2019 by Neelam Sinha
Stamp Duty of Rs. 571300/- 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. 6279 in Book No. 1, Volume No. 126 on pages from 510 to 526 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 20 / Year 2019

Scanned by

Signature With Date
(Aparna Shiv)
Registering Officer, Danapur

Token No: 6899 /2019

Date: 21/05/2019

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

दस्तावेज जाचाँ

हस्ताक्षर

यह उन्नयन मनोबंध आज दिनांक 21.05.2019 को श्रीमती नीलम सिन्हा पति का नाम श्री रविन्द्र नाथ सिन्हा, निवासी ग्राम एवं पोस्ट- गंगा चक, थाना- मसौढी, जिला-पटना , वर्तमान पता-

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

हस्ताक्षर

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

शेखपुरा, पोस्ट- बी.भी. कॉलेज, थाना- शास्त्रीनगर, जिला-पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक/भू-स्वामिणी 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। मो०नं०-8757181900

एवं

''मेसर्स कविता श्री होम्स प्रा० लि०'', निबंधन कार्यालय फ्लैट नं. 301/सी., ''जगमानो श्री अपार्टमेन्ट'', आरा गार्डेन रोड, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-14 जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन संख्या- U45200BR2008PTC013691 द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री जयप्रकाश सिन्हा** वल्द स्व. किशोरी शरण सिन्हा, निवासी ग्राम- बाकरपुर पोस्ट- जट्टडुमरी, थाना- पुनपुन, जिला- पटना, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता 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। मो०नं०-9470837208

यह कि जमीन मालिक मौजा- मुस्तफापुर, थाना- खगौल, जिला- पटना के थाना नं.- 36, तौजी नं.- 5241 (पाँच हजार दो सौ एकतालीस), खाता नं. 56 (छप्पन), सर्वे प्लौट नं. 919 (नौ सौ उनीस) एराजी- 62.5 डिसमील 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 सर्वे प्लौट संख्या- 919 एराजी- 1 एकड़ 17 डिसमील जमीन सर्वे खतियान में जयनारायण दास वल्द रामबलम दास के नाम दर्ज है। खतियान रैयत ने दिनांक 08.02. 1921 को एक निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा श्री रूच्चा सिंह वल्द रघुनाथ सिंह के नाम बिक्री कर दिया, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 9, पेज संख्या- 50 से 54 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 212/1921 द्वारा हुआ है। तब से रूच्चा सिंह अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने वंशज लोकनाथ सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। लोकनाथ सिंह

नीरज सिन्हा
21-5-2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
21/05/2019
Managing Director

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

अपने पुत्र माधव सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये और माधव सिंह ने अपने जीवन काल में एराजी- 31.25 डिसमील जमीन दिनांक 11.03.1987 को एक निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा श्रीमती नीलम सिन्हा (जमीन मालिक) के नाम बिक्री कर दिया, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 16, पृष्ठ संख्या- 583 से 586 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 782/1987 द्वारा हुआ है साथ ही माधव सिंह के पुत्र अर्जुन प्रसाद सिंह ने एक अलग निबंधित वसीका द्वारा दिनांक 23.10.1986 को एराजी- 31.25 डिसमील जमीन इस विलेख के जमीन मालिक श्रीमती नीलम सिन्हा के नाम बिक्री कर दिया, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 21 वास्ते 1987, पृष्ठ संख्या- 118 से 122 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 6311/1986 द्वारा हुआ है। तब से जमीन मालिक नीलम सिन्हा अपनी दोनों वसीका से क्रय की गई कुल एराजी- 62.5 डिसमील जमीन पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे है तथा जमाबंदी संख्या- 635, भाग वर्तमान-8, पृष्ठ संख्या- 50659 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस प्रकार जमीन मालिक किसी भी प्रकार एकरारनामा, विकास एकरारनामा वगैरह विकासक के पक्ष में करने के लिए सक्षम है।

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

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत (आवासीय/~~व्यवसायिक~~) का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय:- नीलम सिन्हा

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर **नगर परिषद दानापुर निजामत** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

नीलम सिन्हा
21-5-2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director
21/05/2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता (विकास/बिल्डर) द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का **50 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णित विशिष्यों के अनुरूप होगा।

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

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

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का

21-5-2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
21/05/2019
Managing Director

