

Serial No. 7482

Deed No. 7349

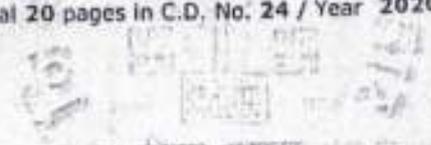
1



Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 26/08/2020 by Pushpesh Kumar Sinha
A stamp duty of Rs. 159620/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 7349 in Book No. 1, Volume No. 155 on pages from 123 to
142 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 24 / Year 2020



[Signature]
Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

Date: 26/08/2020

Token No: 7657 /2020

4657/20

Scanned by: *[Signature]*

[Signature]
26/08/2020

[Signature]
26/8/20

6900
~~6868~~
26/8/2020 ✓

Shakti Kant
[Signature]
26/8/2020

विशेष नोट: इस दस्तावेज पर राजस्व का भुगतान
किया गया है और इसका प्रमाण निम्नलिखित
निर्माण पर एक मुहर प्रदान की जा रही है।

[Signature]
26/8/20
उपस्थित अधिकारी

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 26/8/2020

देस्तावेज जाचा
[Signature]
26/8/20



8/26/20
R. Pushpesh Kumar Sinha

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 7657

Reg. Year 2020

Serial Number 7482

Date

श्री पुष्पेश कु
जमनाते
विवार, 3
न्याय-
रूप-
नाम से
होते

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amitesh Arun (Partner)						
Sig.	<i>Amitesh</i> 26/08/2020						
Claimant	Shashi Kant (Partner)						
Sig.	<i>Shashi Kant</i> 26/08/2020						
Claimant	Shubham Saurabh (Partner)						
Sig.	<i>Shubham</i> 26/08/2020						
Presented By	Pushpesh Kumar Sinha						
Sig.	<i>Pushpesh Kumar Sinha</i> 28/8/2020						
Executant	Pushpesh Kumar Sinha	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
Sig.	<i>Pushpesh Kumar Sinha</i> 20/8/2020						
Identified By	Rahul Kumar Singh						
Sig.	<i>Rahul Kumar Singh</i> 26/08/2020						



30
25/8/20

जबकि प्रतिकवेदन से सहमत हु
कवि...
25/8/20

पक्षकार द्वारा दिखाया गया मोहल्ला
..... में भूमी संरचना
(रकबा ...*...* / ...*...*)
/ (प्लॉट का नाम*...*) *...*
श्रेणी में पाया, जिसमें अपवाक... / क...*...* प्रधान / मुख्य /
राहायक सड़क का मुद्दांक एच। एच। एच. मुद्दांक नुकाया गया है,
भूमी *Creative Learning School*
... में स्थित है।

Pushpesh Kumar Sinha
26/8/2020

...
SHREE OM SAI & SATYARISHI

25.08.2020

8/26/2020

Amitesh
Partner

श्री पुष्पेश कुमार सिन्हा पिता का नाम श्री रामचन्द्र सिंह, निवास स्थान- जमसौत, पत्रालय- जमसौत, थाना- शाहपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटायें जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पारक, प्रशासक हितवद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मोबाईल नं०- 858979228 पिन नं०-.....

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि, निबंधन कार्यालय- 101, आर० के. पुष्प, खगोल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरूण पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलाश विला, मुरलीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री शशि कान्त, पिता का नाम स्व० सरुन्द्रे प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री शुभम सौरभ, पिता का नाम स्व० सुधीर कुमार, निवासी- कैयर ऑफ राम स्वार्थ सिंह, रुपसपुर, नियर देवी मंदिर, धनौत, पत्रालय- सहाय नगर (धनौत), थाना- रुपसपुर, जिला- पटना, राज्य-बिहार, 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 रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो० नं० 8051000666.

मो० नं० 8051000111.

मो० नं० 7070899925.

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं०- 30 (तीस), तौजो नं०- 5461, खाता संख्या- 322 (तीन सौ बाईस), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या- 1543 (एक हजार पाँच सौ तेतालीस) में एराजी



Amitesh
26/8/20

Subodh
26/8/20

Shashi Kant
26/8/20

Rishipati Kumar Sinha 26/8/20

जमीन 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक के पूर्वज शिव प्रसाद महतो की खानदानो सम्पति है। यह कि आनन्द लाल महतो अपने जीवन काल तक अनुसूची-1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद आनन्द लाल महतो अपने पिछे दो पुत्रगण कमश हरि नारायण सिंह वो रामवल्लभ सिंह एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद आनन्द लाल महतो के स्वर्गवास के बाद हरि नारायण सिंह वो रामवल्लभ सिंह अनुसूची-1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल हुये। वो बाद हरि नारायण सिंह वो रामवल्लभ सिंह ने अनुसूची संख्या- 1 की वर्णित सम्पति को आपसी खानगी बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर अनुसूची संख्या 1 की वर्णित सम्पति रामवल्लभ सिंह को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो बाद रामवल्लभ सिंह अपने पिछे एक मात्र पुत्र रामचन्द्र सिंह एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद राम बल्लभ सिंह के स्वर्गवास के बाद रामचन्द्र सिंह अनुसूची- 1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल हुई। वो बाद रामचन्द्र सिंह अपने जीवन काल में ही अपने अपने एवं अपने दो पुत्र पुष्पेश कुमार सिन्हा वो प्रत्युष कुमार सिन्हा के बीच दिनांक- 24/02/2002 ई0 को लिखित बटवारा कर दिया। जिसमें अनुसूची संख्या- 1 की वर्णित सम्पति पुष्पेश कुमार सिन्हा को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो तिथी बटवारा के रोज से जमीन मालिक अनुसूची संख्या- 1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे हैं वो है। इस प्रकार से जमीन मालिक अनुसूची संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर कब्जा दखल रूप से प्रमाणित है।

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। भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार

Amir Bhat
26/08/20

Shankar
26/08/20

Shankar Kest.
26/8/20

Rudhraj Kumar Singh 26/8/20



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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।

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 रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगे 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 करेंगे।

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के भारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी समिति ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत-प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 59 प्रतिशत हिस्सा परम्प

Printed
26/8/2020

Subscribed
26/8/2020

Sheeti Kant
26/8/20

Rishresh Kumar Sinha 26/8/20



क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 41 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित 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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक को सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect को नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारी अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्यवाही संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

Amitabh
20/10/2020

Subham
20/10/2020

Shobhin Kanti

20/10/20

R. K. P. Singh Kumar Singh 20/10/20



11. यह कि इस मसौदा के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, 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। जैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की राकित के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 06 वर्ष 06 माह की होगी जो कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का अलग से कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रंग रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप 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 रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवधि कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 41 प्रतिशत

Amiteesh
26/8/20

Amiteesh
26/8/20

Shashi Kant
26/8/20

Rushesh Kumar Sinha 26/8/20

SHREE OM SAI & SATYARISHU

Amiteesh
Partner



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 उनके नामित को आनुपातिक रूप से, उनको 59 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसे स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 41 प्रतिशत 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 41 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 सीढ़ों घर, रास्ता, पम्प घर, जनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप 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/सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-



Subham
21/8/20
Amitabh

Shashi Kant
26/8/20

Rishipresh Kumar Sinha 26/8/20

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 को 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे 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 विक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 में देना और उसका अग्रिम अथवा विक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्त कि ऐसी प्राप्तियां सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के कि डेवेलपर इसकी सुपर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में

Amitesh
26/8/21

Supriya
26/8/21

Shashi Kant
26/8/21

Rushesh Kumar Singh
26/8/21

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner



अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण को उगाही नहीं कर सकेगे।

H. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 59 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. यह कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

J. डेवलपर 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 जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेंचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य बमूले 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 इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



Amited
26/8/20

Subnet
26/8/20

Shashi Kant
26/8/20

Rushpesh kumar Sinha
26/8/20

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 बचनवद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विराष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार 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 अधिवाचना के लिए कोई नोटिस या अधिमूचना 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, निपेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय 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 बेंामी जमीन मालिक के बेंामीदार नहीं है।

(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 दावों को अपने खर्च पर चुनौती देगा।

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



Amish Kumar
26/08/2020

Subham
26/08/2020

Shashi Kant
26/8/20

Rishipesh Kumar Sharma 26/8/20

(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 करेगा।

(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 देगा और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगा।

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

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 59 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगा।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यरूषि" के नाम से करेगा और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्क्लेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति को

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



26/8/20

26/8/20

Shashi Kant

26/8/20

Rushpesh kumar Sinha 26/8/20

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 विक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में विक्री 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।

24. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 करावेंगे।

25. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), विजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार को स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।



Amintar
26/8/20

Amintar
26/8/20

Shashi Kant
26/8/20

Rushesh Kumar Sinha 26/8/20

27. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित-होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता को हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जो, मौजा- जमसौत, परगना- फुलवारी शरीफ, थाना चो अंचल चो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री चो-जिला-पटना, जिसका थाना नं०- 30 (तीस), तीजी नं०- 5461, खाता संख्या- 322 (तीन सौ बाईस), सर्वे खंसा प्लॉट संख्या- 1543 (एक हजार पाँच सौ तेतालीस) में एराजी 21 डीसमल।

यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो- 5 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमावंदी संख्या- 4412 पर भुगतान किया जाता है, जो जमीन मालिक के पिता रामचन्द्र सिंह के नाम पर दर्ज है।

जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लॉट नं०- 1544

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं०- 1549

पूरब :- सर्वे प्लॉट नं०- 1548 चो 1544

पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं०- 1253

एम.भी.आर. मूल्य मो० 79,81,000/- (उनासी लाख एकासी हजार रूपया) मात्र।

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,

SHREE OM SAI & SATYARISHI



Rushesh Kumar Sinha 24/8/20

Sheet 1 Cont.
26/8/20

Subst. 00028/2000
26/8/2000

Amended
26/8/2000

अनुसूची II

- बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।
- ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रैम भूकम्प रोधी, ढांचा।
- civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/बिड़ला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सॉन बालू एवं मसाला।
- परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी की होंगी।
- दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint Nerolac Berger) या इसी स्तर का होगा) की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
- खिड़कियाँ :- एलमुनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ फर्श :- विटरीफाईड-टाइल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।
- शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम anti skid vitrified tiles का होगा।
- रसोई घर :- काला ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" ऊँचा रंगीन-glazed-टाइल्स एवं गर्म पानी नल।

विजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed

SHREE OM SAI & SATYAKISHI

Partner



26/8/20

26/8/20

Shashi Kant

26/8/20

Pushpesh Kumar Singh K/CPA

पी.वी.सी. conduit-wiring सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक को सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।*
5. फ्लैट के अन्दर concealed विजली जिसमें तारों तार होगा।



Ami kash 26/8/2020

Sudhir 26/8/2020

Shadi Kant. 26/8/20

Rushpesh kumar sinha 26/8/20

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

गवाहगण: -

पुष्पेश कुमार सिन्हा
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

26/8/20

1. Anish Kumar
S/o - Pushpesh Kr Sinha
Vill + P.O - Nargoda
P.S - Sainpur
Dis - Patna
Pin Code - 801503
26/8/20

2. Manish Kumar
S/o - Pushpesh Kr Sinha
Nargoda
Phulpur P.O

Anish Kumar

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Shashi Kant
26/8/20

Subham
26/08/2020

Aniket
26/08/2020

③ Rahul Kumar Singh
S/o - Ram Baku Ray
Naviganj Police
Choki Digha
Patna - 12
26/08/2020



SHREE OM SAI & SAJYARISHU

Aniket
Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

स्थल जॉब



बिकेता का हस्ताक्षर

Rishpreet Kumar Singh



केता का हस्ताक्षर

Amitesh
26/08/2024

Shobhi Kaur

Shobhi Kaur

जाचकर्ता का हस्ताक्षर

SHREE OM SAI & SAIYAKSHI

Amitesh
Partner

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

राहुल कुमार सिंह
Rahul Kumar Singh
जन्म तिथि/DOB: 11/11/1994
पुरुष / MALE



8184 1376 1443

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
INDIAN IDENTIFICATION AUTHORITY

पता
आधार नं: राहुल कुमार सिंह,
शेड नं. 329, पुलिस
सेक्टर नं. 10, नगरपालिका,
सिवापुर नगर पंचायत, पटना,
बिहार - 800012

Address:
50, Ram Babu Ray House no
329, Police Station
Narigama, Dimguram
Muzaffarpur, Bihar - 800012

8184 1376 1443

MEERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

राहुल कुमार सिंह
26-08-2020

SHREE OM SAI & SATYAKISHI

Anish
Partner

Serial No. 7984

Deed No. 7867



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 04/09/2020 by **Sumit Shekhar**. A stamp duty of Rs. 40200/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 7867 in Book No. 1, Volume No. 166 on pages from 346 to 365 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 26 / Year 2020

81/9/20

Date: 04/09/2020

Token No: 8172 / 2020

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

3/2

4/9/20

20/9/20

21/9/20

Scanned by: [Signature]

Sumit Shekhar
04/09/2020
[Signature]

[Signature]
Ramesh Kumar Singh
7/9/20
[Signature]

Stamp: 04/09/20
Sub Registry Office, Danapur

दस्तावेज जाची
[Signature]
[Signature]

यह इंडेन्समेन्ट एग्रीमेंट अग्रे दिनांक 04/09/2020 को



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

(1) श्री सुमित शेखर (SRI SUMIT SHEKHAR)

PAN- BWCPS9497Q, MOBILE NO- 7633073712

पिता का नाम सुरेश कुमार रजक, निवास स्थान- सविता विला, न्यू जककनपुर, छपरा कॉलोनी, मठली गली, बुढ़ा कॉलोनी, पटना, जिला- पटना, राज्य- बिहार,

(2) श्री कुमार सौरभ (KUMAR SAURABH)

PAN- BDNPK0732L, MOBILE NO- 9970196289

पिता का नाम सुरेश कुमार रजक, निवास स्थान- वार्ड नं०- 08, ततवाँ टोली, मोकमा, पटना, जिला- पटना, राज्य- बिहार,

(3) श्री पंकज कुमार (SRI PANKAJ KUMAR)

PAN- ANAPK3219L, MOBILE NO- 8770985970

पिता का नाम चंद्रेश्वर रजक, निवास स्थान- फ्लैट नं०- 301, विश्वनाथ अपार्टमेंट, गीताजली नगर, सेक्टर- 1, रामपुर, शंकर नगर, रायपुर, छतोसगढ़, राज्य- छतोसगढ़

(4) श्री राशन कुमार सिंह (SRI RAUSHAN KUMAR SINGH)

PAN- CLAPS8018K, MOBILE NO- 7004952871

पिता का नाम राजेंद्र प्रसाद सिंह, निवास स्थान- वार्ड नं०- 08, चालिदाद, अरवल, जिला- अरवल, राज्य- बिहार नगरिकता- भारतीय, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो राब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटायें जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासन दितपद उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यव्रति, निबंधन कार्यालय- 101, आर. के.पुरम, खगील दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संकलित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरुण पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरुण, निवास- कंठाग विला, मुस्लीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री शशि कान्त, पिता का नाम श्री सुन्दर प्रसाद सिंह, निवास-



Sub District Registry Office, Danapur

सुंनेर विला,
अनीसाबाद, वि
सौरभ, सिंग
स्वारथ

Token Number 8172 Reg. Year 2020 Serial Number 7934 Date

PresType Name Photo Thumb Index Middle

Identified By Rahul Kumar Singh



Sig. *Rahul Kumar Singh*
04/09/2020

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 28025op314



SHREE OM SAI & SATYARISHI
Anand
Partner

9/4/2020

सुन्दर विला, निबर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री शुभम सौरभ, पिता का नाम सुधीर कुमार, निवासी- कंवर ऑफ राम स्वराध सिंह, रूपसपुर, निबर देवी मंदिर, धनौत, पत्रालय- सहाय नगर (धनौत), थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिवासों, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो०न० 8051000666.

मो०न० 8051000111.

मो०न० 9431418318.

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, परगना- फूलवारी शरीफ, थाना जो अंचल जो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री जो जिला- पटना, जिसका थाना न०- 30 (तीस), चौकी संख्या- 5461 (पांच हजार चार सौ एकसठ), खाता संख्या- 342 (तीन सौ बेघालीस), सर्वे खंभरा- प्लॉट संख्या- 1549 (एक हजार पचास) में एराजी 01 करदा जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक देखल-भरने में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिकगण की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है जिसे जमीन मालिक ने बजरिये बसोका बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक- 05/11/2019 ई० को रजिस्ते श्रीमती देवन्ती देवी पति का नाम श्री गंगाधर सिंह, निवास स्थान- पकौलीया, पत्रालय- गंगहार, थाना- अकिलपुर, जिला- पटना, से बिय खरीद किये है। जिसका बुक न०- 01, जिल्द न०- 306, पेज न०- 504 से 518, टोकन न०- 15837, सिरियल न०- 15115, बसोका न०- 14846, सी० डी० न०- 47, सन् 2019 ई० निबंधन कार्यालय दानापुर चले है। बिय खरीदगी के रोज से जमीन मालिकगण अनुसूचित संख्या में जो वर्णित सम्पत्ति पर काबिज रखिनु



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

चले आ रहे हैं वो है। इस प्रकार से जमीन मालिकगण अनुसूची संख्या 1 की वर्णित सम्पत्ति पर कब्जा रखल रूप से प्रमाणित है। 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-1 में वर्णित जमीन पर एक बहु-मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष को सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर नगर परिषद पानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नकशा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से चोतचोत चल रही थी और अब डेवलेपर 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 आश्चर्य किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगे 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 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 विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप में निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिफ्ट पर



SHREE OM SAI & SAIYARISHU

Partner

terrace का व्यवहार उक्त इमारत के भारक तथा इमारत के स्वामियो द्वारा बनायी गयी समिति ही करेगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद राणापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का सुपर बिल्डप एरिया 1300 वर्गफुट में एक-एक फ्लैट हिस्सा होगा। एवं भवन निर्माता का पुरे जमीन हिस्सा परम-निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा। इस विलेख को अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप-निर्मित 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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा वातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किने जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए. आर. सुनिश्चित करेगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद राणापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।



SHREE OM SAI & SAI Yashini

Partner

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान-नगर-परिषद राणापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पन्न के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकारियों, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। जैसे-विकास-कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद राणापुर निजामत/सम्बंधित 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 सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 4 वर्ष 6 माह की होगी एवं पहला ब्लॉक के निर्माण के प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर दूसरा ब्लॉक का निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 4 वर्ष 6 माह की होगी जो दूसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर तीसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 4 वर्ष 6 माह की होगी। जो हर ब्लॉक के कार्य पूर्ण करने का 6-6 महीने का कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रera रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और बचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप 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 रूप से



बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका निवमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकतेगे और विक्रय के लिए एकरारनाम करेगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक का सुपर बिल्टप एरिया 1300 वर्गफीट में एक-एक प्लैट सुपर कर रेगे (प्रत्येक कोटि के चारों/प्लैटों पर अर्थात् वे प्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से पुरे जमीन पर हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस क्षेत्रों की तकनीकी जरूरतों का ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसे स्वति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक का सुपर बिल्टप एरिया 1300 वर्गफीट में एक-एक प्लैट पर हकदार होंगे।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक का सुपर बिल्टप एरिया 1300 वर्गफीट में एक-एक प्लैट का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु प्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सौदी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।



SHREE OM SAI & SATYAKSHI

Amtesh
Partner

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/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसने खास जाते निम्नवत है :-

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

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

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

D. किसी भी याचिका (writ) जेटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक को 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे 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 ~~होल्डरों~~ को शर्तों के अनुरूप



मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एके 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 अग्रिम अथवा किसी मूल्य का हिसाब रखना चरार्थ कि ऐसी प्राप्तिर्था सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेगा अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगा जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एन्ज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधकर रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेगा। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने जमीन मालिक को एक-एक फ्लैट देने के बाद जमीन पूर्ण हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी 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 नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक को सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं क्रिये इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी उन्हें हो, वैसी करेंगे, ऐसा



अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे वेने और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य चसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटन क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार 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 अधिग्रहण के लिए कोई नोटिस या अधिमूचना 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 राजा, 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 चसूत करने का अधिकार होगा।



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

(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 खर्च पर चुनौती देगा।

(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 करेगा।

(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 देगा और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने पूर्ण हिस्से का बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त डेग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यत्रयि" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रिनेटिव इन्कलेब" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के जमीन के उन्नयन के लिए जवाब



देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, रेंट अथवा अन्य कार्य असाफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगा।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 विक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेगा।

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

23. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में किसी 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।

24. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगा और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

25. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), विजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. उक्त इमारत या प्रकल्प में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी भी प्रकार के चलते-किसी व्यक्ति या

प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपमेंट 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 नुकसान में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

27. प्रस्तावित इमारत-नगर परिषद दानापुर निजावत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह को लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-1

वह व्यासायिक परती जमीन जो मौजा- जमसीत, परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंजल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, मदन रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं०- 30 (तीस), तीजी संख्या- 5461 (पांच हजार चार सौ एकसठ), खाता संख्या- 342 (तीन सौ बेयालीस), सर्वे खेसगा प्लॉट संख्या- 1549 (एक हजार पांच सौ उनचास) में एयजी 01 कटवा जमीन।

यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 2 रुपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या/भाग वर्तमान संख्या- 43, पृष्ठ संख्या- 81, पर भुगतान किया जाता है, जो जमीन मालिकगण के नाम पर दर्ज है।

जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- हाल खरीदार मनीष कुमार वो भोज कुमार वो संजय कुमार वो गुडिया देवी।

दक्षिण :- हाल सुपमा देवी वो रामेश्वर दास।

पुर्व :- व्यासायिक मुख्य सड़क।

पश्चिम :- हाल खरीदार श्री शशीश कुमार।



एम.भी.आर. मूल्य मो० 20,10,000/- (बीस लाख दस हजार रूपया) मात्र।

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं- 151-जीन-2 पर अंकित है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं हायागत विवरण।

ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम पूरकम रोधी ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/विडला-गोल्ड/ए.सी.सी.) इंट सोन बालू-एवं-मसाला।

परिसंरजन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें विडला पुटी की होंगी।

दरवाजे :- दरवाजों का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सेखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला-प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्नेमेल-पेंट होगा। पेंट (Asian Paint Nerolac Berger) या इसी स्तर का होगा। गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- एलुमिनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ

फर्श :- विटरीफाईट टाइल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/Somany/Niteco or ISI Brand) का होगा।

शींचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शींचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की ऊंचाई तक सभी शींचालय का सजासमान Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- कास्टा ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" ऊंचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।



बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.पी.सी. conduit-wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- उच्च व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/Aiken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/Sudhir के होंगे।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्माण करेगा।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीस घंटे अपने दायरे से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तारों का तार होगा।



SHREE OM SAI & SAI ASSOCIATES

A. S. Saini
Partner

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

अवधारणः -

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Rajesh Kumar Singh
4/9/2020

1. Rahul Kumar Singh
S/o. Ram Babu Ray
Nasriganj Police
Chaki Digha Patna-12
04/09/2020

Brijendra Kumar

04/09/2020

2. राम कान्त मीन
मि. ए. जे. ए.
वे. म. डी. ए. 42 नं.
4/09/2020

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Amitesh
4/9/2020

Sudhanshu
4/9/2020

Shashi Kant
04/09/2020

यह विलेख जमीन मालिक एवं विकासक के विशेष पर विधिकद किया गया है।



SHREE OM SAI & SATYARISHI
Amitesh
Partner

अवर विनियम कार्यालय राजापुर

स्थल जॉच



नेफ्टकारी का हस्ताक्षर

Ramesh Kumar Singh

[Signature]

[Signature]

[Signature]

मैलवापारी का हस्ताक्षर

Anil Kumar

[Signature]

[Signature]

अवेकरी का हस्ताक्षर



SHREE OM SAI & SAI

Partner

Scanned with CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

is 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 D. T. Act.

Duty paid under Indian Stamp Act		Rs. 40200/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper		Rs. 0/-	
Duty paid under Municipal Act		Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan		Rs. 40700/-	
Registration Fee					LLR + Proc Fee	Service Charge
01	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Li	0	0
AS	0 D	0 H2	0 K1b	0 Lii	0	
A9	0 OD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	
A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0	
B	0 H1a	0 J2	0 Lj	0	0	
TOTAL					20000	

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

Registering Officer
Danapur

Date: 04/09/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 04th September 2020 by Sumit Sheikar S/O Suresh Kumar Rajak by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant
Sumit Sheikar
4/9/2020

Date: 04/09/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rahul Kumar Singh age 26' Sex 'M', 'S/O-Ram Babu Ray', resident of 'House No.-329, Behind Police Chowki, Basrigah, Danapur Cum Khagaul, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date: 04/09/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 166 on pages on 345-365, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-26 year 2020. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date: 04/09/2020

Token No.: 8172 Year: 2020 S.No.:



Registering Officer
Danapur

Deed No. and No. 7867

4/9/2020

SHREE OM SAI & Co. Chartered Accountants
Partner
Partner

Serial No. 14268

Deed No. 267



Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 28/11/2019 by Pallavi
a sum of Rs. 158300/- and other fees of Rs. 76525/- 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. 267 in Book No. 1, Volume No. 8 on pages from 1 to 20 and
has been preserved in total 20 pages in C. D. No. 1 / Year 2020

Signature with Date

(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

Token No. 14649 /2019

Date: 08/01/2020

110
14649/19
28.11.19
33
28.11.19
P
14649/19

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

उत्ताकज की जीव किय
एव
काले ई काले ली काले
जोब लिपिक
(जबकन पुनार कालाकज)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक ... 28/11/2019 को
(1) सुश्री पल्लवी पिता का नाम श्री श्रीनिवास सिंह, निवासी ग्राम-
मुस्तफापुर, पोस्ट- मुस्तफापुर, थाना- सुर्यगढा, जिला- लखीसराय,
(2) सुश्री मंजरी, पिता का नाम श्री श्रीनिवास सिंह, निवासी ग्राम-
मुस्तफापुर, पोस्ट- मुस्तफापुर, थाना- सुर्यगढा, जिला- लखीसराय,
(3) स्कूल ऑफ क्रियटिव लर्निंग जिसकी प्राचार्य श्रीमती मृदुला
प्रकाश पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी ग्राम- नारायणपुर,
पोस्ट- अहिलवार, थाना- बिरौल, जिला- दरभंगा वर्तमान निवासी क्रियेटिव
इनक्लेव, नरगढा कैंट शिवाला रोड, रानापुर, थाना- साहपुर,
जिला-पटना, नगरिकवा- भारतीय, जिल्हे आगे जमीन मालिक के नाम
से सम्बोधित किया गया है। (जो राखवाली प्रसंग के प्रतिकूल होने

Mridula Prakash
26.11.2019
Pallavi
26.11.2019
Manjari
26.11.2019



SURESH OM SAI & SATYARISHI

Partner

Shashi Kant
26/11/19
Anita
26/11/19

(2)
अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पक्ष, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

1. मो०ने० 9097302141.
2. मो०ने० 9097302141.
3. मो०ने० 7070994680.

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यरूषि, निबंधन कार्यालय- 101, आर. के.पुरम, खगोल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरूण पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलाश विला, मुरलीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री राशि कान्त, पिता का नाम स्व० सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, निबर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनोसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री विशाल, पिता का नाम स्व० सत्यदेव प्रसाद सिंह, निवासी- बो. 204, एन.टी.पी.सी. फेज-1, आशियाना राम नगरी, जिला- पटना, राज्य- बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बंधित किया गया 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।

मो०ने० 8051000666.

मो०ने० 8051000111.

मो०ने० 9431418318..

