भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR

Serial No. 321

X 229133

Deed No. 3156

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **15/03/2018** by **Vishal Singh(Dir.)**
A Stamp Duty of Rs. **319760**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executant and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **3156** in Book No. **1**, Volume No. **58** on pages from **579** to **595** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **9** / Year **2018**

For M.V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.
Authorised Signatory
15/3/2018

Signature with Date
(**Vinay Kumar Prasad**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 15/03/2018 Token No: 3368 /2018

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 14/3/2018 को **एम० भी० बिल्डर्स एण्ड डेभलपर्स प्रा० लि०** (**M.V. Builders and Developers Pvt. Ltd.**) **PAN. AAACM2148N** जिसका निबंधन संख्या– U74899DL1987PTC028201 द्वारा प्रबंधक **श्री विशाल सिंह** पिता का नाम



For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.
14/3/2018
Authorised Signatory

Token Number 3368 Reg. Year 2018 Serial Number 3217 Deed Numb

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Deo Anand(M.Dir.)					
Sig.	15/03/2018					
Claimant	Jawahar Poddar (M.Dir.)					
Sig.	15-3-18 Jawahar Poddar					
Presented By	Vishal Singh(Dir.)					
Sig.	15-03-2018					
Executant	Vishal Singh(Dir.)	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring
Sig.	15-03-2018					
Identified By	Pramod Kumar Singh					
Sig.	Pramod Kumar 15/3/18					

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop0

स्व0 अजित कुमार सिंह, निवास स्थान– फ्लैट नं0– 101 नागेश्वर कॉलोनी, गोल्ड जिम के सामने, बोरिंग रोड, पटना, (बिहार) पिन कोड 800001, भारतीय नागरिक जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। Mob No. 9818888590

एवं

मेसर्स अगामी इन्फ्रा होम्स प्रा0 लि0 जो कम्पनी एक्ट– 2013 के अन्तर्गत सब रूल–2 जिसका निबंधन सं0– U45200BR2016PTC025943, जिसका रजिस्टर्ड ऑफिस– 310 पाटलीपुत्रा कॉलोनी, पाटलीपुत्रा गोलम्बर के नजदीक, थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना द्वारा जिसके प्रबंध निर्देशक (1) श्री जवाहर पोद्दार पिता श्री दिलेश्वर पोद्दार साकिन– 311 पाटलीपुत्रा कॉलोनी, पाटलीपुत्रा गोलम्बर के नजदीक, थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना (2) श्री देव आनन्द पिता श्री तारकेश्वर प्रसाद, साकिन– 310 पाटलीपुत्रा कॉलोनी, पाटलीपुत्रा गोलम्बर के नजदीक, थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना, पिन कोड 800013,के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ ।

यह कि जमीन मालिक **मौजा– छोटी खगौल, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 50, तौजी बिहार सरकार, खाता नं0– 23, 24 वो 21, सर्वे प्लौट नं0– 04, 03 वो 05 में मवाजी 12 कट्ठा** जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य **मो0 1,59,38,000/– रूपया (एक** करोड़ उनसठ लाख अड़तीस हजार रूपया) मात्र है ।

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

Authorised Signatory

14/3/2018

14/3/2018

14/3/2018

जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर जो खगौल नगर परिषद के अन्दर अवस्थित है। जिसपर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 सम्पत्ति में एराजी 12 कट्ठा जमीन को एम0 भी0 बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 के प्रबंधक श्री गुंजन कुमार पिता स्व0 रघुनन्दन प्रसाद सिंह, साकिन– मकान नं0– 324 रोड नं0– 11/बी0 पाटलीपुत्रा कॉलोनी पोस्ट वो थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना ने दिनांक 26–12–2014 ई0 को नविस्ते संस्कृति फुड प्रोसेसिंग प्रा0 लि0 एक कम्पनी जो भारतीय कम्पनी अधिनियम एक्ट के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधन सं0–U15132BR2007PTC043102 सन् 2007–2008 निबंधित कार्यालय 804 संतोषा अपार्टमेन्ट बन्दर बगीचा, थाना– कोतवाली, जिला– पटना द्वारा निदेशक श्री प्रमोद कुमार पिता स्व0 नित्यानन्द प्रसाद सिंह, साकिन– लखनी बिगहा, पोस्ट– खगौल, थाना– दानापुर, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 235, पेज नं0– 314 से 324, सी0 डी0 36, टोकन नं0– 12315, सिरियल नं0– 12226, वसीका नं0– 11914 निबंधन कार्यालय दानापुर हैं । बैय खरीदगी के रोज कम्पनी एम0 भी0 बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 अनुसुची–1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं ।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया हैं 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 सम्पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को रहेगा ।

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

14/3/2018 Authorised Signatory

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

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

2.यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर 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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से विकासक को बाधा नहीं करेगें ।

यह कि डेवलपर जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनूसुची– 1 में वर्णित जमीन पर निम्नलिखित शर्तो पर बहु–मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं ।

i) यह कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेंगे। जिसका 52.8% फ्लैट जमीन मालिक का हिस्सा होगा, निर्माण कार्य में उपयोग होने वाले सभी सामान संलग्न अनुसुची–2 में दिये गये विवरण के अनुसार होगा ।

ii) कार पार्किंग स्पेस, टरेस तथा अन्य जगहो पर भी 52.8% हिस्सा जमीन मालिक का रहेगा ।

iii) यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को **52.8 प्रतिशत** हिस्सा मिलेगा, जिसे विकासक जमीन मालिक को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेंगे और **47.2 प्रतिशत** हिस्सा भवन निर्माता (डेवलपर) को मिलेगा। यानि बहुमंजिला इमारत जो तैयार होगा उस बहुमंजिला इमारत में **52.8 प्रतिशत** निर्मित भाग

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

Authorised Signatory

जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का होगा एवं **47.2 प्रतिशत** विकासक (द्वितीय पक्ष) का होगा ।

iv) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे ।

v) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तो एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया ।

vi) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची– I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते है और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं ।

vi) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करेंगे जिसमें किये जाने वाले का Specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायेगा । यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन बनायी जाएगी अैर भवन निर्माण स्वीकृति के लिए प्राधिकार अर्थात प्राधिकार को भेजी जाएगी ।

viii) यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकर (Architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से सक्षम पदाधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को उनकी ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे । उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे । नक्शा की एक प्रति जमीन मालिक को देगें ।

ix) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदुरों को

14/3/2018

14/3/2018

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

Authorised Signatory

उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण कार्य करा सकें ।

x) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा **पांच वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर **छः माह** की अवधि का विस्तार होगा यदि कोई प्राकृति विपदा या अन्य कोई असामान्य कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनो पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी ।

xi) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पत्ति को खाली अवस्था में विकासक को देंगे ।

xii) यह कि जमीन मालिक एवं विकासक सहमत हैं और वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2014 (With all amendment till date of agreement) की प्रावधानो एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक भू–स्वामी अपने–अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, एवं पार्किंग स्पेस तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से बिक्री कर सकते है और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा । विकासक केवल अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र पर ऋण लेने एवं विक्रय के लिय एकरारनामा करने के लिये स्वतंत्र होंगे । खाली जमीन पर ऋण नहीं लेंगे । ऋण लेने में जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

xiv) यह कि जमीन मालिक वो विकासक के बीच फ्लैट का बंटवारा फ्लोर टु फ्लोर अल्टरनेट होगा जिसके अधीन जमीन मालिक के हिस्से का फ्लैट फ्लोर नं0– 01, 03, 05 पर तथा विकासके के हिस्से का फ्लैट फ्लोर नं0– 02, 04, 06 पर दिया जायेगा ।

xv) यह कि विकासक भवन निर्माण **5 वर्ष** में सम्पन्न करेगें अगर **5 वर्ष** के अन्दर डेवलपर बहुमंजिला इमारत को निर्माण कर सभी सुख सुविधा, फिनिसिंग करके जमीन मालिक को हिस्सा के अनुसार दखल कब्जा नहीं देंगे

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

Authorised Signatory

तो उस परिस्थिति में विन्दु (x) में वर्णित तत्यों के आलोक में मात्र छः माह का ग्रेस पीरियड दिया जायेगा ।

xvi) यह कि उभय पक्ष को जो फ्लैट मिलेगा उसका मापी सुपर बिल्टअप एरिया का होगा । सुपर बिल्टअप एरिया का सभी सुविधा भी प्रथम पक्ष यानि जमीन मालिक को मिलेगा । जेनेरेटर लिफ्ट इन्टरकॉम तथा ट्रान्सफर्म आदि का अतिरिक्त शुल्क जमीन मालिक को नहीं देना होगा ।

xvii) यह कि उभय पक्ष के द्वारा बेचे गये फ्लैट के केता अपने हिस्से के फ्लैट पार्किंग एरिया को बिक्री करने, किराये पर लगाने एवं ऋण–भार तथा नीजी उपयोग के लिये स्वतंत्र हैं ।

xviii) यह कि विकासक पहले जमीन मालिक के हिस्से का निर्माण पूर्ण कर सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर तथा अवधि के अन्दर सौंप देंगे और शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से का निर्माण निर्धारित समय में देरी होग तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा ।

xix) यह कि प्रथम पक्ष तथा उनके उत्तराधिकारी निर्माण की अवधि में कार्य के समय कार्य का निरीक्षण कर सकते है एवं यह भी जॉच करने का अधिकार होगा कि निर्माण कार्य में उपयोग होने वाले सभी सामान/पदार्थ संलग्न अनुसूची–2 के विवरण के अनुरूप है या नहीं यदि ऐसा नहीं है तो जमीन मालिक को आपत्ति करने का अधिकार होगा ।

xx) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस समय इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिय जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते है 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।

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

Authorised Signatory

14/3/2018

14/3/2018

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 अधिकारी के यहाँ 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. उक्त जमीन पर बहुमंजिला भवन बनाना और विकासक अपने हिस्से की बिक्री/ समय पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समय पर 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. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं ।

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **47.2 प्रतिशत हिस्से** को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम एकरारनामा, विक्रय पत्र निष्पादित करें । जमीन मालिक के हिस्से को नहीं बेचेगें ।

H. जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

Authorised Signatory

उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित अपने हिस्से में **52.8 प्रतिशत** तक ही कर सकेंगे ।

I. जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद खगौल/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 **सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

J. विकासक द्वारा लिए गये किसी भी ऋण के लिये जमीन मालिक उत्तरदायी नहीं होंगे ।

K. विकासक उक्त जमीन के चौहदी से सटे हुए किसी भी जमीन को अधिग्रहण कर उक्त जमीन के साथ मिलाकर विकसित कर सकते हैं । इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी ।

यह कि जमीन मलिक घोषणा करते है कि :–

(i). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन को अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य हैं ।

(ii). यह कि जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, करते है तो भविष्य में प्रथम पक्ष यानि जमीन मालिक अपने हिस्से की सम्पत्ति सुपुर्द करेंगें ।

(iii) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं । अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा ।

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

Authorised Signatory

14/3/2018

14/3/2018

14/3/2018

(iv) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन मालिक पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे ।

(v). यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे ।

(vi) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनवद्व है कि वे पूर्वोक्त घेषणाओं के विरूद्व कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे ।

(vii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निपटारा करने का अधिकार होगा ।

(viii) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सूपुर्द कर देगे । ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके । उचित अधिकार सहित इन प्रवधानो के (Presents) अन्तर्गत निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेंगे तथा अपना हिस्सा वाला फ्लैट को बेच सकेंगे।

(ix) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्ष इस बात पर सहमत है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर अपने नामित के पक्ष में हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र हैं ।

(x) डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **मेसर्स अगामी इन्फ्रा होम्स प्रा० लि०** के नाम से करेंगे एवं **अपार्टमेन्ट का नाम अगामी एच रेनबो होगा** और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, खगौल नगर परिषद/सक्षम

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

Authorised Signatory

14/3/2018

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।

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

(xii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

(xiii) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिये जमीन मालिक, डेवलपर को देंगे ।

(xiv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के एक महिने के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगें तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबाबदेही डेवलपर पर होगी ।

(xv) यह कि जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैट का सारा कर या शुल्क यानि इनकम टैक्स, नगर पालिका टैक्स, सर्विस टैक्स एवं अन्य कोई भी टैक्स जो उनके फ्लैट पर बनता है का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगें

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

Authorised Signatory

14/3/2018

(xvi) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसईटी/एसोसिएसन/बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारकों के साथ करेंगे जिसका सदस्य फ्लैट मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस ORGANISATION के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख–रखाव एवं अन्य सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस ORGANISATION द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे ।

(xvii) यह कि दोनो पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर सक्षम प्राधिकार द्वारा उस क्षेत्र के विकासक के आधार पर जहॉ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता है तो फ्लैट मालिक एवं डेवलपर दोनो अपने–अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे ।

