Serial No. 39 Circle:-:Phulwari Sharif

Book No. :- 1 Deed No. 61

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

क्रम सं० 5951 तिथि 31.12.2020 मूल्य 1000 AK 676393

क्रेता का नाम एवं पता

Serial No. 39 Deed No. 61

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Phulwarisharif

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **02/01/2021** by **Bhola Prasad Singh**

A Stamp Duty of Rs. **532950**/- and other Fees of Rs. **22000**/- 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. **61** in Book No. **1**, Volume No. **2** on pages from **58** to **75** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **1** / Year **2021**

Signature with Date

(Arpana)

Date: 02/01/2021 Token No: 47 /2021 Registering Officer, **Phulwarisharif**

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

Rajeev Kumar Mishra

UDC

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

Pappu Kumar

विकास कार्य एकरारनामा

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक-02 जनवरी, 2021 ई0 को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

Sub District Registry Office,Phulwarisharif

Token Number 47 | Reg. Year 2021 | Serial Number 39 | Deed Number 61

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Abhay Kumar(Dir)						
Sig.	Abhay Kumar 02/01/2021						
Claimant	Satyam Kumar(Dir)						
Sig.	सत्यम कुमार Kumar Satyam 02/01/2021						
Presented By	Bhola Prasad Singh						
Sig.	भोला प्र० सिंह 02/01/2021						
Executant	Bhola Prasad Singh	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	भोला प्र० सिंह 02/01/2021						
Executant	Bipul Kumar						
Sig.	Bipul Kumar 02/01/2021						
Executant	Ramesh Kumar Sinha						
Sig.	रमेश कुमार सिन्हा 2/1/2021						
Executant	Satyendra Singh						
Sig.	सत्येन्द्र सिंह 2.1.2021						
Executant	Usha Devi						
Sig.	उषा देवी 02/01/2021						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2806sop010

पक्षकारों द्वारा बताई गई भूमि व्यावसायिक/आवासीय श्रेणी के सड़क/मुख्य पथ पाया। भूमि का मौजा जगनपुरा थाना नं० 54 खेसरा सं० 158 एवं चौहद्दी दस्तावेज के अनुरूप पाया।

भोला प्र० सिंह 02/01/2021

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ

हस्ताक्षर 2/1/21

(i) श्री भोला प्रसाद सिंह, उम्र–70 वर्ष, पिता का नाम स्व0 वंशी सिंह,
PAN- DOTPS5883F Mob.- 8002067905

(ii) श्री सत्येन्द्र सिंह, उम्र–58 वर्ष, पिता का नाम रामपति सिंह,
PAN- GLIPS7388J Mob.- 6204505748

(iii) श्रीमती उषा देवी, उम्र–55 वर्ष, पति का नाम राजू कुमार सिंह,
PAN- FZBPD2573N Mob.- 8407682628

(iv) श्री विपुल कुमार, उम्र–25 वर्ष, पिता का नाम रामवचन सिंह,
PAN- FJCPK4285B Mob.- 7352667223

(v) श्री रमेश कुमार सिन्हा, उम्र–50 वर्ष, पिता का नाम रामपति सिंह
PAN- DDGPS9403H Mob.- 6350183077

सभी के निवास स्थान– भूपतिपुर, थाना– रामकृष्णा नगर, जिला–पटना, भारतीय नागरिक।

(प्रथम पक्षगण) "भूखण्ड स्वामीगण" से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

सत्याभ होम्स प्रा0 लि0 (SATYABH HOMES PRIVATE LIMITED), कार्यालय– नया टोला सरिस्ताबाद, थाना– गर्दनीबाग, जिला–पटना द्वारा निदेशक **1. श्री अभय कुमार,** उम्र–42 वर्ष, **पिता का नाम स्व0 शिवशंकर** सिंह, निवास स्थान– नया टोला, सरिस्ताबाद, थाना– गर्दनीबाग, जिला–पटना एवं **2. श्री सत्यम कुमार,** उम्र–38 वर्ष, पिता का नाम श्री उमेश सिंह, निवास स्थान– पहाड़पुर, अनिसाबाद, थाना– बेउर, जिला–पटना, भारतीय नागरिक। **"विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष)** यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।
PAN- AAZCS5455M Mob.- 8409401209