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, सर्वे खाना- दानापुर, वर्तमान खाना- दानापुर, जिला- पटना के खाना नं- 30, तौजी नं- 5461 एवं 1571, खाता नं- 351 एवं 342 (तीन सौ इक्यावन एवं तीन सौ ब्यालिस), सर्वे प्लॉट नं- 1533, 1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 में कुल एराजी- 9013 वर्गफीट जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिकगण की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है जिसे जमीन मालिक संख्या-1 सुश्री पल्लवी ने एराजी- 2640 वर्गफीट प्लॉट संख्या-1533, 1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1629, दिनांक 25.04.2014 को क्रियेटर



SHREE OM SAI & SATYARISHI

* सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाय
जीय लिमिटेड
2011/2010

Mridula Prakash

26.11.2019

Pallavi

26.11.2019

Manjari

26.11.2019

Shashi Kant

26/11/19

Vijay

26/11/19

(3)

गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि०, शास्त्रीनगर, पटना-23, शाखा कार्यालय- नरगदा, कैंट सिवाला रोड, दानापुर द्वारा मुख्य कार्यपालक श्रीमती मृदुला प्रकाश, पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी- क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, कैंट सिवाला रोड, दानापुर, पटना से ऋय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 75, सी.डी.-12/2014, पृष्ठ संख्या- 376 से 387 तक पर अंकित कर वसोका संख्या-4258/2014 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 4433 पर रसीद कट रही है।

जमीन मालिक संख्या-2 सुश्री मंजरी ने एराजी- 2673 वर्गफीट प्लॉट संख्या-1533,1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 दिनांक 25.04.2014 को क्रियेटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि०, शास्त्रीनगर, पटना-23, शाखा कार्यालय- नरगदा, कैंट सिवाला रोड, दानापुर द्वारा मुख्य कार्यपालक श्रीमती मृदुला प्रकाश, पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी- क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, कैंट सिवाला रोड, दानापुर, पटना से ऋय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 74, सी. डी.-12/2014, पृष्ठ संख्या- 388 से 399 तक पर अंकित कर वसोका संख्या- 4259/2014 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 4432 पर रसीद कट रही है।

जमीन मालिक संख्या-3 स्कूल ऑफ क्रियेटिव लर्निंग जिसकी प्राचार्य श्रीमती मृदुला प्रकाश ने एराजी- 3700 वर्गफीट प्लॉट संख्या- 1551 दिनांक 15.07.2019 को क्रियेटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि०, शास्त्रीनगर, पटना-23, शाखा कार्यालय- नरगदा, कैंट सिवाला रोड, दानापुर द्वारा मुख्य कार्यपालक श्रीमती मृदुला प्रकाश, पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी- क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, कैंट सिवाला रोड, दानापुर, पटना से ऋय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 194, सी.डी.-30/2019, पृष्ठ संख्या- 47 से 59 तक पर अंकित कर वसोका संख्या- 9552/2019 द्वारा हुआ है।

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, प्रति-भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।



Michula Prakash
26.11.2019

Pallavi
26.11.2019

Mangani
26.11.2019

Shashi Kant
26/11/19

Victor
26/11/19

Anita
26/11/19

SURE OM SAJ & SATYARISHI

Partner

(4)

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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेगा।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्मति का उन्वयन के लिए प्रार्थना करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्मति का उन्वयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगा और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकराजनामा 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 विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी समिति ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित 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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्वयन के लिए किया गया एकराजनामा शर्तों और बंधनों के साथ अंकित किया गया।

Mridula Prasad
26.11.2019

Baldevi
26.11.2019

Manjani
26.11.2019

Shashi Kant
26/11/19

Nichal
26/11/19

Anil Kant
25/11/19



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

(5)
8. यह कि डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों 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, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect को नियुक्ति करेगा। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जाएगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगा, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हा, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगा और भवन प्लान को स्वीकृति प्राप्त करेगा। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगा।

11. यह कि इस मनावेध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगा, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद ही जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 3 वर्ष 6 माह की होगी एवं पहला ब्लॉक के निर्माण के प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर दूसरा ब्लॉक का निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी वो दूसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर तीसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह

Mithula Prakash
26.11.2019

Pallavi
26.11.2019

Manjari
26.11.2019

Shashi Kant
26/11/19

Vishal
26/11/19

Amitesh
26/11/19



SHREE OM SAI & SATYASHRI

Partner

(6)

को होंगी। वो हर ब्लॉक के कार्य पूर्ण करने का 6-6 महीने का कृपाकाल होगा। अगर इसी कंपनी को आगे जमीन मिलेगा तो उभयपक्षों की आपसी सहमति से अपार्टमेंट का निर्माण का समय सीमा लागू होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी एवं निर्माण कार्य ब्लॉक ए से प्रारंभ होगा, जो कि अपार्टमेंट के मेन गेट के सामने का ब्लॉक होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप 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 रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रीयों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर किसी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देगे (प्रत्येक कोटि के धरौं/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलो में बढोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसे स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 50 प्रतिशत हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रंताओं 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 निर्माण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों

Mhidula Prakash
26.11.2019

Pallavi
26.11.2019

Manjari
26.11.2019

Shashi Kant
26/11/19

Vishal
26/11/19

Anubhav
26/11/19



SHREE OM SAI & SATYAKISHU
Anubhav
Partner

में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल में होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटरघर, बाह्य क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा अनुपातिक रूप 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 नगर परिषद दत्तापुर निवापत/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो जैसे 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, बचनबद्धता 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 को 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 को 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसको बिल्ली/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अप्ना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सरकारी समितियों को देना।

Mithula Prabhat
26.11.2019

Ballari
26.11.2019

Mangani
26.11.2019

Shash Kant
26/11/19

Prateek
26/11/19



SHREE OM SAI & SATYANSHI
Partner

F. उपरोक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका अधिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना वशात कि ऐसी प्राथिकी सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपूर्तगी नहीं करेगा अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगा जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हे सुपूर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स 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 रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेगा। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

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

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हे जमीन मालिक से सहमति लेनी 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 नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक को सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हे सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे 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 इमारत में भी हिस्सा सम्भाधित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सहम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए

Midhula Prabhat
26.11.2019

Pallavi
26.11.2019

Manjari
26.11.2019

Shashi Kant
26/11/19

Vishal
26/11/19

Anish
26/11/19



SHREE OM SAI & SATYASHRI

Anish
Partner

आवेदन तथा बचनबद्धताओं का अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कामजातों को नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।
 L. डेवलपर सहमत है कि उन मामलों के छेड़कर जिनमें जमीन मालिक अपने शेयर की इकाई निर्माण के दौरान ही बेच रहा है, जमीन मालिक के शेयर के निर्माण की सुपूर्गी के समय कोई जो. एस.टी. लगता है तो उसका बहन डेवलपर के द्वारा किया जाएगा।
 18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिवाचना 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सुद 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।

(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 देगे।

(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 करेगे।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगे और जमीन मालिक

Midula Prabhat.
26.11.2019

Pallavi
26.11.2019

Manjari
26.11.2019

Sheetal Kant.
26/11/19

Vinod
26/11/19

Amitesh
26/11/19



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner

वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, परदा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा। 19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 50 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्कलेब" होगा और पार्किंग स्थान सहित साग निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देव होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति को पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 विक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपूर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी देवी कारण/प्रापनियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति में जो

Mudita Prakash
26.11.2019

Pallavi
26.11.2019

Manjari
26.11.2019

Shashi Kant
26/11/19

Vishal
26/11/19

Anvita
26/11/19



SURE OM SAI & SATYARISHI

Anvita
Partner

(11)

इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे का कार्यवाही करने का अधिकार होगा।
24. इस मनोबंध को 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।

25. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का इदता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करावेंगे।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार को स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की तिथिपट्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि डेवेलपर चहुमाँजिल इमारत के सभी जमीन का निबंधित एकरारनामा होने के 1 साल के अंदर डेवेलपर का नक्शा स्वीकृत करा लेना होगा तथा आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन दे देना होगा। यदि डेवेलपर समय सीमा में आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन देने में असफल रहता है तो जमीन मालिक को सहमति से आगे का कार्य किया जायेगा।

30. यह कि जमीन मालिक एवं विक्रासक के बीच समन्वय के लिए एक समन्वय समिति बनाई जाएगी। जिसमें जमीन मालिक तथा डेवेलपर से तीन-तीन प्रतिनिधि रहेंगे, जिसकी बैठक प्रत्येक चार माह पर होगी।

Pallavi Mishra Prabhat
26-11-2019

Mangani
26-11-2019

Shashi Kant
26/11/19

Vishal
26/11/19
Aniket
26/11/19



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Aniket
Partner

31. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद डेवलपर और प्रथम पक्ष के द्वारा निर्मित बहुमंजिला भवन के मालिकों का एक एसोसिएशन बनाया जायेगा। इस अपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसिएशन के सदस्य होंगे और सभी मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देखभाल बिहार ऑनररीष अपार्टमेंट रूल 2006 के अनुसार करेंगे। यदि डेवलपर विभिन्न चरणों में निर्माण की समय सीमा या गुणवत्ता बनाये रखने में असफल होते हैं तो आगे के कार्य के लिए जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

32. यह कि जमीन मालिक द्वारा क्रय विलेखों में सभी प्लॉटों का विवरण अंकित है परन्तु जमीन की नापी के अनुसार इस विलेख में वर्णित जमीन प्लॉट संख्या- 1551 में ही उपलब्ध है।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से बरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु निवमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-1

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जमसौत, सर्वे घाना- दानापुर, वर्तमान घाना- दानापुर, जिला- पटना के घाना नं- 30, तीजी बिहार सरकार, जिसका प्लॉट नं. एवं एराजी निम्नवत है:-

खता नं.	प्लॉट नं.	एराजी-
342	1551	9008 वर्गफीट मूल्य मो. 78,60,000/-
351	1545	1 वर्गफीट मूल्य मो. 1,000/-
342	1533	1 वर्गफीट मूल्य मो. 1,000/-
342	1553	1 वर्गफीट मूल्य मो. 1,000/-
342	1554	1 वर्गफीट मूल्य मो. 1,000/-
342	1549	1 वर्गफीट मूल्य मो. 1,000/-

कुल एराजी- 9013 वर्गफीट जमीन है, यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रुपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी फुलवारीशरीफ के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 4433 एवं 4432 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी प्लॉटवार चौहरी निम्नवत है :-

चौहरी

उत्तर	प्लॉट नं.- 1533, 1546.
दक्षिण	प्लॉट नं.- 1554, 1556.
पूरव	प्लॉट नं.- 1553.
पश्चिम	प्लॉट नं.- 1551.



SHREE OM SAI & SATYAKUMAR

Partner

Pallavi
26.11.2019

Manjari
26.11.2019

Prakash
26.11.2019

Kant
26.11.19

26/11/19

26/11/19

(13)

एम.पी.आर. मूल्य मो० 78,65,000/- (अठहत्तर लाख पैंसठ हजार) रूपया।

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।
ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रैम भूकम्प रोधी ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट, (अल्ट्राटेक/इमानी/विइला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन बालू एवं मसाला।

परिसरजन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें विइला पुट्टी कोहोगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का फल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint Nerolac Berger या इसी स्तर का होगा) को गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- एल्युमिनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ फर्श :- विटरीफाईट टाइल्स ब्रण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की ऊंचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्रण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- काला ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" ऊंचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।

विजली व्यवस्था:- मानक विजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट।

Michula Prabhu
25.11.2019

Pallavi
26.11.2019

Mangani
26.11.2019

Shashi Kant
26/11/19

Vishal
25/11/19

Aniket
25/11/19



SHREE OM SAI & SAI YOGINI
Partner

- लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/Alken/Versier/Kone) or ISI Mark होगा।
- जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/Kirloskar/Sudhir के होगा।
- कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगा।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तारों का तार होगा।
6. सभी जमीन मालिक के एक फ्लैट के मुख्य राशन कक्षा में एक ए.सी. लगाकर डेवलपर द्वारा दिया जाएगा।

अनुसूची IV

अपार्टमेंट की खास सुविधाएं :-

1. चिल्ड्रेन पार्क ।
2. मंदिर ।
3. सामुदायिक भवन ।
4. स्वीमिंग पुल ।
5. जिम ।
6. गेट पर सुरक्षा प्रहरी हेतु आवश्यक भवन ।
7. कार्यालय ।
8. मरम्मत एवं संधारण हेतु आवश्यक भवन की व्यवस्था ।



SHREE OM SAI & SATYANAND

Partners

Thirudula Prakash
26.11.2019

Pallavi
26.11.2019

Manjani
26.11.2019

Shashi Kant
26/11/19

Vishal
26/11/19

Aniket
26/11/19

यह कि उपय पक्ष यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति मे सोच-समझकर निर्मलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण: -

1. Rahul Kumar Singh
S/o Ram Babu Ray
Att-Nasirganj Patna
Danapur Patna

Pallavi
26-11-2019

Manjani
26-11-2019

Mridula Prakash
26-11-2019
पथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. श्रीनिवास सिंह
C/13 नोबानगरि फ्लैट-1
ब्लॉक इमली कुडवारीशरीक
पटना-801505
श्रीनिवास सिंह

Aniket estp/19
Vishal
26/11/19
Shakti Kant
26/11/19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

मुद्रित किया:-

अधिवक्ता
उद्योगों का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

31/11/19

(आनन्द कुमार)
विलेख लेखक, लाईसेंस नं.- 181/02
'चैम्बर', समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।



Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. **158300/-**
 Add. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. **0/-**

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 184825/-

Registration Fee										LLR + Proc. Fee		Service Charge		
FEE PAID	A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	L1	0	LLR	0	500	
	A5	0	D	0	H2	0	K1b	0	LII	0	Proc. Fee	0		
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25	Total	0		
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0				
	B	0	H1a	0	J2	0	L1	0						
	TOTAL -													

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

Date: 28/11/2019

[Signature]
 Registering Officer
 Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 28th November 2019 by Pallavi D/O-Sri Srinivas Singh by profession Others. Status - Executant

Pallavi
 28-11-2019

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 28/11/2019

[Signature]
 Registering Officer
 Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rahul Kumar Singh' age '25' Sex 'M', 'Ram Babu Ray', resident of 'House No.329, Behind Police Chowki, Nasriganj, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date: 28/11/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

[Signature]
 Registering Officer
 Patna

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 8 on page no. 1 to 20 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 1, year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.



Date: 08/01/2020

Token No.: 14649 Year: 2019 S.No. 14268 SCORE Ver 4.1

DEED NO: 267

Deed No. : d No. :

[Signature]
 Registering Officer
 Patna

SURE OM SAJ & SATYANSHU
[Signature]
 Partner

6/1/1982

Trd- 14649 (a) 1468 - 1468 - D. No. 2

Form No. 14692

12. 24/11/79

[Signature]
श्री श्री सायरीश
श्री श्री सायरीश, चेन्नई



SHREE OM SAI & SATYARISHI

[Signature]
Partner

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

राहुल कुमार सिंह
Rahul Kumar Singh
जन्म तिथि DOB: 11/11/1994
पुरुष / MALE




8184 1376 1443

मेरा आधार, मेरी पहचान

राज्यीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
INDIAN INVESTIGATION AUTHORITY OF NIA

पता
आसुत 118, बरौदा रोड,
इलाहाबाद, 229, बुन्देलखण्ड
बिहार - 80012

Address
242, West Bahu Raj, House no
118, Sakina Police Chowk,
Muzaffarpur, Muzaffarpur Dist
Bihar - 80012

8184 1376 1443

MERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

राहुल कुमार सिंह
26/11/19

हस्ताक्षर -

SHREE OM SAJ & SATYAKISHI
Satyakishi
Partner


 भारत सरकार
 GOVERNMENT OF INDIA


 अमितेश अरुण
 Amitesh Arun
 जन्म तिथि/DOB: 29/10/1993
 लिंग / GENDER: पुरुष / MALE

7957 0347 2106



MEERA AADHAAR, MERI PEHCHAN


 राष्ट्रीय निर्माण-संस्था प्रमाणन
 NATIONAL IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता
 S/O: अमितेश अरुण अरुण
 अरुण - 179, समता
 कॉलोनी, हासपुर, पणजी
 वान्ना,
 पिन - 844101

Address
 S/O: Amitesh Arun Arun,
 PINNO - 179, SAMATA
 COLONY, HASPUR, PANOOR
 VANNAR,
 PIN - 844101



Amitesh
25/11/19

SHREE OM SAJ & SATYARISHI
Amitesh
 Partner



भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



नाम / नाम
Shashi Kant
जन्म तिथि / DOB: 05/11/1992
पुल / MALE



8143 7557 0864

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
INDIAN IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता
S/O सुरेंद्र प्रसाद सिंह, शिव नगर
शिव नगर चौक, शिव नगर
अजमेरी, जयपुर, राजस्थान
पिन - 300002

Address
S/O Surendra Prasad Singh,
Surendra Villa, Shiv Naryan
Chowk, Pura Mandal Colony,
Ajmer Road, Jaipur,
Rajasth - 300002



1996 800 1000 1996 800 1000 1996 800 1000 1996 800 1000

Shashi Kant
24/11/19

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Shashi Kant
Partner



Vishal
23/11/19

THREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner



एन सी ई आर
भारत सरकार
 Ministry of Education, Government of India
Government of India
 AAR No: 3006/00374/09467

To,
 Mrs. Anshu
 Krishna Prasad,
 C/O Sree Satya Sai Vidya Center,
 School Road,
 Narasimha College, Narasimha Road,
 Nalgonda,
 School Of Distance Learning,
 Nalgonda,
 District Nalgonda,
 State - 501501
 AP-501501



आधार संख्या / Your Aadhaar No
5293 0627 3092
 मेरा आधार मेरी पहचान



आधार संख्या
 Government of India
 नाम
 Mrs. Anshu Prasad
 जन्म तिथि / DOB: 02/01/1960
 लिंग / GENDER



5293 0627 3092
 मेरा आधार मेरी पहचान



- Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship
- It can be used to access government services
- It is electronically generated letter

INFORMATION

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

- It is a proof of identity, not of citizenship
- It can be used to access government services
- It is electronically generated letter
- Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship
- Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship



आधार संख्या / Your Aadhaar No
5293 0627 3092
 मेरा आधार मेरी पहचान

आधार संख्या / Your Aadhaar No
5293 0627 3092
 मेरा आधार मेरी पहचान

Address:
 Mrs. Anshu Prasad
 C/O Sree Satya Sai Vidya Center,
 School Road, Narasimha College,
 Narasimha Road, Nalgonda,
 District Nalgonda,
 State - 501501

5293 0627 3092

Mridula Prabhat.
 26.11.2019

SHREE OM SAI & SATYARISHI
Anshu
Partner



E-Adhaar Letter

आधार कार्ड का डिजिटल प्रमाणपत्र

आधार (भारत)
 Director, Government Sector, C-13, 200A Ring Road, Phase 1,
 New Delhi, 110029, India
 Phone: 011-26112000
 Email: aadhaar@nic.gov.in

- यह प्रमाणपत्र आधार कार्ड के डिजिटल प्रमाणपत्र है।
- यह प्रमाणपत्र आधार कार्ड के डिजिटल प्रमाणपत्र है।
- यह प्रमाणपत्र आधार कार्ड के डिजिटल प्रमाणपत्र है।

INFORMATION

- Adhaar is a proof of identity, not of residence.
- It establishes identity, not domicile or citizenship.
- It is a secure, tamper-resistant digital signature.

2660 9233 4317



आधार - नाम आधारों का अधिष्ठाता

- आधार कार्ड का डिजिटल प्रमाणपत्र है।
- आधार कार्ड का डिजिटल प्रमाणपत्र है।
- आधार कार्ड का डिजिटल प्रमाणपत्र है।

- आधार कार्ड का डिजिटल प्रमाणपत्र है।
- आधार कार्ड का डिजिटल प्रमाणपत्र है।
- आधार कार्ड का डिजिटल प्रमाणपत्र है।



नाम
 Name
 लिंग (GENDER)
 Gender



आधार कार्ड का डिजिटल प्रमाणपत्र

2660 9233 4317

2660 9233 4317

आधार - नाम आधारों का अधिष्ठाता

आधार - नाम आधारों का अधिष्ठाता

Manjari
 20-11-2019

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



पल्लवी
Pallavi
जन्म तिथि/DOB: 13/09/1994
लिंग/SEX: FEMALE



7091 8564 4074

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
असफ: सीनियर विंग, सी-13, नोबा नगर
फेज-1, खोजा इम्लि, फुलवहन,
पाटना - 801505

पता:
D/O: Shreenivas Singh,
C- 13, Noba Nagar Phase
1, Khoja Imli, Phulwan,
Patna,
Bihar - 801505



1947
1800 200 1947

UIDAI
UIDAI.gov.in

www.uidai.gov.in

D. Bldg No. 1947
Bangalore 562 001

Pallavi
26-11-2019

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Signature
Partner

Sub District Registry Office, D...

Token Number 7184

Reg. Year 2020

Serial Number 7015

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Mid	Ring	Little
Claimant	Amitesh Arun (Partner)						
Sig.	<i>Amitesh</i> 14/08/2020						
Claimant	Shashi Kant (Partner)						
Sig.	<i>Shashi Kant</i> 13/08/2020						
Claimant	Shubham Saurabh (Partner)						
Sig.	<i>Shubham</i> 13/08/2020						
Presented By	Ajay Singh Alias Harendra Singh						
Sig.	<i>Ajay Singh</i> 13/8/20						
Executant	Ajay Singh Alias Harendra Singh	<input checked="" type="checkbox"/> Photo	<input checked="" type="checkbox"/> Thumb	<input checked="" type="checkbox"/> Index	<input checked="" type="checkbox"/> Middle	<input checked="" type="checkbox"/> Ring	<input checked="" type="checkbox"/> Little
Sig.	<i>Ajay Singh</i> 13/8/20						
Identified By	Abhishek Kumar						
Sig.	<i>Abhishek</i> 13/08/2020						

अजय सिंह ठपके
राहाउ, विवास स
अमे जमान मालिक के ज
शकवाजलो प्रसा के शतिकुव
को हाइका ठपके
उजराधिकारी को शामिल करे
है।
P.A.N.O

जोय प्रतिकेदन से सहमत हु

जोय प्राप्ति

24/10/20

[Signature]
हस्ताक्षर

हस्ताक्षर

पक्षकार द्वारा दिखया गया मैट्रिक्स
... में मूषी संरचना
/ (प्लेट का नाम) ...
... में पाया, जिसमें ...
सहयक सडका फन मुद्रा ...
मूषी Creative Mins School ...



[Signature]
अजय सिंह ठपके
12/18/19/2020

SHEER OM SAI & SATYANSHIL

12.08.2020

जिला- पटना, जिसका धाना नं०- 30 (तीस), तौजी संख्या- 3458, खाता संख्या- 342 (तीन सौ बेयालिस), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या- 1549 (एक हजार पाँच सौ उनचास) में एराजी 18.34 डोसमल। जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक के पूर्वज मोती महतो की खतियानी खानदानी सम्पति है। यह कि सर्वे खतियान में मोती महतो का नाम दर्ज पाया गया है। मोती महतो अपने जीवन काल तक अनुसूचि संख्या-1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद मोती महतो अपने पिछे दो पुत्रगण कमशः बृज बिहारी सिंह वो अवध बिहारी सिंह यानि जमीन मालिक के पिता एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद अपने पिता के स्वर्गवास के बाद बृज बिहारी सिंह वो अवध बिहारी सिंह ने अनुसूचि संख्या-1 की वर्णित सम्पति को आपसी खानगी बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर अनुसूचि संख्या-1 की वर्णित सम्पति अवध बिहारी सिंह को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो बाद अवध बिहारी सिंह अपने पिछे तीन पुत्रगण कमशः नागेन्द्र सिंह वो गजेन्द्र कुमार सिंह वो अजय सिंह उर्फ हरेन्द्र सिंह यानि जमीन मालिक एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गया वो बाद अपने पिता के स्वर्गवास के बाद नागेन्द्र सिंह वो गजेन्द्र कुमार सिंह वो अजय सिंह उर्फ हरेन्द्र सिंह ने अनुसूचि संख्या-1 की वर्णित सम्पति को दिनांक- 16/08/1992 ई० को लिखित बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर अनुसूचि संख्या-1 की वर्णित सम्पति अजय सिंह उर्फ हरेन्द्र सिंह को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो तिथी बटवारा के रोज से जमीन मालिक अनुसूचि संख्या-1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे है वो है। इस प्रकार से जमीन मालिक अनुसूचि संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर कब्जा दखल रूप से प्रमाणित है। यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह निश्चय दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दाप तथा शिष्टाचार से मुक्त है। यदि

0102/5012
Sunkh

अजय सिंह उर्फ हरेन्द्र सिंह

13/8/2020

13/8/2020

Shankar
12/08/2020

SEE OM SAI & ...



एक में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या त्रुटि भाग
जाया 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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय
किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर
निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा
विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन
निर्माण कार्य करेंगे।

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 डेवलेपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि
वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन
मालिक को आशवासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त
सम्पत्ति 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 करेंगे।

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक ने यह भी तय किया
कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर
terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के
स्वामियों द्वारा बनाया गया सनिति ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया
गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार
द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 41
प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 59 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

0200/2020
Submitt
3/11/2020
13/18/20/20
Shashi Kant
13/08/2020

4. पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित 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-टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।
8. यह कि डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।
9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect को नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।
10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर 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 देगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

Submitted
13/08/2020

अजय सिंह उर्फ इंदर सिंह

13/8/20/20

Amir Khatun
13/08/2020

Shashi Khatun
13/08/2020



यह कि इस मगोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकारियों, 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। जैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की राकित के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 6 वर्ष 6 माह की होगी जो कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का अलग से कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित ररा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे विहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप 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 रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा ।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्रय योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 41 प्रतिशत

Shree Om Sai & Sai

31/8/2012

13/8/2012

Shree Om Sai & Sai



कर देंगे (प्रत्येक कोटि के चारों/फ्लैटों पर अर्थात् ये फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 59 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण-प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसे स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 41 प्रतिशत 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 41 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 (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप 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/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

19/10/2020
1318/20/20
Shree Sai & Sai Yashini
17/08/2020



A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिणयों 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 को नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्रियों 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 सन्धि से संबंधित किसी मामले, मुकदमे 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 विक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनेबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारिता समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका अग्रिम अथवा विक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियां सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के कवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में

Subham
13/08/2020

अजय मिश्र 3 फे इलेक्ट रिट
13/08/2020

13/8/20/20

Shree Kant
13/08/2020



अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपूर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एगज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 59 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी 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 जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य घसूलें 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 इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

13/08/2020

13/08/2020

13/08/2020

13/08/2020

13/08/2020

SHREE OM SAI & SAI YASHU

Partner



क. 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 चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कामजातों को नगर परिषद-दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 अधिवाचना 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, पांग, निषेधज्ञा या संलग्नता किसी करारोपक 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 रूढ़ 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।

(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 खर्च पर चुनौती देगे।



02/08/2020
13/8/2020

अज्ञेय सिंह उर्फ डेवेलपर

13/8/2020

Shree Om Sai & Satyarishi
13/08/2020

(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 करेगा।

(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 देगा और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगा।

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

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 59 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगा।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि" के नाम से करेगा और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्क्लेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होगा तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, चंड अथवा अन्य कार्य असाफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगा।

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



13/8/20/50
15/08/2020
श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि
श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि
श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि

1. जमीन मालिक अपनी सहमति और चर्चनवद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इसे 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।

23. 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।

24. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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।

25. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), विजली, plumbing and sanitary कार्य जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

15/10/2020

अजय सिंह उर्फ देवेंद्र सिंह
13/8/20/20

15/10/2020

Shashi Kant
12/08/2020

SHREE OM SAI & SAI LAKSHMI

Partner



27. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा जमसौत, परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं०- 30 (तीस), तौजी नं०- 5468, खाता संख्या- 342 (तीन सौ ब्यालिस), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या- 1549 (एक हजार पाँच सौ उनचास) में एराजी 18.34 डीसमल।

यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 1366 पर भुगतान किया जाता है, जो जमीन मालिक के नाम पर दर्ज है।

जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- गजेन्द्र सिंह।

दक्षिण :- पार्ट प्लॉट नं०- 1549

पुर्ब :- सर्वे प्लॉट नं०- 1551

पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं०- 1550

एम.भी.आर. मूल्य मो० 69,70,000/- (उनहतर लाख सत्तर हजार रूपया) मात्र।

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,

02/08/2020

3253 RTD

31/08/2020

13/8/20/20

13/08/2020

13/08/2020

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

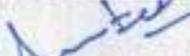
पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तारों का तार होगा।

SHREE OM SAI & SATYARISHI


Partner



Sheehi (Cont)
12/08/2020

15/08/2020

3514th सिटी 3कॉ इलेक्ट्र सिटी

13/8/20/20

13/08/2020

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

गवाहगण: -

1. अमिंद उगाए

~~स/अमिंद सिंह~~

ग्राम - नरगडा

~~जिला - जयपुर~~

धाना - गाऊड

टाकडुए की.न.प.201

दिना - 20/08/13-8-20

2. अमिंद उगाए

जे.ए.ए.ए.