(xviii) इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन मालिक पर प्रस्तावित इमारत में जमीन मालिक एवं डेवलपर का उनके हिस्से में मिली बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर उनके हित एवं अधिकार के अतिरिक्त दोनो पक्षों का या उनके खरीदारों का सम्मिलित क्षेत्र जैसे सीढ़ी घर, रास्ता लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर रूम, खुली जगह, गार्ड रूम अथवा अन्य सभी सामुहिक क्षेत्र पर समान अधिकार होगा ।

(xix) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनो पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेंगे, फिर भी निपटारा नहीं होता है तो Indian Tribunal Act के तहत दोनो पक्ष फैसला करायेंगे और इसके द्वारा किये गये फैसला को दोनो पक्ष स्वीकार करेंगे **नक्शा पास होने के बाद फ्लैट के शेयर का बंटवारा जमीन मालिकगण वो विकासक के बीच अलग से शेयर बंटवारा का कागज बनेगा ।**

(xx) यह कि इस विलेख का मूल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनो प्रतियों सही एवं एक–दुसरे के अनुरूप माना जायेगा ।

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

24/3/2018

Authorised Signatory

(xxi) यह कि इस उन्नयन **मनोबंध**(Development Agreement) को दोनो पक्षों ने पढ़कर, पढ़वाकर **सोंच समझकर** अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों **के समक्ष अपना–अपना** हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं **प्रमाण रहे** ।

(xxii). यह कि भविष्य में **सक्षम** पदाधिकार के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति **मिलती है** तो यह निर्माण **मेसर्स अगामी इन्फ्रा होम्स प्रा0 लि0** के द्वारा किया जायेगा और उसमें जमीन मालिक को पिछले तलों के मुताबिक शेयर मिलेगा ।

(xxiii) यह कि अपार्टमेन्ट का निर्माण होने के बाद शहरी विकास एवं हाउसिंग डीपार्टमेन्ट का शुल्क विकासक एवं जमीन मालिक अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेंगे ।

अनुसूची–I

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन मालिक का विवरण

वह आवासीय परती जमीन वाके **मौजा– छोटी खगौल, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 50, तौजी बिहार सरकार, खाता नं0– 23, 24 वो 21, सर्वे प्लौट नं0– 04, 03 वो 05 में मवाजी 12 कट्ठा** यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन कार्यालय– दानापुर, तथा जिला अवर निबंधन कार्यालय–पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जमाबन्दी नं0– 139 सन् 2016–2017 पर एम0 भी0 बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 का नाम दर्ज है।

चौहद्दी

उत्तर : अगामी इन्फ्र होम्स प्रा0 लि0 एवं श्री जे0 पी0 सिंह ।

दक्षिण : रेलवे जमीन ।

पूरब : रेलवे जमीन ।

पश्चिमः श्री शंकर कोल्ड स्टोरेज ।

For M. J. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

14/3/2018

Authorised Signatory

14/3/2018

अनुसूची– II

बिल्डिंग में लगने वाले सामानों का विवरण।

1– फाउन्डेशन :– आर0 सी0 सी0 पाईलिंग भूकम्प विरोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार

2– स्ट्रक्चर :– आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर ।

3– सिविल वर्क :– प्रथम श्रेणी का ईट वर्क 1:4 सीमेन्ट मोर्टार के साथ

4– छत : आर0 सी0 सी0 हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ

5– फर्श : फलोरिंग मार्बल/सोमानी टाईल्स का होगा ।

5(i) – प्लास्तरः सिमेट मोर्टार 1:6, सिलिंग 1:4

6– दरवाजा : कपुर साल चौखट **(पांच ढ़ाई)** मोटा फैट्री से निर्मित उत्तम फ्लस डोर पैनल प्राईमर सहित ।

7– खिड़की : कपुर साल का चौखट, गम्हार फ्रेम का खिड़की शीशा लगाकर पेंटिंग के साथ ।

8– किचेन : किचेन में हरा ग्रेनाईट स्लेब (प्लेटफार्म के उपर) दो फीट सोमानी/कजरिया टाईल्स एवं स्टील सिंक/जल आपूर्ति फीटिंग्स/नल फिटिंग्स अच्छी क्वालिटी का ।

9– बाथरूम : दीवार में 7' फीट सोमानी/कजरिया का ग्लेज्ड टाईल्स, साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवयर पैन, फिटिंग मास्टर ट्यवायलेट में गर्म एवं ठंढ़ा पानी की व्यवस्था सभी फीटिंग्स ISI मार्क का ।

10– विधुत वायरिंग : कौन्सिल पी0 वी0 सी0 कौन्डयूट वायरिंग सहित स्टैनर्डड क्वालिटी (हैभल्स/एंकर) का फिटिंग, स्वीच के साथ । वायरिंग अन्डरग्राउण्ड तथा मोडुलर

11– दिवाल फिनिसिंगः अन्दर का सभी दिवाल तथा संलिंग वॉल पुट्टी ।

12– टी0 भी0 प्वाईंट : सभी फ्लैटों में दो प्वाईंट ।

13– सिवेज : सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

Authorised Signatory

14– केवल कनेक्शन : **प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईंट**

15– ए0सी0 प्लाईट : **प्रत्येक रूम में ।**

16– जेनरेटर, लिफ्ट **समरसेबल पम्प बढ़िया क्वालिटी**

17– इन्टरकॉमः **प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईंट ।**

18– टेलिफोन प्वाईंटः **सभी फ्लैट में एक प्वाईंट** (कनेक्शन नहीं)

प्रमाणित किया जाता है कि दस्तावेज में अंकित भूमि खास महाल, गैर मजरूआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, केशर हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड वक्फ बोर्ड एवं किसी प्रकार से सरकारी भूमि नहीं हैं एवं हर प्रकार के रोक से मुक्त है किसी प्रकार की त्रुटि होने पर हम जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) की जिम्मेवारी होगी, विकासक (द्वितीय पक्ष) निर्माण कार्य कर सकते हैं, जमीन मालिक इसका शपथ लेते हैं ।

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

For M. V. BUILDERS & DEVELOPERS (P) LTD.

Authorised Signatory

14/3/2018

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

14/3/2018

14/3/2018

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

गवाहगणः–

(1)

(2)

दस्तावेज लेखक

हस्ताक्षर

E-CHALLAN

Government of Bihar

BTC-4

Valid Upto	:	21/03/2018	Date	06/03/2018 11:56:33 AM
GRN	:	BHR201803009306M		
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department		
Office Name	:	Danapur	From	
Financial Year	:	2017-2018	To	
Treasury	:	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS		PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS		318760.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS		20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES		0.00
Total Amount :	Rupees Three Lac Thirty Eight Thousand Seven Hundred Sixty Only	338760.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	AGAMI INFRA HOMES PVT. LTD.
Address	:	AT- 310, PATLIPUTRA COLONY, PATLIPUTRA GOLAMBAR, PATNA

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	: SBI	CIN	null	REF No	CPE3641608
Branch	:	Date & Time	: 06/03/2018 12:02:39 PM		
		Scroll No & Date	:		

भारत सरकार
Government of India



Pramod Kumar Singh
DOB : 19/02/1959
Male

3994 5016 6123

आधार - आम आदमी का अधिकार

14/3/2018

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

आधार

Address:
S/O: Late Nitya Nand Prasad Singh, Landmark: COLD STORAGE, Village/Town/City: Lakhni Bigha, District: Patna, P.O.: Khagaul, State: Bihar, PinCode: 801105

3994 5016 6123

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, Nc. 23. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 319760/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 339260/-

Registration Fee

FEE PAID

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

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

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Danapur

Date: 15/03/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 15th March 2018 by Vishal Singh(Dir.) S/O Late Ajit Kumar Singh by profession Business. Status - Executant

Singh
15-03-2018

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:15/03/2018**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pramod Kumar Singh' age '59' Sex 'M', 'S/O Late Nitya Nand Prasad Singh', resident of 'Lakhni Bigha, Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Danapur

Date : 15/03/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 58 on pages on 579 -595, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-9 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Office
Danapur

Date : 15/03/2018

Token No. : 3368 Year : 2018 S.No. : 3217 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 3156

3/15/2

Serial No. 12481 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 12230

1

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR AB 884142

Serial No. 12481 Deed No. 12230

क्रेता का नाम एवं पता

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **28/08/2018** by **Jagdipi Devi**
Stamp duty of Rs. **49240**/- 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. **12230** in Book No. **1**, Volume No. **227** on pages from **178** to **195** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **35** / Year **2018**

Date: 28/08/2018 Token No: 13167 /2018

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

For Agarsi Infrahomes Private Limited

Scanned by

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)



यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 28/8/2018 को (1) **श्रीमती जगदिपी देवी** पति का नाम श्री राजेन्द्र भगत, साकिन– नेउरा कॉलोनी क्वार्टर नं0– 480 डी0, पोस्ट व थाना– खगौल, जिला– पटना,

जगदीपी देवी

28/08/2018

For Agarsi Infrahomes Private Limited

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 13167 | Reg. Year 2018 | Serial Number 12481 | Deed Number 1223

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Dev Anand						
Sig.	Dev Anand 28/08/2018						
Claimant	Jawahar Poddar						
Sig.	28/08/18 Jawahar P						
Presented By	Jagdipi Devi						
Sig.	जगदीपी देवी 22-2-92						
Executant	Jagdipi Devi						
Sig.	जगदीपी देवी 22-2-92						
Executant	Naurangi Prasad Verma						
Sig.	नौरंगी प्र वर्मा 28/08/2018						
Identified By	Shekhar Sainy						
Sig.	शेखर सैनी 28/8/2018						

× Photo × Thumb × Index × Middle × Ring × Little

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802

8/28/20



श्री नौरंगी प्रसाद वर्मा 28/08/2018

एराजी 1164.16 वर्गफीट **(2) श्री नौरंगी प्रसाद वर्मा** पिता का नाम स्व0 शिव नारायण वर्मा, साकिन– महेन्द्रनगर, थाना– बिक्रम, पोस्ट– बराह, जिला– पटना, एराजी 1306.8 वर्गफीट यानि 3 डीसमल 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। Mob No. 6204151451

नौरंगी प्र० वर्मा 28/08/2018

एवं

मेसर्स आगामी इन्फ्रा होम्स प्रा० लि० जो कम्पनी एक्ट– 2013 के अन्तर्गत सब रूल–2 जिसका निबंधन सं0– 45200BR2016PTC025943, जिसका रजिस्टर्ड ऑफिस– 310 पाटलीपुत्रा कॉलोनी, पाटलीपुत्रा गोलम्बर के नजदीक, थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना द्वारा जिसके प्रबंध निर्देशक (1) **श्री जवाहर पोद्दार** पिता श्री दिलेश्वर पोद्दार साकिन– 311 पाटलीपुत्रा कॉलोनी, पाटलीपुत्रा गोलम्बर के नजदीक, थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना (2) **श्री देव आनन्द** पिता श्री तारकेश्वर प्रसाद, साकिन– 310 पाटलीपुत्रा कॉलोनी, पाटलीपुत्रा गोलम्बर के नजदीक, थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना, पिन कोड 800013, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ ।

यह कि जमीन मालिक मौजा– छोटी खगौल, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 50, तौजी नं0– 5799, खाता नं0– 23, सर्वे प्लौट नं0– 04 में मवाजी 5.672 डीसमल यानि 2470.96 वर्गफीट जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 24,12,000/– रूपया (चौबीस लाख बारह हजार रूपया) मात्र है ।

जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर जो खगौल नगर परिषद के अन्दर अवस्थित है। जिसमे जमीन मालिक नं0–1 ने दिनांक 31–03–2009 ई0

For Agami Infrahomes Private Limited
Director
28/08/2018

दानापुर (पटना)

को नविस्ते श्रीमती पार्वती देवी पति श्री अर्जून कुमार सिंह साकिन– आदमपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 30, पेज नं0– 572 से 579, सी0 डी0 5, टोकन नं0– 2443, सिरियल नं0– 2381, वसीका नं0– 2056 निबंधन कार्यालय दानापुर है, एवं जमीन मालिक नं0–2 ने दिनांक 23–04–1984 ई0 को नविस्ते लक्खी प्रसाद पिता स्व0 बनारसी लाल साकिन– जयराम बाजार, थाना– खगौल, जिला– पटना से बैय खरीद किया है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 21, पेज नं0– 534 से 538, वसीका नं0– 1915 निबंधन कार्यालय दानापुर है । इस प्रकार जमीन मालिक नं0–1 वो 2 बैय खरीदगी के रोज से अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में हैं और बिहार सरकार का लगान जमीन मालिक अपने नाम से रसीद कटाकर चुकाती चली आ रही है जिसका जमाबन्दी नं0– 127 है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची–I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है । इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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

