Serial No. 9690 Deed No. 9376

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

This document was presented for registration on **30/07/2021** by **Rajeev Kamal**
A stamp duty of Rs. **165100**/- and other fees of Rs. **26525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **9376** in Book No. **1**, Volume No. **234** on pages from **312** to **330** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **34** / Year **2021**

30/7/2021

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

Date: 30/07/2021 Token No: 9983 /2021

9983/21

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया
30/07/21
उच्च लिपिक
(अरूण कुमार महाराज)

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 30.07.2021 को **श्री राजीव कमल** उम्र- 45 वर्ष पिता का नाम श्री जगन्नाथ पाण्डेय, निवासी- एच.-I/227, सहजानंद चौक के पास, हरमु हाउसिंग कॉलोनी, हरमु, राँची, झारखंड-834002, थाना- अरगोड़ा, जिला- राँची, पिन- 834002, राज्य- झारखंड, जाति- ब्राह्मण, नागरिकता- भारतीय, 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। मो०नं० 7991191588, PAN-AIQPK9325E.
आधार नं.- 4755 7599 4955.

खेसरा पंजी में दर्ज नहीं है।

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR

एवं

Buildmax Developers Pvt. Ltd., (PAN-AAJCB4233C) having its Registered Office at 2nd Floor, House no. 4, Shiv Shambhu Colony, Opp. Patna Nursery, Ashiana Digha Road, Patna-800014 having its CIN No. U45309BR2020PTC049141 through its Director **(1) Sri Abhishek Kumar Gautam** aged about 30 year son of Sri Chandra Bhushan Singh, resident of Flat No. 815, B-Block, Lotus Apartment, New Patliputra Colony, P.S.- Patliputra, District- Patna, Pin-800013, Cast- Rajput, Mob. No. 9504566003, **(2) Sri Ajit Singh** aged about 35 year son of Sri Vijendra Prasad Singh, resident of Flat No. 303, Man Sarovar Apartment, Abhiyanta Nagar, Danapur, Patna, Pin-801503, District- Patna, Cast- Rajput, Mob. No. 9939604962, **(3) Sri Amit Kumar Singh,** aged about 33 year son of Sri Vishwamitra Singh, resident of Village & P.O.- Nuaon, P.S.- Krishna Braham, District- Buxar, Pin-802111, at present House No. 6, Road No. 1B, Text Book Colony, Keshari Nagar, Patna-800024, Cast- Rajput, Mob. No. 7352860770, & **(4) Sri Abhimanyu Kumar Goutam**, aged about 37 year son of Sri Chandra Bhushan Singh, resident of Flat No. 815, B-Block, Lotus Apartment, New Patliputra Colony, P.S.- Patliputra, District- Patna, Pin-800013, Cast- Rajput, Mob. No. 9988765960, All occupation- Business, 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। मो०नं०

यह कि जमीन मालिक मौजा- सगुना, महल्ला- सगुना जजेज कॉलोनी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 23, तौजी नं- 18601, खाता नं- 157, सर्वे प्लौट नं- 418 (चार सौ अठारह) में एराजी- 3 कट्ठा जमीन 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।

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाँच लिपिक

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की खरीदगी सम्पति है जिसे जमीन मालिक ने एक निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा श्री सिद्धेश्वर प्रसाद सिंह पिता का नाम स्व. रामाधीन प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम- पंजारी, थाना- बरबीघा, जिला- मुंगेर से क्रय की थी, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या- 274/2007, पेज संख्या- 93 से 118 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 1653/1996 द्वारा दिनांक 08.04. 1996 को हुआ है। तब से जमीन मालिक अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी संख्या- 3108, भाग वर्तमान-16, पृष्ठ संख्या- 86384 पर सरकार को 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** 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 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

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR

के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

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 शर्तों 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 हैं उन शर्तों और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

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

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार** 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 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./संबंधित प्राधिकार** 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 **24 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **6** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित निबंधित विकास एकरारनामा की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और 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 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाषक 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 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, 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।

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 **नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर 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।

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।

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

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 शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

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

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

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

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि 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 एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

Abhimanyu Kumar Gautam 30/07/2021
Amit Singh 30/07/2021
30/07/2021
30/07/2021
Rajeev Kumar 30/7/21

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

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

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 है।

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

(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 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 हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

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 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"Buildmax Developers Pvt. Ltd."** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"JAGANNATH ENCLAVE"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार** एवं अन्य

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

Rajeev Kumar 30/7/21 — 30/07/2021 — 30/07/2021 — Amit Singh 30/07/2021 — Abhimanyu Kumar Gautam 30/07/2021

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 शुल्क 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 हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं 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. (पटना नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक 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 डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी,

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

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 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. यह कि विकासक अपने सम्पूर्ण खर्च पर Real Estate (Regulation and Development) Act & Rules, 2016 के अनुसार ईमारत का निर्माण करेंगे तथा नियमानुकूल उक्त प्रोजेक्ट का निबंधन रेरा में करायेंगे।

30. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद** 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 हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- सगुना, महल्ला- सगुना जजेज कॉलोनी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 23, तौजी नं- 18601, खाता नं- 67, सर्वे प्लौट नं- 418 (चार सौ अठारह) में एराजी- 3 कट्ठा (तीन कट्ठा) जो 9.375 डिसमिल के समतुल्य है। यह लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर निजामत, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5/- रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को जमाबंदी संख्या- 3108, भाग वर्तमान- 16, पृष्ठ संख्या- 86384 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर	:-	पार्ट प्लौट नं.- 418.
दक्षिण	:-	सहायक सड़क
पूरब	:-	जय महाबीर सहकारी गृह निर्माण समिति लि0
पश्चिम	:-	20 फीट चौड़ी सहायक सड़क

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

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. Dinesh Kumar Pandey 30/7/2021
S/O Rang Nath Pandey
Bhagalpur colony
SATHDRYANMANDIR Pundag
Ranchi 834004

2. Nitin Kumar 30/07/2021
S/O Sunil Kumar
Road No-21 Rajeev
Nagar Patna Keshari
Nagar Bihar

Nitin Kumar

Rajeev Kumar 30/7/21

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. [signature] 30/07/2021
2. [signature] 30/07/2021
3. Amit Singh 30/07/2021
4. Abhimanyu Kumar Gautam 30/07/2021

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:–

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

यह विलेख जमीन मालिक एवं विकासक के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

Jay Anand
Chamber of 30/07/2021 Advocate
(डॉ. अनिल कुमार सिन्हा उद्योगी)
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.
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.**	**165100/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs.**	**0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**191625/-**

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	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**1000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**26025**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

Registering Officer
Patna

Date: 30/07/2021

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 30th July 2021 by Rajeev Kamal S/O-Jagannath Pandey by profession Others. Status - Executant

Rajeev Kamal 30/7/21

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:30/07/2021**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dinesh Kumar Pandey' age '54' Sex 'M', 'S/O-Rang Nath Pandey', resident of 'R/O-Bhagalpur Colony, Satnarayan Mandir, Pundag, Distt. -Ranchi (Jharkhand)-834004'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 30/07/2021

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 234 on pages on 312 -330, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-34 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 30/07/2021

Token No. : 9983 **Year : 2021** **S.No. : 9690** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 9376**

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR22156153150175T
Certificate Issued Date	:	27-Jul-2021 03:43 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0129352436021558T
Purchased by	:	BUILDMAX DEVELOPERS PVT LTD
Description of Document	:	Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BUILDMAX DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	BUILDMAX DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,65,100(One Lakh Sixty Five Thousand One Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,91,625 (One Lakh Ninety One Thousand Six Hundred And Twenty Five only)

9983/21

Rajeev Kumar 30/7/21

30/07/2021

30/07/21

30/07/21

30/07/21

.... Do not write or type below this line ....

BUILDMAX DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

KC 0003087203

VOID VOID VOID

Statutory Alert:

भारत सरकार

आधार

Government of India

AADHAAR

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India

Government of India

नामांकन क्रम/ Enrolment No.: 0623/04782/00299

Download Date: 31/07/2018

Generation Date: 22/06/2018

To
दिनेश कुमार पाण्डेय
Dinesh Kumar Pandey
S/O Rang Nath Pandey
BHAGALPUR COLONY
SATNARYAN MANDIR
Pundag
Pundag
Ranchi Jharkhand - 834004
9472759350

Validity unknown
Digitally signed by uidai.gov.in
Date: 2018.07.31
12:52:16 IST

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

6428 7786 4885

मेरा आधार, मेरी पहचान

सूचना

- आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।
- पहचान का प्रमाण ऑनलाइन ऑथेन्टिकेशन द्वारा प्राप्त करें।
- यह एक इलेक्ट्रॉनिक प्रक्रिया द्वारा बना हुआ पत्र है।

INFORMATION

- Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship.
- To establish identity, authenticate online.
- This is electronically generated letter.

- आधार देश भर में मान्य है।
- आधार भविष्य में सरकारी और गैर-सरकारी सेवाओं का लाभ उठाने में उपयोगी होगा।
- Aadhaar is valid throughout the country .
- Aadhaar will be helpful in availing Government and Non-Government services in future .

