Serial No. 6182 Circle:-Darbhanga Bond No. 1 Deed No. 6098
Peripheral

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR56236025276333V
Certificate Issued Date	:	25-Apr-2023 04:19 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brtbscb09/ DARBHANGA/ BR-DBG/ DBG
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB0995144049222416V
Purchased by	:	VASTI HOMES PVT LTD DIR MD AADIL
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	VASTI HOMES PVT LTD DIR MD AADIL
Stamp Duty Paid By	:	VASTI HOMES PVT LTD DIR MD AADIL
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	6,33,000(Six Lakh Thirty Three Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	21,000 (Twenty One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	6,55,000 (Six Lakh Fifty Five Thousand only)

Serial No. 6182

Deed No. 6098

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

This document was presented for registration on **26/04/2023** by **Bhupendra Jha**
A Stamp Duty of Rs. **638000/-** 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. **6098** in Book No. **1**, Volume No. **95** on pages from **363** to **377** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **15** / Year **2023**

Signature with Date
(Nigam Prakash Jwala)
Registering Officer, **Darbhanga**

Date: 26/04/2023 Token No: 6273 /2023

SEAL OF DISTRICT SUB REGISTRAR DARBHANGA

Do not write or type below this line

PU 0006416002

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

District Registry Office,Darbhanga

Token Number 6273	Reg. Year 2023	Serial Number 6182	Deed Number 6098

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig. शम्भूनाथ चौधरी 26/04/23	Shambhunath Chaudhari						
Claimant Sig. मो० आदिल 26/04/23	Vasti Homes Pvt. Ltd. Through Md. Aadil						
Presented By Sig. Bhupendra Jha 26/04/2023	Bhupendra Jha						
Executant Sig. Bhupendra Jha 26/04/2023	Bhupendra Jha						
Identified By Sig. राजेन्द्र झा 26/04/2023	Rajendra Jha						

Warning

"The contents of this certificate can be verified and authenticated ... by ... members of the public at www.shcilestamp.com ... collection center ... displayed at www.shcilestamp.com ..."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use ... an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence."

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."

SEAL OF DISTRICT SUB-REGISTRAR, DARBHANGA

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 1300sop069

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED
Md. Aadil
DIRECTOR

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000 Rs.5000

पाँच हज़ार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते INDIA

बिहार BIHAR B 180270

मुद्रांक

प्रभारी लिपिक

उन्नयन मनोबंध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

विक्रेता 1 :– यह डेवेलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 26.04. 2023 को भूपेन्द्र झा पिता स्व0 उमेश झा, दिवानी तकिया कठहलबाड़ी, पो0–लालबाग, थाना– ल0ना0मि0वि0वि0, दरभंगा शहर जिला दरभंगा, मो0 नं0-- 9431403358 आधार नं0 - 4974 2462 9574 पैन नं0 - ACIPJ3843L जिन्हें आगे जमीन मालिक का नाम से सम्बोधित किया गया है। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

SEAL OF DISTRICT SUB REG. DARBHANGA

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED

DIRECTOR

क्रेता 2 :– **वास्ती होम्स प्राइवेट लिमिटेड, कॉरपरेट** नं0–U45100BR2020PTC045829 कम्पनी टेन नं0– PTNV01759C कम्पनी पैन नं0–AAHCV3598C निबंधन कार्यालय नियर मिथिला फ्लॉवर मील ग्राम सारा मोहम्मद, दरभंगा–846007 निर्देशक 1. मो0 आदिल पिता निसारूल हक ग्राम छपकी परड़ी रोड नं0 7 लक्ष्मीसागर, दरभंगा पैन नं0–AJTPA8545L मो0 नं0–9334921125 2. शंभुनाथ चौधरी वल्द श्री रामबुझावन चौधरी निवासी ग्राम– राजे (गोट), पो0+थाना– मनीगाछी, जिला– दरभंगा, पैन नं0– AOCPC3574K मो0 नं0– 8409721831 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलेपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्त्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