Sub District Registry Office,Phulwarisharif

Token Number 47 | Reg. Year 2021 | Serial Number 39 | Deed Number 61

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Bachan Singh						
S...	बचन सिंह 2-1-2021						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2806sop010

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्षगण के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा-9 कट्ठा 5 धुर (नौ कट्ठा पाँच धुर) यानि 28.906 डिसमिल एराजी जमीन हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा- जगनपुरा, प्रगना-अजीमाबाद, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना-रामकृष्णानगर, सव रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ वो सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना। जिसका तौजी नं0-131, थाना नं0-26 (छब्बीस), खाता नं0-54 (चौवन), खेसरा सर्वे प्लॉट नं0-258 (दो सौ अंठावन) का अंश, वो सम्पत्ति का मालगुजारी सालाना लगान मो0- 8.00 रूपया अलावे शेष द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ को देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दर है तथा मालगुजारी अदायगी की रसीद अपने नाम से प्रथम पक्ष कटाते चले आ रहे हैं। जिसका जमाबंदी नं0- भाग वर्त्तमान-2, पृष्ठ संख्या-547 पर अदा वो वसूल करते चले आ रहे है। जिसकी चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड-202, जोन- 03

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर :- सहायक सड़क

दक्षिण :- ओम प्रकाश सिंह हाल खरीदार दीगर

पूरब :- पार्ट प्लॉट, निज पट्टीदार, हाल खरीदार दीगर

पश्चिम :- अशोक सिंह एवं रंजीत कुमार

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति प्रथम पक्षगण खानदानी वो मौरूषी सम्पत्ति है। सर्वे खतियान में देवनाथ महतो का नाम दर्ज है, देवनाथ महतो के चार पुत्रगण नामतः वंशी सिंह, रामपति सिंह, रामगति सिंह, सरस्वती सिंह को छोड़ स्वर्गवास कर गये, बाद स्वर्गवास पिता के सभी भाई आपसी खानगी बॅंट्बारा के द्वारा विभक्त होकर वंशी सिंह अपने हिस्से की सम्पति पर काबिज दाखिल हुए वो वंशी सिंह अपने एकमात्र पुत्र भोला प्रसाद सिह (प्रथम पक्ष नं0-1)

अवर निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते
फुलवारी शरीफ, पटना

Abhay Kumar
Kumar Sahyam
02/01/2021
उषा देवी
02/01/2021

को छोड़ स्वर्गवास कर गये, वो रामपति सिंह अपने सम्पति के वारिस अपने चार पुत्र सत्येन्द्र सिंह, राजु सिंह, रामवचन सिंह, वो रमेश कुमार सिन्हा (प्रथम पक्ष नं0-5) को छोड़ स्वर्गवास कर गये, बाद स्वर्गवास पिता के सभी अपने-अपने हिस्से पर काबिज दाखिल हुए, वो कुछ अर्से बाद राजु सिंह अपने सम्पति के वारिस अपनी पत्नी उषा देवी (प्रथम पक्ष नं0-3) को छोड़ स्वर्गवास कर गये, वो रामवचन सिंह अपने सम्पति का विभाजन अपने दो पुत्र नामतः विपुल कुमार (प्रथम पक्ष नं0-4) वो विपिन कुमार के बीच करे दिये, विभाजन फलस्वरूप खाने नं0-5 की एराजी विपुल कुमार (प्रथम पक्ष नं0-4) को खास हक वो हिस्सा में मिला, इस प्रकार सभी पक्षगण अपने-अपने हिस्से की सम्पति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे हैं। वो मालगुजारी सलाना साल व साल लेख्यकारीगण अपने नाम से अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। जिसका जमाबंदी नं0- भाग वर्त्तमान-2, पृष्ठ संख्या-547 पर देय है। जो कि प्रथम पक्ष नं0-1 का मवाजी-5 कट्ठा 05 धुर एवं प्रथम पक्ष नं0-2 ता 5 का मवाजी- 4 कट्ठा 05 धुर जमीन का डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट हो रहा है।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण **निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-**