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

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

For Agami Infrahomes Private Limited
Director
28/08/2018

2.यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर 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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से विकासक को बाधा नहीं करेगें ।

यह कि डेवलपर जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनूसुची– 1 में वर्णित जमीन पर निम्नलिखित शर्तो पर बहु–मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं ।

i) यह कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेंगे । जिसका 50% फ्लैट जमीन मालिक का हिस्सा होगा, निर्माण कार्य में उपयोग होने वाले सभी सामान संलग्न अनुसुची–2 में दिये गये विवरण के अनुसार होगा ।

ii) कार पार्किंग स्पेस, टरेस तथा अन्य जगहो पर भी **50%** हिस्सा जमीन मालिक का रहेगा ।

iii) यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** हिस्सा मिलेगा जिसे विकासक जमीन मालिक को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेंगे और **50 प्रतिशत** हिस्सा भवन निर्माता को मिलेगा । यानि बहुमंजिला इमारत जो तैयार होगा उस बहुमंजिला इमारत में **50 प्रतिशत** निर्मित भाग जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का होगा एवं **50 प्रतिशत** विकासक (द्वितीय पक्ष) का होगा ।

iv) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर terrace का

For Agam Infrahomes Private Limited
Director

व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य हीं करेंगें ।

v) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तो एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया ।

vi) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची– I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते है और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं ।

vi) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करेंगे जिसमें किये जाने वाले का Specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायेगा । यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन बनायी जाएगी और भवन निर्माण स्वीकृति के लिए प्राधिकार अर्थात प्राधिकार को भेजी जाएगी ।

viii) यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकर (Architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से सक्षम पदाधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को उनकी ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे । उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे । नक्शा की एक प्रति जमीन मालिक को देगें ।

ix) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण कार्य करा सकें ।

For Agam Infrahomes Private Limited
28/08/2018
Director

For Agam Infrahomes Private Limited
28/08/2018
Director

x) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा चार वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छः माह की अवधि का विस्तार होगा यदि कोई प्राकृति विपदा या अन्य कोई असामान्य कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनो पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी । ।

xi) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पत्ति को खाली अवस्था में विकासक को देंगे ।

xii) यह कि जमीन मालिक एवं विकासक सहमत हैं और वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2014 (With all amendment till date of agreement) की प्रावधानो एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, एवं पार्किंग स्पेस तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बिकी कर सकते है और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा । विकासक केवल अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र पर ऋण लेने एवं विक्रय के लिय एकरारनामा करने के लिये स्वतंत्र होंगे । खाली जमीन पर ऋण नहीं लेंगे । ऋण लेने में जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

xiii) यह कि विकासक भवन निर्माण 4 वर्ष में सम्पन्न करेगें अगर 4 वर्ष के अन्दर डेवलपर बहुमंजिला इमारत को निर्माण कर सभी सुख सुविधा, फिनिसिंग करके जमीन मालिक को हिस्सा के अनुसार दखल कब्जा नहीं देंगे तो उस परिस्थिति में विन्दु (x) में वर्णित तथ्यों के आलोक में मात्र छः माह का ग्रेस पीरियड दिया जायेगा ।

For Agam Infrahomes Private Limited
Director
28/08/2018

For Agam Infrahomes Private Limited
Director
28/08/2018

xiv) यह कि उभय पक्ष को जो फ्लैट मिलेगा उसका मापी सुपर बिल्टअप एरिया का होगा । सुपर बिल्टअप एरिया का सभी सुविधा भी प्रथम पक्ष यानि जमीन मालिक को मिलेगा । जेनेरेटर लिफ्ट इन्टरकॉम तथा ट्रान्सफर्मर आदि का अतिरिक्त शुल्क जमीन मालिक को नहीं देना होगा ।

xvi) यह कि उभय पक्ष के द्वारा बेचे गये फ्लैट के केता अपने हिस्से के फ्लैट पार्किंग एरिया को बिक्री करने, किराये पर लगाने एवं ऋण–भार तथा नीजी उपयोग के लिये स्वतंत्र हैं ।

xvii) यह कि विकासक पहले जमीन मालिक के हिस्से का निर्माण पूर्ण कर सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर तथा अवधि के अन्दर सौंप देंगे और शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से का निर्माण निर्धारित समय में देरी होगा तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा ।

xviii) यह कि प्रथम पक्ष तथा उनके उत्तराधिकारी निर्माण की अवधि में कार्य के समय कार्य का निरीक्षण कर सकते है एवं यह भी जॉच करने का अधिकार होगा कि निर्माण कार्य में उपयोग होने वाले सभी सामान/पदार्थ संलग्न अनुसूची–2 के विवरण के अनुरूप है या नहीं यदि ऐसा नहीं है तो जमीन मालिक को आपत्ति करने का अधिकार होगा ।

xix) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस समय इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिय जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर 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 अधिकारी के यहाँ 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 जमीन सही होने पर अपने खर्च पर करेंगे।

E. उक्त जमीन पर बहुमंजिला भवन बनाना और विकासक अपने हिस्से की बिक्री / समय पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समय पर 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. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं ।

G. 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 । जमीन मालिक के हिस्से को नहीं बेचेगें ।

H. जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और

For Agami Infrahomes Private Limited
Director
28/08/2018

For Agami Infrahomes Private Limited
Director
28/08/2018

उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित अपने हिस्से में 50 प्रतिशत तक ही कर सकेंगे ।

I. जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर निजामत/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 सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

J. विकासक द्वारा लिए गये किसी भी ऋण के लिये जमीन मालिक उत्तरदायी नहीं होंगे ।

K. विकासक उक्त जमीन के चौहदी से सटे हुए किसी भी जमीन को अधिग्रहण कर उक्त जमीन के साथ मिलाकर विकसित कर सकते हैं । इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी ।

यह कि जमीन मलिक घोषणा करते है कि :–

(i). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन को अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य हैं ।

(ii). यह कि जमीन से सबधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, करते है तो भविष्य में प्रथम पक्ष यानि जमीन मालिक अपने हिस्से की सम्पत्ति सुपुर्द करेंगें ।

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

For Agami Infrahomes Private Limited
Director
28/08/2018

For Agami Infrahomes Private Limited
Director

कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा ।

(iv) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन मालिक पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे ।

(v). यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे ।

(vi) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनवद्व है कि वे पूर्वोक्त घेषणाओं के विरूद्व कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे ।

(vii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निपटारा करने का अधिकार होगा ।

(viii) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सूपुर्द कर देगे । ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके । उचित अधिकार सहित इन प्रवधानो के (Presents) अन्तर्गत निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेंगे तथा अपना हिस्सा वाला फ्लैट को बेच सकेंगे।

(ix) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्ष इस बात पर सहमत है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिकी योग्य हिस्से को डेवलपर अपने नामित के पक्ष में हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र हैं ।

(x) डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **मेसर्स आगामी इन्फ्रा होम्स प्रा० लि०** के नाम से करेंगे एवं **अपार्टमेन्ट का नाम आगामी एच० रेनबो** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **खगौल नगर परिषद/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।

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

(xii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

(xiii) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिये जमीन मालिक, डेवलपर को देंगे ।

(xiv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के एक महिने के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगें तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबाबदेही डेवलपर पर होगी ।

For Agami Infrahomes Private Limited

For Agami Infrahomes Private Limited

(xv) यह कि जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैट का सारा कर या शुल्क यानि इनकम टैक्स, नगर पालिका टैक्स, सर्विस टैक्स एवं अन्य कोई भी टैक्स जो उनके फ्लैट पर बनता है का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेगें ।

(xvi) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/एसोसिएसन/बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारकों के साथ करेंगे जिसका सदस्य फ्लैट मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस ORGANISATION के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख–रखाव एवं अन्य सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस ORGANISATION द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे ।

(xvii) यह कि दोनो पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर सक्षम प्राधिकार द्वारा उस क्षेत्र के विकासक के आधार पर जहॉ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता है तो फ्लैट मालिक एवं डेवलपर दोनो अपने–अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे ।

(xviii) इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन मालिक पर प्रस्तावित इमारत में जमीन मालिक एवं डेवलपर का उनके हिस्से में मिली बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर उनके हित एवं अधिकार के अतिरिक्त दोनो पक्षों का या उनके खरीदारों का सम्मिलित क्षेत्र जैसे सीढ़ी घर, रास्ता लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर रूम, खुली जगह, गार्ड रूम अथवा अन्य सभी सामुहिक क्षेत्र पर समान अधिकार होगा ।

(xix) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनो पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर

For Ogam Infrastructure Private Limited

निपटारा कर लेंगे, फिर भी निपटारा नहीं होता है तो Indian Tribunal Act के तहत दोनो पक्ष फैसला करायेंगे और इसके द्वारा किये गये फैसला को दोनो पक्ष स्वीकार करेंगे नक्शा पास होने के बाद फ्लैट के शेयर का बंटवारा जमीन मालिकगण वो विकासक के बीच अलग से शेयर बंटवारा का कागज बनेगा ।

(xx) यह कि इस विलेख का मूल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनो प्रतियों सही एवं एक–दुसरे के अनुरूप माना जायेगा ।

(xxi) यह कि इस उन्नयन मनोबंध(Development Agreement) को दोनो पक्षों ने पढ़कर, पढ़वाकर सोच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे ।

(xxii) यह कि भविष्य में सक्षम पदाधिकार के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण मेसर्स आगामी इन्फ्रा होम्स प्रा0 लि0 के द्वारा किया जायेगा और उसमें जमीन मालिक को पिछले तलों के मुताबिक शेयर मिलेगा ।

For Agami Infrahomes Private Limited Director

अनुसूची–I

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन मालिक का विवरण

वह आवासीय परती जमीन वाके मौजा– छोटी खगौल, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 50, तौजी नं0– 5799, खाता नं0– 23, सर्वे प्लौट नं0– 04 में मवाजी 2470.96 वर्गफीट यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन– दानापुर, तथा जिला अवर निबंधन कार्यालय–पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जमाबन्दी नं0– 137 सन् 2018–2019 पर जगदिपी देवी का नाम दर्ज है एवं जमाबन्दी नं0– 127 पर जमीन मालिक नौरंगी प्रसाद का नाम दर्ज है।

For Agami Infrahomes Private Limited Director

चौहद्दी

उत्तर : आगामी इन्फा होम्स प्रा0 लि0 का साइड वो उमेश राय वगैरह ।

दक्षिण : आगामी ~~इन्फा होम्स प्रा0 लि0 का~~ साइड ।

पूरब : सुदर्शन मिस्त्री ।

पश्चिमः आगामी इन्फा ~~होम्स प्रा0 लि0 का~~ साइड ।

अनुसूची– II

बिल्डिंग में लगने वाले सामानों का विवरण।

1– फाउन्डेशन :– आर0 सी0 सी0 पाईलिंग भूकम्प विरोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार

2– स्ट्रक्चर :– आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर ।

3– सिविल वर्क :– प्रथम श्रेणी का ईट वर्क 1:4 सीमेन्ट मोर्टार के साथ

4– छत : आर0 सी0 सी0 हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ

5– फर्श : फलोरिंग ~~मार्बल~~/सोमानी टाईल्स ~~का~~ होगा ।

5(i) – प्लास्तरः सिमेट मोर्टार 1:6, सिलिंग 1:4

6– दरवाजा : कपुर साल चौखट (पांच ढ़ाई) मोटा फैट्री से निर्मित उत्तम फ्लस डोर पैनल प्राईमर सहित ।

7– खिड़की : कपुर साल का चौखट, गम्हार फ्रेम का खिड़की शीशा लगाकर पेंटिंग के साथ ।

8– किचेन : किचेन में हरा ग्रेनाईट स्लेब (प्लेटफार्म के उपर) दो फीट सोमानी/कजरिया टाईल्स एवं स्टील सिंक/जल आपूर्ति फीटिंग्स/नल फिटिंग्स ~~अच्छी क्वालिटी का~~ ।

For Agarh Infrahomes Private Limited
Director
Agarh Infrahomes Private Limited
Director

9– बाथरूम : दीवार में 7' फीट सोमानी/कजरिया का ग्लेज्ड टाईल्स, साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवयर पैन, फिटिंग मास्टर ट्यवायलेट में गर्म एवं ठंढ़ा पानी की व्यवस्था सभी फीटिंग्स ISI मार्क का ।

10– विधुत वायरिंग : कौन्सिल पी0 वी0 सी0 कौन्डयूट वायरिंग सहित स्टैनर्डड क्वालिटी (हैमल्स/एंकर) का फिटिंग, स्वीच के साथ । वायरिंग अन्डरग्राउण्ड तथा मोडुलर

11– दिवाल फिनिसिंगः अन्दर का सभी दिवाल तथा संलिंग वॉल पुट्टी ।

12– टी0 भी0 प्वाईंट : सभी फ्लैटों में दो प्वाईंट ।

13– सिवेज : सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त

14– केवल कनेक्शन : प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईंट

15– ए0सी0 प्लाईट : प्रत्येक रूम में ।

16– जेनरेटर, लिफ्ट समरसेबल पम्प बढ़िया क्वालिटी

17– इन्टरकॉमः प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईंट ।

18– टेलिफोन प्वाईंटः सभी फ्लैट में एक प्वाईंट (कनेक्शन नहीं)

प्रमाणित किया जाता है कि दस्तावेज में अंकित भूमि खास महाल, गैर मजरूआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, केशर हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड वक्फ बोर्ड एवं किसी प्रकार से सरकारी भूमि नहीं हैं एवं हर प्रकार के रोक से मुक्त है किसी प्रकार की त्रुटि होने पर हम जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) की जिम्मेवारी होगी, विकासक (द्वितीय पक्ष) निर्माण कार्य कर सकते हैं, जमीन मालिक इसका शपथ लेते हैं ।

For Agami Infrahomes Private Limited
Director
28/08/2018

For Agami Infrahomes Private Limited
Director
28/08/2018

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

गवाहगण:–

स्व० सैनी
पिता श्री राजेन्द्र प्रसाद
ग्राम लखीना विगह
थाना खगौल पटना।
28/8/2018.

