Serial No. 4815

Book No. :- 1 Deed No. 4558

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

BIHAR

529492

Serial No. 4815

Deed No. 4558

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 25/02/2013 by Ramnath Singh
A Stamp Duty of Rs. 355500/- and other Fees of Rs. 804/- 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. 4558 in Book No. 1, Volume No. 98 on pages from 481 to 500 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 16 / Year 2013

SCANNED

Date: 25/02/2013 Token No: 4975 /2013

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
Managing Director

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 25.02.2013 को श्री रामनाथ सिंह पिता का नाम स्व. कमला सिंह,

निवासी ग्राम- सलेमपुर डुमरा, उर्फ **समनपुरा**, थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

अपना सपना कन्स्ट्रक्शन एण्ड डेवलपर प्रा०लि० जिसका निबंधित कार्यालय- अमावाँ कम्पलेक्स, कदमकुआँ, पटना-800003, जिसका पंजीयन संख्या- U45201BR2013PTC019887 है द्वारा मैनेजिंग निदेशक **श्री अरूण कुमार** पिता का नाम श्री भोला प्रसाद, निवासी महल्ला- दरियापुर, बिड़ला मंदिर रोड, पोस्ट- बॉकीपुर, थाना- पीरबहोर, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा-सलेमपुर डुमरा उर्फ समनपुरा परगना वो सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग. जिला-पटना के थाना नं.- 10 (दस), तौजी नं.- 15199, खाता नं.- 173, 214 एवं 223, सर्वे प्लौट नं. क्रमशः- 25, 50 एवं 51 (पच्चीस, पचास एवं इक्यावन), एराजी- 7 कट्ठा 12 धुर 11 धुरकी (सात कट्ठा बारह धुर ग्यारह धुरकी) है। जो 23.8359 डिसमील के समतुल्य है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक के माता श्रीमती अरूणा कुँअर, जौजे कमला सिंह की स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसे अरूणा कुँअर ने निबंधित वसीका द्वारा अब्दुल बशीर खाँ, वल्दान अब्दुल गनी खाँ, निवासी सलेमपुर डुमरा उर्फ समनपुरा, थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
Managing Director

से क्रय की है, जिसका निबंधन जिला **निबंधन** कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, वसीका संख्या- 6726/1962 द्वारा दिनांक 24.09.1962 को हुआ है। तब से श्रीमती अरूणा कुँअर लेख्य सम्पति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने तीन पुत्र यथा श्री विन्देश्वर सिंह, दिनेश सिंह उर्फ दिनेश्वर सिंह एवं रामनाथ सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने माता के मृत्यु के पश्चात् तीनों भाई अपनी माता-पिता की सम्पूर्ण सम्पतियों पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए दिनांक 21.09.2004 को आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पति जमीन मालिक रामनाथ सिंह के हिस्से में मिली जिसपर रामनाथ सिंह स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को जमाबन्दी संख्या- 852/1 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम.सी.** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
Managing Director

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

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

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 52 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 48 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

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

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

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

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
अरुणा कुमार
Managing Director

अरुणा कुमार 24/12/2013

रमा नाथ सिंह 24-12-2013

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर 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 सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** और कोई अन्य प्राधिकारा 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 डेवेलपर करेंगे।

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

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **3 वर्ष 3 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी.** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1)

अरुण कुमार 24/2/2013

राम नाथ सिंह 24-2-2013

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
अरुण कुमार
Managing Director

पटना

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

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 52 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगें (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 48 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 52 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd
अरुणा कुमार
Managing Director

अरुणा कुमार 24/2/2013

राम भाग्य सिंह 24-2-2013

पटना

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 शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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

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

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

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

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

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
Managing Director

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 48 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/पी.एम.सी./सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
अरुण कुमार
Managing Director

कृष्णा कुमार 22/2/2013

रूपा नाथ सिंह 22-2-2013

अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

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

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

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

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

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

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

अरुणा कुमार 25/2/2013

राज नारायण 25-2-2013

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
अरुणा कुमार
Managing Director

विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

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

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 48 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"अपना सपना कन्स्ट्रक्शन एण्ड डेवलपर प्रा०लि०"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"आकर्षण इन्क्लेव"** 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।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
Managing Director

एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. 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।

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

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में ब्रिक्री 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. डेवेलपर **पी.एम.सी.** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा,क्षतिपूर्ति

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
Managing Director

के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

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

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

30. यह कि पक्षकारों के बीच आपसी सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अगर भवन का निर्माण जी+4 होता है तो प्रथम एवं तृतीय मंजिल जमीन मालिक का होगा तथा द्वितीय एवं चतुर्थ मंजिल डेवलपर का होगा। डेवलपर के हिस्से में जो भी हिस्सा जमीन मालिक का होगा उसके मुल्य का भुगतान वे डेवलपर से ले लेंगे।