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

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) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी. को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना **नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो जिसमें जमा करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.एम.सी. और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा, निर्माण संबंधी अन्य कानूनी बाधाओं जिसके लिए विकासक जिम्मेदार नहीं है और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति का निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **5 वर्ष** होगी। यह सीमा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी।

13. 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 अधि ानियम 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।

21-5-2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
21/05/2019
Managing Director

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

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

15. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं कि अगर जरुरी हो तो वे उन्नयन कार्य के निष्पादन के लिए जैसा कि दोनों पक्षों के बीच तय हुआ है वे हमेशा सहयोग करेंगे।

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

17. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को **50** प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। 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 करेंगे साथ ही जमीन मालिक एवं विकासक अपने-अपने हिस्से के फ्लैटों का सभी प्रकार के कर का भुगतान करेंगे। जमीन मालिक के हिस्से में मिलने वाले शेयर सभी फ्लोर पर बाँटकर लगभग बराबर-बराबर दिया जायेगा।

18. यह कि डेवलपर 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 पी.एम.सी. 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 डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

21-5-2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
31/05/2019
Managing Director

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

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 और इसके लिए जमीन मालिक विकासक को इस विलेख के माध्यम से प्राधिकृत कर रहे है।

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

21-5-2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

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

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे प्लौट का अगर डेवलपमेंट एग्रीमेंट के द्वारा लेकर अन्य परियोजना बनाते हैं तो जमीन मालिक को कोई एतराज नहीं होगा।

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

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

19. 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।

21-5-2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

(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 नही 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 बिलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

20. 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। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

21. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

21-5-2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

22. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन ***"मैसर्स कविता श्री होम्स प्रा० लि०"***, के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"SIGNATURE TOWER"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी. एम.सी., नगर निगम 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।

23. 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 अपनी ओर से सभी आवश्यक शक्तियाँ इस विलेख के माध्यम से प्रदत्त कर दिये।

24. 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 नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

25. तय 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 जमीन मालिक के हिस्से का जितने फ्लैट पूर्ण कर सुपूर्द कर देंगे उसको छोड़कर शेष अधूरे फ्लैटों का तबतक प्रतिमाह मो. 5,000/- रूपये प्रति फ्लैट की दर से विकासक जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति के रूप में भुगतान करेंगे जबतक कि उसे जमीन मालिक को पूर्ण कर सुपूर्द न कर दें।

26. 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 की

21-5-2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

अधिकार होगा। और इसके लिए जमीन मालिक कोई भुगतान नहीं करेगा।

27. डेवेलपर पी.एम.सी 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।

28. 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 पी.एम.सी. की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. 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।

30. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

31. यह कि इस एकरारनामा के अनुसार विकासक जमीन मालिक को मो. **1,00,000/- (एक लाख)** रूपये प्रति कट्ठा की दर से कुल मो. 20,00,000/- (बीस लाख) निम्न प्रकार से भुगतान कर रहे है:-

चेक नं.	दिनांक	बैंक का नाम	रकम
000009	15.02.2019	एच.डी.एफ.सी.बैंक,पटना	2,00,000/-
000016	25.04.2019	एच.डी.एफ.सी.बैंक,पटना	6,00,000/-
000017	14.05.2019	एच.डी.एफ.सी.बैंक,पटना	6,00,000/-
000018	05.06.2019	एच.डी.एफ.सी.बैंक,पटना	6,00,000/-
		कुल मो.	20,00,000/-

(बीस लाख) रूपये।

उपर्युक्त राशि विकासक द्वारा जमीन मालिक को भुगतान किया गया है जो नन-रिफंडेबुल एवं नन एडजेस्टेबुल राशि है।

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

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

21-5-2019

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- मुस्तफापुर, थाना- खगौल, जिला- पटना के थाना नं.- 36, तौजी नं.- 5241 (पाँच हजार दो सौ एकतालीस), खाता नं. 56(छप्पन), सर्वे प्लौट नं. 919 (नौ सौ उनीस) एराजी- 62.5 डिसमील है, यह लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर निजामत एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- जानकी प्रसाद सिंह
दक्षिण :- नीज मोकिर पार्ट प्लौट नं0- 919
पूरब :- आहर
पश्चिम :- दुखन सिंह वो श्री कैलाश सिंह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016.2017 से प्रभावी के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 157 एवं जोन-02** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. **2,65,63,000/-(दो करोड़ पैसठ लाख तिरेसठ हजार)** रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- भीतरी छत में वाल पुट्टी का दो सतह एवं बाहर की दीवारें बेदर कोट से दो सतह पुती होंगी