Kamlesh Ko. Sinha.
So/ Lat. R. K. P. Sinha.
Rai Keshav Poasad Sinha.
at- 219 G Boori Khagaul.
Patna.
28/8/2018.

सोनी देवी
श्री जयनन्दन वर्मा
ग्राम महेन्द्रनगर
पो० कनपा
थाना दानीलगाव
पटना 28/8/18.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

जगदीपी देवी
22/2/18

नौरंगी प्र० वर्मा
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर 28/08/2018

For Agami Infrahomes Private Limited
28/08/18 Director

For Agami Infrahomes Private Limited
28/08/2018 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 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. 49240/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 68740/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	19000	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	1000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			TOTAL-	20000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

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

Date: 28/08/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 28th August 2018 by Jagdipi Devi W/O- Rajendra Bhagat by profession Others. Status - Executant

जगदीपी देवी

Signature/L.T.I. of Presentant 22-8-18 **Date:28/08/2018**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shekhar Sainy' age '23', Sex 'M', 'S/O- Rajendra Bhagat', resident of 'Lakhani Bigha, Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 28/08/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 227 on pages on 178 -195, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-35 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 28/08/2018

Token No. : 13167 Year : 2018 S.No. : 12481 SROREP Ver.4.1

Registering Officer
Danapur

Deed No . :d No . : 12230

8/28/2018

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	11/09/2018	Date : 27/08/2018 01:38:31 PM
GRN	:	BHR2018081343337M	
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From :
Office Name	:	Danapur	To :
Financial Year	:	2018-2019	
Treasury	:	Danapur	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	48240.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Sixty Eight Thousand Two Hundred Fourty Only	68240.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (If any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	AGAMI INFRA HOMES PVT. LTD
Address	:	310 PATLIPUTRA, DIST- PATNA

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK		
BANK Name	:	SBI	CIN	null	REF No CPJ4092727
Branch	:		Date & Time :	27/08/2018 01:38:31 PM	
			Scroll No & Date :		

Serial No. 4806 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 4710

I-5095/2012

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000

Rs.1000

बिहार BIHAR

1548 28/4/17 1000 ₹ 845851

Serial No. 4806

Deed No. 4710

Govt. of Bihar

Sub-Registry Office Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **28/04/2017** by **Sanjay Kumar Singh**
A Stamp Duty of Rs. **238000**/- and other Fees of Rs. **21000**/- 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. **4710** in Book No. **1**, Volume No. **87** on pages from **518** to **538** and has been preserved in total **21** pages in C.D. No. **14** / Year **2017**

28/4/2017

Signature with Date
(**Dhananjay kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 28/04/2017

Token No: 5096 /2017



28-04-2017

DEVELOPMENT AGREEMENT

This Development Agreement executed and entered into 28th day of April, 2017

28/04/2017

28/4/17

28/4/17

4/28/201

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 5096 | Reg. Year 2017 | Serial Number 4806 | Deed Number 4710

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Dev Anand						
Sig.	Anand 28/04/2017						
Claimant	Jawahar Poddar						
Sig.	28-04-17						
Presented By	Sanjay Kumar Singh						
Sig.	28.04.17						
Executant	Sanjay Kumar Singh	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	28.04.17						
Executant	Sudhir Kumar Singh						
Sig.	28/4/17						
Executant	Vijay Kumar Singh						
Sig.	28/04/2017						
Executant	Vinay Kumar Singh						
Sig.	Vinay Kumar Singh 28/04/2017						
Identified By	Tarkeshwar Prasad						
Sig.	28-4-17						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop011

4/28/2017

BETWEEN

1.Sri Sanjay Kumar Singh
2.Sri Sudhir Kumar Singh
} Both Son of Late Parmanand Singh

3.Sri Vijay Kumar Singh
4.Sri Vinay Kumar Singh
} Both Son of Late Iswaranand Singh,

All are the resident of Village- Lakhani Bigha, P.S. Danapur, P.O. + P.S.- Khagaul, District- Patna by Nationality- Indian, hereinafter collectively called and/ or referred to as the owners (which expressions shall unless to be repugnant to the context or meaning thereto, mean and include their heir, Administrators, Executors, Legal representatives and/ or successors in interest) of the FIRST PART. Mob:- 9304112533

AND

M/s Agami Infra Homes Private Limited, a company registered under companies Act. 2013 under Rule 7 Sub Rule 2 its Registration No. U45200BR2016 PTC 025943 and its registered office at 310, Patliputra colony ,near patliputragolamber P,S Patliputra District- Patna- 800013 (Bihar) its through its Managing Director Sri Jawahar Poddar, Son of Sri Dileshwar Poddar, Resident of 311, Patliputra colony, Near Patliputra Golamber P.S Patliputra District – Patna – 800 013 (Bihar) and Dev Anand, Son of Sri Tarkeshwar Prasad 310, Patliputra Colony, P.S. Patliputra Post Patliputra, Patna 800013 (Bihar) by nationality Indian, hereinafter called and referred to as the "Developer" (which expression shall unless repugnant to



28/4/17

context or meaning thereto mean and include its Administrators, executors assigns, legal representatives and/ or successors in office) of the SECOND PART.

WHEREAS, the property more fully described in Schedule-I below at the foot of this deed is ancestral property and possessed the same as absolute owner and they are in peaceful physical and exclusive possession of schedule.

WHEREAS, the property of Schedule No. 1 at the foot of this deed is the ancestral property and the name of his ancestors are lodge in Maurusi, and the schedule property obtained through family arrangement and the Jamabandi No. 54/1 is lodge in the name of the owners and mutated their name in the office of Circle Officer, Khagaul and their mutation Case bearing No. 1094, dated 07.10.2013. Since then land owner came on actual, physical possession over the same and mutate his name in the State Sarista and paying rent to Circle Officer, Khagaul vide Jamabandi No. 54/1.

AND WHEREAS, the said land owner expression his desire to develop the landed property and to construct multi- stories building on survey Plot No. 02 (Two), Khata No. 6/37 (Six/Twenty Seven) Thana No. 50, situated at Mauza – Chotti Khagaul, Thana- Khagaul at Survey Thana- Danapur, District- Patna measuring an area of 28 decimals more or less, is competent enough to give the aforesaid land on conversion basis to the aforesaid Developer



Vinay Kumar Singh 28.04.17

28/04/17

28/4/17

28/04/2017

(A) It is further represented and declared by the owner:-

(i) That the said property is under their exclusive possession with absolute right, title and interest free from all encumbrances to transfer land convey the whole or part of the said property having a fully marketable title there by.

(ii) That no notice or notification for acquisition/ requisition under any of the statutes of the past or presently in force, have been received, served or passed by the P.R.D. A. (dissolved)/PMC, the.PMC, Income Tax Department or any other government authorities, for acquisition or Requisition of the said property or any part thereof.

(iii) That there are no attachments, either before or after judgment and there are no claims, demands, suits, decrees, injunctions, orders, notice, petitions, or adjudication orders affecting the said property or any part thereof. That the owners have not entered in the past in any agreement for sale or development of the said property or any part thereof nor have made any arrangement with anyone whatsoever regarding the said property or any part thereof.

AND WHEREAS, the owners are interested in getting constructed multi-storied residential-cum-commercial flats/ shops/offices on the said property and acquire super built up



Vinay Kumar Singh
28/4/17

area in the shape of, residential-cum-commercial flats, shops, offices, parking spaces, etc. as consideration for the value of the lands of the said property when conveyed by the owners to the Developers

(B) The aforesaid developer, offered to develop and construct at its own cost, a multi-storied residential-cum-commercial building on the said property of the owners (hereinafter referred to as the said building) and the owners wanted and agreed to acquire flats, and other built-up area of the said building as consideration for the part of the said property to be conveyed by the owners to the developer or its nominees etc.

(C) As a result of the negotiations between the parties hereto and on the representation and declarations made by the owners as herein recorded, an agreement for development of the said property by the aforesaid developer has been arrived at between the parties hereto upon terms and conditions hereinafter appearing.

NOW THESE PRESENTS WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED TO BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:-

1. The aforesaid owners do hereby appoint the aforesaid Developer as the Developer of the said property and irrevocably grant to the Developer, who hereby accepts from the Owners

the exclusive right, possession and license to develop the said property fully described in the Schedule-I hereunder written in the manner and on the terms, conditions and stipulation hereinafter mentioned.

2. That the entire area of land given in Schedule -I of this agreement shall be handed over to the developer for construction of a multistoried residential-cum-commercial building complex and the entire cost to be incurred for construction of the same shall be borne by the developer. The developer will construct the proposed building as per the sanctioned building plan of the PRDA (dissolved)/PMC.

3. That the developer will be exclusively responsible for any accident or incident to be caused during the period of construction and they will be responsible and answerable before court of law for the same. The land Owners will not be responsible for the same in any way.

4. That the entire multistoried building shall be constructed by the developer and the entire cost to be incurred for construction shall be borne by the developer including the cost of sewerage, drainage with all fittings, amenities, electric fittings, water connection, electrification, generator, lift, intercom etc. till the final finishing and completion of the entire building to make them habitable for the land Owners and other inmates of the building.

5. The name of the proposed multistoried residential building complex shall bear as mutually agreed upon by both the parties.

6. That the developer agreed to hand over 50 percent) of the total super-built up area to the land Owner in consideration of the cost of land and building in shape undivided share with all right, title and interest in the said building. For the use and occupation of the land Owners as absolute Owners the all right and absolute title and possession over the same with an exclusive right to transfer, convey, sell grant lease or otherwise alienate their interest to any person or persons, association of person, firm, body corporate etc. on such terms and conditions as they may deem fit and proper. That the developer will first hand over possession of the constructed owner's area to the owner with all amenities.

7. In case Owner's 50% of the super built-up area is not covered in the form of the complete flat taken, the developer will have to pay the equivalent Market Price to the Owners for the area.



8. That similarly, the developer will retain 50% of the total super built-up area. In the shape of flats and car parking spaces in consideration of cost of construction with an absolute, right, title and interest and may transfer, convey, sell, grant lease of otherwise alienate their interest to any person or persons, association of person, firm, body corporate etc. on such terms and conditions as they may deem fit and proper. Both the land Owner and the developer will have absolute right, title and interest over their respective shares of super built-up area.

9. That it is further agreed by the parties that any alteration in the approved building plan within the parameter of the PRDA (dissolved)/PMC building rules and regulation which may be deemed necessary during or after the sanction of the building plan shall be done by the developer with the prior consent of the land Owners and the developer may alter such changes at its own risk and expenses. If any further construction will be made then the same shall be distributed between the land Owners and developer as per the abovementioned share. In case the entire building is required to demolish or is razed as a result of natural calamity and the building becomes inhabitable, all Owners, Developers and Purchasers, title holders to the building will have proportionate share of land. But no

individual title holder is entitled to demolish his flat or building and demand share in the land.

10. That the certificate of the architect regarding measurement of the super built-up area, built-up area and common service area will be final and binding on both the parties.

11. The Owners shall, after the execution of this agreement allow every facility to the Developer, their staff, Engineers, Architects, workers etc. to enter upon the said property to enable the Developer to carry out various development works as stipulated in this agreement.

12. That the builder will develop and construct the proposed building with all amenities therein on and thereon and give peaceful vacant possession of the Owner's area to the Owners within 5 Years (Five Years) from the date of sanction of the building plan, with further grace period of 6 Months (Six months).

13. That the developer shall develop the said property themselves or through any agency, company etc. of their choice at their own cost and will be responsible for the development of the said land, but the Owners will have the right to inspect the development and construction of the said multistoried building. The developer will use the standard materials as specified in schedule-II.