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डिवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर **पी.एम.सी.** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

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

4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डेवलेपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिकों एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण जमततंबम का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिकों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि **पी.एम.सी** द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिकों का **50%** प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का **50%** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **50** प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरुप होगा।

7. यह कि विकासक (डेवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डेवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डेवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बन्धंणों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिकों की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डेवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतु उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम

कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमति देते है कि विकासक उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासक करेंगे।
11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति विकासक द्वारा **पी. एम.सी** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।
12. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 2 वर्ष 6 महीना (दो **वर्ष छः महीना**) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा की गणना, कृपा काल सहितए **पी.एम.सी** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से की जाएगी।
13. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना
सत्यमेव जयते

सकेंगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी भी बैंक या सरकारी/गैरसरकारी संस्था में बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेंगे।

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

15. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक अपने खर्चे पर करेगें, जिसमें जमीन मालिक को खर्चे नहीं देना होगा। परन्तु विकासक और जमीन मालिक का हिस्सा क्रमशः **50%** ही रहेगा।

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को **50%** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी.** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

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

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

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

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50% हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंट्ति करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

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

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

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना
सत्यमेव जयते

19. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

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

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

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

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

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

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

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

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

(ix). जमीन टाईट्टिल सबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतार करेगें।

(x). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईट्ल डीड, खतियान, लैंड रसीद, मयूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी उपस्थित करेगें।

20. यह कि डेवेलपर इमारत का कार्य को पुरा करने हेतू जरूरत पड़ने पर जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा किसी भी बैंक में बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

21. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50%** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उचित ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"देवनाथ इन्कलेव"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"देवनाथ इन्कलेव"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी.** 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।

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

23. 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।

24. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

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

26. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान जमीन मालिक एवं डेभलपर अपने अपने हिस्से के फ्लैट के अनुसार भुगतान करेगें।

27. इमारत या भवन से सबंधित किसी भी तरह का कर जैसे- **GST** या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें। **GST** या किसी भी तरह का टैक्स जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान करने के बाद ही डेभलपर के द्वारा जमीन मालिक को Flat handover किया जायेगा।

28. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिलडिगं के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

29. सोसाईटी के गठ्न के बाद भवन के सुंदरता को बनाए रखने के लिए सभी फ्लैट धारक/जमीन मालिक भवन के बाहरी हिस्से जैसे कि

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

बालकोनी, खिड़की, छज्जा एवं पेन्ट का कलर में किसी भी प्रकार का विचलन या उसके डिजाईन में बदलाव नहीं करेगें, यदि कोई व्यक्ति बाहरी हिस्से में किसी तरह का विचलन करेगा तो सोसाईटी/डेवलपर को कानुनी कारवाई करने का पुर्ण अधिकार होगा।

अनुसूची– I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका रकवा रकवा–9 कट्ठा 5 धुर (नौ कट्ठा पाँच धुर) यानि 28.906 डिसमिल एराजी जमीन हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा– जगनपुरा, प्रगना–अजीमाबाद, सर्वे थाना– फुलवारी शरीफ, हाल थाना–रामकृष्णानगर, सव रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ वो सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना। जिसका तौजी नं0–131, थाना नं0–26 (छब्बीस), खाता नं0–54 (चौवन), खेसरा सर्वे प्लॉट नं0–258 (दो सौ अंठावन) का अंश, जिसका सव वो सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना के अन्तर्गत है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत हैः–

मूल्यांकन कोड–202, जोन– 03

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर	:–	सहायक सड़क
दक्षिण	:–	ओम प्रकाश सिंह हाल खरीदार दीगर
पूरब	:–	पार्ट प्लॉट, निज पट्टीदार, हाल खरीदार दीगर
पश्चिम	:–	अशोक सिंह एवं रंजीत कुमार