31. यह कि अगर प्रस्तावित भवन का नक्शा जी+4 से ज्यादा होगा तो इसमें बिल्डर को फ्लोर चुनने का हक पहला होगा और इसपर जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- फ्रेन्ड्स कॉलोनी, मौजा-सलेमपुर डुमरा उर्फ समनपुरा परगना वो सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गर्दनीबाग, जिला-पटना के थाना नं.- 10 (दस), तौजी नं.- 15199, खाता नं.- 173, 214 एवं 223, सर्वे प्लौट नं. क्रमशः- 25, 50 एवं 51 (पच्चीस, पचास एवं इक्यावन), एराजी- 7 कट्ठा 12 धुर 11 धुरकी (सात कट्ठा बारह धुर ग्यारह धुरकी) है। जो 23.8359 डिसमील के समतुल्य है, यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
Managing Director

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं.-25 का अंश
दक्षिण :- अन्दर का मेन रोड
पूरब :- जमीन मालिक के पट्टिदार
पश्चिम :- डॉ० अयोध्या प्रसाद

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2012-13 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 077 एवं जोन-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,76,98,200/- (एक करोड़ छिहत्तर लाख अन्ठानवे हजार दो सौ) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

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

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

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत एवं दिवार एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

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

खिड़कियाँ :- लकड़ी के (कपुरशॉल/सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ, जिसमें लोहे का ग्रील होगा।

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

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

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

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
Managing Director

लिफ्ट :- ओटिस/कोने/जैनसन्स का 6 व्यक्ति भार वाला होगा।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट (सभी सामग्री Anchor (Switch or Board) Hawels/Fenolex (Wire) का होगा)

पानी व्यवस्था:- पी.वी.सी. (पारस या आशिर्वाद का होगा) नल (एस्को या जीम का होगा), कमोड इत्यादि Hindware/Periware का होगा)

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

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

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

गवाहगण:-

1. सुबोध कुमार आनंद
   पिता०- रामनाथ सिंह
   राजाबजार सलेमपुर डुमरा
   पटना-14

रामनाथ सिंह 25-2-2013

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. पंकज कुमार
   पिता- सत्येन्द्र प्रसाद गुप्ता
   [illegible]
   [illegible] पटना

अरुण कुमार 25/2/2013

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
अरुण कुमार
Managing Director

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

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

(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

सत्यमेव जयते
पटना

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. 355500/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**5000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**351304/-**

Registration Fee

A1	0	C	0	H1b	C	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	250	J1	0	K2	0	Na	54
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	**304**

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 804

Date: 25/02/2013

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 25th February 2013 by Ramnath Singh S/O Late Kamla Singh by profession Others. Status - Executant

राम नाथ सिंह
25-2-2013

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:25/02/2013**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar Anand' age '23' Sex 'M', 'Ram Nath Singh', resident of 'Near Mahavir Asthan,rajabazar,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 25/02/2013

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book I Volume No. 98 on pages on 481 -500 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-16 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 25/02/2013

Registering Officer
Patna

Token No. : 4975 **Year : 2013** **S.No. :** 4815 **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 4558**

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
अपना सपना कुमार
Managing Director

New Sahni-Code No. 596/2005964-5 Lakhs

जमापर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/ CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

Main शाखा/Branch

दिनांक/Date 23/02/2013

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/कैश क्रेडिट/सावधि ऋण/Type of Account : SB / CA / RD / CC / TL

खाता सं० A/c. No. 1 1 0 4 9 7 5 4 0 4 2

के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of

	रु राशि/Amount रु०/Rs	पै०/P
Cash Deposit in the account	500.00	
नकदी ... शुल्क/Cash Handling charges		
कुल जमा/Total Deposit	500.00	

रुपये (शब्दों में) / Rupees (in words) Five hundred only

(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)

एस.डब्ल्यू.ओ./SWO — रोकड़ अधिकारी/पासकर्ता अधिकारी Cash Officer/Passing Officer

: ....) मात्र।

बिहार सरकार

निबंधन विभाग गैर मानक

...किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क / निबंधन शुल्क एवं ...शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

...ता

...है) अपना सपना कन्स्ट्रक्शन एण्ड डेवलपर प्रा० लि०, कार्यालय- उत्पाद कम्पाउण्ड, कदमकुआँ, पटना

जिला निबंधन कार्यालय, पटना

भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा, पटना।

...वरण :

	मद एवं शीर्ष	रकम
	...030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष ...शीर्ष-103-दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क ...ल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई-75 49 सकल प्राप्तियां विपत्र कोड- R0030021030001	350500/-
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष-03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104-दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उप शीर्ष-0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड- R0030031040001	250/- 54/- 304/-
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029-भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तियाँ-उपशीर्ष-0006-अन्य मदें- प्राथमिक इकाई-75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड-R0029008000006	—
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक*/ड्राफ्ट* कुल योग कुल राशि शब्दों में	350804/-

स्थान Patna

तारीख 23/2/13

*चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

*चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी

R. Kumar

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.