अमिंद उगाए

13-8-20

पथग पक्ष का हस्ताक्षर

अमिंद उगाए

13/8/20/20

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Shadi Kant

13/08/2020

Amiend

13/08/2020

Kant

13/08/2020

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



Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Indian Stamp Act	Rs. 139400/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan	Rs. 159900/-

Registration Fee							LLR + Proc Fee	Service Charge
C	0	H1b	0	K1a	0	LII	0	500
D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0	
DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	
E	20000	J1	0	K2	0	Na	0	
H1a	0	J2	0	LI	0		0	
TOTAL-							20000	

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

Date: 13/08/2020

[Signature]
Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 13th August 2020 by Ajay Singh Alias Harendra Singh S/O-Late Awadh Bihari Singh by profession Others. Status - Executant

[Signature]
Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 13/08/2020

[Signature]
Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Abhishek Kumar' age '31' Sex 'M', 'S/O-Ajay Singh', resident of 'D-370, 3rd Floor, Nehru Vihar, Timarpur, North Delhi, Delhi'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date: 13/08/2020

[Signature]
Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 144 on pages on 553 -572, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-22 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date: 13/08/2020

Token No. : 7184 Year : 2020 S.No. : 701 CORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 6850



[Signature]
Registering Officer
Danapur

GOVERNMENT OF NIGRA

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

संस्था संख्या: 071142018

CG अग्र सि, B-170 वाई फ्लोर, नई दिल्ली, दिल्ली - 110054

Address: CG Aay Singh, B-170 Third Floor, Nehru Area, Connaught, North Delhi, Delhi - 110054

8330 7001 6488

VID : 9167 7238 2822 6609



Adrishok Kumar
Date of Birth/DOB: 03-01-1989
Sex: MALE
Mobile No: 7979051907

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

संस्था संख्या: 071142018

CG अग्र सि, B-170 वाई फ्लोर, नई दिल्ली, दिल्ली - 110054

Address: CG Aay Singh, B-170 Third Floor, Nehru Area, Connaught, North Delhi, Delhi - 110054

8330 7001 6488

VID : 9167 7238 2822 6609

1800 300 1000

Adrishok Kumar
18/01/1989

only use Aadhaar
only

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

स्थल जॉब



लेख्यकारी का हस्ताक्षर

अजय सिंह उर्फ डोल्ड सिंह

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

Amteal
Shashi Kant

Kuldeep
Jangra

जांचकर्ता का हस्ताक्षर

SHREE OM SAI & SATYAKISHI

Partner

Serial No. 15001

Deed No. 566



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

This document was presented for registration on 10/12/2019 by Lakshmi Singh

A stamp duty of Rs. 68400/- 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. 566 in Book No. 1, Volume No. 15 on pages from 482 to 500 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 1 / Year 2020

Date: 16/01/2020

Token No: 15383 /2019

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

15383/19
9/11/19
02

लक्ष्मी
संजय कुमार

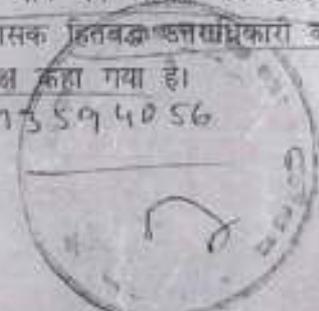
रजनीश जी जीव शिखा
दस्तावेज में दर्ज है
जीव शिखा
(प्रवीण कुमार)

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 09.12.2019 को श्रीमती लक्ष्मी सिंह पति का नाम श्री संजय कुमार, निवासी- वार्ड नं- 16, हुमरी, बेगुसराय, जिला- बेगुसराय, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाने जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितवन्त उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मो०नं० 9973594056



Lakshmi Singh
9/12/19

Shashi Kant
9/12/19
Anita
9/12/19

OM SAI & SATYARISHI

Partner

District Registry Office, Patna

Token Number 15383

Reg. Year 2019

Serial Number 15001

Deed Number

	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
PresType Claimant Sig.	Amitesh Arun (Partner Shree Om Sai And Satyarishi)						
	<i>Amitesh</i> 10/12/19						
Claimant Sig.	Shashi Kant (Partner Shree Om Sai And Satyarishi)						
	<i>Shashi Kant</i> 10/12/19						
Claimant Sig.	Vishal (Partner Shree Om Sai And Satyarishi)						
	<i>Vishal</i> 10/12/19						
Presented By Sig.	Lakshmi Singh						
	<i>Lakshmi Singh</i> 10/12/19						

Executant Lakshmi Singh
Sig. *Lakshmi Singh*
10/12/19

Identified By Vishwajit Kumar
Soni
Sig. *Vishwajit*
10/12/19

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

आदेशानुसार प्रकल्प/खेता/किलेस द्वारा दिखाये गये भूमि/संपत्ति/प्लॉट
 मौजा/मुहल्ला अनागत थाना/वाड नं० 30 पोस्ट 30
 अनागत सिद्धिक गा. का दस्तावेज में दर्जित चौकड़ नं० 1551
 प्लॉट 1555 पं. P-1554 पं. P-1549 - नरूप
 स्थल जांच किया गया जांचोपरान्त दर्शित चौकड़ी क. अनुसार
 उक्त भूखण्ड पर भूमि/संपत्ति प्लॉट नं० 351 बंगकोट
 जो अनुसूचीय/व्यावसायिक प्रयोग/मुख्य/शाखा/वाहक पर
 प्रायः गये हैं। रकबा - 351, पं. 352, प्लॉट - 1533, 1545, 1551,
 1553, 1554, पं. 1549 -
 आवासीय प्रकृति भूमि।
 (सम्पत्क सचक मत लिखत है)



Surendra Prasad
 सुरेन्द्र प्रसाद
 लिपिक, जिला निबंधन कार्यालय पर
 14-1-2020

SHREE OM SAI & SATYARISHI
Amitesh
 Partner
Lakshmi Singh
 9/12/19

(2)

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यव्रथि, निबंधन कार्यालय- 101, आर. के.पुरम, खगोल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरूण पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलाश विला, मुरलीचोक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री राशि कान्त, पिता का नाम स्व. सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनो, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री विशाल, पिता का नाम स्व० सत्यदेव प्रसाद सिंह, निवासी- बी-204, एन.टी.पी.सी. फेज-1, आशियाना राम नगरी, जिला- पटना, राज्य- बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हे आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमे द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

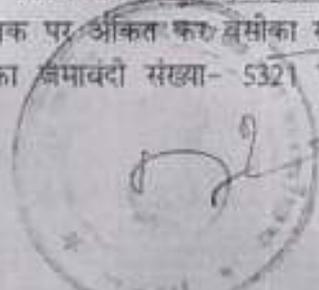
मो०ने० 8051000666.

मो०ने० 8051000111.

मो०ने० 9431418318.

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, तौजी नं- 5461 एवं 1571, खाता नं- 351 एवं 342, सर्वे प्लॉट नं- 1533, 1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 में कुल एराजी- 3861 वर्गफीट जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिकगण को स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे जमीन मालिक श्रीमती लक्ष्मी सिंह ने एराजी- 3861 वर्गफीट प्लॉट संख्या- 1533, 1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 दिनांक 19.06.2012 को क्रियेटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि०, शास्त्रीनगर, पटना-23, शाखा कार्यालय- नरगदा, कैट सिवाला रोड, दानापुर द्वारा मुख्य कार्यपालक श्रीमती मृदुला प्रकाश, पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी- क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, कैट शिवाला रोड, दानापुर, पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 102,सी.डी.-17/2012, पृष्ठ संख्या- 556 से 566 तक पर अंकित कर बसोका संख्या- 5961/2012 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 5321 पर रसोद कट रही है।



SHREE OM SAI & SATYAVATHI

Partner

Shashi Kant
9/12/19
Yaxmi Singh
9/12/19

Shashi Kant

Yaxmi Singh

(3)

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची- I 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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेगा।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आशवासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगी 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 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 विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी समिति ही करेगी।
5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित 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 और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

Shashi Singh
9/12/19

Anil Singh
9/12/19

Anil Singh
9/12/19

Shashi Kant
9/12/19



SHRIMATI OM SAI & SONS
Anil Singh
Partner

(4)

6. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दोष टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर धोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा वातचौत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।
8. यह कि डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।
9. यह कि जमीन मालिक को सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्यलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect की नियुक्ति करेगा। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगा, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।
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 देगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगा। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगा।
11. यह कि इस मनावंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगा, 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 नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।



SHREE OM SAI & SAI YANTRA

Ambeet
Partner

Laxmi Singh
9/12/19

Ambeet
allu's

Shashi Kant
Vishal

allu's

(5)

12 यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 3 वर्ष 6 माह की होगी एवं पहला ब्लॉक के निर्माण के प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर दूसरा ब्लॉक का निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी जो दूसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर तीसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी। जो हर ब्लॉक के कार्य पूर्ण करने का 6-6 महीने का कृपाकाल होगा। अगर इसी कंपनी को आगे जमीन मिलेगा तो उभयपक्षों की आपसी सहमति से अपार्टमेंट का निर्माण का समय सीमा लागू होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी एवं निर्माण कार्य ब्लॉक ए से प्रारंभ होगा, जो कि अपार्टमेंट के मेन गेट के सामने का ब्लॉक होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि ये बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/सेक्टरांक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामाग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देगे (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 रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Amtesh
9/12/19
Laxmi Singh
9/12/19
Vishal
9/12/19

Shashi Kant
9/12/19



SHREE OM SAI & SATYAKUMAR

Partner

(6)

15 नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिली में बदोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसे स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपरोक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 50 प्रतिशत 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 आपसो मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग को अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा अनुपातिक रूप 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 नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत 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 परिनिपमों 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 को 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना,

Amteest
9/12/19
Laxmi Singh

Shashil Kant

9/12/19
Vishal

SHREE OM SAI & SATYAKISHAN

Partner

(7)

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 उसको विक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप भनावेध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 अग्रिम अथवा विक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियों सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसको सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एबज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण को उगाही नहीं कर सकेंगे।

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

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी 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 जमीन मालिक की सहमति से अलग-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसे करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसमें वे जिसे

Saxmi Singh
9/12/19

Amitabh
9/10/19

Vishal
9/10/19

Shankar Kaur
9/11/19



SHREE OM SAI & SAI YADAV

Amitabh
Partner

(8)

उचित समझे बचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बेटवारे के अनुरूप एक-दूसरे को जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं। 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 चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विविधियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कामजातों को नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है। L. डेवेलपर सहमत है कि उन मामलों के छोड़कर जिनमें जमीन मालिक अपने शेयर को इकाई निर्माण के दौरान ही बेच रहा है, जमीन मालिक के शेयर के निर्माण की सुपुर्दगी के समय कोई जो. एम.टी. लगता है तो उसका वहन डेवेलपर के द्वारा किया जाएगा। 18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिवाचना 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 स्वाधीन निकायो 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 बेनामोदार नहीं है।

(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 देगा।

Harshi Singh
9/12/19

Amitesh
9/12/19

Vishal
9/12/19

Shashi Kant
9/12/19



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

(9)

(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 करेगा।

(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 है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगा।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निवटान करने का अधिकार होगा। 19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 50 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगा।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यश्रद्धि" के नाम से करेगा और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होगा तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसको क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असाफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगा।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 को जमीन विक्रेता के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेगा।



Shail Kant
9/12/19
Amrit
9/12/19
Laxmi Singh
9/12/19
Nishal
9/12/19

22. 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।

23. नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं जैसे किसी देवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति में जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

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

25. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 करावेंगे।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होगा।

28. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विनिर्देशों के अनुसार निर्मित होगी।

Laxmi Singh
9/12/19

Amitesh
9/12/19

Shashi Kant
9/12/19

Nikhil
9/12/19

29. यह कि डेवेलपर बहुमंजिल इमारत के सभी जमीन का निर्बंधित एकरारनामा होने के 1 साल के अंदर डेवेलपर का नक्शा स्वीकृत करा लेना होगा तथा आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन दे देना होगा। यदि डेवेलपर समय सीमा में आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन देने में असफल रहता है तो जमीन मालिक को सहमति से आगे का कार्य किया जायेगा।

30. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के बीच समन्वय के लिए एक समन्वय समिति बनाई जाएगी। जिसमें जमीन मालिक तथा डेवेलपर से तीन-तीन प्रतिनिधि रहेंगे, जिसकी बैठक प्रत्येक चार माह पर होगी।

31. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद डेवेलपर और प्रथम पक्ष के द्वारा निर्मित बहुमंजिला भवन के मालिकों का एक एसोसिएशन बनाया जायेगा। इस अपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसिएशन के सदस्य होंगे और सभी मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देखभाल बिहार ऑनरशोप अपार्टमेंट रूल 2006 के अनुसार करेंगे। यदि डेवेलपर विभिन्न चरणों में निर्माण की समय सीमा या गुणवत्ता बनाये रखने में असफल होते हैं तो आगे के कार्य के लिए जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

32. यह कि जमीन मालिक द्वारा क्रय विलेखों में सभी प्लॉटों का विवरण अंकित है परन्तु जमीन की नापी के अनुसार इस विलेख में वर्णित जमीन प्लॉट संख्या- 1549 में ही उपलब्ध है।

यह को लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से हरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, तीर्ती बिहार सरकार, जिसका प्लॉट नं. एवं एराजी निम्नवत है:-

खाता नं.	प्लॉट नं.	एराजी-	मूल्य
342	1551	1 वर्गफीट	1000/-
351	1545	1 वर्गफीट	1000/-
342	1533	1 वर्गफीट	1000/-
342	1553	1 वर्गफीट	1000/-
342	1554	1 वर्गफीट	1000/-
342	1549	3856 वर्गफीट	33,65,000/-

कुल मूल्य:- 33,70,000/-

कुल एराजी- 3861 वर्गफीट जमीन है, यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रुपये अलावे

Laxmi Singh
9/12/19

Shashi Kant
9/12/19

Vishal
9/12/19

Anshu
9/12/19

शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी फुलवारीशरीफ के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 5321 पर भुगतान किया जाता है, जिसको चौहरी निम्नवत है :-

चौहरी

- उत्तर :- पार्ट प्लॉट नं.- 1551.
दक्षिण :- प्लॉट नं.- 1555.
पूरव :- प्लॉट नं.- 1554.
पश्चिम :- पार्ट प्लॉट नं.- 1549.

एम.पी.आर. मूल्य मो० 33,70,000/- (तीस लाख सत्तर हजार) रूपया।

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,

अनुसूची II

- बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।
ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प रोधी ढांचा।
civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोर्ट का सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/विडला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन बालू एवं मसाला।
परिसम्बन्ध :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें विडला पुट्टी की होंगी।
दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का फ्लटा प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्ग्रेडिेंट फेट होगा। पेंट (Asian Paint Nerolac Berger या इसी स्तर का होगा) की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ :- एल्मुनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ फर्श :- विटरीफाईट टाइल्स ब्रान्डेड उच्च कोटि (Kajaria/Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।
शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्रान्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

Saxmi Singh
9/12/19

Aniket
9/12/19

Shanku Kant
9/12/19

Sinhal
9/12/19



SHREE OM SAI & SATYAKUMAR

Aniket
Partner

रसोई घर :- काला ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उंचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।

विजली व्यवस्था:- मानक विजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/ Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक को सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगा।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed विजली जिसमें तारों का तार होगा।
6. सभी जमीन मालिक के एक फ्लैट के मुख्य शयन कमरे में एक ए.सी. लगाकर डेवलपर द्वारा दिया जाएगा।

अनुसूची IV

अपार्टमेंट की खास सुविधाएं :-

1. चिल्ड्रेन पार्क ।
2. मंदिर ।
3. सामुदायिक भवन ।
4. स्वीमिंग पुल ।
5. जिम ।



faxmi Singh
9/12/19

Architect
9/12/19

Shahel Kant
9/12/19

Shahel Kant
9/12/19

- 6. गेट पर सुरक्षा प्रहरी हेतु आवश्यक भवन ।
 - 7. कार्यालय ।
 - 8. मरम्मत एवं संधारण हेतु आवश्यक भवन की व्यवस्था ।
- यह कि उभय पक्ष यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. Vishwajit Kr. Soni
S/o Basant Kr Soni
Juy Kam Bazar, Khajaul.
Ps. + Po - Khajaul.
Ballia.
Vishwajit

Laxmi Singh
9/12/19

पथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Sanjay Kumar
S/o Ram Bah Singh
Bhatar Nagan
New Professor Col.
Begusarai
(Bihar)
PIN- 851117

Amitesh
9/12/2019
Vishal
9/12/19
Shashi Kant
9/12/19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

मुद्रित किया:-

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

(आनन्द कुमार)
9/12/19

(आनन्द कुमार)
विलेख लेखक, लाईसेंस नं.- 181/02
'चैम्बर', समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।



Endorsement of Certificate of Admissibility

is under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian 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. 68400/-	Amt Paid By N.J Stamp Paper		Rs. 0/-
Stamp duty paid under Municipal Act		Rs. 0/-	Amt paid through Bank Challan		Rs. 94925/-

Registration Fee		LLR + Proc Fee		Service Charge	
A1	1000 C	0	H1b	0	K1a 0 L1
A8	0 D	0	H2	0	K1b 0 L1i
A9	0 DD	0	I	5000	K1c 0 Mb
A10	0 E	20000	J1	0	K2 0 Na
B	0 H1a	0	J2	0	L
TOTAL-				26025	
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -					
26525					

Date: 10/12/2019

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 09th December 2019 by Lakshmi Singh W/O Sanjay Kumar by profession Others. Status - Executant

Lakshmi Singh
10/12/19

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 10/12/2019

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vishwajit Kumar Soni' age 28 Sex 'M', 'S/O Basant Kumar Soni', resident of 'Jayram Bazar, Khagaul, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 10/12/2019

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 15 on page no. 482 to 500 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 1, year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 15383

Year : 2019

S.No. : 15001

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. :

Date : 16/01/2020

[Signature]
Registering Officer
Patna

DEED NO. 566

280201/209042



INDIA NON JUDICIAL Government of Bihar e-Stamp



Certificate No.	: IN-BR07305313082636R
Certificate Issued Date	: 09-Dec-2019 11:40 AM
Account Reference	: SHCIL (FIV bshcl01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	: SUBIN-BRBRSHCIL0106267011787511R
Purchased by	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Description of Document	: Not Applicable
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: Not Applicable
Second Party	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Stamp Duty Paid By	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 66,400 (Sixty Eight Thousand Four Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	: 26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
L.R & F Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Discre. SC (Rs.)	: 500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	: 94,925 (Ninety Four Thousand Nine Hundred And Twenty Five only)

15388
88551



Shashi Kant
9/12/19

Yashvir Singh
9/12/19

Prasanna Singh
9/12/19

Do not write or type below this line

S.R. 0005177132

SHREE OM SAI & SAI

T No - 15385 S No - 15001 D No

10/12/19

कै.सि.
आमिदा अल्लो



रकना - 3861 कां.पट्ट
 आवालीम परती भूमि
 संलमक सडक पर स्थित

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,

विशेष, जिला निबंधन कार्यालय -

14-1-2020



SHREE OM SAI & Co. Pvt. Ltd.

(Signature)
 Partner

INDIAN DRIVING LICENCE
GOVERNMENT OF BIHAR

DL : BR-0120130210293

Name: **VISHWAJIT KUMAR SONI** Form 1
 S.W.O. of: **SRI BASANT KUMAR SONI**
 Address: **JAYRAM BAZAR, P.O.P.S KHADAIL, PATNA**



Valid for (Transport) **DOB : 06-10-1991** **BO - B-**
 Valid till (Non-Transport) **NO US 2032**
 Signature of Issuer *[Signature]*

Authorisation to drive the following vehicle
 Class Throughout India
 Type of Vehicles: **LMV NT MCWG Only**

Issued on: **31-03-2013**

DL : BR-0120130210293

Original LA	OTO, PATNA
Old DL No	
Date Of Issue	31-03-2013
Class Of Vehicles	
Vehicle Class	Issue Date
LMV NT	31-03-2013
MCWG	31-03-2013

42-2117

Vishwajit
Patna

SHREE OM SAI & SATYARISHI

[Signature]
Partner



भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



अमितेश अरुण
Amitesh Arun
जन्म तिथि/ DOB: 29/10/1993
पुरुष / MALE



7957 0347 2106

MEERA AADHAAR, MERI PEHCHAN



भारतीय नैतिकता न्यायन प्राधिकरण
NATIONAL INVESTIGATION AUTHORITY OF INDIA

Address

पता:
S/O. Anilash Kumar Arun,
BUNGLO - 179, SAMATA
COLONY, HADAPSUR, HEDDER,
PUNE - 411001



Small logos and text at the bottom of the NIA card.

Amitesh
9/10/1993

SHREE OM SAI & sons

Anilash
Partner



भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



शशि कान्त
Shashi Kant
जन्म तिथि/DOB: 05/11/1992
पुरुष / MALE



8143 7557 0864

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारतीय विधिगत पहचान प्राधिकरण
INDIAN IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता
50 सुन्दर प्रसाद सिंह, शिव नरियान
शिव नरियान बस्त, मित्रा माण्डल
एम्बेड, जलेश्वर, पटना
पिन - 800002

Address
S/O Suvendra Prasad Singh,
Suvendra Villa, Shiv Naryan
Chowk, Mitra Maandal Colony,
Ambedkar, Patna,
Pin - 800002



1444 300 1000
P.O. Box No. 1000
Bengaluru 560 001

Shashi Kant
11/11/19

SHRINE OM SAI & SAI YAGISU

Shashi Kant
Partner



Vikal
7/12/19

SHREE OM SAI & SAI YAMINI

[Signature]
Partner

भारत सरकार
 भारतीय जनता पार्टी

व्यक्ति का नाम
 Laxmi Singh
 जन्म तिथि: 01/10/1978
 लिंग: FEMALE

7050 0658 1078

मेरा आधा, मेरी पहचान

भारतीय विधि एवं न्याय परिषद
 भारतीय न्यायिक प्रणाली

पता
 W/O मन्मथ कुमार सिंह
 बंगला - 16, इमली, मन्मथपुरी,
 जिला - 851117

7050 0658 1078

MERA AADHAAR. MERI PEHACHAN

Laxmi Singh
 9/12/19

Serial No. 3255

Deed No. 3399



Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 12/03/2020 by Mridula Prakash. Stamp duty of Rs. 39000/- 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. 3399 in Book No. 1, Volume No. 87 on pages from 123 to 141 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 11 / Year 2020.

16
07/3

12/03/2020

Date: 12/03/2020

Token No: 3246 /2020

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

SCANNED BY

पत्राचार की जाँच किया
एवं
सर्वोपरोक्त के लिए जाँच किया है मृदुला प्रकाश
12/3/2020
जय लालिका
(अरुण कुमार महाराज)

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 07/03/2020 को श्रीमती मृदुला प्रकाश पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी ग्राम- नारायणपुर, पोस्ट- अहिलवारा, थाना- बिरोल, जिला- दरभंगा वर्तमान निवासी-क्रियेटिव इनक्लेव, नरगढ़दा कैंट शिवाला रोड, दानापुर, थाना- शाहपुर, जिला-पटना, नागरिकता- भारतीय, जिन्हें अपने 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 हितचद्द उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।
मो०ने०- 7070994680

(Circular Stamp)

(Signature)

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

10/03/2020
Vishesh Kumar
07/03/2020

07/03/2020
Shashi (Cast.)

07.03.2020
Mridula Prakash.

District Registry Office, Patna

Token Number 3246

Reg. Year 2020

Serial Number 3255

Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Loukesh Kumar (Partner)					
Sig.	Loukesh Kumar 12/03/2020					
Claimant	Shashi Kant (Partner)					
Sig.	Shashi Kant 12/03/2020					
Claimant	Vishal (Partner)					
Sig.	Vishal 12/03/2020					
Presented By	Mridula Prakash					
Sig.	Mridula Prakash 12.03.2020					
Executant	Mridula Prakash	<input checked="" type="checkbox"/> Photo	<input checked="" type="checkbox"/> Thumb	<input checked="" type="checkbox"/> Index	<input checked="" type="checkbox"/> Middle	<input checked="" type="checkbox"/> Ring
Sig.	Mridula Prakash 12.03.2020					
Identified By	Aditya Raj Singh					
Sig.	Aditya Raj Singh 12/03/2020					



Mridula Prakash
07.03.2020

श्री ४
क. प्रम.
सिंह

(2)

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यरूषि, निबंधन कार्यालय- 101, आर. के.पुरम, खर्गल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री लौकेश कुमार पिता का नाम श्री सुनील कुमार, निवासी- राम जानकी निवास, फुलवारीशारोफ, करोड़ीचक, पटना एवं (2) श्री शशि कान्त, पिता का नाम स्व. सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री विशाल, पिता का नाम स्व० सत्यदेव प्रसाद सिंह, निवासी- बी.-204, एन.टी.पी.सी. फेज-1, आशियाना राम नगरी, जिला- पटना, राज्य- बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हे आगे डेवलपर/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 रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो०नं० 8051000666.

मो०नं० 8051000111.

मो०नं० 9431418318..

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, तौजी नं- 5461, खाता नं- 332, सर्वे प्लॉट नं- 1548, सब प्लॉट नं- 27 में कुल एराजी- 5 डिसमील जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे जमीन मालिक श्रीमती मृदुला प्रकाश ने एराजी- 5 डिसमील प्लॉट संख्या- 1548 दिनांक 15.07.2019 को क्रियेटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि०, शाखा कार्यालय- नरगदा, कैट सिवाला रोड, दानापुर द्वारा अध्यक्ष श्रीमती मंजुला दास, पति का नाम श्री तारानन्द मल्लिक, निवासी- कादाम्बरी निवास, लक्ष्मी सागर कॉलोनी, दरभंगा, बिहार से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 194, सी.डी.-30/2019, पृष्ठ संख्या- 60 से 72 तक पर अंकित कर वसीयत संख्या- 9553/2019 द्वारा हुआ है, जिसका जमावंदी संख्या-..... पर रसोद कट रही है।



Lokesh Kumar
07/03/2020

Sheet: Kant.
07/03/2020

Mridula Prabhat
07.03.2020.

SHREE OM SAIF & SATYARISHI

Partner

(3)

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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत-कराकर भवन निर्माण कार्य करेगा।
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 रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वासित किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगा 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 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 विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी समिति ही करेगा।
5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित 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 और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

Shri. Shree Kumar
07/03/2020

Shri. Prakash
07.03.2020.

SHREE OM SAI & SATYARISHI
Partner

(4)

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

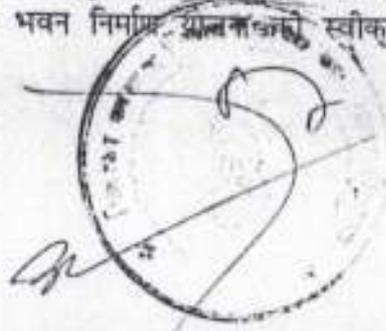
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा यातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक को सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect की नियुक्ति करेगा। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगा, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर 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 देगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगा। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेगा।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगा, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण प्रारंभ करने की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।



Venkatesh Kumar
07/03/2020

Shri. Shanti (Cont.)
07/03/2020

Midula Prabhat.
07.03.2020.

SHREE OM SAI & SATYARISHI
Partner

(5)

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 3 वर्ष 6 माह की होगी एवं पहला ब्लॉक के निर्माण के प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर दूसरा ब्लॉक का निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी वो दूसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर तीसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी। वो हर ब्लॉक के कार्य पूर्ण करने का 6-6 महीने का कृपाकाल होगा। अगर इसी कंपनी को आगे जमीन मिलेगा तो उभयपक्षों की आपसी सहमति से अपार्टमेंट का निर्माण का समय सीमा लागू होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रera रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी एवं निर्माण कार्य ब्लॉक ए से प्रारंभ होगा, जो कि अपार्टमेंट के मेन गेट के सामने का ब्लॉक होगा।

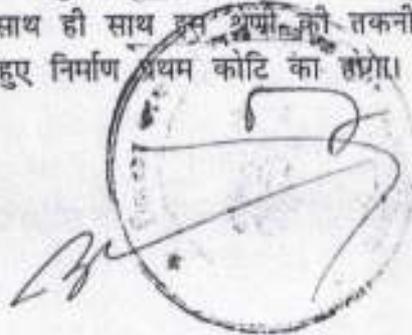
13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे विहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपर्द कर देगे (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 रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस शर्तों की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Vinay Kumar
07/03/2020

Vinay Shashi Kant
07/03/2020

Michula Prabhat
07.03.2020



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner

(6)

15 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 50 प्रतिशत हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति प्लेट 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, प्लेटों 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 (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/प्लेट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो जैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास तौर निम्नवत है :-

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

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्रियों 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना,

Venkatesh Kumar
07/02/2020

Vishal Shashi Kant
07/03/2020

Midula Prabhat
07.03.2020.

(7)

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 अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 अग्रिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्ति सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसको सुपर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स 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 रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

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

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी 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 जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का घंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर उक्त इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे

Yonkesh Kumar
07/03/2020

Shilpa Shashi Kant
07/03/2020

Midula Prakash,
07.03.2020.

(8)

उचित समझे बचे और ऐसे प्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं। 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 डेवलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है। L. डेवलपर सहमत है कि उन मामलों के छोड़कर जिनमें जमीन मालिक अपने शेयर की इकाई निर्माण के दौरान ही बचे रहा है, जमीन मालिक के शेयर के निर्माण की सुपुर्दगी के समय कोई जी. एस.टी. लगता है तो उसका वहन डेवलपर के द्वारा किया जाएगा। 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर 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 बेंामी जमीन मालिक के बेंामीदार नहीं है।
- (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 खर्च पर चुनौती देगा।

Venkatesh Kumar
07/02/2020

Vijay Shankar Kant.
07/02/2020

Praditya Prakash.
07.08.2020.

(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 करेगा।

(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 देगा और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगा।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा। 19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट-सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 50 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगा।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यारिषि" के नाम से करेगा और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक को हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होगा तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, 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 करेगा।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 विक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेगा।

Signed Sheeshi Kumar
07/03/2020

Midula Prabhat
07.03.2020

22. 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 नामिनो द्वारा वहन किया जाएगा।
23. नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 है जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति में जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।
24. 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, सौदी 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. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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।
26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), विजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होंगे।
27. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।
28. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

Vinod Sheela Kant. Vinod Kumar
07/03/2020 02/03/2020

Midula Prabash.
07.03.2020.