भारत सरकार
Government of India

दिनेश कुमार पाण्डेय
Dinesh Kumar Pandey
जन्म तिथि/DOB: 25/01/1967
पुरुष/ MALE

6428 7786 4885

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
S/O रंग नाथ पाण्डेय, भागलपुर कॉलोनी, सतनारायण मन्दिर, पुन्दाग, राँची, झारखण्ड - 834004

Address:
S/O Rang Nath Pandey, BHAGALPUR COLONY, SATNARYAN MANDIR, Pundag, Ranchi, Jharkhand - 834004

6428 7786 4885

help@uidai.gov.in www.uidai.gov.in

Dinesh Kumar Pandey
30/7/2021

पहचानकर्ता

भारत सरकार

Government of India

राजीव कमल

Rajeev Kamal

जन्म तिथि/DOB: 05/01/1976

पुरुष/ MALE

4755 7599 4955

VID : 9167 1583 0164 8481

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

Unique Identification Authority of India

पता:
S/O जगन्नाथ पाण्डेय, घर न.-एच.आई-२२७, सहजानंद चौक के पास, हरमू हाउसिंग कॉलोनी, हरमू, राँची, झारखण्ड - 834002

Address:
S/O Jagannath Pandey, HOUSE NO-H.I-227, NEAR SAHAJANAND CHOWK, HARMU HOUSING COLONY, HARMU, Ranchi, Jharkhand - 834002

4755 7599 4955

VID : 9167 1583 0164 8481

1947 help@uidai.gov.in www.uidai.gov.in

Rajeev Kamal
30/7/21

स्थाई लेखा संख्या /PERMANENT ACCOUNT NUMBER

AIQPK9325E

नाम /NAME

RAJEEV KAMAL

पिता का नाम /FATHER'S NAME

JAGANNATH PANDEY

जन्म तिथि /DATE OF BIRTH

05-01-1976

हस्ताक्षर /SIGNATURE

Rajeev Kamal

NBhagat

आयकर आयुक्त, रांची

COMMISSIONER OF INCOME TAX, RANCHI

Rajeev Kamal
30/7/21

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

अजीत सिंह
Ajit Singh
जन्म तिथि/ DOB: 08/12/1986
पुरुष / MALE

9342 9484 8594

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

AADHAAR

पता:
आत्मज: बिजेन्द्र प्रसाद सिंह, वाइट मंदिर के पास, सी-83, सेक्टर -सी, पोलीस कोलोनी, अनीसाबाद, पटना, बिहार - 800002

Address:
S/O: Bijendra Prasad Singh, Near White Temple, C-83, Sector -C, Police Colony, Anisabad, Patna, Bihar - 800002

9342 9484 8594

MERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

Ajit Singh
26/03/21

भारत सरकार

Government of India

अभिषेक कुमार गौतम

Abhishek Kumar Gautam

जन्म तिथि / DOB : 11/02/1991

पुरुष / Male

7169 1239 2037

आधार - आम आदमी का अधिकार

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

Unique Identification Authority of India

पता: संबोधित: चन्द्र भूषण सिंह, घर/निर्माण: फ्लैट न.815 बी5 लोटस अप्पार्टमेन्ट, सड़क/मार्ग/गली: पाटलीपुत्रा कॉलोनी, स्थान चिह्न: साई बाबा मंदीर के पास, स्थान: पाटलीपुत्रा, गांव/कस्बा/शहर: बोरिंगरोडपटना, ज़िला: पटना, पोस्ट ऑफिस: पाटलीपुत्र, राज्य: बिहार, पिन कोड: 800013

Address: S/O: Chandra Bhushan Singh, House/Bldg./Apt.: flat no.815 B lotus Appartment, Street/Road/Lane: patliputra colony, Landmark: near sai baba manddir, Area/Locality/Sector: patliputra, Village/Town/City: Boring Road Patna, District: Patna, P.O.: Patliputra, State: Bihar, PinCode: 800013

7169 1239 2037

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

भारत सरकार
Government of India

अमित कुमार सिंह
Amit Kumar Singh
जन्म तिथि/ DOB: 05/09/1988
पुरुष / MALE

7610 3185 6769

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिक...
Unique Identification Authority of India

आधार

पता:
C/O विश्वामित्र सिंह, नुआँव,
नुआँव,डुमराव,बक्सर, नेनुआन,
बक्सर,
बिहार - 802111

Address:
C/O Vishwamitra Singh, nuaon,
nuaon,dumraon,buxar, Nenuan,
Buxar,
Bihar - 802111

7610 3185 6769

1947 help@uidai.gov.in www.uidai.gov.in

Amit Singh
30/07/21

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

अभिमन्यु कुमार गौतम
Abhimanyu Kumar Goutam
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1984
पुरुष / Male

7287 4900 4448

आधार — आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

आधार

पता: S/O: चंद्र भूषण सिंह, 276, सेक्टर-11, पंचकुला, पंचकुला सेक्टर 8, हरियाणा, 134109

Address: S/O: Chandra Bhushan Singh, 276, Sector-11, Panchkula, Panchkula Sector 8, Haryana, 134109

1947
1800 180 1947 | help@uidai.gov.in | WWW www.uidai.gov.in | P.O. Box No.1947, Bengaluru-560 001

Abhimanyu Kumar goutam
30/07/2021

A