जमीन का कीमत मो0– 2,65,94,000/– रूपया

अनुसूची– II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा	:–	आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा।
civil कार्य	:–	प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:–	सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

सत्यमेव जयते

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

खिड़कियाँ :- लकड़ी (गम्हार) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- सोमानी,कजरिया,बारमोरा या समकक्ष का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईलस का होगा।

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। कार्यकारी platform से 24'' ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स लगायी जायेगी।

बिजली व्यवस्थाः- ISI Mark बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह-आठ व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

नोटः- उपरोक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं 500 वॉट प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।

5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
8. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।
9. बिल्डिंग के चारों तरफ हरियाली की व्यवस्था की जायेगी।

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

गवाहगणः–

1. कंचन सिंह
पिता स्वर्गीय रामपति सिंह
ग्राम भूपतिपुर भाग
रामकृष्णा नगर
जिला पटना
02/01/2021

2. Achyutanand Singh
S/o: Late Banarasi Pd
Moh: Ram Krishna Nagar
P.S. Ram Krishna Nagar
Patna 800027
Dt. 2/1/2021

मोहन प्र० सिंह
02/01/2021

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर

सत्येन्द्र सिंह
02/01/2021

उषा देवी
02/01/2021

Bipul Kumar
02/01/2021

रमेश कुमार सिन्हा
02/01/2021

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Abhay Kumar
02/01/2021

Kumar Satyam
02/01/2021

Saurabh Sunny

अवर निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते
फुलवारी शरीफ, पटना

रजि० नं० .../16

...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. ...tificate of Admissibility

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 532950/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	553950/-

FEE PAID — **Registration Fee**

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	**21000**

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22000

Date: 02/01/2021

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwarisharif on Saturday, 02nd January 2021 by Bhola Prasad Singh S/O Late Vanshi Singh by profession Others. Status - Executant

भोला प्र॰ सिंह 02/01/2021

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:02/01/2021**

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Bachan Singh' age '53' Sex 'M', 'Ram Pati Singh', resident of 'Bhupatipur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 02/01/2021

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Phulwarisharif in Book 1 Volume No. 2 on pages on 58 -75, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-1 year 2021 .The document no is printed on the Front Page of the document.

Date : 02/01/2021

Registering Officer
Phulwarisharif

Token No. : 47 Year : 2021 S.No. : 39 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 61

serial
39

Abhay Kumar

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR15327494646301S
Certificate Issued Date	:	30-Dec-2020 01:07 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PHULWARISHARIF/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0119077461218520S
Purchased by	:	SATYABH HOMES PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SATYABH HOMES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	SATYABH HOMES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	50(Fifty only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	1,050 (One Thousand And Fifty only)

Do not write or type below this line

LB 0008077592

In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

.OHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

Importatnt Note:-

- अपॉइंटमेंट की तिथि से दो दिन पहले तक अपॉइंटमेंट रद्द कर सकते हैं। इस हेतु biharregd.bihar.gov.in पर लिंक दिया हुआ है।
- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

·sro Code	: 2806	Office Name	: Phulwarisharif
lame of resentent	: Satyabh Homes Private Limited	Reference No	: 280620201230019
'ype of ·ocuments	: Agreement or Mem. of Agre	Circle Name	: phulwarisharif
·ppointment ·ate	: 02-01-2021 00:00:00	Appointment Time	: 11:57 AM
·ooking Date	: 30-12-2020 00:00:00	Local Body	: Urban

Payment Details

Payment Mode	: GRN
GRN/STK No.	: BHR202012784339M

- **No appointment will be cancelled automatically.**
- **कोई अपॉइंटमेंट स्वतः रद्द नहीं होगा।**

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 400000
Registration Fee	: 0
LLR and Processing Fee	: 0

- **Cancel appointment for registration of deed upto two days before date of appointment. from the site biharregd.bihar.gov.in**

lote 1 :-This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attache ·ith document to be registered.

lote 2 :-Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp,registration fee and other fees including service charge have not been ·ttached with documents to be registered on this appointment.

ign. of Party/Representative — Checked By — Officer-in-Char