14. That the land Owners is entitled to verify and supervise the quality of materials to be used for construction of the building. If the land Owners find that the materials used for construction is not up to the marks and not of good quality then he should intimate the same to the developer and suggest to use better quality materials.

15. The Owners shall at no time demand further sum of premium or any interest in any dealing regarding sale of Developer's area and the Owners shall, if necessary execute all such deeds and documents as may be required by the developer in this regard, However, the stamp duty and all expenses towards registration shall be borne and paid by the purchasers only and in no case by the Owners.

16. Form the date of delivery of possession of Owner's area to the Owners, the and or its allotters and the Developer and /or its allotters shall jointly have or be deemed to have undivided right, title and interest over the total land of the said properties in the proportion of their respective share in the said building even without any further act, deed, matter done by the Owners in this regard.

17. The Owners hereby undertake not to sell, dispose of, alienate, charge, encumber, sublease or otherwise transfer the said land and/or property or any part thereof and further

undertakes not to do any act (s), deed (s) matter (s) or thing (s) as shall be in breach of terms of this Development agreement save and except putting the said Developers thereon for the purpose of development pursuant to this development agreement. The Owners shall at no point of time after the commencement of development activities of the said property as per the agreement try to dispossess the sai-developer directly or indirectly from the said property.

18. The developer shall be entitled to enter into agreement for sale, or otherwise allot units in the Developer's area in the said building and which does not form par of the Owens's area whenever required by the Developer.

19. Similarly the Owners shall be fully entitled to enter into agreements for sale or otherwise allot UNITS comprised in the Owner's area in the said building and which does not form part of the Developer's area. Whenever required by the Owner.

20. A separate list of detailed specifications for the said building in schedule II is part of this Development Agreement.

21. AND WHEREAS after the Registration of this Development Agreement in Registry Office, the Owner and Developers shall be entitled to sell or enter into agreement for sale or other agreement

or mortgage their shares directly to its prospective buyers or any financial Institutions.

22. That after the completion of the construction of the building project developer/promoter/landowner shall be absolute owners of their respective shares and they will be entitled to sell/transfer as per Provisions of Bihar Apartment Ownership Act, 2006 u/s 5 (1) & 5 (2) and others.

(i) That the final /deed of the flat along with common areas and common facilities i.e. common verandah and balconies, lifts, common staircase, lawns, garden lands, setback areas, boundary wall, common parking areas, generators, fire fighting equipments, electrical installations in common areas, pipes fittings, all other fittings and fixtures meant for common areas, shall be executed and registered by the developer/promoter or the land owner, as the case may be, as per sub-section (1) in favor of the prospective apartment purchasers.

THE DEVELOPER FURTHER UNDERTAKES:-

(a) That they will not do any act of commission, omission, expressly or impliedly, directly or indirectly by which the Owner's right, title and interest over the said property may in any manner be adversely affected until the developer has given delivery of possession of the Owner's area to the Owners,

(b) To indemnify the owners and always keep them indemnified and harmless in respect of all claims, damages, compensation or expenses payable in consequences of any injury or accident sustained by any workman, artisan or invitees or other person whether in the employment of the developer or not while in or upon the said property and during the period of construction of the said building thereon.

(c) The Owners and the developer hereby agree that in case in future, at any time, due to relaxation in the building bye-laws if it is possible to construct any extra built-up area beyond the area already sanctioned by the Patna Regional development authority, shall be distributed between the Owners and developer in the same proportion, as mentioned herein above.

(d) The Owners will deliver to the developer and/or its duly authorized representative, certified copies/photo copies of all original title deeds documents and papers relating to the said property for complete examination of the Owner's title thereto and the Owners agree to co-operate with the developer in such examination of the Owner's title and to answer and/or comply with all reasonable requisitions that may be made by the developer and/or its

representative in this regard to establish a marketable title to the said property.

(e) The developer shall be entitled to retain only photocopies/ certified copies of the original documents pertaining to the said property including title deeds etc. however, the original documents will be produced by the Owners for inspection and photocopies will be given whenever required by the developer. However finally all the original documents shall he handed over to the Owner's society/association of Owners/allotters of UNITS.

(f) The construction of the said building will be super deluxe quality and the detailed specification is to be attached and part of the agreement and if the developers manage to construct any additional area (within the approved norms) more than the mentioned total area, the Owners and the developers will share the additional area in said ratio i.e. 50% (Fifty percent) in the residential-cum-commercial constructed area and 50% (Fifty percent) in the residential-cum-commercial constructed area to the developers.

(g) The developer may form as it deems proper, a Cooperative housing society/association of persons, and body corporate etc. for maintenance of common services of the building.. And in due course, the unit Owners

and their nominee(s) shall become members of such an organization formed by the developer and the unit Owners, their nominees, respective agents, servants, licenses, tenant etc. shall be bounded to abide by the rule and regulation as be formed by the developer or the organization from time to time, and they shall be bound to contribute towards the costs of formation of such organization as well as to pay the regular maintenance charges as may be fixed and revised from time to time by the developer for the maintenance and management of the entire building complex.

(h) The nominee/s of the developer shall own and hold possession of the building comprised in the developer's area according to the standard agreement finalized by the developer, the Owners and its nominees(s) shall be bound to hold and own possession of the Owner's area in the said building on the same terms and conditions as contained in the aforesaid standard agreement and to execute similar agreement.

(i) The common area shall jointly be owned by all the Unit Owners of the said building with equal entitlements to use all common areas and facilities extended for utilization by the occupants of the said building on the said times and conditions applicable to all, for such

utilization. No unit Owners of any part of the said building will have any exclusive right, title and interest over the common areas and common facilities except the right of common use.

(j) The Owners agree that if any levy is imposed by Patna Regional development authority PMC or any other public body or bodies or the government for the development/ betterment of the area in which the said property is located or any other levy becomes applicable on the said land or the building thereon then the same shall be paid by the Owners and the developer (or its allot ties) jointly in the same proportion as their respective shares of super built-up area in the said building.

(k) The Owners agree that in case any fine or penalty/ fee/fine to be imposed on the said building for any alleged deviation form the sanctioned plan, resulting in any excess construction of the super built-up area of change within the bye-laws then the same shall be borne and paid by the developers.

(l) That it is agreed that in all transfer/conveyance of land and/or built-up area, the purchasers(s) /transferee(s) shall bear the cost of stamp duty, registration fee and other registration charges/expenses etc.

निबंधन कार्यालय

(m) That the Owners agree and undertake that in case of any dispute or litigation by person(s) calming to be the co-sharer or contained in the schedule-I property or claiming his/their right title or interest though the Owners(s) relating to the right, title and interest regarding the Schedule-I property, the ongoing construction and development activities shall not be stopped or affected in any manner and the same shall be matter of the Owner's and the Owners shall keep the developer indemnified and development activities shall be free from all hindrances(s) so that the project may be completed in time.

(n) That the entire cost to be incurred for registration of this development agreement shall borne by the developer and the land Owner will have no concern with that.

(o) That in case of any dispute or differences between the parties arising out of relating to this development agreement, the same shall be settled by reference of the dispute or differences to the arbitrator appointed by mutual consent of both the parties and such arbitration shall he conducted under the provisions of the arbitration & conciliation Act, 1996 as amended from time to time at Patna.

Vinay Kumar Singh 28.04.17
28/04/17
28/4/17
28/04/2017

(p) That only courts of Patna shall have the exclusive jurisdiction over all the matters of dispute arising in respect of and from this agreement.

(q) That the developer may purchase or enter in to development agreement for the land adjacent to the Schedule

(r)

DETAILS OF THE PROPERTY

SCHEDULE – I

All that piece and parcel of Residential land measuring 28 decimal (Twenty Eight Decimals) more or less subject to actual measurement bearing survey plot No. 02 (Two), Khata No.6/27(Six/Twenty Seven), Thana No. 50 situated at Mauza –Chotti Khagaul, Thana- Khagaul, Survey Thana Danapur, District- Patna within the Nagar Parishad area and under the Sub Registrar, Danapur, Patna and bounded as follows:-

North – Part Plot No.- 02 & Personal Road

South – Survey Plot No.- 04

East – Part Plot No.- 02

West – Siwana Cold Stores PLOT NO-1

Note:- Govt. value is mentioned all code No. Zone of MVR- 2016-17, which market value of above land is Rs. 1,19,00,000/- only.

28.04.17

28/4/17

28/04/2017

IN WITNESS WHERE of the parties hereto have set their respective **hands** to this agreement made on the day month **and year as 1st** written above in present of the attesting **witness after having** been read over and explained to contents **and being** understood by both the parties thereto.

Attesting witnesses with address

1. तारकेश्वर प्रसाद
पिता राम जी माहतो
गराम चित्रकूट नगर
थाना दानापुर
जीला पटना
28-4-17

2. चन्दन कुमार
पिता श्री शिवगोविन्द
गाम लालगंज
जीला मुजफ्फरपुर
दिनांक 42-1
दि: 28-4-017

Signature of land owners

1. संजय कुमार सिंह
28.04.17

PAN NO.- FJPPS7835J

2. सुधीर कुमार सिंह
28/4/17

PAN NO.- BNEPK6048L

3. विजय कुमार सिंह
28/04/2017

PAN NO.- CIFPS3548L

4. Vinay Kumar Singh
28/04/2017.

PAN NO.- EBQPK1079C

Signature of Developers

1. 28-4-17
pan- AAQPP4032R
दस्तावेज जाचाँ
28/4/17

हस्ताक्षर

PAN NO.- AAOCA6328A

2. 28/04/2017

PAN NO- AIQPA8648A

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	**Rs. 0/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 1000/-**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 258000/-**

Registration Fee

FEE PAID

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 1000

Registering Officer
Danapur

Date: 28/04/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 28th April 2017 by Sanjay Kumar Singh Late Parmanand Singh by profession Others. Status - Executant

28.04.17

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:28/04/2017**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Tarkeshwar Prasad' age '63' Sex 'M', 'Ram Jee Mahto', resident of 'Chitarkut Nagar,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 28/04/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 87 on pages on 518 -538, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-14 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

SCANNED

Registering Officer
Danapur

Date : 28/04/2017

Token No. : 5096 **Year : 2017** **S.No. : 4806** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 4710**

4/28/2

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR W 986098

Serial No. 8900 Deed No. 8794

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **28/07/2017** by **Binod Kumar Singh**
A Stamp Duty of Rs. **154000**/- and other Fees of Rs. **21500**/- 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. **8794** in Book No. **1**, Volume No. **164** on pages from **353** to **370** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **26** / Year **2017**

29/7/2017

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 29/07/2017 Token No: 9418 /2017

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)



यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 28/07/2017 को (1) श्री **बिनोद कुमार सिंह (2) श्री प्रमोद कुमार सिंह (3) श्री सुजीत कुमार** तीनो के पिता स्व0 रामदास सिंह एवं माता स्व0 राम

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 9418 | Reg. Year 2017 | Serial Number 8900 | Deed Numb

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Li
Claimant	Aagami Infra Homes Pvt Ltd(Through Its M D Dev Anand)						
Sig.	D Dev Anand 28/07/2017						
Claimant	Aagami Infra Homes Pvt Ltd(Through Its M D Jawahar Poddar)						
Sig.	28-7-17 Jawahar Poddar						
Presented By	Binod Kumar Singh						
Sig.	Binod Kumar Singh 28/7/17						
Executant	Binod Kumar Singh	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	Binod Kumar Singh 28/7/17						
Executant	Devanti Devi	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.							
Executant	Janeshwar Singh						
Sig.	28.7.17						
Executant	Pramod Kumar Singh						
Sig.	28/07/2017						
Executant	Sujit Kumar						
Sig	28.07.2017						

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

यह कि जमीन **मालिक मौजा– छोटी खगौल, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 50, तौजी नं0– 5799, खाता नं0– 23, सर्वे प्लौट नं0– 04 में** मवाजी 18 डीसमल जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य **मो0 76,50,000/– रूपया (छिहत्तर लाख पचास हजार रूपया) मात्र** है ।

जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर जो खगौल नगर परिषद के अन्दर अवस्थित है। जिसपर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 सम्पत्ति में (1) एराजी 6 डीसमल जमीन को जमीन मालिक नं0– 1 से 3 की माता श्रीमती रामवचन देवी जौजे श्री रामदास सिंह, साकिन– पतसा, थाना– बिहटा, जिला– पटना ने दिनांक 24–04–1984 ई0 को नविस्ते श्री लक्खी प्रसाद पिता स्व0 बनारसी लाल साकिन– जयराम बाजार खगौल, थाना– खगौल, जिला– पटना से बैय खरीद की थी, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0–21पेज नं0–519 से 523 , वसीका नं0– 1912, सिरियल नं0–1932 निबंधन कार्यालय दानापुर हैं । बैय खरीदगी के रोज से जमीन मालिक नं0–1 से 3 के माता अनुसुची–1 में वर्णित जायदाद को उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे थे कि जमीन मालिक नं0–1 से 3 के माता दिनांक 24–04–2004 ई0 को स्वर्गवास कर गई । अपने माता–पिता के स्वर्गवास के बाद जमीन मालिक नं0–1 से 3 अपने माता–पिता के सारी जायदाद का उत्तराधिकारी वो मालिक होकर शांतिपूर्वक उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे है एवं एराजी 6 डीसमल जमीन को जमीन मालिक नं0– 4 ने दिनांक 24–04–1984 ई0 को नविस्ते श्री लक्खी प्रसाद पिता स्व0 बनारसी लाल, साकिन– जयराम बाजार खगौल, थाना– खगौल, जिला– पटना से बैय खरीद की थी, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0–21 पेज नं0–524से528 वसीका नं0–1913सिरियलनं0–1933 निबंधन कार्यालय दानापुर हैं, वो जमीन मालिक नं0–5 ने दिनांक 24–04–1984 ई0 को नविस्ते श्री लक्खी प्रसाद पिता स्व0 बनारसी लाल