(11)

29. यह कि डेवेलपर बहुमंजिल इमारत के सभी जमीन का निबंधित एकरारनामा होने के 1 साल के अंदर डेवेलपर का नक्शा स्वीकृत करा लेना होगा तथा आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन दे देना होगा। यदि डेवेलपर समय सीमा में आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन देने में असफल रहता है तो जमीन मालिक की सहमति से आगे का कार्य किया जायेगा।

30. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के बीच समन्वय के लिए एक समन्वय समिति बनाई जाएगी। जिसमें जमीन मालिक तथा डेवेलपर से तीन-तीन प्रतिनिधि रहेंगे, जिसकी बैठक प्रत्येक चार माह पर होगी।

31. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद डेवेलपर और प्रथम पक्ष के द्वारा निर्मित बहुमंजिला भवन के मालिकों का एक एसोसियेशन बनाया जायेगा। इस अपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देखभाल बिहार ऑनररीप अपार्टमेंट रूल 2006 के अनुसार करेंगे। यदि डेवेलपर विभिन्न चरणों में निर्माण की समय सीमा या गुणवत्ता बनाये रखने में असफल होते हैं तो आगे के कार्य के लिए जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

32. यह कि जमीन मालिक द्वारा क्रय विलेखों में सभी प्लॉटों का विवरण अंकित है परन्तु जमीन की नापी के अनुसार इस विलेख में वर्णित जमीन प्लॉट संख्या- 1548 में ही उपलब्ध है।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जहरी कार्यों 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-1

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, तौजी विहार सरकार, जिसका प्लॉट नं. एवं एराजी निम्नवत है:-

खाता नं.	प्लॉट नं.	एराजी-	मूल्य
332	1548	5 डी0	19,00,000/-

कुल मूल्य:- 19,00,000/-

कुल एराजी- 5 डिसमील जमीन है, यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका अधिकारि लुगान मो. 2 रूपये अलावे शेष विहार सरकार को अंगणवाधिकारी फुलवारीशरीफ के माध्यम से जमाबंदी संख्या- पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

Sheet (Cont. -
07/03/2020
07/03/2020

Mridula Prakash.
07.03.2020.

7/63/2020
7/63/2020

(12)

चौहद्दी

उत्तर :- शैलेश सिंह
दक्षिण :- अवध विहारी सिंह
पूरब :- पार्ट प्लॉट नं.- 1548
पश्चिम :- रामचन्द्र सिंह

एम.पी.आर. मूल्य मो० 19,00,000/- (ऊनीस लाख) रूपया।
नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के
कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।
ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प
रोधी ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट,
(अल्ट्राटेक/इमानी/विडला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन
वालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा
भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम
सतह एवं बाहर की दीवारें विडला पुट्टी कीहोंगी।
दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे
पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का
पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह
सिन्थेटिक इन्नेमेल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint
Nerolac Berger या इसी स्तर का होगा) की
गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- एल्मुनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ
फर्श :- विटरोफाईट टाइल्स ब्रान्डेड-उच्च कोटि (Kajaria/
Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म
पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की
उंचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान
Parryware, Somany, ESSCO, Spring
etc. ब्रान्ड का उपयोग होगा। किचन एवं
बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- काला ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा
स्टील का सिंक कार्यकारी platform से 24"
उंचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का
नल।

Shaili Kant
07/03/2020
07/03/2020

Mridula Prabash
07.03.2020



(13)

विजली व्यवस्था:- मानक विजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/ Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगा।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. प्लैट के अन्दर concealed विजली जिसमें तारों का तार होगा।
6. सभी जमीन मालिक के एक प्लैट के मुख्य रायन कक्ष में एक ए.सी. लगाकर डेवलपर द्वारा दिया जाएगा।

अनुसूची IV

अपार्टमेंट की खास सुविधाएं :-

1. चिल्ड्रेन पार्क ।
2. मंदिर ।
3. सामुदायिक भवन ।
4. स्वीमिंग पुल ।
5. जिम ।
6. गेट पर सुरक्षा प्रहरी हेतु आवश्यक भवन ।
7. कार्यालय ।
8. मरम्मत एवं संधारण हेतु आवश्यक भवन की व्यवस्था ।

lokesh kumar
07/03/2020

Shashi Kumar
07/03/2020

Pradula Prabha
07.03.2020



SHREE OM SAI & SATYARISHU

Partner

(14)

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

गवाहगण:-

1. ADITYA RAJ SINGH
3/0- Binod K. Singh
Add:- Ruparapur, Patna
Pin- 801506

Mridula Prakash
07.03.2020

Aditya Raj Singh
9835555329

2. Rameshwar Das
7/3/0

RAMESHVAR DAS

Sto Late U.S. DAS
At + P.O. - HARBERMOUPR
VIA - NEHARD
Dist - DARBHANGA
BIHAR

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Vinhal
07/03/2020

Loukesh Kumar 07/03/2020

Shashi Kant
07/03/2020

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

आनन्द कुमार
07/03/2020

मुद्रित किया:-

(धर्मवीर कुमार)

समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

(आनन्द कुमार)

विलेख लेखक, लाईसेंस नं.- 181/02
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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. 39000/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan Rs. 65525/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge		
FEE PAID	A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	L1	0	LLR	0	500	
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	L1i	0	Proc.Fee	0		
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25	Total	0		
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0				
	B	0	H1a	0	J2	0	LI	0						
	TOTAL-													
											26025			

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

[Signature]
Registering Officer
Patna

Date: 12/03/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 07th March 2020 by Mridula Prakash Sri Vijay Prakash by profession Others. Status - Executant

Mridula Prakash
12.03.2020
Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 12/03/2020

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

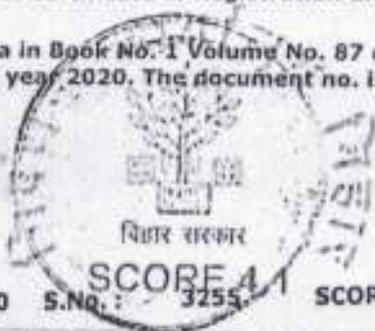
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Aditya Raj Singh' age '28' Sex 'M', 'Binod Kumar Singh', resident of 'Yasoda Niwas, A-1547, Near Gayatri Mandir, Rupaspur, Sahay Nagar, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

[Signature]
Registering Officer
Patna

Date : 12/03/2020

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 87 on page no. 123 to 141 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 11 , year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.



Date: 12/03/2020

Year : 2020

S.No. : 3255

SCORE Ver.4.1

[Signature]
Registering Officer
Patna

DEED NO: 3399

RN. 28002010050706/

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp



Certificate No.	: IN-BR004524222253245
Certificate Issued Date	: 07-Mar-2020 02:20 PM
Account Reference	: SHCIL (FI) brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	: SUBIN-BRBRSHCILD1109188857630105
Purchased by	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Description of Document	: Not Applicable
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: Not Applicable
Second Party	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Stamp Duty Paid By	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 39,000 (Thirty Nine Thousand 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.)	: 65,525 (Sixty Five Thousand Five Hundred And Twenty Five only)

Rs. 65525/-



[Handwritten signature]

Midhula Prabhakar, baleshwar
07.03.2020
7/03/2020

Shree Om Sai
07/03/2020

Singh
07/03/2020

Do not write or type below this line

SIR 0006913751

Statutory Alert:

- The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at www.shresthara.com. Any discrepancy in the details on this Certificate will be a liability on the certificate holder.
- The issue of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
- In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

SHREE OM SAI & SATYARISHI

[Handwritten signature]

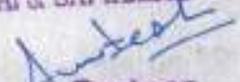


२ फरवरी २०२०
 आवासीय, पर्यटन व सहायक
 सड़क परियोजना पर

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह
 जिला निर्वाचन प्रशासक, मुजफ्फरपुर

16-3-2020

SHREE OM SAI & SATYARISHI


 Partner

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार
GOVT OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
AOYF57629C



TIN Name
SHREE OM SAI AND SATYARISHI

पंजीकृत करदाता
Date of Income Declaration
14/06/2019

SHREE OM SAI & SATYARISHI

भारत - सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



नाम: अरुण कुमार
आरुण कुमार
जन्म तिथि: 10/01/1990
पिन कोड: 400001



8258 1930 8278

भारत - आम आदमी का अधिकार

472-1119

भारतीय विशाल पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

भारत, नई दिल्ली
पता: एन.ए. रोड, फेज-1, नई दिल्ली-110016

फोन: +91 11 2610 9600
फैक्स: +91 11 2610 9601
वेब: www.uidai.gov.in

Aditya Raj Singh

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

  <p>भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण भारत सरकार Unique Identification Authority of India Government of India</p> <p>आधार ID/Enrollment No. : 0000/00374/59467</p> <p>To मृदुला प्रकाश Mrudula Prakash C/O Surya Narayan Lal Das Creative Enclave Danapur Cant. Shiwala Road Nargada School Of Creative Learning Jamsak Patna - Bihar Bihar - 801503 9855123904</p>  <p>आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. 5293 0627 3092 मेरा आधार, मेरी पहचान</p>	  <p>सूचना * आधार पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं है। * पहचान का प्रमाण स्थापित करने के लिए ऑनलाइन प्रमाणित करें। * यह एक इलेक्ट्रॉनिक उत्पन्न प्रमाण पत्र है।</p> <p>INFORMATION</p> <ul style="list-style-type: none"> * Aadhaar is a proof of identity, not of citizenship. * To establish identity, authenticate online. * This is electronically generated letter. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>* आधर पूरे भारत में मान्य है। * आधर सचिवालय में सचिवों की वेब पोर्टल पर आधर का प्रमाण स्थापित करने के लिए मददगार है।</p> <p>* Aadhaar is valid throughout the country. * Aadhaar will be helpful in linking Government and Non-Government services in future.</p> </div>
 <p>भारत सरकार Government of India</p>  <p>पूरा नाम Mrudula Prakash जन्म तिथि/DOB: 02/01/1960 लिंग / FEMALE</p>  <p>5293 0627 3092 मेरा आधार, मेरी पहचान</p>	 <p>भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण Unique Identification Authority of India</p> <p>पता: श्री सुर्या नारायण लाल दास, क्रेटिव एन्क्लेव, दानपुर कैंट शिवाला रोड, नार्गाडा स्कूल ऑफ क्रिएटिव लर्निंग, जामसक, पटना - बिहार पिन - 801503</p> <p>Address: C/O Surya Narayan Lal Das, Creative Enclave, Danapur Cant Shiwala Road, School Of Creative Learning, Nargada, Jamsak, Patna, Bihar - 801503</p> <p>5293 0627 3092</p>

Mrudula Prakash
 07.03.2020.

SHREE OM SAI & SATYARISHI
 Partner



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
भारत सरकार
Unique Identification Authority of India
Government of India



E-Aadhaar Letter

संस्थापन क्रमांक/Enrolment No.: 1427/89033/00077

Date: 20/11/2015

Vishal (बिहार)

S/O. Satyadev Singh, Vill-chakakhusairi, Mansi,
Khagaria,
Bihar - 851214

आपका आधaar क्रमांक/ Your Aadhaar No.:

4018 9093 8175



आधaar-आम आदमी का अधिकार



- आधaar-इस भर में लागू है।
- आधaar के लिए आपको एक ही बार नामांकन देने करवाई की आवश्यकता है।
- कृपया अपना अधिकतम मोबाइल नंबर तथा ई-मेल पता दर्ज करवाएं, इससे आपको विभिन्न सुविधाएं प्राप्त करने में सहायित्व मिलेगा।

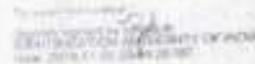
सूचनाएं

- आधaar पहचान का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।
- आधaar का प्रमाण अनिवार्य अभिलेखितन 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.

Vishal
07/03/2016



- Aadhaar is valid throughout the country.
- You need to enroll only once for Aadhaar.
- Please update your mobile number and email address. This will help you receive various services in future.



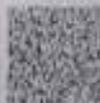
भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA



बिनाम
Vishal
जन्म तिथि/ DOB: 15/12/1987
पुरुष / MALE



पता:
S/O. Satyadev Singh, Vill-
chakakhusairi, Mansi, Khagaria,
Bihar - 851214

Address:
S/O. Satyadev Singh, Vill-
chakakhusairi, Mansi, Khagaria,
Bihar - 851214

4018 9093 8175

4018 9093 8175

आधaar-आम आदमी का अधिकार

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amit
Partner



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
 भारत सरकार
 Unique Identification Authority of India
 Government of India

आधार सं. / Enrollment No. 5417 05 135 00 188

2010020

Lokesh Kumar
 लोकेश कुमार
 S/O, Sunil Kumar
 100/101/102
 Shree Sai
 Sector 14
 Gurgaon
 Haryana - 122002
 9306204881



4423521908PT
 5417 05 135 00 188



आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No

5417 1721 0321

आधार - आम आदमी का अधिकार



भारत सरकार
 Government of India



नाम / Name
 Lokesh Kumar

आधार सं. / Enrollment No. / UIDAI

5417 1721 0321



आधार - आम आदमी का अधिकार

Lokesh Kumar
 07/07/2010

SHREE OM SAI & SATYANSHI

Audit
 Partner



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
भारत सरकार
 Unique Identification Authority of India
 Government of India



E-Aadhaar Letter

संस्थापन क्रमांक/Enrollment No : 1427/89033/00077

Vishal (पितामह)

S/O. Satyadev Singh, Vill-chakrahastant, Mansi,
 Khagana,
 Bihar - 851214

Date: 22/11/2015

आपका आधार क्रमांक/Your Aadhaar No.:

4018 9093 8175



सूचना

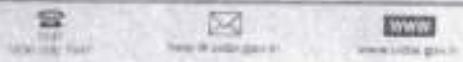
- 1. यह भारत सरकार का दस्तावेज है, नागरिकता का नहीं।
- 2. पहचान का प्रमाण अतिरिक्त प्रमाणित करने के लिए आवश्यक है।
- 3. यह एक इलेक्ट्रॉनिक दस्तावेज है जो उत्पन्न किया गया है।

INFORMATION

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

Vishal
 07/05/2016

आधार-आम आदमी का अधिकार



- 1. आधार देश भर में मान्य है।
- 2. आधार के लिए आपको एक ही बार नामांकन दर्ज करवाने की आवश्यकता है।
- 3. सुपता अथवा वर्तमान पता बदलें तब ही ई-मेल पता दर्ज करें। इससे आपको विभिन्न सुविधाएं प्राप्त करने में सहायता मिलेगी।

- 1. Aadhaar is valid throughout the country.
- 2. You need to enroll only once for Aadhaar.
- 3. Please update your mobile number and e-mail address. This will help you to avail various services in future.



भारत सरकार
 GOVERNMENT OF INDIA



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
 UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA



नाम
 Vishal
 जन्म तिथि/DOB: 15/12/1987
 लिंग / GENDER: MALE



पता
 आशुतोष साहू 1412, 1428,
 मणहरीदानी, माली,
 खगड़िया,
 बिहार - 851214

Address:
 S/O. Satyadev Singh, Vill-
 Chakrahastant, Mansi, Khagana,
 Bihar - 851214

4018 9093 8175

4018 9093 8175

आधार-आम आदमी का अधिकार

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Anil Kishor
 Partner

Serial No. 10717

Deed No. 10012



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

This document was presented for registration on 06/09/2019 by Vijoy Prakash
A stamp duty of Rs. 239000/- and other fees of Rs. 27025/- 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. 10012 in Book No. 1, Volume No. 235 on pages from 338 to
358 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 35 / Year 2019

06/09/19

Date: 19/09/2019

Token No: 10915 /2019

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

10915/19
51/51501
विजय की जांच किया एवं
श्री श्री देव दिग्वेदी के मुद्रा सहित
जोब लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

SCANNED BY

उन्नयन समीकरण
(Development Agreement)

Amit Kumar
6/9/19
Shashi Kant
06/09/19
Siddhant
6/9/19

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 06/09/2019 को

(1) श्री विजय प्रकाश, पिता का नाम भुवनेश्वर लाल दास, पता-
क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, दानापुर कैंट, शिवाला रोड, थाना-
शाहपुर, पोस्ट- जमसौत, जिला-पटना,

(2) श्रीमती सुनीला दास, पिता का नाम सूर्य नारायण लाल दास,
पति का नाम श्री श्रीदेव दास, निवासी- दीप्तांशु निकेतन लक्ष्मी
सागर, नानक गैस गोदाम के पीछे, दरभंगा, पोस्ट- लक्ष्मी सागर,
थाना- सदर, जिला-दरभंगा,

(3) सुश्री सुरभि सोनम, पिता का नाम विजय प्रकाश, पता-
क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, दानापुर कैंट, शिवाला रोड, थाना-
शाहपुर, पोस्ट- जमसौत, जिला-पटना एवं

(4) श्रीमती नूपुर निशीथ, पति का नाम श्री प्रशांत कुमार, पिता
का नाम श्री विजय प्रकाश, पता- 242, गुलिस्ती अपार्टमेंट,
डाकबंगला रोड, पोस्ट- श्री प्रीती, थाना- कोतवाली, जिला-पटना

Vijay Prakash
Manjula Das
06.9.19

Midula Prakash
For
06/09/2019
Nupur Nishith & Surabhi Sonam

SHRI SHRI BAI & SATYARISHI
Partner



Smita Das
6/9/19

(2)

द्वारा प्राधिकृत मोख्तार श्रीमती मुदला प्रकाश पिता का नाम सूर्य नारायण लाल दास, पति का नाम श्री विजय प्रकाश; पता-क्रियेटिव इन्कलेव, नरगादा, दानापुर कैंन्ट, शिवाला रोड, थाना- शाहपुर, पोस्ट- जमसौत, जिला-पटना जिन्हे निबंधित मोख्तारनामाआम दिनांक 26. 02.2019 जो अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित हुआ है जिसका नुक नं.-4, जिल्द संख्या- 1, सी.डी.-1, पेज संख्या- 289 से 296 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 29/2019 द्वारा प्राकिाकृत मोख्तार है, नागरिकता- भारतीय

(5) श्रीमती मंजुला दास (मल्लिक) पिता का नाम सूर्यनारायण लाल दास, पति का नाम श्री तारा नन्द मल्लिक, निवासी- कान्दम्बरी निवास, लक्ष्मी सागर कॉलनी, दरभंगा, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, जिन्हे 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 हितवद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगे) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

1. मो०नं० 7004266500.
2. मो०नं० 9470729977.
3. मो०नं० 9307466341.
4. मो०नं० 9955123904.
5. मो०नं० 8527852240.

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि, निबंधन कार्यालय- 101, आर. के.पुरम, खगौल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है द्वारा पार्टनर (1) श्री अभितेश अरूण पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलाश विला, मुरलीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री शशि कान्त, पिता का नाम स्व. सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री विशाल, पिता का नाम स्व० सत्यदेव प्रसाद सिंह, निवासी- बी.-2U4, एन.टी.पी.सी. फेज-1, आशियाना राम नगरी, जिला- पटना, राज्य- बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हे 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 रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

Amitesh
6/9/19

Shashi Kant
06/09/19

शशि कान्त

Vijay Prakash
6-9-19

Manjula Das
06.9.19

Mudula Prakash
for
Arun Vishith & Swabhi Sonam
06/9/2019

OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner



Swabhi Sonam
6/9/19

मो०नं० 8051000666.

मो०नं० 8051000111.

मो०नं० 9431418318..

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, तीनों बिहार सरकार, खाता नं- 342 (तीन सौ ब्यालिस), सर्वे प्लॉट नं- 1549 (एक हजार पाँच सौ उनचास) में कुल एराजी- 30 डिंसमील जमीन 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है जिसे जमीन मालिक संख्या-1 श्री विजय प्रकाश ने एराजी- 5.7 डिंसमील दिनांक 26.02.2019 को श्री देव नरेश दास पिता का नाम श्री लक्ष्मी नारायण दास, निवासी- बतरीली, थाना- अकीलपुर, जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 50, सी.डी.-8/2019, पृष्ठ संख्या- 296 से 305 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 2523/2019 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 4083 पर रसीद कट रही है।

जमीन मालिक संख्या-2 श्रीमती सुनीला दास ने एराजी- 5.7 डिंसमील दिनांक 26.02.2019 को श्री देव नरेश दास पिता का नाम श्री लक्ष्मी नारायण दास, निवासी- बतरीली, थाना- अकीलपुर, जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 50, सी.डी.-8/2019, पृष्ठ संख्या- 306 से 315 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 2524/2019 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 4083 पर रसीद कट रही है।

जमीन मालिक संख्या-3 सुश्री सुरभि सोनम ने एराजी- 5.7 डिंसमील दिनांक 26.02.2019 को श्री देव नरेश दास पिता का नाम श्री लक्ष्मी नारायण दास, निवासी- बतरीली, थाना- अकीलपुर, जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 50, सी.डी.-8/2019, पृष्ठ संख्या- 316 से 325 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 2525/2019 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 4083 पर रसीद कट रही है।

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



Sunila Devi
6/9/18

Manjula Das Vijis Prakash
6.9.19
Amitabha
6/9/19
Sheeti Kant
06/09/18
for

6.9.19

Mridula Prakash
06/09/2019
for
Alpna Nishith & Surabhi Sonam

(4)
 जमीन मालिक संख्या-4 श्रीमती नूपुर निशीथ ने एराजी- 5.7
 डिसमिल दिनांक 26.02.2019 को श्री देव नरेश दास पिता का नाम
 श्री लक्ष्मी नारायण दास, निवासी- बतरीली, थाना- अकीलपुर,
 जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय
 दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 50, सी.डी.-8/2019, पृष्ठ
 संख्या- 326 से 335 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-
 2526/2019 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 4083 पर रसीद
 कट रही है।

जमीन मालिक संख्या-5 श्रीमती मंजुला दास (मल्लिक) पिता का
 नाम सूर्यनारायण लाल दास ने एराजी- 7.2 डिसमिल दिनांक 01.
 07.2019 को निबंधित वसीका तबदलानामा (बदलैन) के माध्यम से
 श्रीमती मृदुला प्रकाश पिता का नाम सूर्य नारायण लाल दास,
 निवासी- क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, दानापुर कैंट, सिवाला रोड,
 थाना- शाहपुर, पोस्ट- जमसौत, जिला-पटना से प्राप्त की है
 जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1,
 जिल्द संख्या- 176, सी.डी.-27/2019, पृष्ठ संख्या- से
 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 8700/2019 द्वारा हुआ
 है, जिसका जमाबंदी संख्या- 4083 पर रसीद कट रही है।

इस तरह सभी जमीन मालिकगण अपनी-अपनी क्रय की गई
 जमीन पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल
 कब्जे में रहते चले आ रहे हैं तथा दाखिल खारिज कराकर सरकार
 को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह
 लेख्य सम्पत्ति हेतु किसी भी प्रकार का एकरारनामा करने का पूर्ण
 अधिकार जमीन मालिकगण धारित करते 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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-



SHRI OM SAI & SATYARISHI
 Partner

Swati Devi
 6/9/19

Mangjula D-3 Vijay Prakash
 6.9.19
 Shashi Kant
 06/09/19
 6/9/19

Mridula Prakash
 06/09/2019
 Akash Mishra & Surabhi Sonam

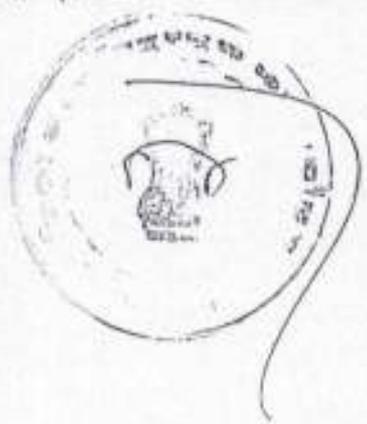
(5)

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की माहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नवया विकासक/जमीन मालिक अपने इस्तेमाल से स्वीकृत करवाकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स 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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के साथ से अनुवक्त 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 डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी समिति ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित 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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

Vijis Prabakar
6.5.19
6/19/19
Shashi Kant
06/05/19
6/19/19

Manjula Das
6.7.19

Mridula Prabakar
06/09/2019
Dulam Nishith & Surabhi Sonam



Smile
6/9/19

GENE CH SAJ & SATYARISHI
Partner

(6)

8. यह कि डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- 1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect को नियुक्ति करेगा। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगा, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगा। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगा।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। जैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित 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 सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 3 वर्ष 6 माह की होगी एवं पहला ब्लॉक के निर्माण के प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर दूसरा ब्लॉक का निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी वो दूसरा ब्लॉक

Prateek
6/6/19

Shekhi Kant
06/09/19

6/6/19
Prateek

Vijay Prakash
6.9.19

Manjula Das
6.9.19

Midhula Prakash
06/09/2019
Nupur Nishith & Swabhi Sonam

SHRI SAI & SATYARISHI
Partner



Swabhi Sonam
6/9/19

(7)

के निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर तीसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी। जो हर ब्लॉक के कार्य पूर्ण करने का 6-6 महीने का कृपाकाल होगा। अगर इसी कंपनी को आगे जमीन मिलेगा तो उभयपक्षों की आपसी सहमति से अपार्टमेंट का निर्माण का समय सीमा लागू होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रैरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी एवं निर्माण कार्य ब्लॉक ए से प्रारंभ होगा, जो कि अपार्टमेंट के मेन गेट के सामने का ब्लॉक होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप 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 रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स 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 उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकवीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

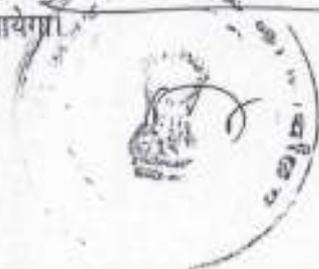
15 नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 50 प्रतिशत हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं को प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

Vijay Shankar
2.9.19
6/19/19
Shashi Kant
08/09/19
11/10/2019

Manjula D S
6.9.19

Midula Prabash
Jan 06/09/2019
Nupur Nishith & Swathi Sonam

SHRI OM SAI & SATYARISHI
Partner



Smruti Bin
6/9/19

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, प्लेटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/प्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बंधे 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।

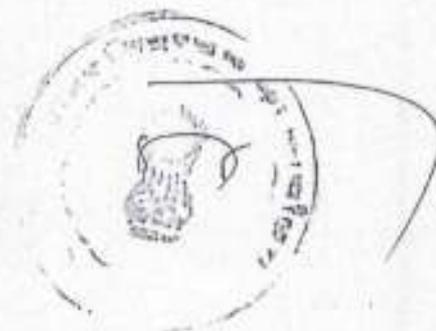
B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे 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।

SURE ON SAI & SATYARIBAI

Amrtest
Partner



Smile Star
6/9/19

Navjule Des Vigns Prabhats
6.5.19

Amrtest
6/9/19

Shashi Kant
06/09/19

Amrtest

Midule Prabhats
06/09/2019
Nupur Nishith & Shashi Sonam

(9)

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसको विक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 अग्रिम अथवा विक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तिर्या सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स 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 रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

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

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी 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 नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी

Om Sai & Satyarthi

Partner



Amila K. 6/9/19

Vijay Prakash 2/9/19
Shashi Kant 06/09/19
Manjula D 6.9.19
Mridula Prakash 06/09/2019
Shashi Sonam

कार्टवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर खनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं। 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 बचनवद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है। L. डेवलपर सहमत है कि उन मामलों के छोड़कर जिनमें जमीन मालिक अपने शेयर की इकाई निर्माण के दौरान ही बंच रहा है, जमीन मालिक के शेयर के निर्माण की सुपूर्दगी के समय कोई जी. एस.टी. लगता है तो उसका वहन डेवलपर के द्वारा किया जाएगा। 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 उन्मयन 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 करारपन 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर 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 बेंनामी जमीन मालिक के बेंनामीदार नहीं है।
- (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 खर्च पर चुनौती देगा।

Amitek
Gata
Shakti Kant
06/05/19
Sikhar
06/05/19

Vijay Prasad
6.9.19
Manojula Das
6.9.19

Midula Prakash
06/09/2019
Nupur Anishita & Swabhi Sonam

SHREE OM SAI & SATYARISHI
Amitek
Partner



Sumita Devi
6/9/19

(11)

(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 करेगा।

(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 देगा और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगा।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निवटान करने का अधिकार होगा। 19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 50 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त हंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगा।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यरूषि" के नाम से करेगा और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, 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 करेगा।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 विक्री के निमित्त इकरारनामा

SHRI OM SAI & SATYARISHI

Partner



Smiley Soni
6/9/19

Manjula D. Das
6.9.19
Vijay Prakash Mittal
6/9/19
Saurabh / Karan
06/09/19

Midula Prakash
06/09/2019
Neha Anshu & Surabhi Sonam

6/9/19

इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. 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 नामिनो द्वारा वहन किया जाएगा।

23. नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति में जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. 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।

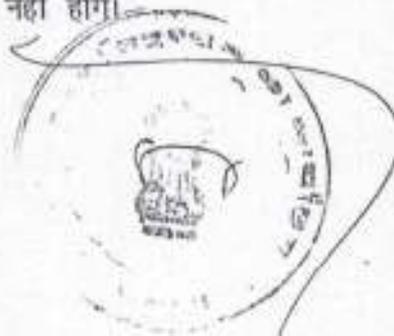
25. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति कराएंगे।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), विजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

SHRI OM SAI & SATYARISHI

Partner



Smila Sin
6/9/19

Ami Kant
6/9/19

Shakti Kant
08/09/19

Manjula Dns
6-9-19

Vijis Prabash
6-9-19

Midula Prakash
for 08/09/2019

Deepu Alishith & Swathi Sonam

28. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि डेवेलपर बहुमंजिल इमारत के सभी जमीन का निबंधित एकरारनामा होने के 1 साल के अंदर डेवेलपर का नक्शा स्वीकृत करा लेना होगा तथा आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन दे देना होगा। यदि डेवेलपर समय सीमा में आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन देने में असफल रहता है तो जमीन मालिक की सहमति से आगे का कार्य किया जायेगा।

30. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के बीच समन्वय के लिए एक समन्वय समिति बनाई जाएगी। जिसमें जमीन मालिक तथा डेवेलपर से तीन-तीन प्रतिनिधि रहेंगे, जिसकी बैठक प्रत्येक चार माह पर होगी।

31. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद डेवेलपर और प्रथम पक्ष के द्वारा निर्मित बहुमंजिला भवन के मालिकों का एक एसोसियेशन बनाया जायेगा। इस अपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देखभाल बिहार ऑनररीप अपार्टमेंट रूल 2006 के अनुसार करेंगे। यदि डेवेलपर विभिन्न चरणों में निर्माण की समय सीमा या गुणवत्ता बनाये रखने में असफल होते हैं तो आगे के कार्य के लिए जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से बरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, तौजी बिहार सरकार, खाता नं- 342 (तीन सौ बेयालिस), सर्वे प्लॉट नं- 1549 (एक हजार पाँच सौ उनन्नास) में कुल एराजी- 30 डिसमील जमीन है, यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रुपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 4383 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

Amteak
6/9/19
Starts Real-
08/09/19
6/9/19

Manjula D S
6.9.19
Vijay Prakash
6.9.19
Midula Prakash
08/09/2019
Nrupen Mishra & Swabhi Sonam



Amila D S
6/9/19

(14)

घौंठरी

- उत्तर :- सर्वे प्लॉट नं.- 1549.
दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं.- 1556.
पूरुब :- सर्वे प्लॉट नं.- 1555 श्री राम प्रवेश सिंह एवं
ओकार प्रसाद सिंह
पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं.- 1223.