अभिनव कुमार

Managing Director

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं. ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या- 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ------------/ शब्दों में -- रूपये प्राप्त किया।

Rs 350804

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

23 FEB

INDIAN DRIVING LICENCE
GOVERNMENT OF BIHAR

DL : BR-0120120190356

Name : SUBODH KUMAR ANAND
S/W/D of : RAM NATH SINGH
Address : NEAR MAHAVIR ASTHAN, RAJABAZAR,PATNA

Valid Till (Transport)

Valid Till (Non-Transport) 04-12-2032

DOB : 10-12-1990 BG : A+
Badge No :
Authorisation to drive the following vehicle [illegible] class throughout [illegible]
Type of Vehicles : LMV NT MCWG Only

Signature of Holder

Sign. of Licencing Authority
DTO PATNA

Issued on : 05-12-2012

2238

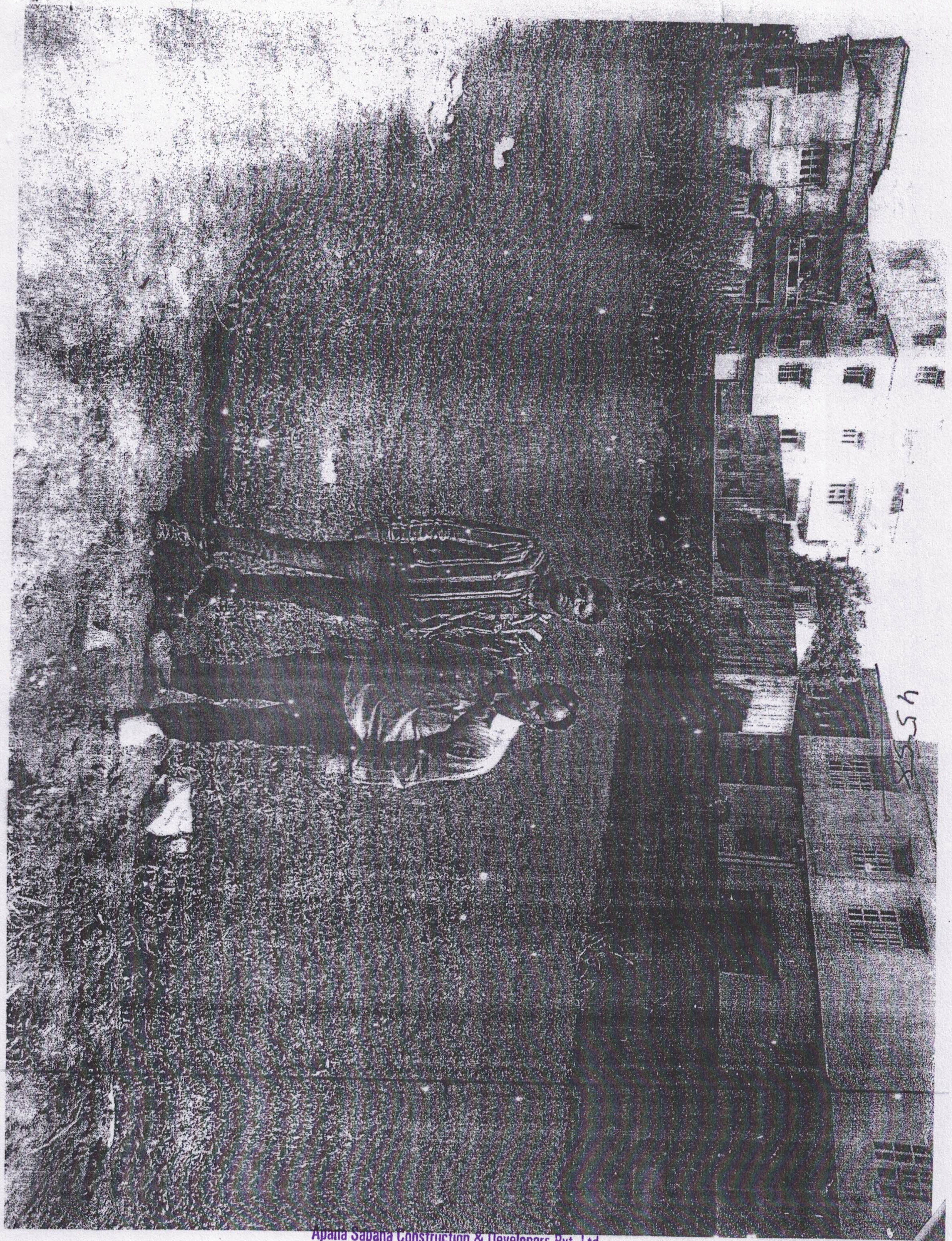
DL : BR-0120120190356

Original LA : DTO,PATNA
Old DL No :
Date Of Issue : 05-12-2012
Class Of Vehicles :

Vehicle Class	Issue Date
LMV-NT	05-12-2012
MCWG	05-12-2012

Subodh Kr Anand
सुबोध कुमार आनंद

Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.
अरुण कुमार
Managing Director



Apana Sapana Construction & Developers Pvt. Ltd.

अरुण कुमार

Managing Director