सुनील कुमार
28.02.2017

साकिन– जयराम बाजार खगौल, पोस्ट दो थाना– खगौल, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0––20 , पेज नं0– 501 से 505, वसीका नं0– 1917, सिरियल नं0–1937 निबंधन कार्यालय दानापुर है। इस प्रकार जमीन मालिक मालिकगण अनुसुची–1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया हैं 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 सम्पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को रहेगा ।

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

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

2.यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर 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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से विकासक को बाधा नहीं करेंगें ।



दानापुर (पटना)

यह कि डेवलपर जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनूसुची– 1 में वर्णित जमीन पर निम्नलिखित शर्तो पर बहु–मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं ।

i) यह कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेंगे । जिसका 47% फ्लैट जमीन मालिक का हिस्सा होगा, निर्माण कार्य में उपयोग होने वाले सभी सामान संलग्न अनुसुची–2 में दिये गये विवरण के अनुसार होगा ।

ii) कार पार्किंग स्पेस, टरेस तथा अन्य जगहो पर भी 47% हिस्सा जमीन मालिक का रहेगा ।

iii) यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को **47 प्रतिशत** हिस्सा मिलेगा जिसे विकासक जमीन मालिक को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेंगे और **53 प्रतिशत** हिस्सा भवन निर्माता को मिलेगा । यानि बहुमंजिला इमारत जो तैयार होगा उस बहुमंजिला इमारत में **47 प्रतिशत** निर्मित भाग जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का होगा एवं **53 प्रतिशत** विकासक (द्वितीय पक्ष) का होगा ।

iv) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे ।

v) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तो एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया ।

vi) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची– I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते है और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं ।



vi) यह कि जमीन **मालिक की सहमति** से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करेंगे जिसमें किये जाने वाले का Specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले **सभी खर्च और** architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायेगा । यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन बनायी जाएगी अैर भवन निर्माण स्वीकृति के लिए प्राधिकार अर्थात प्राधिकार को भेजी जाएगी ।

viii) यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकर (Architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से सक्षम पदाधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को उनकी ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे । उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे । नक्शा की एक प्रति जमीन मालिक को देगें ।

ix) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण कार्य करा सकें ।

x) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा **पांच वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर **छः माह** की अवधि का विस्तार होगा यदि कोई प्राकृति विपदा या अन्य कोई असामान्य कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनो पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी । परन्तु सामान्य कारणो (जैसे निर्माण कार्य में सुस्ती या अवहेलना इत्यादी) से निर्माण कार्य पूर्ण होने में बिलम्ब होने पर प्रति डीसमल प्रति माह तीन हजार रूपये मात्र जमीन मालिक को हर्जाना के रूप में विकासक के द्वारा देय होगा ।

Binod Kumar Singh
28.7.2017

अनोज कुमार सिंह
28.07.17

अनोज कुमार सिंह
28/07/2017

सुनील कुमार
28.07.2017

Parmanand
28/07/17

संदीप देवनती देवी
ब. निरिक्षक कुमार
28/7/17

xvii) यह कि उभय **पक्ष के द्वारा बेचे गये** फ्लैट के क्रेता अपने हिस्से के फ्लैट पार्किंग एरिया को **बिक्री करने, किराये** पर लगाने एवं ऋण–भार तथा नीजी उपयोग के **लिये स्वतंत्र हैं** ।

xviii) यह कि **विकासक पहले जमीन मालिक** के हिस्से का निर्माण पूर्ण कर सभी सुविधाओं के **साथ विकसित कर** तथा अवधि के अन्दर सौंप देंगे और शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से का निर्माण निर्धारित समय में देरी होगी तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा ।

xix) यह कि **प्रथम पक्ष तथा उनके** उत्तराधिकारी निर्माण की अवधि में कार्य के समय कार्य का निरीक्षण कर सकते है एवं यह भी जाँच करने का अधिकार होगा कि निर्माण कार्य में उपयोग होने वाले सभी सामान/पदार्थ संलग्न अनुसूची–2 के विवरण के अनुरूप है या नहीं यदि ऐसा नहीं है तो जमीन मालिक को आपत्ति करने का अधिकार होगा ।

xx) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस समय इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिय जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर 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।

सही देवन्ती देवी
ब. निखिल कुमार
24/7/17

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** अधिकारी के यहाँ 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** जमीन सही होने पर अपने खर्च पर करेंगे।

E. उक्त जमीन पर बहुमंजिला भवन बनाना और विकासक अपने हिस्से की बिक्री/ समय पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समय पर 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. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं ।

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **53 प्रतिशत हिस्से** को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें । जमीन मालिक के हिस्से को नहीं बेचेगें ।

H. जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और

उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित अपने हिस्से में **47 प्रतिशत** तक ही कर सकेंगे ।

I. जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर निजामत/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 **सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

J. विकासक द्वारा लिए गये किसी भी ऋण के लिये जमीन मालिक उत्तरदायी नहीं होंगे ।

K. विकासक उक्त जमीन के चौहदी से सटे हुए किसी भी जमीन को अधिग्रहण कर उक्त जमीन के साथ मिलाकर विकसित कर सकते हैं । इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी ।

यह कि जमीन मलिक घोषणा करते है कि :–

(i). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन को अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिकी योग्य हैं ।

(ii). यह कि जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, करते है तो भविष्य में प्रथम पक्ष यानि जमीन मालिक अपने हिस्से की सम्पत्ति सुपुर्द करेंगें ।

(iii) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं । अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा ।

(iv) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन मालिक पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे ।

(v). यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व

इंदु देवी
ब. निरिक्षक अंचल

का कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे ।

(vi) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनवद्व है कि वे पूर्वोक्त घेषणाओं के विरूद्व कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे ।

(vii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निपटारा करने का अधिकार होगा ।

(viii) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सूपुर्द कर देगे । ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके उचित अधिकार सहित इन प्रवधानो के (Presents) अन्तर्गत निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेंगे तथा अपना हिस्सा वाला फ्लैट को बेच सकेंगे।

(ix) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्ष इस बात पर सहमत है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिकी योग्य हिस्से को डेवलपर अपने नामित के पक्ष में हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र हैं ।

(x) डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन मेसर्स आगामी इन्फ्रा होम्स प्रा0 लि0 एवं अपार्टमेन्ट का नाम **आगामी एच0 रेनबो** के नाम से करेंगे और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **खगौल नगर परिषद/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।

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

(xii) इस उन्नयन **मनोबंध के तथा** इससे संबंधित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें **हस्तांतरण का स्टाम्प** खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

(xiii) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिये जमीन मालिक, डेवलपर को देंगे ।

(xiv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के एक महिने के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगें तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबाबदेही डेवलपर पर होगी ।

(xv) यह कि जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैट का सारा कर या शुल्क यानि इनकम टैक्स, नगर पालिका टैक्स, सर्विस टैक्स एवं अन्य कोई भी टैक्स जो उनके फ्लैट पर बनता है का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेगें ।

(xvi) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसईटी/एसोसिएसन/बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारकों के साथ करेंगे जिसका सदस्य फ्लैट मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस ORGANISATION के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख–रखाव एवं अन्य

सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस ORGANISATION द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे ।

(xvii) यह कि दोनो पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर सक्षम प्राधिकार द्वारा उस क्षेत्र के विकासक के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता है तो फ्लैट मालिक एवं डेवलपर दोनो अपने–अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे ।

(xviii) इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन मालिक पर प्रस्तावित इमारत में जमीन मालिक एवं डेवलपर का उनके हिस्से में मिली बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर उनके हित एवं अधिकार के अतिरिक्त दोनो पक्षों का या उनके खरीदारों का सम्मिलित क्षेत्र जैसे सीढ़ी घर, रास्ता लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर रूम, खुली जगह, गार्ड रूम अथवा अन्य सभी सामुहिक क्षेत्र पर समान अधिकार होगा ।

(xix) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनो पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेंगे, फिर भी निपटारा नहीं होता है तो Indian Tribunal Act के तहत दोनो पक्ष फैसला करायेंगे और इसके द्वारा किये गये फैसला को दोनो पक्ष स्वीकार करेंगे **नक्शा पास होने के बाद फ्लैट के शेयर का बंटवारा जमीन मालिकगण वो विकासक के बीच अलग से शेयर बंटवारा का कागज बनेगा ।**

(xx) यह कि इस विलेख का मूल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनो प्रतियों सही एवं एक–दुसरे के अनुरूप माना जायेगा ।

(xxi) यह कि इस उन्नयन मनोबंध(Development Agreement) को दोनो पक्षों ने पढ़कर, पढ़वाकर सोंच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे ।

(xxii) यह कि भविष्य में **सक्षम पदाधिकार** के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति **मिलती है तो यह** निर्माण मेसर्स आगामी इन्फ्रा होम्स प्रा0 लि0 के द्वारा **किया जायेगा और** उसमें जमीन मालिक को पिछले तलों के मुताबिक शेयर **मिलेगा** ।

अनुसूची–I

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

वह आवासीय परती जमीन वाके **मौजा– छोटी खगौल, परगना–** फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 50, तौजी नं0– 5799, खाता नं0– 23, सर्वे प्लौट नं0– 04 में मवाजी 18 डीसमल यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन– दानापुर, तथा जिला अवर निबंधन कार्यालय–पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जमाबन्दी नं0– 130 सन् 2002–2003 पर राम वचन देवी (जमीन मालिक नं0–1 से 3 के माता) का नाम दर्ज है एवं जमाबन्दी नं0– 133 पर जमीन मालिक नं0–4 देवन्ति देवी का नाम दर्ज है एवं जमाबन्दी नं0– 132 सन् 2002–2003 पर जनेश्वर सिंह का नाम दर्ज है।

चौहद्दी

उत्तर : सर्वे प्लौट नं0– 02 आगामी एच0 रेनवों का अपार्टमेन्ट का साईड

दक्षिण : विशाल सिंह ।

पूरब : पार्ट प्लौट इंजीनियर साहेब ।

पश्चिमः कोल्ड स्टोरेज ।

अनुसूची– II

बिल्डिंग में लगने वाले सामानों का विवरण।

1– फाउन्डेशन :– आर0 सी0 सी0 पाईलिंग भूकम्प विरोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार

2– स्ट्रक्चर :– आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर ।

3– सिविल वर्क :– प्रथम श्रेणी का ईट वर्क 1:4 सीमेन्ट मोर्टार के साथ

4– छत : आर0 सी0 सी0 हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ

5– फर्श : फलोरिंग मार्बल/सोमानी टाईल्स का होगा ।

5(i) – प्लास्तरः सिमेट मोर्टार 1:6, सिलिंग 1:4

6– दरवाजा : कपुर साल चौखट **(पांच ढ़ाई)** मोटा फैट्री से निर्मित उत्तम फ्लस डोर पैनल प्राईमर सहित ।

7– खिड़की : कपुर साल का चौखट, गम्हार फ्रेम का खिड़की शीशा लगाकर पेंटिंग के साथ ।

8– किचेन : किचेन में हरा ग्रेनाईट स्लेब (प्लेटफार्म के उपर) दो फीट सोमानी/कजरिया टाईल्स एवं स्टील सिंक/जल आपूर्ति फीटिंग्स/नल फिटिंग्स अच्छी क्वालिटी का ।

9– बाथरूम : दीवार में 7' फीट सोमानी/कजरिया का ग्लेज्ड टाईल्स, साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवयर पैन, फिटिंग मास्टर ट्यवायलेट में गर्म एवं ठंढ़ा पानी की व्यवस्था सभी फीटिंग्स ISI मार्क का ।

10– विधुत वायरिंग : कौन्सिल पी0 वी0 सी0 कौन्डयूट वायरिंग सहित स्टैनर्डड क्वालिटी (हैभल्स/एंकर) का फिटिंग, स्वीच के साथ । वायरिंग अन्डरग्राउण्ड तथा मोडुलर