एम.भी.आर. मूल्य मो० 1,19,00,000/- (एक करोड़ उन्नीस
लाख) रूपया जिसमे मो० 1,14,00,000/- (एक करोड़ चौदह लाख)
रूपये जमीन का तथा मो० 5,00,000/- (पाँच लाख) रूपये
वाउन्ड्रीबॉल का।

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के
कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।
ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प
रोधी ढांचा।

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

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा
भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम
सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी कीहोगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे
पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का
पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह
सिन्थेटिक इन्वैमेल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint
Nerolac/Berger या इसी स्तर का होगा) की
गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- एलुमिनियम फ्रेम में मूर्णतः glazed खिड़कियाँ
फर्श :- विटरीफाईट टाइल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/
Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म
पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की
उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान
Parryware, Somany, ESSCO, Spring
etc. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं

SHRI CHAM & SATYAKISHU
Partner



Sumita Sin
6/9/19

Anitosh
6/10/19
Shashi Kant
06/09/19
Shashi Kant
06/10/19

Manjula
6.9.19
Vijay Babbar
6.9.19

Midula Prakash
06/09/2019
Nalpan Nishith & Sunabhi Sonam

(15)

बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।
रसोई घर :- काला ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा
स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24"
उंचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का
नल।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed
पी.वी.सी. conduit wiring सभी कक्ष
में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट
उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/
Kone) or ISI Mark होगा।

जेनरेटर :- ध्वनि रहित जेनरेटर Mahindra/ Kirloskar/
Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा
निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक को सहमति से
गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन
का प्वाइंट।
2. चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक-उपरी-टंकी
से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तारों का
तार होगा।
6. सभी जमीन मालिक के एक फ्लैट के मुख्य शयन कक्ष
में एक ए.सी. लगाकर डेवलपर द्वारा दिया जाएगा।

अनुसूची IV

अपार्टमेंट की खास सुविधाएं :-

1. चिल्ड्रेन पार्क ।
2. मंदिर ।

SHRI OM SAI & SATYARISHI
Architect
Partner



Laxmi Devi
6/9/19

Architect
6/9/19
Shanti/Cont-
06/05/19
6/9/19

Manjula D
6.9.19
Vijay Prakash
6.9.19

Midula Prakash
06/09/2019
for
Nashit & Swabhi Sonam
dupun Nashit & Swabhi Sonam

10/10/2019

- 3. सामुदायिक भवन ।
- 4. स्वीमिंग पुल ।
- 5. जिम ।
- 6. गेट पर सुरक्षा प्रहरी हेतु आवश्यक भवन ।
- 7. कार्यालय ।
- 8. भरम्पती एवं संधारण हेतु आवश्यक भवन की व्यवस्था ।

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

गवाहगण: -

1. Rishikat Prasad Yadav
S/o Ramesh Roy
Shakti Nagar Khasimati
Phulwari Patna-801505
06/09/19

2. Lokesh Kumar
Ram Janki Nivas
Kasoni Chacka, Phulwari
Sharif Patna-801505
06/09/19

Vijay Prakash
Mridula Prakash
for
Ankur Vishwak & Swabhi Sonam
06/09/2019
Sumita K.
6/9/19

Manjula D.S.
6.9.19

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Anil kash
6/9/19
Shashi Kant
06/09/19
Vishal
06/9/19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

आनन्द कुमार 3^{#13}
6/9/19

मुद्रित किया:-

(संजीव कुमार) -

अधिवक्ता

उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

(आनन्द कुमार)

विलेख लेखक, लाईसेंस नं.- 181/02
'चैम्बर', समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाय

SHRI CH SAI & SATYARISHI

जॉब लिपिक
6/9/19



Endorsement of Certificate of Admissibility

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.

Duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 239000/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan	Rs. 266025/-

Registration Fee		LLR + Proc Fee		Service Charge		
A1	1000 C	0	H1b	0	Li	0
AS	0 D	0	H2	0	K1b	0
A9	0 DD	0	I	5000	K1c	0
A10	0 E	20000	J1	0	K2	0
B	0 H1a	0	J2	0	Li	0
				TOTAL-		26025

LLR	0	1000
Proc. Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - **27025**

[Signature]
Registering Officer
Patna

Date: 06/09/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 06th September 2019 by Vijoy Prakash S/O- Bhuvneshwar Lal Das by profession Others. Status - Executant

Vijoy Prakash
6.9.19
Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 06/09/2019

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rishi Kant Prasad Yadav' age '39' Sex 'M', 'S/O-Rajdeo Roy', resident of 'Near Shiv Mandir, Shakti Nagar Khoja Imli, Phulwari, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 06/09/2019

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 235 on page no. 338 to 358 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 35 , year 2019, The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 10915

Year : 2019

S.No. 10717

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. :

Date : 19/09/2019

SCORE 4.1

[Signature]
Registering Officer
Patna

DEED NO: 10012

SHANKU CHAKRA & SASTYANISHI

[Signature]
Partner

Pus

280020190906058



INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp



Acate No.	: IN-BR05516517384301R
Acate Issued Date	: 06-Sep-2019 02:08 PM
Acate Reference	: NEWIMPACC (SH)/brshimp17/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Acate Doc. Reference	: SUBIN-BRBRSHIMP1706191814634004R
Purchased by	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Description of Document	: Not Applicable
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: Not Applicable
Second Party	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Stamp Duty Paid By	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 0 (Zero)
Reg. fee (Rs.)	: 0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Discove SC (Rs.)	: 500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	: 500 (Five Hundred only)

1091519

Mridula Prabaash
08/09/2019
for
Shree Om Sai & Satyariishi
6/9/2019



Amitabh
6/9/19
Shree Kant
06/09/19
Vijay Prabaash
6.9.19

Do not write or type below this line

SHREE OM SAI & SATYARISHI
Partner

0003071153

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at 'www.shreebharat.com'. Any discrepancy in the details on this Certificate will be
discussed on the website mentioned.
2. The price of issuing this certificate is on the credit of the certificate
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Plus

Serial No. 7443



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 25/08/2020 by Gajendra Kumar Singh
A stamp duty of Rs. 121640/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 7303 in Book No. 1, Volume No. 154 on pages from 189 to
208 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 24 / Year 2020


Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

Date: 25/08/2020

Token No: 7616 /2020

Scanned by: 

4-616-20

16/25

25/8/20

68/9
25/8/2020

निवेदन में दर्शाए गए कर्तव्य का पालन में
निवेदन 25/8/20
उपस्थित अधिकारी

Amitesh
25/8/2020
Shree Sai & Satyarthi
25/08/2020

25/8/20
Partner

दस्तावेज जाचां


25/8/20
हरनाथ

यह डेवलपमेंट परीक्षण आज दिनांक 25/08/20 को



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner

25/8/2020
25/8/20

Sub District Registry Office, Danapur

श्री गवर्नर
सिंह,
बिलास-
नारिक
पटवा-23
16
16

Token Number 7616

Reg. Year 2020

Serial Number 7443

Debit

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amitesh Arun (Partner)						
Sig.	<i>Amitesh</i> 25/08/2020						
Claimant	Shashi Kant (Partner)						
Sig.	<i>Shashi Kant</i> 25/08/2020						
Claimant	Shubham Saurabh (Partner)						
Sig.	<i>Shubham</i> 25/08/2020						
Presented By	Gajendra Kumar Singh						
Sig.	<i>Gajendra Kumar Singh</i> 25/8/20						
Executant	Gajendra Kumar Singh	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
Sig.	<i>Gajendra Kumar Singh</i> 25/8/20						
Identified By	Amit Kumar Sinha						
Sig.	<i>Amit Kumar Sinha</i> 25/08/2020						



Gajendra Kumar Singh
25/8/20

प्रतिवेदन का ...
 29/08/20
 पक्षकार द्वारा दिखया गया मोहल्ला ...
 ... में पूर्व संरचना
 (रकबा ... 16.51 ... / बाउण्ड्री ...)
 / (प्लॉट का नाम ...) ...
 श्रेणी में पाया, जिरामें आयकर ...
 सहायक सड़क का मुद्रांक एवं वि.बि.दान गुलब बुकया गया हे,
 भूमी Co-Operative Learning School ...
 ... में स्थित है।
 17.08.2020
 8/25/2020

श्री गजेन्द्र कुमार सिंह पिता का नाम स्वर्गीय अन्वभ बिहारी सिंह, निवास स्थान- नरगदा, पत्रालय- जगसौत, थाना- शाहपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार 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-हितवद्ध-उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

PAN NO- AMLPS8905M
MOBILE NO- 8407895154

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यरशि, निबंधन कार्यालय- 101, आर. के.पुरम, खगौल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरूण पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलारा विला, मुरलीचक, जगदेव पथ, वेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री शशि कान्त, पिता का नाम स्व० सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री शुभम सौरभ, पिता का नाम सुधीर कुमार, निवासी- कैथर ऑफ राम स्वार्थ सिंह, रूपसपुर, नियर देवी मंदिर, धनौत, पत्रालय- सहाय नगर (धनौत), थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, 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 हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

मो०ने० 8051000666.

मो०ने० 8051000111.

मो०ने० 9431418318..

यह कि जमीन मालिक मौजा- जगसौत, परगना- फुलधारी शरीफ, थाना वॉ अंचल वॉ सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner

Amitesh
25/08/2020

Shashi Kant
25/08/2020

Om Sai
25/08/2020

Om Sai
25/08/2020

वो जिला- पटना, जिसका थाना नं०- 30 (तीस), तंजी संख्या- 5458, खाता संख्या- 342 (तीन सी ब्यालिस), सर्वे खंभरा प्लॉट संख्या- 1549 (एक हजार पाँच सौ उनचास) में एराजी 16 डीसमल। जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक के पूर्वज मोती महतो की खतियानी खानदानी सम्पति है। यह कि सर्वे खतियान में मोती महतो का नाम दर्ज पाया गया है। मोती महतो अपने जीवन काल तक अनुसूची संख्या-1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद मोती महतो अपने पिछे दो पुत्रगण क्रमशः वृज बिहारी सिंह वो अवध बिहारी सिंह यानि जमीन मालिक के पिता एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद अपने पिता के स्वर्गवास के बाद वृज बिहारी सिंह वो अवध बिहारी सिंह ने अनुसूची संख्या-1 की वर्णित सम्पति को आपसी खानगी बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर अनुसूची संख्या-1 की वर्णित सम्पति अवध बिहारी सिंह को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो बाद अवध बिहारी सिंह अपने पिछे तीन पुत्रगण क्रमशः नागेन्द्र सिंह वो गजेन्द्र कुमार सिंह यानि जमीन मालिक वो अजय सिंह उर्फ हरेन्द्र सिंह एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद अपने पिता के स्वर्गवास के बाद नागेन्द्र सिंह वो गजेन्द्र कुमार सिंह वो अजय सिंह उर्फ हरेन्द्र सिंह ने अनुसूची संख्या-1 की वर्णित सम्पति को दिनांक- 16/08/1992 ई० को लिखित बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर अनुसूची संख्या-1 की वर्णित सम्पति गजेन्द्र कुमार सिंह को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो तिथी बटवारा के रोज से जमीन मालिक अनुसूची संख्या-1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे है वो है। इस प्रकार से जमीन मालिक अनुसूची संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर कब्जा दखिल रूप से प्रमाणित है।

Amitesh
25/8/2020

Shashi Kant
25/08/2020

Shri Om Sai & Satyarishi

34/11/2020
25/8/20



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner

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-1 में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्मति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्चस्त किया है कि उक्त सम्मति 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 करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी सभित ही करेंगे।



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

Amited
25/08/2020

Shree Om Sai & Satyarishi
25/08/2020

Amited
25/08/2020

Amited
25/08/2020

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 41 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 59 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 41 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-II एवं-III में दर्शन के अनुरूप निर्मित होगा।
6. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।
8. यह कि डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों 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 कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect को 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 है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

Amitesh
25/08/2020

Shashi Kant
25/08/2020

0001810512
25/08/2020

25/08/2020
25/08/2020



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner

11. यह कि इस मनेबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, 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। जैसे विकास कार्य को सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निवामत/सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना को स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 06 वर्ष 06 माह की होगी जो कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का अलम-से कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रेंग रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट 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/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से का पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कंप्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 41 प्रतिशत

Amiteash
25/08/2020

Shashi Kant
25/08/2020

06/08/2020

25/8/20
Shashi Kant



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amiteash
Partner

करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्यूलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 41 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 उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 59 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसे स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 41 प्रतिशत हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बटल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 41 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 (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप 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

Amitesh
25/08/2020

Sheela Kant
25/08/2020

25/08/2020

25/08/2020



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner

स्थान और अन्योन्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और खोजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो जैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिणियमों 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 को 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे 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 अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amited
Partner

Amited
25/08/2020

Shree Sai & Saty
25/08/2020

Amited
25/08/2020

Amited
25/08/2020

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से में देना और उसका अग्रिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना वशर्त कि ऐसी प्राप्तिर्था सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में

अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स 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 रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 59 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से तटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी 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 नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक को सहमति से अलग-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत ही, वैसी करेंगे, ऐसा

Amitesh
25/05/2020

Shashi Kani
25/05/2020

Amitesh
25/05/2020

25/05/2020
Amitesh



SHREE OM SAI & SATYARISHU

Amitesh
Partner

अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे वेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

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 चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 उन्मूलन करने या कराने के लिए अधिकार है।
- (ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निपेधाज्ञा 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।



SHREE OM SAJ & SATYAKSHI

Partner

Amish
25/08/20

Shree Om Sai
25/08/20

Shree Om Sai
25/08/20

Shree Om Sai
25/08/20

(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।

(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 खर्च पर चुनौती देगा।

(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 करेगा।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मगबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगा और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगा।

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

19. इस उन्नयन मगबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 59 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यरश्मि" के नाम से करेगा और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही

Amitesh
25/08/2020

Shagoli Kant
25/08/2020

25/08/2020

25/08/2020



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner

सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, 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।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनेबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विक्रासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनेबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल हैं, डेवेलपर या उनके नामिनो द्वारा वहन किया जाएगा।

23. इस मनेबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में विक्री 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।

24. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 करावेंगे।

25. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), विजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं

Amitash
25/08/2020

Shree Om Sai
25/08/2020

25/08/2020

25/08/2020



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitash
Partner

उपरो टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

27. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-1

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जमसौत, परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं०- 30 (तीस), तौजी नं०- 5468, खाता संख्या- 342 (तीन सौ ब्यालिस), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या- 1549 (एक हजार पाँच सौ उनचास) में एराजी 16 डीसमल।

यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये है। जिला पंचायत सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से मापनी संख्या- 1335 पर भुगतान किया जाता है, जो जमीन मापनी के नाम पर दर्ज है।



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amibash Partner

Amibash
05/08/2020

Shree Om Sai & Satyarishi
25/08/2020

Amibash
25/08/2020

Shree Om Sai & Satyarishi
25/08/2020

जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- मृदुला-प्रकाश।

दक्षिण :- हरेन्द्र-सिंह।

पुरव :- सर्वे प्लॉट-नं०-1551-

पश्चिम :- विपिन बिहारी।

एम.भी.अप्र. मूल्य मो० 60,80,000/- (साठ लाख अस्सी हजार रूपया) मात्र।

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प रोधी ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/विडला-गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जर्मन मालिक के हिस्से को सभी दीवारें तथा भीत्ती छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें विडला पुट्टी की होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लोर्ड बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint Nerolac Berger) या इसी स्तर का होगा। की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियां :- एलुमिनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियां फर्श :- विटरीफाईट टाइल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म नल, सफेद glazed टाइल्स 7' को

Accountant
25/08/2020

Shashi Kant
25/08/2020

Subham
25/08/2020

27/08/2020



SHREE OMI SAI & SATYAKISHI

Amiteek
Partner

Home > HVR > MIS Reports > User Management > Change Password > Online Details > Select Instrument > Special Reports >

Verification Entry	
Application No.	23
Date of Application	10/08/2020
Token No.	7816
Reg Year.	2020
Name of officer/Employee/Computer Operator	ANIL KUMAR GUPTA
Designation	OFFICER DIVISION CLERK
Date of Spot Verification	17/08/2020
Date of Presentation of Deed	25/08/2020
Serial No. of Deed	
Chargeable Value of Property on Date of Presentation	6090000
Total Stamp Paid at the Time of Presentation of Deed	121640
Chargeable Value after Spot Verification	0
Deficit Stamp Deposited after Spot Verification	0
Date of Registration of Deed	25/08/2020
Deed No.	
Challan No/GRN/e-Stamp unique no. of Deficit Stamp	
Date of Deposit of Deficit Stamp	
Date of Refer to A.T.G if referred	
Refer No.	
Letter Number by Which Document has been Referred	
Date of Issue of Letter	
Submit	



SHREE OM SAI & SATYAKISHI

Amit
Partner

उंचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम Anti Skid Vitrified tiles का होगा।

रसोई घर :- काला ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उंचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।

विजली व्यवस्था:- मानक विजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव हैं। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टैंक से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. प्लैट के अन्दर concealed विजली जिसमें तांबे का तार होगा।



SHREE OM SAI & SATYASHRI

Partner

25/08/2020

25/08/2020

0000199212

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

गवाहगण: -

Amit Kumar Singh
पक्ष का हस्ताक्षर
25/8/20

1. *Amit Kumar*

AMIT KUMAR SINHA
S/O SRI GAJENDRA KUMAR SINGH
VILL. - NARGADDA
POST - JAMSAUT
DISTT. - PATNA
STATE - BIHAR
PIN - 801503

2. *Amit Kumar Singh*

S/O - Sri Gajendra Kumar Singh
vill. - Nargadda
Post. - Jamsaut
Dist. - Patna
State. Bihar
pin - 801503

Amit Kumar Singh
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
25/08/2020

Sushant Kumar
25/08/2020

Shanki Kant
25/08/2020

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



Endorsement of Certificate of Admissibility

Article 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian 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. 121600/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan	Rs. 142140/-

Registration Fee						LLR + Proc Fee		Service Charge
0 C	0 H1b	0 K1a	0 L1	0	LLR	0	500	
0 D	0 H2	0 K1b	0 L1i	0	Proc. Fee	0		
0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	Total	0		
0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0				
0 H1a	0 J2	0 L1	0	0				
				TOTAL-	20000			

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

Registering Officer
Danapur

Date: 25/08/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 25th August 2020 by Gajendra Kumar Singh S/O -Late Awadh Bihari Singh by profession Others. Status - Executant

(Signature)
Signature/L.T.I. of Presentant
25/8/20

Date: 25/08/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amit Kumar Sinha' age '34' Sex 'M', 'S/O-Gajendra Kumar Singh', resident of '91, Near Nargada High School, Jamsaut, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.



Date : 25/08/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 154 on pages on 189 -208, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-24 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

(Signature)

Registering Officer
Danapur

Date : 25/08/2020

Token No. : 7616 Year : 2020 S.No. : 7443 SCORE Ver.4.1 Deed No. : d No. : 7303

SHREE OM SAI & SATYARISHI

8/25/2020

(Signature)

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

स्थल जाँच



विक्रेता का हस्ताक्षर
अशोक कुमार '68

60
आशुतोष का हस्ताक्षर
Subham

Shadi Kant
25/08/2020
जार्जकार का हस्ताक्षर



SHREE OM SAI & SATYARISHI

आशुतोष
Partner



भारत सरकार

Government of India



अमित कुमार सिंह
Amit Kumar Singh

जन्म तारीख / DOB : 17/07/1986
पुरुष / Male



8906 1040 5997

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार



भारतीय विशिष्ट ओळख प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पत्ता : सय सूर्य्य: महेद कुमर सिंह,
91, मरगदा शाळ जमसा, गाव मरगदा,
जमसात, जमसात, पारस, दारभार,
बिहार, 801503

Address: S/O Gajendra Kumar Singh, 91,
Near Maragada High School, Village
Maragada, Jamsat, Jamsat, Patna,
Darbhur, Bihar, 801503

8906 1040 5997

1347
1800 200 1347

Help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

Signature

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Signature
Partner



12/03/20
 13/03/20
 14/03/20
 15/03/20

29980 92/200900 9 MHP & CK 7171
 Serial No. 3680 AH 571899
 13/03/2020
 14/03/2020
 15/03/2020

बिहार BIHAR
 Serial No. 3680

Govt. of Bihar
 Sub Registry Office, Danapur
 Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 14/03/2020 by Manish Kumar
 A Stamp Duty of Rs. 40000/- and other Fees of Rs. 20500/- has been paid in it.
 The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants
 and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
 The document has been registered as Deed No. 3600 in Book No. 1, Volume No. 78 on pages from 198
 217 and has been preserved in total 30 pages in C.D. No. 12 / Year 2020

उन्नयन मनोबंध
 (Development Agreement)

Date: 14/03/2020

Token No. 186/2020

Signature with Date
 (Aparna Shiva)
 Registering Officer, Danapur

Scanned by: [Signature]

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 13/03/2020 को

13/03/2020
 14/03/2020
 15/03/2020

येक मुनी येस्य पंजीयिक लिस्ट से मिलान किया।

दस्तावेज जाचा



दिनांक 14/03/2020 को
 प्रभावी MVR के अनुसार
 दिनांक 14/03/2020 को
 दिनांक 14/03/2020 को

Shashi Kant
 13/03/2020
 15/03/2020

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number	Reg. Year	Serial Number	Deed Number			
3686	2020	3680				
PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Amitesh Arun (Partner)					
Sig.	<i>Amitesh Arun</i> 14/03/2020					
Claimant	Shashi Kant (Partner)					
Sig.	<i>Shashi Kant</i> 14/03/2020					
Claimant	Vishal (Partner)					
Sig.	<i>Vishal</i> 14/03/2020					
Executant	Dhiraj Kumar					
Sig.	<i>Dhiraj Kumar</i> 14/03/2020					
Executant	Guriya Devi					
Sig.	<i>Guriya Devi</i> 14/3/20					
Presented By	Manish Kumar					
Sig.	<i>Manish Kumar</i> 14/03/2020					
Executant	Manish Kumar	X. Photo	X. Thumb	X. Index	X. Middle	X. Ring
Sig.	<i>Manish Kumar</i> 14/03/2020					
Executant	Sanjay Kumar					
Sig.	<i>Sanjay Kumar</i> 14/03/2020					

SCORE Ver. 4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop015



Manish Kumar
13/03/2020

जायें प्रमाणित से सफल सु-2020

Manish Kumar
13/03/2020

Creative Learning School

3/14/2020

Manish Kumar
03.03.2020

(1) श्री मनीष कुमार (SRI. MANISH KUMAR)
PAN- APPPK4190P, MOBILE NO- 7004216630

(2) श्री धीरज कुमार (SRI. DHIRAJ KUMAR)
PAN- CZQPK2958C, MOBILE NO- 7322964865

दोनों के पिता का नाम सुरेश कुमार सिंह, दोनों का निवास स्थान-
खोजा इमली, शिव मंदिर के पास, पुरेन्द्र नगर, निगम कॉलोनी,
फुलवारी शरीफ, पटना, जिला- पटना, राज्य- बिहार,

(3) श्री संजय कुमार (SRI. SANJAY KUMAR)

PAN- BCSPK7283F, MOBILE NO- 8123870326

पिता का नाम श्री महात्म प्रसाद, निवास स्थान- 234 नियर बस
डिपो, भेटनरी कॉलेज, कैम्प जेल, फुलवारी शरीफ, पटना, जिला-
पटना, राज्य- बिहार,

(4) श्रीमती गुड़िया देवी (SMT. GURIYA DEVI)

PAN- GEVPDI703L MOBILE NO- 7004343720

पति का नाम श्री मुन्ना कुमार प्रसाद, निवास स्थान- हाउस नं-
134, धावे रोड, गोपालगंज, मानिकपुर, गोपालगंज, जिला-
गोपालगंज, राज्य- बिहार, 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।

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यारिषि, निबंधन कार्यालय- 101, आर.
कं.पुरम, खगौल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के
अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरूण पिता
का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलारा विला,
मुस्लीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री
शशि कान्त, पिता का नाम स्व० सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी-



Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 3686

Reg. Year 2020

Serial Number 3680

Dead Num

PresType

Name

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Identified By

Rahul Kumar Singh



Sig.

Rahul Kumar Singh
14/03/2020

SCORE Ver.4.0

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 28

SHREE OM SAI & SATYANISHU
Satish
Partner

सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री विशाल, पिता का नाम स्व० सत्यदेव प्रसाद सिंह, निवासी- वी.-204, एन. टी.पी.सी. फेज-1, आशियाना राम नगरी, जिला- पटना, राज्य- बिहार, 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 रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो०नं० 8051000666.

मो०नं० 8051000111.

मो०नं० 9431418318..

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं०- 30 (तीस), तौजी संख्या- 5461 (पाँच हजार चार सौ एकसठ), खाता संख्या- 342 (तीन सौ वेवालीस), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या- 1549 (एक हजार पाँच सौ उनचास) में एराजी 01 कट्टा जमीन 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिकगण की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है जिसे जमीन मालिक ने वजरिये वसीका विक्रय पत्र द्वारा दिनांक- 05/11/2019 ई० को नविस्ते श्रीमती देवन्ती देवी पति का नाम श्री गजाधर सिंह, निवास स्थान- फकौलीया, पत्रालय- गंगहारा, थाना- अकिलपुर, जिला- पटना, से वैय खरीद किये है। जिसका बुक नं०- 01, जिल्द नं०- 306, पेज नं०- 504 से 518, टोकन नं०- 15837, सिरियल नं०- 15115, वसीका नं०- 14846, सी० डी० नं०- 47, सन् 2019 ई० निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। वैय खरीदगी के रोज से जमीन मालिकगण अनुसूचि संख्या 1 की वर्णित सम्पत्ति पर काबिज दखिल



SHREE OM SAI & SATYAKRISHN

Partner

Suman
15/03/2020

Gayatri Devi

Murish Kr. Bisoi Kumar
13/03/2020

Vinod
13/03/2020

Shashi Kant
18/03/2020

Anil Kumar
13/03/2020

चले आ रहे है वो है। इस प्रकार से जमीन मालिकगण अनुसूची संख्या 1 की वर्णित-सम्पत्ति-पर-कब्जा-दखल-रूप से प्रमाणित है। 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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कसकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।

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 डेवलेपरस 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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगे 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 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 विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर

[Signature]
17/03/20

[Signature]
12/03/20
Quarjya
devi

[Signature]
13/03/20

[Signature]
13/03/20

[Signature]
13/03/20

[Signature]
13/03/20



SHREE OM SAI & SAI

[Signature]
Partner

terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी समिति ही करेगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का सुपर बिल्टप एरिया 1300 वर्गफीट का एक-एक फ्लैट आवसीय ब्लॉक में प्रति जमीन मालिक का होगा। एवं भवन निर्माता का पुरे जमीन पर हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा। इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा। वो सुपर बिल्टप एरिया 1300 वर्गफीट ज्यादा का फ्लैट होता है तो उस स्थिति में जमीन मालिक उस समय के बाजार मूल्य के अनुसार विकासक को फ्लैट की राशि भुगतान करेगे।

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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा वातज्वीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fecs) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.