3. Development Agreement

4. जरसीमन :– 3,18,40,000 (तीन करोड़ अठारह लाख चालीस हजार) बाजार मुल्य।

5. यह कि जमीन मालिक खाता नं0–81, 85, 41, 52 एवं 3, खेसरा नं0– 261, 265, 266, 267, 268 एवं 269, जमाबंदी नं0–830, थाना नं0– 507, कुल रकवा– दो बिगहा सात कट्ठा दस धुर जो 90,250(नब्बे हजार दो सौ पचास) वर्गफीट, 207.42 डीसमल के समतुल्य है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल– कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची– 1 में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक को सेल डिड के माध्यम से प्राप्त है। जिसका डीड नम्बर– 5507, जिल्द नम्बर– 82 पेज नं0– 143 से 156 दिनांक 10.04.2000 एवं डीड नम्बर 7873 जिल्द नम्बर 160 पेज नं0– 161 से 172 दिनांक– 22.05.2001 जिस पर स्वामी के रूप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः– मौजा– सारा मोहम्मद

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– 1 की जमीन पर प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाऐंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलेपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची– 1 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 रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED

DIRECTOR

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया की स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 35% प्रतिशत **3BHK** एवं **2BHK** फ्लैट एवं पार्किंग में भी समकक्ष हिस्सा दिया जाएगा।

6. यह कि डेवलेपर 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 फलस्वरूप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलेपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलेपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– 1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत काम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप 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 वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवलेपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलेपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेंगे।

Bhupendra ... 26/04/2023

OF DISTRICT SUB REGISTRAR ... BHANGA

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED
sd/-
DIRECTOR

11. यह कि मनोबंध– पत्र के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलेपर को उनके कर्मचारियों, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति 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 डेवलेपर द्वारा अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलेपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पांच वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीना की कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक एवं भू–स्वामी अपने– अपने हिस्से को पृथक रूप 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 डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलेपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Bhupendra 26/04/2023.

SEAL OF DISTRICT SUB REGISTRAR DARBHANGA

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

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 द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

15. G.S.T. एवं अन्य मकान पर लगने वाला कर निबंध को छोड़कर जवाबदेही बिल्डर की होगी।

16. यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार के स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देयश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य को करने के लिए डेवलेपर 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 (Signature) करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ति 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, नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक पदाधिकारी Tribunal या अन्य पदाधिकारी के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना,

SEAL OF DISTRICT SUB REGISTRAR, DARBHANGA

Bhupendra Singh 26/10/2023

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED

DIRECTOR

मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्चे पर करेंगे।

E. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलेपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्तों के साथ कि डेवलेपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र 35% प्रतिशत के एवज में तय मुल्य का भुगतान नहीं कर दिया जाता है।

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

G. डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचेने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय–पत्र निष्पादित करेंगे।

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलेपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

17. 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, निषेज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, सरकार अ,थवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

SEAL OF DISTRICT SUB REGISTRAR DARBHANGA

26/05/2023

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था वर्तमान डेवलेपर के अलावा किसी से पहले से नहीं चल रहा है और अगर डेवलेपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलेपर 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 आवासीय उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

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

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

(vii) ससमय भुगतान नहीं होने के स्थिति में जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

18- उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवलेपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उस हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलेपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलेपर 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 जॉच करने का अधिकार होगा।

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED

DIRECTOR

19- यह कि भूतल्ला (पार्किंग स्पेस) खाली रहेगा। (चौकीदार एवं जेनरटेर का कमरा छोड़कर) जो केवल पार्किंग के लिए उपयोग में रहेंगे जिसपर फ्लैट में रहने वाले ही सदस्य अपना कोई आयोजन के उपयोग में लायेंगे। एफ0ए0आर0 पुरा नही होने पर भुतल्ला में फ्लैट का निर्माण किया जा सकता है।

20- डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन ''ईस्ट इंटरनेशनल सिटी उमेशनगर दरभंगा'' **(EAST INERNATIONAL CITY UMESHNAGAR DARBHANGA)** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथ जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण ईमारत का नाम उन्नयन '' ईस्ट इंटरनेशनल सिटी उमेशनगर दरभंगा'' **(EAST INERNATIONAL CITY UMESHNAGAR DARBHANGA)** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा खर्च डेवलेपर द्वारा वहन किया जायेगा तथा केवल डेवलेपर ही सरकार, अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होगा।

21- जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलेपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप 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 निर्मित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे

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

23- इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीनों की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलेपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूँकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने पर डेवलेपर

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED

DIRECTOR

को मो0 1,00,000/– (एक लाख) रूपये प्रति माह उपरोक्त जमीन के किराये के रूप में जमीन मालिक को देना होगा।

24- इस मनोबंध पत्र 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, 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।

25- डेवलेपर सभी 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।

26- इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27- उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलेपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलेपर जमीन मालिक की 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 मुकदमा में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे। इसका सारा जवाबदेही बिल्डर का होगा।

28- प्रस्तावित इमारत स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

Bhupendra Singh 26/4/2023

SEAL OF DISTRICT SUB REGISTRAR

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED

DIRECTOR

अनुसूची– 1

पेरिफेरियल क्षेत्र के अर्न्तगत आवासीय परती जमीन मौजा– सारा मोहम्मद

चौहद्दी

उ0– नाला एवं सड़क

द0– बाँध

पु0– रविन्द्र झा

प0– राजीव रंजन झा व महेन्द्र यादव इत्यादि

Civil कार्य :– डी0आर0डी0ए0 (विघटित) स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (ए0सी0सी0 सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारों बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे :– दरवाजे का ढ़ांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमल पेंट होगा। पेंट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़िकियाः– खिड़कीयाँ सलाईडिंग एवं ग्रील

फर्श :– टाईल्स पूर्णतः

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष में जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद हस्रंमक टाईल्स 5′ की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान होगा। किचेन एवं बार्थरूम का जमीन टाईल्स का होगा।

रसोई घर :– ग्रीन मार्बल कार्यकारी प्लेटफार्म तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफार्म 24″ ऊँचा रंगीन टाईल्स।

बिजली व्यवस्था :– मानक (ISI) बिजली सामग्री, पी0वी0सी0 पाईप इत्यादि मुख्य कक्ष में A.C. Point.

Bhupendra Jha 26/04/2023

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

उपर्युक्त Specifications में Promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। .जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

अन्य विशेष सुविधायें :–

1- चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

2- फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली एवं ए0सी0 के लिए तांबे का तार।

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

भुगतान का विवरण :– 35% प्रतिशत के एवज में बिल्डर जब तक अनुसूची– 1 के अनुसार जमीन मालिक को भुगतान नहीं करते हैं तब तक बिल्डर किसी भी फ्लैट खरीददार को निबंधन नहीं करेंगे।

नोट :– भुगतान पूर्ण होने पर जमीन मालिक या उनके उत्तराधिकारी अपने हिस्से का फ्लैट निबंधन कार्यालय जाकर कर देंगे। जमीन मालिक के मृत्यु हो जाने पर या चलने में या लिखने में दिक्कत होने पर जमीन मालिक के उत्तराधिकारी पुत्रों के साथ मिलकर फ्लैट निबंधन या अन्य निर्णय लेंगे और बराबर हिस्सा में रकम प्राप्त करेंगे जिसका नाम एवं आधार संख्या निम्नवत हैं :–

1. राजेन्द्र झा आधार नं0– 4192 5065 2266
2. मनीष झा आधार नं0– 2011 2665 3165

गवाहगण

1.

Bhupendra Jha 26/04/2023

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

मो0 आदिल

2.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED
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. 638000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	655000/-

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

Registering Officer
Darbhanga

Date: 26/04/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Darbhanga on Wednesday, 26th April 2023 by Bhupendra Jha Late Umesh Jha by profession Others. Status - Executant

Bhupendra Jha
26/04/2023

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:26/04/2023**

Registering Officer
Darbhanga

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rajendra Jha' age '49' Sex 'M', 'Bhupendra Jha', resident of 'Kathalwari, Ps-L.N.M.V.V., Darbhanga'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Darbhanga

Date : 26/04/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Darbhanga in Book 1 Volume No. 95 on pages on 363 -377, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-15 year 2023. The document no. is printed on the Front Page of the document.

VASTI HOMES PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

SEAL OF DISTRICT SUB REGISTRAR DARBHANGA

Registering Officer
Darbhanga

Date : 26/04/2023

Token No. : 6273 Year : 2023 S.No. : 6182 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 6093