11– दिवाल फिनिसिंगः अन्दर का सभी दिवाल तथा संलिंग वॉल पुट्टी ।

12– टी0 भी0 प्वाईंट : सभी फ्लैटों में दो प्वाईंट ।

13– सिवेज : सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त

14– केवल कनेक्शन : प्रत्येंक फ्लैट में एक प्वाईंट

15– ए0सी0 प्लाईट : प्रत्येक रूम में ।

16– जेनरेटर, लिफ्ट समरसेबल पम्प बढ़िया क्वालिटी

17– इन्टरकॉमः प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईंट ।

18– टेलिफोन प्वाईंटः सभी फ्लैट में एक प्वाईंट (कनेक्शन नहीं)

प्रमाणित किया **जाता है कि** दस्तावेज में अंकित भूमि खास महाल, गैर मजरूआ, **सिलिंग, भूदान,** लाल कार्ड, केशर हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड वक्फ बोर्ड एवं किसी प्रकार से सरकारी भूमि नहीं हैं एवं हर प्रकार के रोक से मुक्त है किसी प्रकार की त्रुटि होने पर हम जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) **की जिम्मेवारी होगी,** विकासक (द्वितीय पक्ष) निर्माण कार्य कर सकते हैं, **जमीन मालिक इसका** शपथ लेते हैं ।

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

गवाहगण:–

1. Nikhil Kumar
Binod Kr. Singh
Neera Colony Neora Road
Khagaul Patna
28/7/17

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

(2) उमा सिंह 28/07/2017
(4) गणेश्वर सिंह 28.7.17
(3) सुनील कुमार - 28.07.2017
(1) Binod Kumar Singh 28.7.17

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

2. उमा सिंह
c/o गणेश्वर सिंह
ग्राम ग्रहना थाना देवकुंड (अरवल)
जिला-औरंगाबाद
28/07/17

(1) Jaweleel paddar 28-7-17

(3) श्रीमती देवन्ती देवी
ब. नितिश कुमार
28/7/17

Dev Anand 28/07/17

दस्तावेज जावाँ
28-7-17
हस्ताक्षर

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 0/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 174500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	1000	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 1000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 1500

Date: 28/07/2017

Registering Offic
Danap

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 28th July 2017 by Binod Kumar Singh Late Ramd Singh by profession Others. Status - Executant

Binod Kumar Singh 28/7/17

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:28/07/2017

Registering Offic
Danap

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Nikhil Kumar' age '34' Sex 'M', 'Binod Kumar Singh', resident of 'Neora Colony,khagaul,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 28/07/2017

Registering Offic
Danap

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 164 on page no. 353 to 370 for the year 2017 and stored in CD Volume No. 26 , year 2017. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

SCORE 4.1

Date : 29/07/2017

Registering Offic
Danap

Token No. : 9418 Year : 2017 S.No. : 8900 SCORE Ver 4.1 DEED NO: 8794 Deed No . :d No . :

7/29/20

Serial No. 9502 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 9331

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR

Serial No. 9502

985372

Deed No. 9331

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **09/08/2017** by **Shashibala Singh**
A Stamp Duty of Rs. **52000**/- 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. **9331** in Book No. **1**, Volume No. **174** on pages from **526** to **543** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **27** / Year **2017**

9/8/2017

Signature with Date
(**Dhananjay kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 09/08/2017 Token No: 10057 /2017

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)



यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 9/8/2017 को (1) **श्रीमती शशिबाला सिंह** पति श्री सुनील कुमार वो (2) **श्री सुनील कुमार** पिता श्री महेश यादव दोनो का साकिन– दोघड़ाटोला, पोस्ट–

9/8/2014

09/08/2017

Dev Anand

Sunil Kumar 09/08/2017

9/8/2017

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 10057 | Reg. Year 2017 | Serial Number 9502 | Deed Number 9331

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Agami Infra Homes Pvt Ltd(Through The M D Dev Anand)						
Sig.	Dev Anand 09/08/17						
Claimant	Agami Infra Homes Pvt Ltd(Through The M D Jawahar Poddar)						
Sig.	9.8.17 Jawahar Poddar						
Executant	Renu Singh						
Sig.	रेणु सिंह 9/8/2017						
Presented By	Shashibala Singh						
Sig.	शशि बाला सिंह 9/8/2017						
Executant	Shashibala Singh	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	शशि बाला सिंह 9/8/2017						
Executant	Sunil Kumar						
Sig.	Sunil Kumar 9/08/2017						
Identifier	By Nikhil Kumar						
Sig.	Nikhil 9/8/17						

पोस्ट– दोघड़ा, थाना– बिहटा, जिला– पटना, जमीन मालिक नं0– 1 वो 2 का एराजी 3 डीसमल वो (3) **श्रीमती रेणु सिंह** पति श्री विनोद कुमार सिंह, साकिन– नेउरा रोड हाउस नं0– 34, पोस्ट वो थाना– खगौल, जिला– पटना का एराजी 3 डीसमल, 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। Mob No. 8709686376

शीला कुमारी सिंह 9/8/2017

एवं

मेसर्स आगामी इन्फ्रा होम्स प्रा० लि० जो कम्पनी एक्ट– 2013 के अन्तर्गत सब रूल–2 जिसका निबंधन सं0– 45200BR2016PTC025943, जिसका रजिस्टर्ड ऑफिस– 310 पाटलीपुत्रा कॉलोनी, पाटलीपुत्रा गोलम्बर के नजदीक, थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना द्वारा जिसके प्रबंध निर्देशक (1) श्री जवाहर पोद्दार पिता श्री दिलेश्वर पोद्दार साकिन– 311 पाटलीपुत्रा कॉलोनी, पाटलीपुत्रा गोलम्बर के नजदीक, थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना (2) श्री देव आनन्द पिता श्री तारकेश्वर प्रसाद, साकिन– 310 पाटलीपुत्रा कॉलोनी, पाटलीपुत्रा गोलम्बर के नजदीक, थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना, पिन कोड 800013 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामिती एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ ।

Sunil Kumar 09/08/2017

Jawahar 09/08/17

रेणु सिंह 9/8/2017

यह कि जमीन मालिक **मौजा– छोटी खगौल, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 50, तौजी नं0– 5799, खाता नं0– 23, सर्वे प्लौट नं0– 04 में** मवाजी **6 डीसमल** जिसका प्रचलित

Deva 9-8-17

आवासीय बाजार मूल्य **मो0 25,50,000/–** रूपया (पच्चीस लाख पचास हजार रूपया) मात्र है ।

जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर जो खगौल नगर परिषद के अन्दर अवस्थित है। जिसपर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 सम्पत्ति में एराजी 3 डीसमल जमीन को जमीन मालिक नं0– 1 वो 2 ने दिनांक 30–05–2014 ई0 को नविस्ते श्री जितेन्द्र प्रसाद सिंह पिता स्व0 रामजीवन सिंह साकिन– द्वारा प्रेमजी आनन्दजी भवन नेउरा रोड, पोस्ट वो थाना– खगौल, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 95, पेज नं0– 86 से 95, सी0 डी0 15, टोकन नं0– 5632, सिरियल नं0– 5579, वसीका नं0– 5455 निबंधन कार्यालय दानापुर है वो एराजी 3 डीसमल जमीन को जमीन मालिक नं0– 3 ने दिनांक 30–06–2017 ई0 को नविस्ते श्रीमती बुद्वा देवी पति स्व0 रामजीवन सिंह साकिन– बहपुरा, पोस्ट वो थाना– बिहटा, जिला– पटना प्रेमजी आनन्दजी भवन नेउरा रोड, पोस्ट वो थाना– खगौल, जिला– पटना से बैय खरीद किये है, जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 138, पेज नं0– 218 से 227, सी0 डी0 22, टोकन नं0– 7974, सिरियल नं0– 7545, वसीका नं0– 7400 निबंधन कार्यालय दानापुर है। इस प्रकार जमीन मालिक मालिकगण अनुसुची–1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया हैं 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 सम्पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा



रेणु सिंह
9/8/2017

रेणु सिंह
9/8/2017

Sunil Kumar
09/08/2017

Vishnu
09/08/17

रेणु सिंह
9/8/2017

तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को रहेगा ।

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

1.यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर खगौल नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

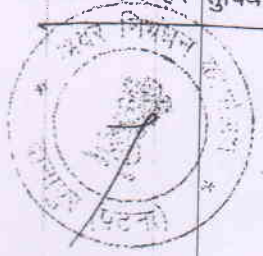
2.यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से विकासक को बाधा नहीं करेगें ।

यह कि डेवलपर जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनूसुची– 1 में वर्णित जमीन पर निम्नलिखित शर्तो पर बहु–मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं ।

i) यह कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेंगे । जिसका 50% फ्लैट जमीन मालिक का हिस्सा होगा, निर्माण कार्य में उपयोग होने वाले सभी सामान संलग्न अनुसुची–2 में दिये गये विवरण के अनुसार होगा ।

ii) कार पार्किंग स्पेस, टरेस तथा अन्य जगहो पर भी 50% हिस्सा जमीन मालिक का रहेगा ।

iii) यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत हिस्सा मिलेगा जिसे विकासक जमीन मालिक को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेंगे और 50



अंकिता जाला सिंह 9181/2017

Sunil Kumar 09/08/2017

रेणु सिंह 9/8/2017

Rana 9-8-17

Anand 09/08/17

प्रतिशत हिस्सा भवन निर्माता को मिलेगा । यानि बहुमंजिला इमारत जो तैयार होगा उस बहुमंजिला इमारत में 50 प्रतिशत निर्मित भाग जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का होगा एवं 50 प्रतिशत विकासक (द्वितीय पक्ष) का होगा ।

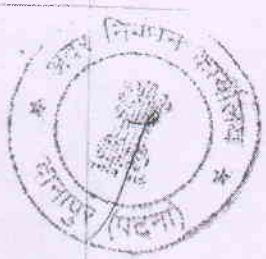
iv) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे ।

v) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तो एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया ।

vi) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची– I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते है और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं ।

vi) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करेंगे जिसमें किये जाने वाले का Specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया जायेगा और वहन किया जायेगा । यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन बनायी जाएगी और भवन निर्माण स्वीकृति के लिए प्राधिकार अर्थात प्राधिकार को भेजी जाएगी ।

viii) यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकर (Architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से सक्षम पदाधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को उनकी ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे । उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे । नक्शा की एक प्रति जमीन मालिक को देगें ।



ix) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण कार्य करा सकें ।

x) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा **पांच वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर **छः माह** की अवधि का विस्तार होगा यदि कोई प्राकृति विपदा या अन्य कोई असामान्य कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनो पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी । ।

xi) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पत्ति को खाली अवस्था में विकासक को देंगे ।

xii) यह कि जमीन मालिक एवं विकासक सहमत हैं और वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2014 (With all amendment till date of agreement) की प्रावधानो एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, एवं पार्किंग स्पेस तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बिक्री कर सकते है और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा । विकासक केवल अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र पर ऋण लेने एवं विक्रय के लिय एकरारनामा करने के लिये स्वतंत्र होंगे । खाली जमीन पर ऋण नहीं लेंगे । ऋण लेने में जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।



xiv) यह कि जमीन मालिक वो विकासक के बीच फ्लैट का बंटवारा फ्लोर टु फ्लोर अल्टरनेट होगा जिसके अधीन जमीन मालिक के हिस्से का फ्लैट फ्लोर नं0– 01, 03, 05 पर तथा विकासक के हिस्से का फ्लैट फ्लोर नं0– 02, 04, 06 पर दिया जायेगा ।

xv) यह कि विकासक भवन निर्माण 5 वर्ष में सम्पन्न करेगें अगर 5 वर्ष के अन्दर डेवलपर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर सभी सुख सुविधा, फिनिसिंग करके जमीन मालिक को हिस्सा के अनुसार दखल कब्जा नहीं देंगे तो उस परिस्थिति में विन्दु (x) में वर्णित तत्यों के आलोक में मात्र छः माह का ग्रेस पीरियड दिया जायेगा ।