[Signature]
13/03/2020

[Signature]
13/03/2020
Guriya Devi

[Signature]
13/03/2020

[Signature]
13/03/2020

[Signature]
13/03/2020

[Signature]
13/03/2020



SHREE OM SAI & SAI ASSOCIATES
[Signature]
Partner

आर. सुनिश्चित करेंगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित 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, अधिकर्ताओं, 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। जैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित 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 सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 4 वर्ष 6 माह की होगी एवं पहला ब्लॉक के निर्माण के प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर दूसरा ब्लॉक का निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 4 वर्ष 6 माह की होगी वो दूसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर तीसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 4 वर्ष 6 माह की होगी। वो हर ब्लॉक के कार्य पूर्ण करने का 6-6 महीने का कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों की पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद

Jemun
10/05/20

Dhiron Kumar
13/05/20
Gurjya dev

Manish K.
13/05/20

Vishal
15/05/20

Shanku Kant
18/05/20

15/05/20



SHREE OM SAI & Co. Chartered Accountants
Patna
Partner

विकासक/संग्रहकर्ता एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकराजनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक का सुपर विल्टप एरिया 1300 वर्गफीट में एक-एक फ्लैट 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 उनके नामित को आनुपातिक रूप से पुरे जमीन पर हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. 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 में जमीन मालिक का सुपर विल्टप एरिया में बढ़ोतरी के हकदार होंगे।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक का सुपर विल्टप एरिया 1300 वर्गफीट में एक-एक फ्लैट 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 (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।



13/03/2020
Gurpreet

13/03/2020
Gurpreet
Gurpreet
devi

13/03/2020
Narinder

13/03/2020
Vishal

13/03/2020
Shashi Kant

13/03/2020
Narinder

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, फार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद दानापुर निजागत/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत 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 को 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे 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 विक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप

13/07/20

Prison Kumar
13/03/20

Quiya Devi

Point No.
13/03/2020

Vishal
13/03/2020

Shankar Kant
13/03/2020

13/03/2020



SHREE OM SAI & SATYARISHA

Partner

मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 अग्रिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना यशर्त कि ऐसी प्राप्तिर्था सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेगा अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगा जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एक्ज-मे-आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेगा, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेगा। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेगा।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने जमीन मालिक को एक-एक फ्लैट देने के बाद जमीन पूर्ण हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेने के लिये बाध्य नहीं होगा।

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 नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा-अलग-अलग नक्शा बनाकर अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत

Sumi
12/03/20

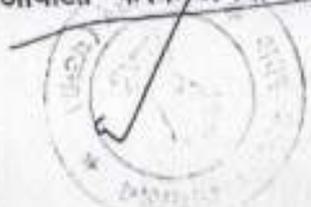
Shivraj Kumar
13/03/20
Gurpreet
devi

Mishal K
13/03/2020

Vishal
13/03/2020

Shashi Kant
13/03/2020

Anil
13/03/2020



SHREE OM SAI & SATYAKUMAR

Anil Kant
Partner

(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।

(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 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 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 है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने पूर्ण हिस्से का बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्क्लेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

Jenny
13/03/2020

Dr. B. K. Kumar
13/03/2020
Quirya dev

Mr. Manish
13/03/2020

Vishal
12/03/2020

Shashi Kant
13/03/2020
Anita
15/03/2020

सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, 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।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 विक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. 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 नामिनो द्वारा वहन किया जाएगा।

23. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में विक्री 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।

24. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हों उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करावेंगे।

25. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे

13/03/2020

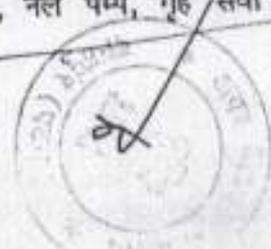
Shree Kumar
13/03/2020
Gurpreet devi

Partner for
13/03/2020

13/03/2020

Shree Kant
13/03/2020

13/03/2020



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

27. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जमसौत, परगना- फुलवारी शरीफ, धाना चो अंचल चो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री चो जिला- पटना, जिसका धाना नं०- 30 (तीस), तीजी संख्या- 5461 (पाँच हजार चार सौ एकसठ), खाता संख्या- 342 (तीन सौ बेयालीस), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या- 1549 (एक हजार पाँच सौ उनचास) में एराजी 01 कट्टा जमीन।

यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 2 रुपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या/भाग वर्तमान संख्या- 43, पृष्ठ संख्या- 82, पर भुगतान किया जाता है, जो जमीन मालिकगण के नाम पर दर्ज है।



SHREE OM SAI & SAI YADAV

Partner

12/03/2020
Gurpreet Kaur
12/03/2020
Gurpreet Kaur

12/03/2020
Vishal

12/03/2020
Amit Kumar

जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

- उत्तर :- हाल मुदुला प्रकारा वो सुश्री पल्लवी वो सुश्री मंजरी।
 दक्षिण :- हाल खरीदार सुगीत शेखर वो कुमार सौरभ वो
 पंकज कुमार वो रौशन कुमार सिंह।
 पुरब :- व्यासायिक मुख्य सड़क।
 पश्चिम :- हाल खरीदार श्री सतीशा कुमार।

एम.भी.आर. मूल्य मो० 20,00,000/- (बोस लाख रूपया) मात्र।
 नोट :- उपर्युक्त सम्यति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के
 कोड नं- 151 जोन- 02, पर अंकित है,

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।
 ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प
 रोधी ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट,
 (अल्ट्राटेक/इमानी/विडला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन
 बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा
 भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम
 सतह एवं बाहर की दीवारें विडला पुट्टी की होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे
 पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का
 पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह
 सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint
 Nerolac Berger) या इसी स्तर का होगा। की
 गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- एल्युमिनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ
 फर्श :- विटरीफाईट टाइल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/
 Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म
 पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की

Shree Om Sai & Co.
13/03/2020
Guruya devi

Manish Kumar
13/03/2020

Vinod
13/03/2020

Shashi Kant
13/03/2020

Anita
13/03/2020



उंचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान

Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc.

ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- काला ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उंचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।

विजली व्यवस्था:- मानक विजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit-wiring सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/ Sudhir या इसके समकक्ष के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने द्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर concealed विजली जिसमें तारों का तार होगा।

SHREE OM SAI & SATYAKISHU

Partner

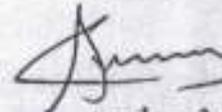
यह कि उभय पक्ष यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण: -

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. Kahl kumar Singh
S/O Ram Babu Ray
Nasriganj Police chaki
Digha Patna - 12
13-03-2020

Manish Kh.
13/03/2020
Dhraj Kumar
13/03/2020


13/03/2020
Guriya
devi

2. Anuradha Prakash
o/o Ramdeo Singh
Maurya vihar colony
Khasaul, Patna
13/03/2020

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Shashi Kant
13/03/2020
Vishal
13/03/2020

Anil Kant
13/03/2020

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



अवर विबंधन कार्यालय दानापुर

स्थल जॉच



लेख्यकारीगण का हस्ताक्षर

Manish Kh.

Dhivraj Kumar

13/03/20

Gurwija
devi

SHREE OM SAI & SATYANUSAI

लेख्यकारीगण का हस्ताक्षर

Shashi Kant

Vishal

11/03/2020

Amitesh

13/03/2020

जांचकर्ता का हस्ताक्षर

Endorsement of Certificate of Admissibility

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.

Amount paid under Indian Stamp Act		Rs. 40000/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper		Rs. 1000/-
Amount paid under Municipal Act		Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan		Rs. 59500/-
Registration Fee					
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 L1i	0
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 L1ii	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 L1	0	0
TOTAL-				20000	
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -					20500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 14/03/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 13th March 2020 by Manish Kumar S/O-Suresh Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 14/03/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rahul Kumar Singh' age '26' Sex 'M', 'S/O-Ram Babu Ray', resident of 'House No.-329, Behind Police Chowk, Nasriganj, Danapur Cum Khagaul, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date: 14/03/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 78 on pages on 198 -217, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-12 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 14/03/2020
Token No. : 3686

Year : 2020 S.No. : 3680 SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 3600

3/14/2020



Serial No. 8168

Deed No. 8054



Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 08/09/2020 by Bipin Bihari Sinha
A stamp duty of Rs. 182600/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 8054 in Book No. 1, Volume No. 170 on pages from 411 to
430 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 26 / Year 2020

Date: 08/09/2020

Token No: 8355 /2020


Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

8355/20

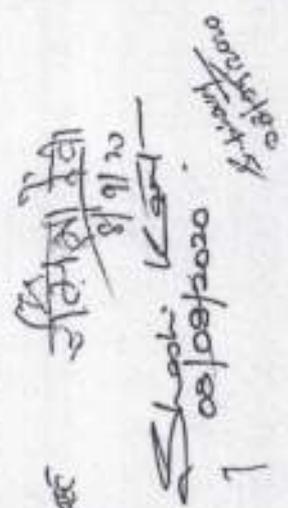
20

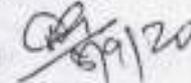
8/9/20

7629
182600
20500
8/9/2020

Scanned by




Shashi Kant
08/09/2020

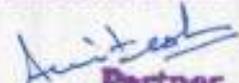
यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 08/09/2020 को
दस्तावेज जाचा

8/9/20
हस्ताक्षर

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक ... 8/9/2020 को



SHREE OM SAI & SATYANISHI


Partner


Aniket
8/9/2020

Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 8355

Reg. Year 2020

Serial Number 8168

Deed

श्री विपिन
सिन्हा
मोबाईल नं-886
श्रीमती उर्मिला
मोबाईल

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amitesh Arun (Partner)						
Sig.	<i>Amitesh</i> 8/9/2020						
Claimant	Shashi Kant (Partner)						
Sig.	<i>Shashi Kant</i> 08/09/2020						
Claimant	Shubham Saurabh (Partner)						
Sig.	<i>Shubham</i> 08/09/2020						
Presented By Bipin Bihari Sinha							
Sig.	<i>विपिन बिहारी सिन्हा</i> 8/9/20						
Executant	Bipin Bihari Sinha						
Sig.	<i>विपिन बिहारी सिन्हा</i> 8/9/20						
Executant	Urmila Devi						
Sig.	<i>उर्मिला देवी</i> 8/9/20						
Identified By Akhilesh Kumar							
Sig.	<i>Akhilesh Kumar</i> 08/03/2020						

X Photo X Thumb X Index X Middle X Ring X Little

जॉय एक्टिवेशन से तस्मन हु
8/9/20
हस्ताक्षर



पक्षकार द्वारा दिखया गया मोहल्ला
 में भूमी संरचना
 (रकबा ... 24500 / गजबंदी ...)
 / (प्लेट का नाम)
 श्रेणी में पाया, जिसमें आवासीय / वाणिज्यिक / प्रमाण / मुख्य /
 सहायक सड़क का मुद्दा एवं निश्चित मुल्य चुकाया गया है,
 भूमी
 में स्थित है।

विपिन बिहारी सिन्हा
8/9/20

SHREE OM SAI & SATYANSHI

Amitesh

9/8/2020

श्री बिपिन बिहारी सिन्हा पिता का नाम स्वर्गीय राम अनुग्रह सिन्हा,

मोबाईल नं०-8825257168 पैन नं०-

श्रीमती उर्मिला देवी पति का नाम श्री बिपिन बिहारी सिन्हा,

मोबाईल नं०-9931703915 पैन नं०-

दोनों का निवास स्थान- नयादा, पत्रालय- जमसौत, थाना- शाहपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बंधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति का छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितयुक्त उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि, निबंधन कार्यालय- 101, आर.के. पुरम, खगौल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरूण पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कलारा विला, मुरलीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री शशि कान्त, पिता का नाम स्व० सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री शुभम सौरभ, पिता का नाम सुधीर कुमार, निवासी- कंवर ऑफिस राम स्वारथ सिंह, रूपसपुर, नियर देवी मंदिर, धनौत, पत्रालय- सहाय नगर (धनौत), थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विक्रमसक इत्यादि के नाम से सम्बंधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

मो०नं० 8051000666.

मो०नं० 8051000111.

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, परगना- फूलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिले के नंबर 30 (तोस), तांजों नं०-5462



SHREE OM SAI & SAI

Amish
Partner

Shadi Kant
08/09/2020

Amish Kant
08/09/2020

Amish Kant
08/09/2020

खाता संख्या— 390 (तीन सौ नब्बे), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या— 1253 (एक हजार दो सौ तिरपन) में एराजी 24 डीसमल।

जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक की अलग-अलग वसीका द्वारा बंध खरीदगी सम्पत्ति है। यह कि जमीन मालिक नं० 1 विपिन बिहारी सिंह ने पहला किता वसीका दिनांक- 24/06/1994 ई० को नविस्ते श्रीमती राम प्यारी देवी पति का नाम सरयुग सिंह, निवास स्थान- रैनटोला, थाना- बिहटा, जिला- पटना, हाल मोकाम साकिन- नरगदा, थाना- शाहपुर, जिला- पटना से मवाजी 10 डीसमल एराजी बंध खरीद किये है। जिसका बुक नं०- 01, जिल्द नं०- 17, पेज नं०- 211 से 222, वसीका नं०- 3710, सन् 1994 ई० वो दुसरा किता वसीका दिनांक- 14/07/1999 ई० को नविस्ते श्रीमती राम प्यारी देवी पति का नाम सरयुग सिंह, निवास स्थान- रैनटोला, थाना- बिहटा, जिला- पटना, हाल मोकाम साकिन- नरगदा, थाना- शाहपुर, जिला- पटना से मवाजी 07 डीसमल एराजी बंध खरीद किये है। जिसका बुक नं०- 01, जिल्द नं०- 60, पेज नं०- 145 से 158, वसीका नं०- 4323, सन् 1999 ई० वो जमीन-मालिक नं० 2 श्रीमती उर्मिला देवी ने दिनांक- 14/09/1999 ई० को नविस्ते श्रीमती राम प्यारी देवी पति का नाम सरयुग सिंह, निवास स्थान- रैनटोला, थाना- बिहटा, जिला- पटना, हाल मोकाम साकिन- नरगदा, थाना- शाहपुर, जिला- पटना से मवाजी 07 डीसमल एराजी बंध खरीद किये है। जिसका बुक नं०- 01, जिल्द नं०- 60, पेज नं०- 131 से 144, वसीका नं०- 4322, सन् 1999 ई० तीनों वसीका निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित है। बंध खरीदगी के रोज से जमीन मालिक अपने-अपने खरीदगी सम्पत्ति पर काबिज दखिल चले आ रहे हैं वो है। इस प्रकार से जमीन मालिक अनुसूचि संख्या 1 की वर्णित सम्पत्ति पर कब्जा दखल रूप से प्रमाणित है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से



SHREE OM SAI & SATYANISHI

Partner

08/03/2020
08/03/2020
08/03/2020

8/19/2020

8/19/20

8/19/20

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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।

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 डेवलेपरस 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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति 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 करेंगे।

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी समिति ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का



Amish
08/03/20
08/03/20
Amish

Amish
08/03/20

Amish
08/03/20

Amish
08/03/20

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं भजदूरों 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 डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर को शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 06 वर्ष-06 माह की होगी जो कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का अलग से कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रera रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और बचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट 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/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पदा के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 41 प्रतिशत

Amish School Cent
2008/04/30
2010/04/30
2012/04/30
2014/04/30
2016/04/30
2018/04/30
2020/04/30

उत्तराखण्ड
8/9/20

विकास विभाग
9/9/20



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 उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 59 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन-निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसे स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 41 प्रतिशत 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 41 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 (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप 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/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-



Sheet/Part
08/08/2020

8/11/2020

उपनिर्देशिका
8/11/20

विश्व विद्यापीठ
8/11/20

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 करदमों, 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, वचाव 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 विक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 अग्रिम अथवा विक्री मूल्य का हिसाब रखना व शर्तें कि ऐसी प्राप्ति सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में

Shree Om Sai & Satyarisw
08/09/2020
08/09/2020
08/09/2020

08/09/2020

उपस्थित
08/09/2020

अपिन बिट्टरी सिन्ध
08/09/2020



SHREE OM SAI & SATYARISW

Partner

अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप 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 रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 59 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी 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 नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे 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 इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

Shree Om Sai & Satyarishi
Chartered Accountants
11/11/2020

उत्प्रेषण
स्थान
21/11/20

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 चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार 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 है।

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



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitabh
Partner

Shashi Kant
08/03/2020
0200/50/30
Amitabh
16/11/20

अमितभ
8/11/20
विक्रम बिश्व शिखर
8/11/20

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. 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।

24. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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।

25. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), विजली, plumbing and sanitary कार्य जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदार नहीं होंगे।



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amited
Partner

Shree Om Sai & Satyarishi
08/08/80
08/08/80
08/08/80

उत्तिष्ठा देवी
8/9/20

विपिन विरठ सिंह
8/9/20

27. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जहरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से बरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जमसौत, परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल- वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री- वो जिला- पटना, जिसका थाना नं०- 30 (तीस), तौजी नं०- 5462, खाता संख्या- 390 (तीन सौ नब्बे), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या- 1253 (एक हजार दो सौ तिरपन) में एराजी 24 डीसमल। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के द्वारा भुगतान किया जाता है।

जमीन मालिक नं० 1 का 2432, भाग वर्तमान संख्या- 08, पृष्ठ संख्या- 42286, सन् 2017- 18 ई० मवाजी 07 डीसमल।

जमाबंदी नं०- 4649 सन् 2017-18 ई० मवाजी 10 डीसमल

जमीन मालिक नं० 2 का जमाबंदी नं०- 4632, भाग वर्तमान संख्या- 32, पृष्ठ संख्या- 19841, सन् 2017-18 ई०

जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- पार्ट प्लॉट नं०- 1253

दक्षिण :- देवी साव वो ज्ञानचन्द्र साव।

पुरब :- गजेन्द्र सिंह।

पश्चिम :- राधे सिंह।

एम.भी.आर. मूल्य मो० 91,30,000/- (एकानवें लाख तीस हजार रूपया) मात्र।

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं- 151 जोड़



SHREE OM SAI & SATYAKISHI

Partner

विशेष बिहार शिक्षा उमिला देवी 8/1/20
 8/1/20
 08/05/2020
 08/05/2020

- लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।
- जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/ Sudhir के होगा।
- कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगा।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तारों का तार होगा।



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

Shashi Kant
08/05/2020

Architect
5/9/2020

उमिता देवी
5/9/20

निमित्त बिहारि पिन्डर
5/9/20

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

गवाहगण:-

1. Alchideth kumar
Sri Suresh Prasad Singh
Vill + Post - Nangada
Dampun comitt
Patna.

Pin no - 801503
8/9/20

2. चौखराज सिंह
र. देव प्रसाद सिंह
नरगादा शाहपुर
परमा

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
विपिन बिहारी सिंह

8/9/20

उर्मिला देवी

8/9/20

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Amitesh
8/09/2020

Shashi Kant
08/09/2020

Subham
08/09/2020

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



SHREE OM SAI & SATYAKISHI

Amitesh
Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

स्यल जॉच



लेखाकारिणी का हस्ताक्षर

विपिन बिसेठी सिद्ध

जिज्ञा देवी

लेखाधारिणी का हस्ताक्षर

Anil
Shanku Kant
Rohini

जार्जकर्ता का हस्ताक्षर



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Anil
Partner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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. 182600/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper		Rs. 0/-										
Stamp duty paid under Municipal Act		Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan		Rs. 203100/-										
FEE PAID	Registration Fee					LLR + Proc Fee	Service Charge								
	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	LII	0	LLR	0	500		
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0	Proc.Fee	0			
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0			
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0					
	B	0	H1a	0	J2	0	LI	0							
TOTAL-												20000			

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

Registering Officer
Danapur

Date: 08/09/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 08th September 2020 by Bipin Bihari Sinha S/O Late Ram Anugrah Sinha by profession Others. Status - Executant

बिपिन बिहारी सिन्हा
Signature/L.T.I. of Presentant
११/१०

Date:08/09/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by these Executants and Identified by the person (Identified by 'Akhilesh Kumar' age '36' Sex 'M', 'S/O-Suresh Prasad Singh', resident of 'Nargada, Jamsaut, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 08/09/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 170 on pages on 411 -430, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-26 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 08/09/2020

Token No. : 8355 Year : 2020 S.No. :



Registering Officer
Danapur

Deed No. : d No. : 8054

SHREE OM SAI & SATYAKUMAR

Partner

9/8/2020

Serial No. 7481

Deed No. 7348

1



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 26/08/2020 by Bhuneshwar Singh. A stamp duty of Rs. 114000/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 7348 in Book No. 1, Volume No. 155 on pages from 103 to 122 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 24 / Year 2020

बिहार सरकार

Date: 26/08/2020

Token No: 7656 /2020

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

7-6556/20

Scanned by: _____

58
18

26/8/20

6901
26/8/2020

Shashi Kant
26/8/20
Amitesh
26/8/2020

लोक में लखी मुहरदि या कज कृत लोग से
एक 1000/- के अलग के एक सख्त एकरिफिक
बेवक एड कर मुक एके-एके अलग गरा है
26/8/20
एकालीन लिपिक



Shree Sai
26/8/20

दस्तावेज जाचा

26/8/20
हस्ताक्षर

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 26/08/2020 का

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

8/26/2020

Sub District Registry Office, Danapur

श्री सुर
राम

Token Number 7656 Reg. Year 2020 Serial Number 7481 Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Amitesh Arun (Partner)					
Sig.	<i>Amitesh Arun</i> 26/08/2020					
Claimant	Shashi Kant (Partner)					
Sig.	<i>Shashi Kant</i> 26/08/2020					
Claimant	Shubham Saurabh (Partner)					
Sig.	<i>Shubham Saurabh</i> 26/08/2020					
Presented By	Bhuneshwar Singh					
Sig.	<i>Bhuneshwar Singh</i> 26/08/2020					
Executant	Bhuneshwar Singh		x Thumb	x Index	x Middle	x Ring
Sig.	<i>Bhuneshwar Singh</i> 26/08/2020					
Identified By	Rahul Kumar Singh					
Sig.	<i>Rahul Kumar Singh</i> 26/08/2020					

प्रतिवेदन से सहमत

रविशंकर कुमार
25/8/20



31
24/8

पक्षकार द्वारा दिखया गया मोहल्ला _____
 _____ में भूमी संरचना
 (रकबा 25 बीघा / वाउण्टी _____)
 / (प्लॉट का नम्बर _____) _____
 श्रेणी में पाया, जिसमें _____ प्रधान/ मुख्य
 _____ का मुद्दा _____ नुस नुकाया गया है.
 (Creative Learning School) _____
 200 मोहल्ला _____ में स्थित है।

भुनेश्वर सिंह
26-8-2020

SHREE OM SAI & SATYARISHI

25/08/2020
25-08-2020

श्री भुनेश्वर सिंह पिता का नाम स्व० सरयुग सिंह, निवास स्थान-
नरगदा, पत्रालय- जमसौत, थाना- शाहपुर, जिला- पटना, राज्य-
बिहार, नागरिकता- भारतीय, जिन्हे 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 हितचद् उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हे
इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मोबाईल नं०- 9334313485 पैन नं०-.....

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यरूपि, निबंधन कार्यालय- 101, आर०
के. पुरम, खगौल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के
अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरूण पिता का
नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलाश विला, मुरलौचक,
जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री शशि कान्त,
पिता का नाम स्व० सरुन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर
शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना,
पिन कोड- 800002, (3) श्री शुभम सौरभ, पिता का नाम स्व०
सुधीर कुमार, निवासी- केयर ऑफ राम स्वारथ सिंह, रुपसपुर, नियर
देवी मंदिर, धनौत, पत्रालय- सहाय नगर (धनौत), थाना- रुपसपुर,
जिला- पटना, राज्य-बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है
जिन्हे आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्त्यनकर्ता/ 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 रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो० नं० 8051000666.

मो० नं० 8051000111.

मो० नं० 7070899925.

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, परगना- फुलवारी शरीफ,
थाना वो थंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला-
पटना, जिसका थाना नं०- 30 (तीस), तौजी समिलात, खाता
संख्या- 390 (तीन सौ नब्बे), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या- 1253 (एक
हजार दो सौ तिरपन) में एराजी 15 डीसमल मिनजुमला एराजी 28
डीसमल में से।

SHREE OM SAI & SATYARUP

Partner



Amitesh

Subham

Shashi Kant

21/8/20

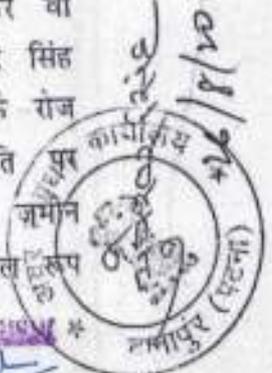
जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए -
निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण
विवरण इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख
का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक के पूर्वज
शिव प्रसाद महतो की खतियानी खानदानी सम्पति है। यह कि शिव
प्रसाद महतो अपने जीवन काल तक अनुसूची-1 की वर्णित सम्पति
पर काबिज दखल चले आ रहे थे। वो बाद शिव प्रसाद महतो
अपने पिछे दो पुत्रगण कमरा कुंज विहारी सिंह वो रामईश्वर सिंह
एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद शिव प्रसाद
महतो के स्वर्गवास के बाद कुंज विहारी सिंह वो रामईश्वर सिंह
अनुसूची-1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखल हुये। वो बाद
कुंज विहारी सिंह कुछ अरसा बाद नावलद स्वर्गवास कर गये।
नावलद स्वर्गवास हो जाने के कारण उनकी सम्पति भी रामईश्वर
सिंह को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो रामईश्वर सिंह
अपने पिछे एक मात्र पुत्री राम प्यारी देवी एवं सम्पति को छोड़कर
स्वर्गवास कर गये। वो बाद राम ईश्वर सिंह के स्वर्गवास के बाद
राम प्यारी देवी अनुसूची- 1 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखल
हुई। वो बाद राम प्यारी देवी अपने पिछे तीन पुत्रगण कमरा:
कामेश्वर सिंह वो परमेश्वर सिंह वो भूनेश्वर सिंह यानि जमीन
मालिक एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो कुछ
अरसा बाद कामेश्वर सिंह अपने पिछे अपनी पत्नी अंकिता सिन्हा
एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद अपने पति
के स्वर्गवास के बाद अंकिता सिन्हा अपने पतिदार के साथ
अनुसूची संख्या- 1 की वर्णित सम्पति पर इजमालन काबिज दखल
हुई। वो बाद परमेश्वर सिंह वो भूनेश्वर सिंह वो अंकिता सिन्हा ने
दिनांक- 05/10/2018 ई0 को लिखित बटवारा द्वारा बटकर वो
अलग होकर अनुसूची संख्या- 1 की वर्णित सम्पति भूनेश्वर सिंह
को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो तिथी बटवारा के रोज
से जमीन मालिक अनुसूची संख्या- 1 की वर्णित सम्पति पर
काबिज दखल चले आ रहे है वो है। इस प्रकार से जमीन
मालिक अनुसूची संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर कब्जा दखल रूप
से प्रमाणित है।

Amitabh
05/10/2018

05/10/2018
Amitabh

Sheeti Kart
26/8/20



SHREE OM SAI & SATYANSHI *

Partner

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।

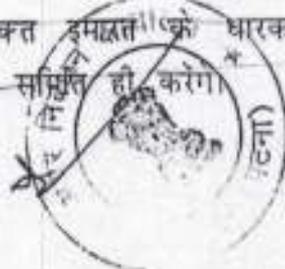
यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।

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 डेवलेपरस 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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगे 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 करेंगे।

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी सम्पत्ति हो करेगा।



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

26/08/2020

26/08/2020

Shadi Kant
26/8/20

26/8/20

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 41 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 59 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 41 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित 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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।
8. यह कि डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।
9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect को नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।
10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अग

Amir Shahi
26/11/20

Subhash
26/11/20

Shashi Kant
26/11/20

26/11/20



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, 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 डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की राकित के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 06 वर्ष 06 माह की होगी वो कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का अलग से कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट 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/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकराजनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 41 प्रतिशत

Amal
26/1/20

Amal
26/1/20

Sheet 1/2
26/1/20

Sheet 1/2
26/1/20

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amal
Partner

क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 41 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 उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 59 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसे स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 41 प्रतिशत 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 41 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 (सामूहिक) उपयोग को अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप 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/सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करेगा यह जिसमें खास बातें निम्नवत है :-



SHREE OM SAI & SATYARKSHI

Partner

26/8/20

26/8/20

Sheet: 1/2

26/8/20

26/8/20

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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे 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 विक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 अग्रिम अथवा विक्री मूल्य का हिस्सा रखना बशर्त कि ऐसी प्राप्ति सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

26/11/22

26/11/22

Shadi Kant

26/11/22

26/11/22

अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगा जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेगा, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेगा। डेवलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण को उगाही नहीं कर सकेगा।

H. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 59 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. यह कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

J. डेवलपर 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 जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का वंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसे करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य बसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। वंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भाषित करेंगे, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

26/8/10

26/8/10

Shashi Kant
26/8/10

Shashi Kant
26/8/10



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

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 वचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद, दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार 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 अधिाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उत्तपन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निपेधाजा 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 बंनामी जमीन मालिक के बंनामीदार नहीं है।

(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 की वसूली खर्च पर चुनौती देगे।



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

Shree Sai
26/11/20

Sheet Kant
26/11/20

Subodh
26/11/20

Om Sai
26/11/20

(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 करेगा।

(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 देगा और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगा।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निवटान करने का अधिकार होगा।
19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 59 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगा।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यरिषि" के नाम से करेगा और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसको क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलाय्य शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (जमा निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) होने से क्षतिपूर्ति करेगा।



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

26/8/20

26/8/20

Shakti Kant

26/8/20

26/8/20

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकसक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. 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।

23. 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, सौंदी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

24. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 करावेंगे।

25. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. 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 अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित भूकंपों में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।



27. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता को हेसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जो गौजा- जगसौत, परगना- फुलवारी शरीफ, धाना वॉ अंचल वॉ सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वॉ जिला- पटना, जिसका धाना नं०- 30 (तीस), तीजी 5462, खाता संख्या- 390 (तीन सौ नब्बे), सर्वे खंभरा प्लॉट संख्या- 1253 (एक हजार दो सौ तिरपन) में एराजी 15 डॉसमल मिनजुमला एराजी 25 डी० में से जमीन।

यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमावंदी संख्या- 49 पर भुगतान किया जाता है, जो जमीन मालिक के माता के नाम पर दर्ज है।

जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- मठखान पोखरा।

दक्षिण :- पार्ट प्लॉट नं०- 1253 हाल खरीदार।

पुर्व :- रामचन्द्र सिंह।

पश्चिम :- राघो सिंह।

एग.भी.आर. मूल्य मो० 57,00,000/- (सन्तावन लाख रूपया)

मात्र।

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पर के कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

अनुसूची II

- बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।
- ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रंम भूकम्प रोधी ढांचा।
- civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/बिड़ला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन बालू एवं मसाला।
- परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी की होंगी।
- दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint Nerolac Berger) या इसी स्तर का होगा) की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
- खिड़कियाँ :- एल्युमिनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ फर्श :- विटरीफाईट टाइल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।
- शींचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शींचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उंचाई तक सभी शींचालय का साजोसमान Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम sported tiles का होगा।
- रसोई घर :- काला प्रेनोईट का कार्यकारी platform, तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उंचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।
- विजली व्यवस्था:- मानक विजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सेनी कक्ष में ए.सी. प्वाइंट।

Shanti Kant
16/8/20
06/01/20

Shanti Kant
16/8/20



SHREE OM SAI & SATYARTH

Partner

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने द्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. प्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तारों का तार होगा।

Amish
26/10/20

Shyam
26/10/20

Shashi Kant.