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का 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 :- लकड़ी के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- भिक्ट्रीफाईड टाईल्स फ्लैट के अन्दरसमस्त फर्श क्षेत्र में लगा होगा।

शौचालय :- एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Jaquar ब्राण्ड का उपयोग होगा।बाथरुम (वाल कमोट पैन) का जमीन भटीफाईल का होगा।

अंतिम रिपोर्ट
21-5-2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
21/05/2019
Managing Director

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट, जिसमें wire Havells/Anchor का होगा।

लिफ्ट: ISI ब्राण्ड का होगा।

जेनेरेटर :- Kirloskar/Mahindra.

बाहरी दीवाल:- 10 इंच चौड़ाई का होगा।

फ्लोर छत्त:- Heat proofing with good quality.

पार्किंग :- with Crazy floor.

सिढ़ी एवं चौताल:- Marble.

रेलिंग (सिढ़ी एवं बालकोनी):-Heavy Steel/Stainless Steel.

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

अनुसूची III

1. सभी बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
4. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।
5. सभी फ्लैट में घरेलु बिजली मीटर लगाया जायेगा।

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
21/05/2019
Managing Director

Per Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

21-5-2019

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. Pushpraj

S/O Jaiprakash Sinha
Flat no:- 301/C, Jagmano Shree Apt, Gagdeo path Baily road patna - 14
21/05/19

नीलम सिन्हा
21-5-2019
प्रथम पक्ष/भू-स्वामिणी का हस्ताक्षर

2. Sumit Kumar
S/O Sri Umeshwar Singh
R/o 9.0.C Road
Sipara
Patna
21/5/19

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
21/05/2019
Managing Director

द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:-

(राम नगीना सिंह)
उद्योगीजी का चैम्बर
बेलतल, तकियापर, दानापुर,
पटना।

प्रारुप तैयार किया।

(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर",बेलतल, तकियापर, दानापुर,
पटना।

check list मिलाया सही पाया।
21-05-2019

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule 1 or 1 A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 571300/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 590800/-

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 21/05/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 21st May 2019 by Neelam Sinha W/O Rabindra Nath Sinha by profession Others. Status - Executant

नीलम सिन्हा

21- 5- 2019

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant Date:21/05/2019

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pushpraj' age '23' Sex 'M', S/O Late Prakash Sinha', resident of 'Jagmanosri Apartment, Ara Garden, Jagdevpath, Patna'.), whose Names, Photographs, fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Per Kavita Saree Homes Pvt. Ltd.

Managing Director

Registering Officer
Danapur

Date : 21/05/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 126 on pages on 510 -526, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD 20 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 21/05/2019

Token No. : 6899 Year : 2019 S.No. : 6558 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 6279

5/21/201

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



पुष्पराज
Pushpraj
जन्म तिथि/ DOB: 31/12/1995
पुरुष / MALE

4115 2439 7291

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
आत्मज: जय प्रकाश सिन्हा, फ्लेट न-301/सी, जगमानो सी अपार्टमेन्ट, आरा गार्डेन रोड, जगदेवपथ, रुकनपुरा, पटना,
बिहार - 800014

Address:
S/O: Jai Prakash Sinha, FLAT NO-301/C, JAGMANO SHREE APARTMENT, ARHA GARDEN ROAD, JAGDEOPATH, Rukanpura, Patna,
Bihar - 800014

4115 2439 7291

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.

Managing Director

Pushpraj sinha4u@gmail.com.
Mob-9798856350

Pushpraj

Son/o Jaiprakash Sinha
Flat no 301/c, Jagmano Shree Apt
Jagdeo path arha garden road
patna 14 (21/05/19)

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR02953080972156R
Certificate Issued Date	:	15-May-2019 04:17 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0103323690174635R
Purchased by	:	KAVITA SHREE HOMES PVT LTD
Description of Document	:	Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	KAVITA SHREE HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	KAVITA SHREE HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	5,70,300(Five Lakh Seventy Thousand Three Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	5,90,800 (Five Lakh Ninety Thousand Eight Hundred only)

सत्यमेव जयते

For Kavita Shree Homes Pvt. Ltd.

Managing Director

Do not write or type below this line

0011124385

Statutory Alert:

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