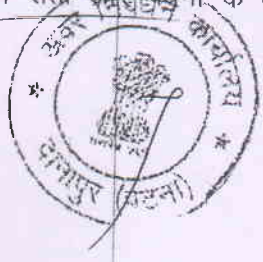
xvi) यह कि उभय पक्ष को जो फ्लैट मिलेगा उसका मापी सुपर बिल्टअप एरिया का होगा । सुपर बिल्टअप एरिया का सभी सुविधा भी प्रथम पक्ष यानि जमीन मालिक को मिलेगा । जेनेरेटर लिफ्ट इन्टरकॉम तथा ट्रान्सफर्मर आदि का अतिरिक्त शुल्क जमीन मालिक को नहीं देना होगा ।

xvii) यह कि उभय पक्ष के द्वारा बेचे गये फ्लैट के केता अपने हिस्से के फ्लैट पार्किंग एरिया को बिक्री करने, किराये पर लगाने एवं ऋण–भार तथा नीजी उपयोग के लिये स्वतंत्र हैं ।

xviii) यह कि विकासक पहले जमीन मालिक के हिस्से का निर्माण पूर्ण कर सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर तथा अवधि के अन्दर सौंप देंगे और शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से का निर्माण निर्धारित समय में देरी होगा तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा ।

xix) यह कि प्रथम पक्ष तथा उनके उत्तराधिकारी निर्माण की अवधि में कार्य के समय कार्य का निरीक्षण कर सकते है एवं यह भी जॉच करने का अधिकार होगा कि निर्माण कार्य में उपयोग होने वाले सभी सामान/पदार्थ संलग्न अनुसूची–2 के विवरण के अनुरूप है या नहीं यदि ऐसा नहीं है तो जमीन मालिक को आपत्ति करने का अधिकार होगा ।

xx) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस समय इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो एवं बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा



जोड़ी बाला सिंह 9181/2017

Sunil Kumar 09/08/2017

देव सिंह 9/8/2017

9-8-17

09/08/17

उक्त उद्देश्य के लिय जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर 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 अधिकारी के यहाँ 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 जमीन सही होने पर अपने खर्च पर करेंगे।

E. उक्त जमीन पर बहुमंजिला भवन बनाना और विकासक अपने हिस्से की बिक्री/ समय पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समय पर 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. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं ।

G. 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 । जमीन मालिक के हिस्से को नहीं बेचेगें ।

H. जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वें उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और

उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित अपने हिस्से में 50 प्रतिशत तक ही कर सकेंगे ।

I. जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर निजामत/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 सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

J. विकासक द्वारा लिए गये किसी भी ऋण के लिये जमीन मालिक उत्तरदायी नहीं होंगे ।

K. विकासक उक्त जमीन के चौहदी से सटे हुए किसी भी जमीन को अधिग्रहण कर उक्त जमीन के साथ मिलाकर विकसित कर सकते हैं । इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी ।

यह कि जमीन मलिक घोषणा करते है कि :–

(i). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन को अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिकी योग्य हैं ।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

श्रीमती आशा सिंह 9/8/2017

Sunil Kumar 09/08/2017

रघु सिंह 9/8/2017

9-3-17

9/8/17

(ii). यह कि जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, करते है तो भविष्य में प्रथम पक्ष यानि जमीन मालिक अपने हिस्से की सम्पत्ति सुपुर्द करेंगें ।

(iii) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं । अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा ।

(iv) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन मालिक पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे ।

(v). यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे ।

(vi) यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनवद्व है कि वे पूर्वोक्त घेषणाओं के विरूद्व कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे ।

(vii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निपटारा करने का अधिकार होगा ।

(viii) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सूपुर्द कर देगे । ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके । उचित अधिकार सहित इन प्रवधानो के (Presents) अन्तर्गत निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेंगे तथा अपना हिस्सा वाला फ्लैट को बेच सकेंगे।

अपर निबंधन कार्यालय पीनापुर (पटना)

दीक्षा वाला सिंह 9/8/2017

Sunil Kumar 9/8/2017

रेणु सिंह 9/8/2017

9/8/17

(ix) यह उन्नयन **मनोबंध की शर्तो** के अनुपालन के साथ दोनो पक्ष इस बात पर **सहमत है कि डेवलपर इमारत** कम्पलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा **बिकी योग्य हिस्से को डेवलपर** अपने नामित के पक्ष में हस्तांतरित करने के लिए **स्वतंत्र हैं** ।

(x) डेवेलपर **उक्त जमीन** का उन्नयन **मेसर्स आगामी इन्फ्रा होम्स प्रा0 लि0 के नाम से करेंगे एवं अपार्टमेन्ट का नाम आगामी एच0 रेनबो होगा** और **पार्किंग स्थान सहित सारा** निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा **तथा** केवल डेवेलपर ही सरकार, **खगौल नगर परिषद/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।

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

(xii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

(xiii) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिये जमीन मालिक, डेवलपर को देंगे ।

(xiv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के एक महिने के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगें तथा उस तिथि तक का सारा कर

बिकी आला सिंह
9/8/2017

Sunil Kumar
9/08/2017

इन्दु सिंह
9/8/2017

9-8-17

9/08/17

या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबाबदेही डेवलपर पर होगी ।

(xv) यह कि जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैट का सारा कर या शुल्क यानि इनकम टैक्स, नगर पालिका टैक्स, सर्विस टैक्स एवं अन्य कोई भी टैक्स जो उनके फ्लैट पर बनता है का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेगें ।

(xvi) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/एसोसिएसन/बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारकों के साथ करेंगे जिसका सदस्य फ्लैट मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस ORGANISATION के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख–रखाव एवं अन्य सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस ORGANISATION द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे ।

(xvii) यह कि दोनो पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर सक्षम प्राधिकार द्वारा उस क्षेत्र के विकासक के आधार पर जहॉ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता है तो फ्लैट मालिक एवं डेवलपर दोनो अपने–अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे ।

(xviii) इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन मालिक पर प्रस्तावित इमारत में जमीन मालिक एवं डेवलपर का उनके हिस्से में मिली बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर उनके हित एवं अधिकार के अतिरिक्त दोनो पक्षों का या उनके खरीदारों का सम्मिलित क्षेत्र जैसे सीढ़ी घर, रास्ता लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर रूम, खुली जगह, गार्ड रूम अथवा अन्य सभी सामुहिक क्षेत्र पर समान अधिकार होगा ।

(xix) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनो पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर



शोभा वर्मा सिंह
9/8/2017

Sunil Kumar
09/08/2017

रंजु सिंह
9/8/2017

9-8-17

09/8/17

निपटारा कर लेंगे, फिर भी निपटारा नहीं होता है तो Indian Tribunal Act के तहत दोनो पक्ष फैसला करायेंगे और इसके द्वारा किये गये फैसला को दोनो पक्ष स्वीकार करेंगे नक्शा पास होने के बाद फ्लैट के शेयर का बंटवारा जमीन मालिकगण वो विकासक के बीच अलग से शेयर बंटवारा का कागज बनेगा ।

(xx) यह कि इस विलेख का मूल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनो प्रतियों सही एवं एक–दुसरे के अनुरूप माना जायेगा ।

(xxi) यह कि इस उन्नयन मनोबंध(Development Agreement) को दोनो पक्षों ने पढ़कर, पढ़वाकर सोंच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे ।

(xxii) यह कि भविष्य में सक्षम पदाधिकार के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण मेसर्स आगामी इन्फ्रा होम्स प्रा0 लि0 के द्वारा किया जायेगा और उसमें जमीन मालिक को पिछले तलों के मुताबिक शेयर मिलेगा ।

अनुसूची–I

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन मालिक का विवरण

वह आवासीय परती जमीन वाके मौजा– छोटी खगौल, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 50, तौजी नं0– 5799, खाता नं0– 23, सर्वे प्लौट नं0– 04 में मवाजी 6 डीसमल यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन– दानापुर, तथा जिला अवर निबंधन कार्यालय–पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जमाबन्दी नं0– 140 पर शशिबाला सिंह एवं सुनील कुमार का नाम दर्ज है।

शशि बाला सिंह
9/8/2017

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

शशि बाला सिंह
9-8-17

Sunil Kumar
09/08/2017

Sunil Kumar
9/8/2017

P. Ahmad
09/08/17

चौहद्दी

उत्तर : **आगामी इन्फा होम्स प्रा0 लि0 का** साइड ।

दक्षिण : आगामी इन्फा होम्स प्रा0 लि0 का साइड ।

पूरब : पार्ट प्लौट सुनील कुमार ।

पश्चिमः **आगामी इन्फा होम्स प्रा0 लि0 का** साइड ।

अनुसूची– II

बिल्डिंग में लगने वाले सामानों का विवरण।

1– फाउन्डेशन :– आर0 सी0 सी0 पाईलिंग भूकम्प विरोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार

2– स्ट्रक्चर :– आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर ।

3– सिविल वर्क :– प्रथम श्रेणी का ईट वर्क 1:4 सीमेन्ट मोर्टार के साथ

4– छत : आर0 सी0 सी0 हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ

5– फर्श : फलोरिंग मार्बल/सोमानी टाईल्स का होगा ।

5(i) – प्लास्तरः सिमेट मोर्टार 1:6, सिलिंग 1:4

6– दरवाजा : कपुर साल चौखट (पांच ढ़ाई) मोटा फैट्री से निर्मित उत्तम फ्लस डोर पैनल प्राईमर सहित ।

7– खिड़की : कपुर साल का चौखट, गम्हार फ्रेम का खिड़की शीशा लगाकर पेंटिंग के साथ ।

8– किचेन : किचेन में हरा ग्रेनाईट स्लेब (प्लेटफार्म के उपर) दो फीट सोमानी/कजरिया टाईल्स एवं स्टील सिंक/जल आपूर्ति फीटिंग्स/नल फिटिंग्स अच्छी क्वालिटी का ।

अंचल निबंधन पदाधिकारी दानापुर (पटना)

बीजेन्द्र बाला सिंह 9/8/2017
Sunil Kumar 09/08/2017
Rajeev 9/8/2017
Pramod 09/08/17

9– बाथरूम : **दीवार में 7' फीट** सोमानी / कजरिया का ग्लेज्ड टाईल्स, **साथ ही जल आपूर्ति** फिटिंग नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का **सफेद पैरीवस्र पैन,** फिटिंग मास्टर ट्यवायलेट में गर्म एवं **ठंढ़ा पानी की व्यवस्था** सभी फीटिंग्स ISI मार्क का ।

10– विधुत वायरिंग : **कौन्सिल पी0 वी0** सी0 कौन्डयूट वायरिंग सहित स्टैनर्डड **क्वालिटी (हैमल्स/एंकर)** का फिटिंग, स्वीच के साथ । **वायरिंग अन्डरग्राउण्ड तथा** मोडुलर

11– दिवाल **फिनिसिंगः अन्दर का सभी** दिवाल तथा संलिंग वॉल पुट्टी ।

12– टी0 भी0 प्वाईंट : **सभी फ्लैटों में दो** प्वाईंट ।

13– सिवेज : सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त

14– केवल कनेक्शन : प्रत्येंक फ्लैट में एक प्वाईंट

15– ए0सी0 प्लाईट : प्रत्येक रूम में ।

16– जेनरेटर, लिफ्ट समरसेबल पम्प बढ़िया क्वालिटी

17– इन्टरकॉमः प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईंट ।

18– टेलिफोन प्वाईंटः सभी फ्लैट में एक प्वाईंट (कनेक्शन नहीं)

प्रमाणित किया जाता है कि दस्तावेज में अंकित भूमि खास महाल, गैर मजरूआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, केशर हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड वक्फ बोर्ड एवं किसी प्रकार से सरकारी भूमि नहीं हैं एवं हर प्रकार के रोक से मुक्त है किसी प्रकार की त्रुटि होने पर हम जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) की जिम्मेवारी होगी, विकासक (द्वितीय पक्ष) निर्माण कार्य कर सकते हैं, जमीन मालिक इसका शपथ लेते हैं ।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

वार्डा थाना नं0 पिंकू 9181/2017

Sunil Kumar 09/08/2017

झंडू सिंह 9/8/2017

9-8-17

09/8/17

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

गवाहगण:–

(1) Jubraj Paddar जुब्राज पोद्दार

Sd. Jainarayan Paddar
H- Chapra V. Kantho
Th- Simri Bakhtiyarpur
Dis - Saharsa
9-8-17

(1) शाहिद बाला सिंह
9/8/2017

(2) Sunil Kumar
09/08/2017

(3) [illegible] सिंह 9/8/2017

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

(2) – Nikhil Kumar. 9/8/17
S/o → Binod Kumar Singh.
Neora Colony Neora Road
Khagaul Danapur Patna.
9/8/17

(1) 9-8-17
Jawher Paddar

Drafted by
Ashwini Kumar
E.No. 991/2014
Danapur

09/08/17
Dev Anand

Bank challan checked

Signature

दस्तावेज जाचाँ
9-8-17
हस्ताक्षर

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 52000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 71500/-

Registration Fee

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

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

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

Registering Officer
Danapur

Date: 09/08/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 09th August 2017 by Shashibala Singh Sunil Kumar by profession House Wife. Status - Executant

शशिबाला सिंह
9/8/2017
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:09/08/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Nikhil Kumar' age '28' Sex 'M', 'Binod Kumar Singh', resident of 'Neora Colony,bihta,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 09/08/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 , Volume No. 174 on pages on 526 -543, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-27 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

SCANNED

Registering Officer
Danapur

Date : 09/08/2017

Token No. : 10057 Year : 2017 S.No. : 9502 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 9331

8/9/201