26/10/20

Om Sai
26/10/20



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

पथम पक्ष का हस्ताक्षर

21/8/20

1. Rahul Kumar Singh
S/o - Ram Babu Ray
Nabruganj Police
Choki Digha
Patna - 12
26/8/20

2. Ashish Kumar
S/o - Pushpesh Kr Sinha
Villt P.O - Nargada
P.S - Shahpur
Dis - Patna
Pincode - 801503
26/08/2020

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Shadi Kant
21/8/20

Kuphary
26/08/2020

Amitesh
26/08/2020

यह विलेख जमीन मौलिक एवं विकासक के निर्देश पर लिपिबद्ध किया गया है।



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

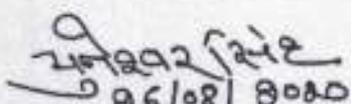
Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 114000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Stamp duty paid under Municipal Act	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 134500/-
Registration Fee		LLR + Proc Fee	Service Charge
FEE PAID A1 A8 A9 A10 B	0 C	0 LLR	500
	0 H1b	0 Proc.Fee	
	0 H2	0 Total	
	0 D	0 LII	
	0 DD	0 LIII	
	20000 J1	0 Mb	
	0 H1a	0 Na	
0 J2	0 LI		
TOTAL- 20000			
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500			


 Registering Officer
 Danapur

Date: 26/08/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 26th August 2020 by Bhuneshwar Singh S/O- Late Saryug Singh by profession Others. Status - Executant


 26/08/2020
 Signature/L.T.I. of Presentant

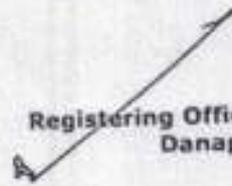
Date: 26/08/2020


 Registering Officer
 Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rahul Kumar Singh' age '26' Sex 'M', 'S/O-Ram Babu Rai', resident of 'House No.-329, Behind Police Chowky, Nasriganj, Dinpur Cum Khagaul, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 26/08/2020


 Registering Officer
 Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 155 on pages on 103 -122, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-24 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 26/08/2020

Token No. : 7656 Year : 2020 S.No. : 7481 SCORE Ver 4.4 Deed No. : 7348




 Registering Officer
 Danapur

8/26/2020

SHREE OM SAI & SONYARISHI


 Partner

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

स्थल जॉच



विकेता का हस्ताक्षर
अनुराग सिंह



केता का हस्ताक्षर
Amitesh
20/08/2020
Sushant
Shashi Kant
जार्चकर्ता का हस्ताक्षर
Shashi

SHRIE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

राहुल कुमार सिंह
Rahul Kumar Singh
जन्म तिथि/DOB: 11/11/1994
पुरुष / MALE



8184 1376 1443

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
INDIAN IDENTIFICATION AUTHORITY

पता
आसपास: राम बाबू राय,
फ्लॉयड नं. 329, पश्चिम
बंगलौर 4 वीं ब्लाक, बालरिज, 4
दिल्ली नगर पंचायत, पटना,
बिहार - 800012

Address:
50, Ram Babu Ray, House no
329, Behind Police Chowk,
Ward no. 04, Binapuri Com-
plex, Patna,
Bihar - 800012

8184 1376 1443

MEERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

राहुल कुमार सिंह
26.08.2020

SHREE OM SAI & SATYARISHI
Sai Sat
Partner

Serial No. 10969

Deed No. 9667



Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 13/09/2019 by **Ganar Prasad Singh**. A stamp duty of Rs. **255600/-** 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. **9667** in Book No. **1**, Volume No. **226** on pages from **548** to **567** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **34** / Year **2019**.

Date: 13/09/2019

Token No. 11176/2019

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

81/20111

दस्तावेज की जांच किया
एवं
ऑफिस में प्रस्तुत दस्तावेजों पर
13/09/19
श्री शक्ति
(असुर कुमार महाराज)

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 13.09.2019 को
(1) श्री **ओंकार प्रसाद सिंह**, पिता का नाम राम प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम- मड़रा, पोस्ट- सोने, जिला- जमुई, (2) श्रीमती **पुष्पा मल्लिक**, पति का नाम डॉ० वेदानन्द मल्लिक, निवासी - कादम्बरी निवास, लक्ष्मीसागर कॉलोनी, जिला- दरभंगा, (3) डॉ० **शरदेन्दु**, पिता का नाम स्व० श्री कृष्णदेव शरण सिंह, निवासी ग्राम- महेशपुर, पोस्ट- महेशपुर, जिला- मुंगेर, राज्य- बिहार एवं (4) श्री **सतीश कुमार** पिता का नाम स्व. कामता प्रसाद, निवासी भी-529, लोहिया नगर, निगर एल.आई. सी. कॉलोनी, योगीपुर मठ, कंकड़वाग, पटना, नगरपालिका- भारतीय, जिनके आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने को स्थिति को छोड़कर उनके नगराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक इतक



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Shree Om Sai
13/09/19
Satya Narayan Choudhary
13/09/19
Shree Om Sai
13/09/19
Satya Narayan Choudhary
13/09/19

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Amfesh Arun(Shree Om Sai And Satyarishi) Sig. <i>Amfesh</i> 13/09/19					
Claimant	Shashi Kant(Shree Om Sai And Satyarishi) Sig. <i>Shashi Kant</i> 12/05/19					
Claimant	Vishal(Shree Om Sai And Satyarishi) Sig. <i>Vishal</i> 13/09/19					
Presented By	Onkar Prasad Singh Sig. <i>Onkar Prasad Singh</i> 13/09/19					
Executant	Onkar Prasad Singh Sig. <i>Onkar Prasad Singh</i> 13/09/19					
Executant	Puspa Mallick Sig. <i>Puspa Mallick</i> 13.9.19					
Executant	Satish Kumar Sig. <i>Satish</i> 13.09.19					
Executant	Shardendu Sig. <i>Shardendu</i> 13/09/2019					



Onkar Prasad Singh
13/09/19

SHREE OM SAI & SATYARISHI
Amfesh
Partner

(2)

उत्तराधिकारी को शामिल करने) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

1. मो०ने० 8210999937.
2. मो०ने० 9334121920.
3. मो०ने० 9473240391.
4. मो०ने० 9771431567.

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि, निबंधन कार्यालय- 101, आर. के.पुरम, खगोलि दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरूण पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलाश विला, मुस्लीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री शशि कान्त, पिता का नाम स्व. सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, निवर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री विशाल, पिता का नाम स्व० सत्यदेव प्रसाद सिंह, निवासी- बी.-204, एन.टी.पी.सी. फेज-1, आशियाना राम नगरी, जिला- पटना, राज्य- बिहार, 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 रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो०ने० 8051000666.

मो०ने० 8051000111.

मो०ने० 9431418318.

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, तीजी नं- 5461 एवं 1571, खाता नं- 351 एवं 342 (तीन सौ इक्यावन एवं तीन सौ ब्यालिस), सर्वे प्लॉट नं- 1533, 1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 में कुल एराजी- 12295 वर्गफीट जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक रखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिकगण को स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे जमीन मालिक संख्या-1 श्री ओंकार प्रसाद सिंह ने एराजी- 2725 वर्गफीट प्लॉट संख्या-1533, 1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 दिनांक 04.05.2011 को किये गये गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि०, शास्त्रीनगर, पटना-23,



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

Shashi Kant
13/05/19

Amitesh
11/05/19

Shardendu
11/4/19

Rushka Malik
11/4/19

Om Sai & Satyarishi
13/05/19

(3)

शाखा कार्यालय- नरगदा, कैट सिवाला रोड, दानापुर द्वारा मुख्य कार्यपालक श्रीमती मृदुला प्रकाश, पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी- क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, कैट सिवाला रोड, दानापुर, पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 73, सी.डी.-12/2011, पृष्ठ संख्या- 344 से 352 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 4416/2011 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 3511 पर रसीद कट रही है।

जमीन मालिक संख्या-2 श्रीमती पुष्पा मल्लिक ने एराजी- 2690 वर्गफीट प्लॉट संख्या-1533,1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 दिनांक 13.08.2004 को क्रियेटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि०, शास्त्रीनगर, पटना-23, शाखा कार्यालय- नरगदा, कैट सिवाला रोड, दानापुर द्वारा मुख्य कार्यपालक श्रीमती मृदुला प्रकाश, पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी- क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, कैट सिवाला रोड, दानापुर, पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या-....., पृष्ठ संख्या-..... से तक पर अंकित कर वसीका संख्या-4256/2004 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 3507 पर रसीद कट रही है।

जमीन मालिक संख्या-3 डॉ० शरदेन्दु ने एराजी- 3758 वर्गफीट प्लॉट संख्या- 1533,1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 दिनांक 19.06.2012 को क्रियेटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि०, शास्त्रीनगर, पटना-23, शाखा कार्यालय- नरगदा, कैट सिवाला रोड, दानापुर द्वारा मुख्य कार्यपालक श्रीमती मृदुला प्रकाश, पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी- क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, कैट सिवाला रोड, दानापुर, पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 102, सी.डी.-17/2012, पृष्ठ संख्या- 545 से 555 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 5960/2012 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 5322 पर रसीद कट रही है।

जमीन मालिक संख्या-4 श्री सतीश कुमार ने एराजी- 3122 वर्गफीट प्लॉट संख्या- 1533 एवं 1551 दिनांक 09.11.2004 को क्रियेटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि०, शास्त्रीनगर, पटना-23, शाखा कार्यालय- नरगदा, कैट सिवाला रोड, दानापुर द्वारा मुख्य कार्यपालक श्रीमती मृदुला प्रकाश, पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी- क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, कैट सिवाला रोड, दानापुर, पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

Number
Ring
20s and

Shashi Kant
13/08/15
Shardendra
19/06/12
Pushpa Malik
15/11/04
15/11/12
15/11/12

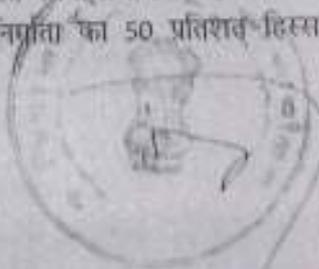
(4)

कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 132, पृष्ठ संख्या- 353 से 362 तक पर अंकित कर वसूली संख्या- 5783/2004 द्वारा हुआ है।

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 जायगा 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- 1 में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- 1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेगा।
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 डेवलेपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्मति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्चर्य किया है कि उक्त सम्मति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगे 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 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 विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी सम्मति ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणार्थी हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित अथ,



Handwritten signatures and dates on the right side of the page:

- Shardandh Shahu-Kant 13/05/15
- 13/05/15
- 15/05/15
- 15/05/15
- 15/05/15
- 15/05/15

SHREE OM SAI & SATYARISHU
Partner

(5)

पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित 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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान 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) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारी 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 डेवलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकारियों, 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। जैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार और

Shardendu

13.07.19

Shardendu

13/07/19

Shardendu

13/07/19

Shardendu

13/07/19



SHREE OM SAI & SATYARAM

Partner

Shardendu

13/07/19

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 जिसमें उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 3 वर्ष 6 माह की होगी एवं पहला ब्लॉक के निर्माण के प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर दूसरा ब्लॉक का निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी वो दूसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर तीसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी। वो हर ब्लॉक के कार्य पूर्ण करने का 6-6 महीने का कृपाकाल होगा। अगर इसी कंपनी को आगे जमीन मिलेगा तो उभयपक्षों की आपसी सहमति से अपार्टमेंट का निर्माण का समय सीमा लागू होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी एवं निर्माण कार्य ब्लॉक ए से प्रारंभ होगा, जो कि अपार्टमेंट के मेन गेट के सामने का ब्लॉक होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विक्रय/संश्लेषण एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विक्रय के लिए पंजीयना नामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित रही रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रीयों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अर्बध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर किसी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोर्ट के घरों/फ्लैटों पर जबकि वे फ्लैट जो उक्त विक्रयित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोर्ट का होगा।

Shankar
15/07/19

Shankar
15/07/19

Shankar
15/07/19

Shardendu
15/7/19

Pushkar
15/7/19



SHREE OM SAI & SATYASHRI
Partner

15 नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का सुशोधित 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 50 प्रतिशत 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 सोढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा अनुपातिक रूप 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/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत 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 को स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, टेकंदार, मजदूर और अन्य लोगों को 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।

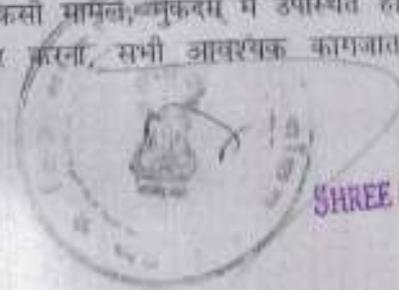
D. किसी भी याचिका-(writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य को समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं

Shankar 13-07-19

Shankar 13/07/19
Srinivasulu 17/07/19
Nishith 18/07/19
Srinivasulu 18/07/19

Shardendu 13/7/19

Purnima 13/7/19



SHREE OM SAI & SATYASHRI
Partner

वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी विक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मतबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 अग्रिम अथवा विक्री मूल्य का हिस्साब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तिर्या सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

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

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्वयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अनागत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बने और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य बढ़ाते और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी

Shashi Kant
13/03/12
Partner
13/03/12

Shardendu
13/03/12
Partner
13/03/12

Poojita Malik
13/03/12
Partner
13/03/12



SHREE OM SAI & SATYARISHU

Partner

(9)

कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे को जमीन पर नयी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं। K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सहम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है। L. डेवलपर सहमत है कि उन मामलों के छोड़कर जिनमें जमीन मालिक अपने शेयर की इकाई निर्माण के दौरान ही बेच रहा है, जमीन मालिक के शेयर के निर्माण की सुपूर्दगी के समय कोई जी. एस.टी. लगता है तो उसका वहन डेवलपर के द्वारा किया जाएगा। 18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

- (i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिवाचना 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 करारपन 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर 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 बेंनामी जमीन मालिक के बेंनामीदार नहीं है।
- (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 देगा।
- (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

13-07-17
13-07-17
13-07-17
13-07-17

Shashi Kant
13/07/17
Anurag
13/07/17
13/07/17

Shardendu
13/07/17



SHREE OM SAI & SATYARSI

Partner

13/07/17

पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगा।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा। 19. इस उन्नयन मनोबंध को शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगे।

20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि" के नाम से करेगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, 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 करेगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधों 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 निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

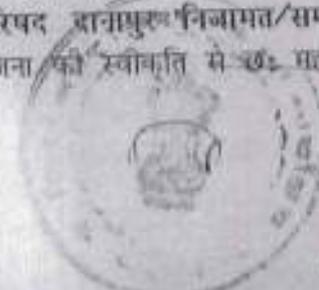
23. नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के

Shashi Kant
19/08/19
17/08/19
13.07.19

Amir Singh
15/08/19

Shardendra
15/08/19

Rishabh Singh
15/08/19



SHREE OM SAI & SATYARISHT

Partner

(11)

अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर् करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति में जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सोढ़ी 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. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगा 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 डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं ठपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल हैं वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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 करेगा और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होगा।

28. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि डेवेलपर बहुमंजिल इमारत के सभी जमीन का निर्बंधित एकरारनामा होने के 1-साल के अंदर डेवेलपर का नक्शा स्वीकृत करा लेना होगा तथा आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन दे देना होगा। यदि डेवेलपर समय सीमा में आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन देने में असफल रहता है तो जमीन मालिक को सहमति से आगे का

Shree Om Sai & Satyashikha
13/09/19

Shree Kant
13/09/19
Amit Kumar
13/09/19

Shardeshwar
13/09/19

Pushpa Malik
13/09/19



SHREE OM SAI & SATYASHIKHA

कार्य किया जायेगा।

30. यह कि जमीन मालिक एवं बिकासक के बीच समन्वय के लिए एक समन्वय समिति बनाई जाएगी। जिसमें जमीन मालिक तथा डेवलपर से तीन-तीन प्रतिनिधि रहेंगे, जिसकी बैठक प्रत्येक चार माह पर होगी।

31. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद डेवलपर और प्रथम पक्ष के द्वारा निर्मित बहुमंजिला भवन के मालिकों का एक एसोसियेशन बनाया जायेगा। इस अपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देखभाल बिहार ऑनररीषीप अपार्टमेंट रूल 2006 के अनुसार करेंगे। यदि डेवलपर विभिन्न चरणों में निर्माण की समय सीमा या गुणवत्ता बनाये रखने में असफल होते हैं तो आगे के कार्य के लिए जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

32. यह कि जमीन मालिक द्वारा क्रय विलेखों में सभी प्लॉटों का विवरण अंकित है परन्तु जमीन की नापी के अनुसार इस विलेख में वर्णित जमीन प्लॉट संख्या- 1551 में ही उपलब्ध है।

33. यह कि जमीन मालिक श्री ओंकार प्रसाद सिंह की एराजी- 2725 वर्गफीट जमीन में एराजी- 1500 वर्गफीट में भूतल पर मकान निर्मित है साथ ही बिकासक जमीन मालिक श्री ओंकार प्रसाद सिंह को उक्त मकान के एवज में मा. 5,00,000/- (पाँच लाख) रुपये नन रिफंडेबल रकम का भुगतान करेंगे।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों 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 खर्चों को पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-1

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, तौजी बिहार सरकार, जिसका प्लॉट नं. एवं एराजी निम्नवत है:-

खाता नं.	प्लॉट नं.	एराजी-
342	1551	12290 वर्गफीट
351	1545	1 वर्गफीट
342	1533	1 वर्गफीट
342	1553	1 वर्गफीट
342	1554	1 वर्गफीट
342	1549	1 वर्गफीट

कुल एराजी- 12295 वर्गफीट जमीन है, यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना

Shashi Kant
13/11/19

Pratiksha
13/11/19

Shardendu
13/11/19

Purnima
13/11/19

13.09.19

13/11/19



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

(13)

क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रुपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी फुलवारीशरीफ के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 3335 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी प्लॉटवार चौहद्दी निम्नवत है :-

प्लॉट संख्या- 1533, 1545, 1551, 1553, 1549 एवं 1554 की में कुल एराजी- 2725 वर्गफीट, जिसमें 1500 वर्गफीट में एक गेजिला मकान विहित है की चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश
दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं.- 1555 का अंश
पूरव :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश
पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं.- 1549

एम.भी.आर. मूल्य मो० 38,77,618/- (अड़तीस लाख सतहतर हजार छह सौ अठारह) रूपया जमीन का मूल्य मो० 23,77,620/- रूपये मात्र एवं संरचना का मूल्य मो० 15,00,000/-

प्लॉट संख्या- 1551 में कुल एराजी- 2690 वर्गफीट की चौहद्दी

उत्तर :- समिति की सहायक सड़क
दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश
पूरव :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश
पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं.- 1549

एम.भी.आर. मूल्य मो० 23,47,080/- (तेईस लाख सैतालीस हजार अस्सी) रूपया

प्लॉट संख्या- 1533, 1545, 1551, 1553, 1549 एवं 1554 में कुल एराजी- 3758 वर्गफीट की चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश
दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं.- 1555 एवं 1556
पूरव :- सर्वे प्लॉट नं.- 1554
पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश

एम.भी.आर. मूल्य मो० 32,78,940/- (सैतीस लाख अठहतर हजार नौ सौ चालीस) रूपया।

प्लॉट संख्या- 1551 एवं 1533 में कुल एराजी- 3122 वर्गफीट की चौहद्दी

उत्तर :- समिति की सहायक सड़क
दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं.- 1554
पूरव :- सर्वे प्लॉट नं.- 1553
पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश

एम.भी.आर. मूल्य मो० 27,24,010/- (सत्ताईस लाख चौबीस हजार दस) रूपया।

Sanjay Singh
13/09/19

Shankar
13/09/19

Shardendu
13/9/19

Pushpa Malik
13/9/19

SHREE OM SAI & SATYARISHI

कुल एम.पी.आर. मूल्य मो० 1,22,27,650/- (एक करोड़ बाईस लाख सत्ताईस हजार छह सौ पचास) रूपया ।
नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पेजी के कोड नं- 151 जौन- 2 पर अंकित है,

अनुसूची II

- बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।
ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प रोधी ढांचा।
- civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/विड़ला गोल्ट/ए.सी.सी.) ईट सोन बालू एवं मसाला।
- परिसञ्चन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें विड़ला पुट्टी कीहोमो।
- दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर मखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का फ्लटा प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्नेमेल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint Nerolac Berger या इसी स्तर का होगा) की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
- खिड़कियां :- एल्मिनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियां फर्श :- विट्रोफाईट टाइल्स ब्रण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।
- शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उंचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्रण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।
- रसोई घर :- काला ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उंचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।
- बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कक्ष में A.C. चाइटा।

Arjun Kumar Datta
13/07/19

Shankar
13/07/19

Shankar
13/07/19



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

Partner
13/07/19

(15)

लिफ्ट :- उह व्यक्तिषो का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/ Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगा।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएँ :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तारों का तार होगा।
6. सभी जमीन मालिक के एक फ्लैट के मुख्य रायन कंस में एक ए.सी. लगाकर डेवलपर द्वारा दिया जाएगा।

अनुसूची IV

अपार्टमेंट की खास सुविधाएँ :-

1. चिल्ड्रेन पार्क ।
2. मंदिर ।
3. सामुदायिक भवन ।
4. स्वीमिंग पुल ।
5. जिम ।
6. गेट पर सुरक्षा प्रहरी हेतु आवश्यक भवन ।
7. कार्यालय ।
8. मरम्मत एवं संधारण हेतु आवश्यक भवन की व्यवस्था ।

Omigamali Satish
13/09/15 13.09.15

Shadi Kant
13/09/15
Anirudh
13/09/15
Sobha
13/09/15

Shardul
13/09/15

Rushabhaliik
13/9/15

यह कि उभय पक्ष यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ-मानसिक स्थिति में सोच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के सम्मुख लिख दिया कि समय पर काम आवें एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

R/S

1. Rishikul Prasad Yadav
S/o Rastee Roy
Shakti Nagar, Khajurahi
Pinwar, Shahil Pur
801505
13/09/19

2. Aditya Rg Singh
S/o Bined K Singh
Banspur, Patna
801506
13/09/19

~~Lata~~
13/09/19

~~Pushpa Mallik~~
13/09/19

~~Shardendu~~
13/09/19

~~पथम पक्ष का हस्ताक्षर~~

~~Shadi Kant~~
13/09/19
~~Anuband~~
13/09/19

मुद्रित किया:-

~~संजीव कुमार~~
(संजीव कुमार)

अधिवक्ता

उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

~~द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर~~

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

~~13/09/19~~

~~(आनन्द कुमार)~~

~~विलेख लेखक, लाईसेंस नं.- 181/02
'चैम्बर', समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।~~



संजीव कुमार

Endorsement of Certificate of Admissibility

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. 255600/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan	Rs. 282125/-

Registration Fee		LLR + Proc Fee		Service Charge				
A1	1000 C	0	H1b	0	K1a	0	L1	0
AB	0 D	0	H2	0	K1b	0	L11	0
AG	0 DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0 E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0 H13	0	J2	0	L1	0		
TOTAL-								26025

LLR	0	Service Charge
Proc. Fee	0	
Total	0	

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

[Signature]
Registering Officer
Patna

Date: 13/09/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 13th September 2019 by Onkar Prasad Singh S/O Ram Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

[Signature]
13/09/19
Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 13/09/2019

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by "Rishi Kant Prasad Yadav" age 40 Sex 'M', 'S/O Rajdeo Ra', resident of 'Shakti Nagar, Phulwari Sharif, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 13/09/2019

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 296 on pages on 548-567, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-34 year 2019. The document no. is printed on the Front Page of the document.



Date: 13/09/2019

Token No. : 11176 Year : 2019 S.No. : 10969 SCORE Ver.4.1

Deed No. : id No. : 9667

[Signature]
Registering Officer
Patna

SHREE OM SAI & SATYARISHI
[Signature]
Partner

Serial No. 12771

Deed No. 11345



Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 25/10/2019 by Kaushal Koshore Thakur
A stamp duty of Rs. 103000/- 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.

This document has been registered as deed no. 11345 in Book No. 1, Volume No. 269 on pages from 200 to
218 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 40 / Year 2019

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

Date: 25/10/2019

Token No: 11508 /2019

SCANNED BY



दस्तावेज की जाँच किया
एवं
दस्तावेज में अतिरिक्त कीर्ति विकारी से अनुप्राप्त नहीं गया।

25/10/19
जाँच लिपिक
(प्रवीण कुमार)

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 19.09.2019 को
(1) श्री कौशल किशोर ठाकुर, पिता का नाम स्व. उमा नाथ
ठाकुर, निवासी- ग्राम+पोस्ट- समेली, थाना- फलका, जिला- कटिहार,
राज्य- बिहार,
(2) श्री रामप्रवेश सिंह, पिता का नाम तुलसी सिंह, निवासी-
ग्राम+पोस्ट- बजौरा, जिला- गया, नागरिकता- भारतीय, जिन्हें आगे
जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली
प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटायें जाने की स्थिति को छोड़कर
उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितवद्ध उत्तराधिकारी कां
शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम बंधू कहा गया है।
1. मो०नं० 7979812886
2. मो०नं० 9431681773



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

Kaushal Koshore Thakur
19/09/2019

Shashi Kant
19/09/19

19/09/19
19/09/19

District Registry Office, Patna

श्री :
के.पुम,
अंतर्गत :
का नाम
मुलीका
शशि है

Taken Number 11508 Reg. Year 2019 Serial Number 12771 Deed No.

Category	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amitesh Arun (Shree Om Sai And Satyarishi)						
Sig.	<i>Amitesh</i> 25/10/19						
Claimant	Shashi Kant (Shree Om Sai And Satyarishi)						
Sig.	<i>Shashi Kant</i> 25/10/19						
Claimant	Vishal (Shree Om Sai And Satyarishi)						
Sig.	<i>Vishal</i> 25/10/19						
Presented	Kaushal Koshore Thakur						
Sig.	<i>Kaushal Kishor Thakur</i> 25/10/2019						
Executant	Kaushal Koshore Thakur	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
Sig.	<i>Kaushal Kishor Thakur</i> 25/10/2019						
Executant	Rampravesh Singh						
Sig.	<i>राम प्रवेश सिंह</i> 25/10/19						
Witnessed	Aditya Raj Singh						
Sig.	<i>Aditya Raj Singh</i> 20/10/19						



Kaushal Kishor Thakur
19/10/2019

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amitesh
Partner

(2)

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यञ्जलि, निबंधन कार्यालय- 101, आर. कं.पुरम, खगौल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 कं अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरूण पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलाश विला, मुरलीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री शशि कान्त, पिता का नाम स्व. सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनौसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री विशाल, पिता का नाम स्व० सत्यदेव प्रसाद सिंह, निवासी- वॉ.-204, एन.टी.पो.सी. फंज-1, आशियाना राम नगरी, जिला- पटना, राज्य- विहार, कं माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बंधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, कं बीच सम्पादित हुआ।

मो०ने० 8051000666.

मो०ने० 8051000111.

मो०ने० 9431418318..

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना कं थाना नं- 30, तौजी नं- 5461 एवं 1571, खाता नं- 351 एव 342 (तीन सौ इक्यावन एव तीन सौ बेयालीस), सर्वे प्लॉट नं- 1556, 1533, 1545, 1553, 1554, 1555, 1549 एवं 1551 में कुल एराजी- 5841 वर्गफीट जमीन पर स्वामी कं रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक संख्या-1 कं खरीदगी सम्पति है जिसे जमीन मालिक संख्या-1 श्री कौशल किशोर ठाकुर ने प्लॉट संख्या- 1553, 1545, 1533, 1554, 1549 एवं 1551 में कुल एराजी- 2719 वर्गफीट दिनांक 25.04.2014 को क्रियेटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लिमिटेड शास्त्री नगर, जिला- पटना द्वारा मुख्य कार्यपालक मृदुला प्रकाश से खरीद किये है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में बसीका संख्या-4257/2014, बुक संख्या-1, जिल्द संख्या- 74, सी.डी.-12, पेज संख्या-364 से 375 द्वारा हुआ है। गल से अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामी कं रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल



SHREE OM SAI & SANYARISHI

Partner

Amitesh
19/05/19
Kanshal Kishor Thakur
19/05/2019

Shashi Kant
19/05/19
Vishal

राम प्रदीप सिंह
19/05/19

(3)

कब्जे में रहते हुए स्वयं अर्जित की गई सम्पत्ति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे हैं तथा जमाबंदी संख्या- 4703 पर लगान भुगतान करते हैं।

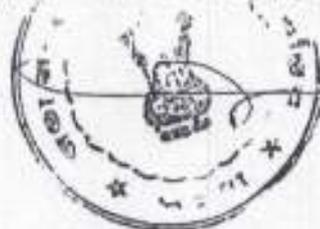
जमीन मालिक संख्या-2 श्री रामप्रवेश सिंह ने प्लॉट संख्या- 1555 एवं 1549 में कुल एराजी- 3122 वर्गफुट दिनांक 09.11. 2004 को क्रियटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि० जिसका निबंधित कार्यालय शास्त्रीनगर, कैंन्ट शिवला रोड, दानापुर, जिला- पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 132, पृष्ठ संख्या- 333 से 352 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 5782/2004 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 2725 पर रसीद कट रही है।

इस तरह दोनों जमीन मालिकगण अपनी-अपनी क्रय की गई जमीन पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे हैं तथा दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति हेतु किसी भी प्रकार का एकरारनामा करने का पूर्ण अधिकार जमीन मालिकगण धारित करते 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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।
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 डेवलेपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Sheela Kant
19/05/19

Kamlesh Kishor Thakur
19/09/2019

Amrit Singh
19/05/19

21/5/21
19/09/19

Amrit Singh

(4)

को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगे 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 करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी समिति ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद् डानापुर निजामत/ सम्बंधित 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 और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III से वर्णन के अनुरूप निर्मित 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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाले पौरिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा

6/11/19
Kanshal Kirloskar

Kanshal Kirloskar
19/09/2019

11/11/19
Kanshal Kirloskar

Shashi Kant
19/09/19

214
19/09/19



SHREE OM SAI & SATYASHRI

Partner

(5)

दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगा, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हों, 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 करेगा।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, 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 डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित 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 सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 3 वर्ष 6 माह की होगी एवं पहला ब्लॉक के निर्माण के प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर दूसरा ब्लॉक का निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी जो दूसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर तीसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी। जो हर ब्लॉक के कार्य पूर्ण करने का 6-6 महीने का कृपाकाल होगा। अगर इसी कंपनी को आगे जमीन मिलेगा तो उभयपक्षों की आपसी सहमति से अपार्टमेंट का निर्माण का समय सीमा लागू होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी एवं निर्माण कार्य ब्लॉक ए से प्रारंभ होगा, जो कि अपार्टमेंट के मेन गेट के सामने का ब्लॉक होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2)



SHREE OM SAI & SATYASHRI

Partner

Amrit
19/05/19

Shree
19/05/19

Shree
19/05/19

Kanshal Vikas Bhawan
19/05/2019

श्री ओम साई
19/05/19

(6)

तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप 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 रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देगे (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 रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15 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 50 प्रतिशत 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 सौड़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप 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 **amenities** के द्वारा जो नगर परिषद दानापुर



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

19/09/19

19/09/19

Shashi Kant
19/09/19

Kaushal Kishor Sharma
19/09/2019

— 214 अवेरा सिडि
19/09/19

(7)

निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

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

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों को 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे 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 उसको बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 अग्रिम 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 सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

11/10/19
Kansal

12/09/19
Kansal

Shankar Kant
12/09/19

Kansal Kishor Kishor
19/09/2019

पंजाब सिंह
19/09/19



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

G इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

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

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी 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 नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की सहमति से 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, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे 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 इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

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/ सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

L. डेवेलपर सहमत है कि उन मामलों के छोड़कर जिनमें जमीन मालिक अपने शेर को इकाई निर्माण के दौरान ही बेच रहा है,



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

19/09/2019

19/09/2019

19/09/2019

Kaushal Kishor Thakur
19/09/2019

21/09/2019

(9)

जमीन मालिक के शेर के निर्माण की सुपुर्दगी के समय कोई जी. एस.टी. लगता है तो उसका वहन डेवलपर के द्वारा किया जाएगा।
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 निकायो या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर मूद 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।

(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 डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19. इस उन्नयन मनोबंध के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों



SHREE OM SAI & SATYARTHIS

Associates
Partner

19/09/19
Kanshal Kishor Kaur
19.09.2019

Shahi Kant
19/09/19

राज प्रदीप सिंह
19/09/19

(10)

के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलेपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलेपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलेपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलेपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, 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।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलेपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 निमित्त इफरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने 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 (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति में जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवलेपर को आपसी सहमति से अपने को कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित



SHREE OM SAI & SONS

Am'test
Partner

19/10/19

Kanshal Kishor Thakur
19/09/2019

19/09/19

Shakti Kant
19/09/19

राज
19/09/19

(11)

इमारत में विक्री 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 का अधिकार होगा।

25. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 करायेगे।

26. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), विजली, plumbing and sanitary कार्य जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि डेवेलपर बहुमंजिल इमारत के सभी जमीन का निबंधित एकरारनामा होने के 1 साल के अंदर डेवेलपर का नक्शा स्वीकृत करा लेना होगा तथा आर.ई.आर.ए. (रैरा) में आवेदन दे देना होगा। यदि डेवेलपर समय सीमा में आर.ई.आर.ए. (रैरा) में आवेदन देने में असफल रहता है तो जमीन मालिक की सहमति से आगे का कार्य किया जायेगा।

30. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के बीच समन्वय के लिए एक समन्वय समिति बनाई जाएगी। जिसमें जमीन मालिक तथा डेवेलपर से तीन-तीन प्रतिनिधि रहेंगे, जिसकी बैठक प्रत्येक चार माह पर होगी।

31. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद डेवेलपर और प्रथम पक्ष के द्वारा निर्मित बहुमंजिल इमारत के मालिकों का एक एसोसियेशन



SHREE OM SAI & SATYARISHI

Ami kash
Partner

6/10/19
T.M.P.

19/09/19

Shashi Kant
19/09/19

19/09/19

21/9

Kamlesh / Kiran Thapar
19/9/19

(12)

बनाया जायेगा। इस अपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोशियेशन के सदस्य होंगे और सभी मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देखभाल बिहार ऑनरश्रीप अपार्टमेंट रूल 2006 के अनुसार करेंगे। यदि डेवलपर विभिन्न चरणों में निर्माण की समय सीमा या गुणवत्ता बनाये रखने में असफल होते हैं तो आगे के कार्य के लिए जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

32. यह कि जमीन मालिक द्वारा क्रय विलेखों में सभी प्लॉटों का विवरण अंकित है परन्तु जमीन की नापी के अनुसार इस विलेख में वर्णित जमीन प्लॉट संख्या- 1551 एवं 1549 में ही उपलब्ध है।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से बरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-1

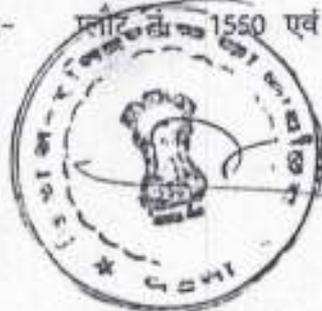
यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जमसैत, सर्वे धाना- दानापुर, वर्तमान धाना- दानापुर, जिला- पटना के धाना नं- 30, तीजी बिहार सरकार, जिसका प्लॉट नं. एवं एराजी निम्नवत है:-

खाता नं.	प्लॉट नं.	एराजी-
342	1551	2714 वर्गफीट
342	1554	1 वर्गफीट
342	1553	1 वर्गफीट
351	1556	1 वर्गफीट
342	1533	1 वर्गफीट
342	1549	3122 वर्गफीट
351	1555	1 वर्गफीट

कुल एराजी- 5841 वर्गफीट जमीन है, यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 4703 एवं 2725 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी प्लॉटवार चौहद्दी निम्नवत है :-

प्लॉट संख्या- 1553, 1545, 1533, 1554, 1549 एवं 1551 में कुल एराजी- 2719 वर्गफीट की चौहद्दी

उत्तर	:-	पार्ट प्लॉट नं.- 1551.
दक्षिण	:-	पार्ट प्लॉट नं.- 1551.
पूरव	:-	पार्ट प्लॉट नं.- 1551
पश्चिम	:-	प्लॉट नं. 1550 एवं 1549.



Shashi Kant
19/05/19

Signature
19/05/19

Kanchal Kishor Thakur
19/05/2019
SHREE OM SAI & SATYAJIT
Partner
19/05/19

SHREE OM SAI & SATYAJIT

Partner

(13)

एम.पी.आर. मूल्य मो० 23,73,000/- (तेईस लाख तिहत्तर हजार)
रूपया

प्लॉट संख्या- 1555 एवं 1549 की में कुल एराजी-
3122 वर्गफीट की चौहद्दी

उत्तर :- समिति प्लॉट नं.- 2.
दक्षिण :- प्लॉट नं.- 1554, 1556.
पूरब :- पार्ट प्लॉट नं.- 1549
पश्चिम :- प्लॉट नं.- 1549 एवं 1550.

एम.पी.आर. मूल्य मो० 27,25,000/- (सत्ताईस लाख पच्चीस
हजार) रूपया कुल एम.पी.आर. मूल्य मो० 50,98,000/-
(पचास लाख अठानवे हजार) रूपया

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के
कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प
रोधी ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट,
(अल्ट्राटेक/इमानी/बिड़ला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन
बालू एवं मसाला।

परिसंज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा
भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम
सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी कीहोगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे
पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का
पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह
सिन्थेटिक इन्मैल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint
Nerolac/ Berger या इसी स्तर का होगा) की
गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- एलमुनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ
फर्श :- विटरीफाईट टाइल्स ब्रान्डेड उच्च कोटि (Kajaria/
Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म
पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की
ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान
Potteryware, Somany, ESSCO, Spring



19/09/2017
Kanshal Kishor Thakur

Shashi Kant
10/09/17

19/09/17
Rajendra Singh

(14)

etc. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :-

काला ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उंचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :-

उह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :-

ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/ Sudhir के होगा।

कैमरा :-

Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक को सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगा।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीस घंटे अपने द्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तारों का तार होगा।
6. सभी जमीन मालिक के एक फ्लैट के मुख्य शयन कक्ष में एक ए.सी. लगाकर डेवलपर द्वारा दिया जाएगा।

अनुसूची IV

अपार्टमेंट की खास सुविधाएं :-

1. चिल्ड्रेन पार्क ।
2. मंदिर ।



SHREE OM SAI & SATYASHRI

Partner

6/10/19
Kamshal / Kirloskar / Mahindra
17/09/2019

6/10/19
Kamshal / Kirloskar / Mahindra

Shree Kant
19/09/19

श्री प्रवेश सिद्ध
19/09/19

3. सामुदायिक भवन ।
4. स्वीमिंग पुल ।
5. जिम ।
6. गेट पर सुरक्षा प्रहरी हेतु आवश्यक भवन ।
7. कार्यालय ।
8. मरम्मती एवं संधारण हेतु आवश्यक भवन की व्यवस्था ।

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

गवाहगण: -

1. Adityu Ray Singh
S/o - Binod Kumar Singh
Rupnagar, P.O. - Chaurant
Patna (Bihar)
Adityu Ray Singh
01/03/19

Karansthal / Kishor Thakur
श्रीम प्रवेश सिंह 19/05/19
पथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Chandra Shekhar Singh
S/o - H. Shrikant Singh
P.No. - 502 A, Meera Nagar 4th
Nehru Nagar
Near - 3rd B Block Office
Patna - 800 013
17/1/2019

Amitabh
19/9/19
Shashi Kumar
19/03/19
Vishal
19/4/19
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
यह विलेख जमीन मालिक एवं विकासक के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

मुद्रित किया:-

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

(आनन्द कुमार)
विलेख लेखक, लाईसेंस नं.- 181/02
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।



25/7/19

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

2800208 091902

**INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp**

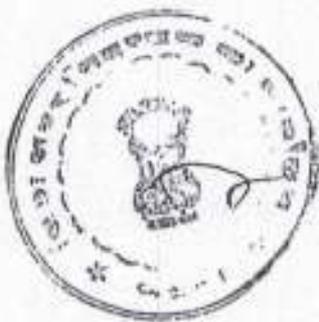


No.
Date Issued Date
Account Reference
Unique Doc. Reference
Purchased by
Description of Document
Property Description
Consideration Price (Rs.)
First Party
Second Party
Stamp Duty Paid By
Stamp Duty Paid (Rs.)
Reg. fee (Rs.)
LLR & P Fee (Rs.)
Miscellaneous Fee (Rs.)
Discor SC (Rs.)
Total Amount (Rs.)

: IN-BR05729593023790R
: 19-Sep-2019 11:26 AM
: SHCIL (FI)/ brshci01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
: SUBIN-BRBRSHCIL0106442660479862R
: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
: Not Applicable
: Not Applicable
: 0 (Zero)
: Not Applicable
: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
: 1,03,000 (One Lakh Three Thousand only)
: 26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
: 0 (Zero)
: 0 (Zero)
: 500 (Five Hundred only)
: 1,29,525 (One Lakh Twenty Nine Thousand Five Hundred And Twenty Five only)

1150894

2TH Yatai Bisi: Kairshal Kishor Phukan
19/09/2019



Amir Khat
19/09/19
Shadi Kant
19/09/19

Do not write or type below this line

SR 0005105577

Statutory Alert:

1. The application of this stamp duty certificate is subject to the provisions of the Stamp Act & regulations in force in Bihar. This Certificate can be used as a receipt for the stamp duty paid only.
2. The person who has applied for this certificate is liable for the collection of the certificate.
3. In case of any dispute regarding this certificate, the jurisdiction shall be of the Government of Bihar.

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



8258 1930 8275

आधार - आम आदमी का पहचान



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

श्री. SID बिन्दु कुमार सिंघ, पत्नी
बिधा 4, 14 ए.2, मातंगी मंदिर के पास,
अनुपम, मंडल नगर, नरवा, सहरा,
801506

Address: SID Binod Kumar Singh,
Yashoda Nwas A, 1547, Near
Gayatri Mandir, Rupuspur, Sahay
Nagar, Patna, Bihar, 801506

1947
1800 100 1947

http://uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No. 1947
Bengaluru-560 001

Wemin -

*Aditya K Singh
19/09/19*

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Aditya K Singh
Partner



Vishal
19.9.19

SHREE OM SAI & SATYANSHI
Amit
Partner

AMRISH KUMAR
Amrisha K
जनम तिथि DOB: 29/10/1993
SEX: MALE



7957 0347 2406

MERA AADHAAR MERI PECHHAN

भारतीय विधिकार पंचनाम प्राधिकरण
NATIONAL COMMISSION FOR MEDIATION AUTHORITY OF INDIA

पते:
S/O अमित कुमार अग्रवाल,
अपार्टमेंट - 179, सारता कॉलोनी,
राजीव, राजपुर, वाराणसी,
पिन - 844101

Address
S/O Amrisha Kumar Agarwal,
Apartment - 179, SARATA
COLONY RAJIPUR, VARANASI,
Uttar Pradesh
Pin - 844101



Amrisha K
19/10/19

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Amrisha K
Partner

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



प्रति नाम

Shashi Kant

जन्म तिथि DOB: 05/11/1992

पुरुष / MALE

8143 7557 0864



मेरा आधार, मेरी पहचान



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
INDIAN IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता

S/O Surendra Prasad Singh, बंगलूरु

सिन्धु नगरपालिका, सिन्धु नगर

पुर्वांचल, काठमाडौं, नेपाल

दिपा - ४००००२

Address

S/O Surendra Prasad Singh,

Surendra Villa, Shy Naryan

Chowk, Mitra Mandal Colony,

Anicabad, Patna,

Bihar - 800002



1800 300 1007

1800 300 1007

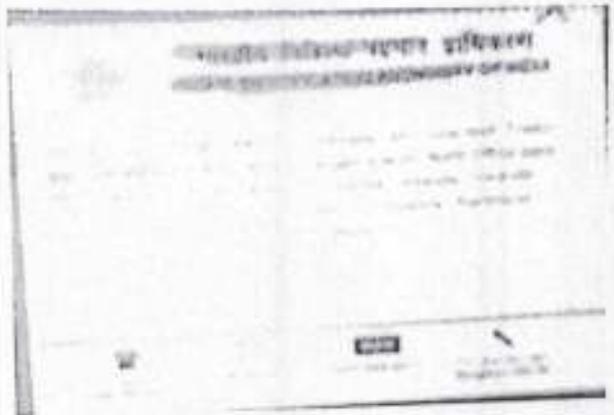
1800 300 1007

1800 300 1007

Shashi Kant
13/03/19

SHREE OM SAI & SATYARISHI

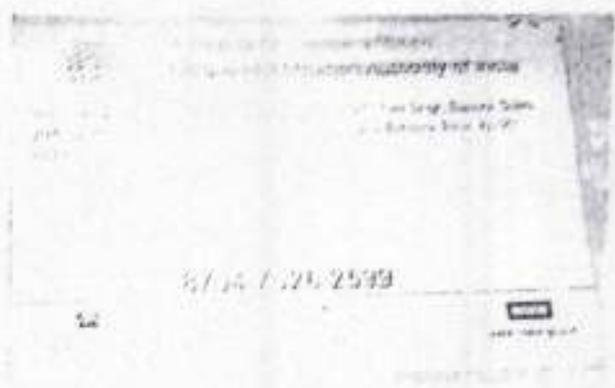
Partner



Kausthal Kishor Thakur
19/09/2019

SHREE OM SAI & SATYANISHI


Partner



शम पवेल मित्र
19/05/19

SHREE OM SAI & SATYARAJ
Handwritten Signature
Partner

Serial No. 3254

Deed No. 3400



Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 12/03/2020 by Vijay Prakash
A stamp duty of Rs. 32500/- 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. 3400 in Book No. 1, Volume No. 87 on pages from 142 to
160 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 11 / Year 2020

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

Token No: 3248/2020

Date: 17/03/2020

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक ...07/03/2020...को

- (1) श्री विजय प्रकाश पिता का नाम भुवनेश्वर लाल दास
 - (2) श्रीमती मृदुला प्रकाश पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी ग्राम- नारायणपुर, पोस्ट- अहिलवारा, थाना- विरौल, जिला- दरभंगा वर्तमान निवासी-क्रियेटिव इनक्लेव, नरगद्दा कैंन्ट शिवाला रोड, दानापुर, थाना- साहपुर, जिला-पटना, नागरिकता- भारतीय, जिन्हे 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 हितवद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगे) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।
1. मो० नं० 7004266500
 2. मो० नं० 7070994680



SHREE OM SAI & SATYANARAYAN

दस्तावेज की जांच किया एवं
दस्तावेज में अंकित तथ्यों की जांच के अनुसार सही पाया।
17/03/2020
जांच लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

Vijay Prakash
07/03/2020
Mridula Prakash
07.03.2020
Vishesh Kumar
07/03/2020

14
07/3/2020

District Registry Office, Patna

Token Number 3248 Reg. Year 2020 Serial Number 3254 Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Loukesh Kumar (Partner)						
Sig.	<i>Loukesh Kumar</i> 12/03/2020						
Claimant	Shashi Kant (Partner)						
Sig.	<i>Shashi Kant</i> 12/03/2020						
Claimant	Vishal (Partner)						
Sig.	<i>Vishal</i> 12/03/2020						
Executant	Mridula Prakash						
Sig.	<i>Mridula Prakash</i> 12.03.2020.						
Presented By	Vijay Prakash						
Sig.	<i>Vijay Prakash</i> 12.3.2020						
Executant	Vijay Prakash	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
Sig.	<i>Vijay Prakash</i> 12.3.2020						
Identified By	Aditya Raj Singh						
Sig.	<i>Aditya Raj Singh</i> 12/03/2020						



Vijay Prakash
7.3.2020

(2)

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि, निबंधन कार्यालय- 101, आर. के.पुरम, खगौल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री लौकेश कुमार पिता का नाम श्री सुनील कुमार, निवासी- राम जानकी निवास, फुलवारीशरीफ, करोड़ौचक, पटना एवं (2) श्री राशि कान्त, पिता का नाम स्व. सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अर्नासाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री विशाल, पिता का नाम स्व० सत्यदेव प्रसाद सिंह, निवासी- बी.-204, एन.टी.पी.सी. फेज-1, आशियाना राम नगरी, जिला- पटना, राज्य- बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हे आगे डेवलपर/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 रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो०नं० 8051000222.

मो०नं० 8051000111.

मो०नं० 9431418318..

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, तौजी नं- 5461 एवं 1571, खाता नं- 351 एवं 342 (तीन सौ इक्यावन एवं तीन सौ ब्यालिस), सर्वे प्लॉट नं- 1533, 1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 में कुल एराजी- 1081.58 वर्गफीट जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

जमीन मालिक श्री विजय प्रकाश एवं श्रीमती मृदुला प्रकाश ने एराजी- 1081.58 वर्गफीट प्लॉट संख्या-1533, 1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 दिनांक 04.05.2011 को क्रियेटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि०, शाखा कार्यालय- नरगदा, कैंट सिवाला रोड, दानापुर द्वारा अध्यक्ष श्रीमती मंजुला दास, पति का नाम श्री तारानन्द मल्लिक, निवासी- कोदाम्वरी निवास, लक्ष्मी सागर कॉलोनी, दरभंगा, बिहार से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 73, सी.डी.-12/2011, पृष्ठ संख्या- 317 से 325 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 4413/2011 द्वारा हुआ है, जिसका जमावंदी संख्या- 3506 पर रसीद कट रही है।

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

07/03/2020

07/03/2020

07/03/2020

07.03.2020

07.03.2020

आदेशानुसारं प्राप्तकृता/विक्रेता द्वारा विजये गये भूमि/संरचना
 मौजा/मुहल्ला (शुद्धी).....याना/वार्ड नं०.३९.....हो०नं०.....
 जन्मगत ०१/१२/१९५८ के दस्तावेज में वर्णित चौहदी उ०.१।१।५५५५ (५५५)
 नं०.३९/१२/१९५८ पू०मो.नं.३९.....प०.३९/१२/५८ के अनुरूप
 स्थल जांच किया गया। जांचोपरान्त वर्णित चौहदी के अनुसार
 उक्त मूखण्ड पर भूमि/संरचना....।९९।:५५.....यंगंकीट
 जो आवासीय/व्यावसायिक प्रधान/मुख्य/शाखा/सड़क पर
 पाया गया है।

०२ व साथीक, मुख्य सड़क पर
 रि-थत पाया।

(Signature)

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
 निपिज, जिला निबंधन कार्यालय परभवा
 16-3-2020



SHREE OM SAI & SATYAKUMAR

(Signature)
 Partner

(3)

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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा-विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।
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 रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगे 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 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 विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी समिति ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 55 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 45 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट/ऑफिस/दुकान इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 55 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

Venkatesh Kumar
07/03/2020

Vijay
07/03/2020

Shanki Kant
07/03/2020

Vijay Praveen
7.3.2020

Michela Praveen.
07.03.2020.



(4)

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

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा वातचीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों 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 कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect को नियुक्त करेगा। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगा, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

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 देगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगा। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगा।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकारियों, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगा, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। जैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



07/03/2020

07/03/2020

07/03/2020

07.03.2020

07.03.2020

(5)

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 3 वर्ष 6 माह की होगी एवं पहला ब्लॉक के निर्माण के प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर दूसरा ब्लॉक का निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी जो दूसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर तीसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी। जो हर ब्लॉक के कार्य पूर्ण करने का 6-6 महीने का कृपाकाल होगा। अगर इसी कंपनी को आगे जमीन मिलेगा तो उभयपक्षों की आपसी सहमति से अपार्टमेंट का निर्माण का समय सीमा लागू होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रera रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी एवं निर्माण कार्य ब्लॉक ए से प्रारंभ होगा, जो कि अपार्टमेंट के मेन गेट के सामने का ब्लॉक होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप 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 रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 55 प्रतिशत सुपर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों/दुकान/ऑफिस पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 45 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों का ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Vishal
07/03/2020

Vijay Kumar
07/02/2020

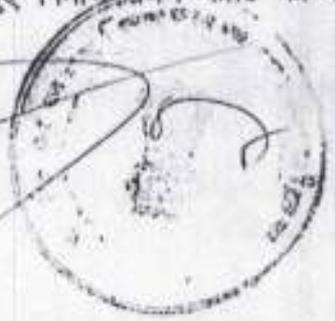
Shashi Kant
07/03/2020

Vijay Prasad
7.3.2020

Mridula Prabhat
07.03.2020.

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



(6)

15 नक्शा स्वीकृति के परचात भवन निर्माण होने पर मंजिलो मे बड़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्वति मे निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 55 प्रतिशत इकदार होंगे और उसी अनुपात मे क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन मे हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 55 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों/दुकानों/ऑफिसों मे "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 राँचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट/दुकान/ऑफिस बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बातें निम्नवत है :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम मे जमीन के कोटि परिवर्तन तथा 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 मे 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, मुकदमे मे उपस्थित होना, बचाव करना,

10/03/2020
07/03/2020

Shahid
07/03/2020

Shahid
07/03/2020

Vijay Prakash
7.3.2020

Mudhale Prakash
07.03.2020

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 विक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट/ऑफिस/दुकान आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से में देना और उसका अग्रिम अथवा विक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्त कि ऐसी प्राप्तिर्या सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपूर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपूर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/ऑफिस/दुकान आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/ऑफिस/दुकान के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 45 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट/ऑफिस/दुकान, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर अपने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे, फ्लैट/ऑफिस/दुकान इकाइयों/ tenements पार्किंग स्टाइ का मूल्य वसूले और अपने

Vijay Kumar
07/03/2020

Vijay Kumar
07/03/2020

Vijay Kumar Shakti Kant
07/03/2020

Pradula Prakash.
07.03.2020



(8)

छाते में अपने लिए रखे। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर कनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

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 डेवलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, रापय-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद रानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।
L. डेवलपर सहमत है कि उन मामलों के छोड़कर जिनमें जमीन मालिक अपने शेयर की इकाई निर्माण के दौरान ही बेच रहा है, जमीन मालिक के शेयर के निर्माण की सुपूर्दगी के समय कोई जी. एस.टी. लगता है तो उसका वहन डेवलपर के द्वारा किया जाएगा।
18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिवाचना 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर 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 बेंनामी जमीन मालिक के बेंनामीदार नहीं है।

(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 देगा।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या

SHREE OM SAI & SATYARAJ

Partner

Vijay Kumar
07/03/2020

Loukesh Kumar
07/03/2020

Shash Kant
07/03/2020

Vijay Prakash
7.3.2020

Prakash Prakash
07.03.2020

कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसका पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेगा।

(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 देगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निवटान करने का अधिकार होगा।
19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 45 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि" के नाम से करेगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के कोटी परिवर्तन उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, 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 करेगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर 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 विक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के जमीन में कोटी परिवर्तन 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।

23. नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा

10/03/2020
02/03/2020

07/03/2020

07/03/2020

Wijn Prabhat
7.5.2020

Mishula Prabhat.
07.03.2020.

(10)

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 जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति में जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. 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।

25. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 करायेगे।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), विजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि डेवेलपर बहुमंजिल इमारत के सभी जमीन का निर्बंधित एकरारनामा होने के 1-साल के अंदर डेवेलपर का नक्शा स्वीकृत करा लेना होगा तथा आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन दे देना होगा। यदि डेवेलपर समय सीमा में आवेदन दे देना होगा। यदि डेवेलपर समय सीमा में आवेदन दे देना होगा।

Vijay Kumar
07/03/2020

Vijay Kumar
07/03/2020

Sheet 1 Cont.
07/03/2020

Vijay Kumar
7.3.2020
Mridula Prabhat.
07.03.2020.



(11)

देने में असफल रहता है तो जमीन मालिक की सहमति से आगे का कार्य किया जायेगा।

30. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के बीच समन्वय के लिए एक समन्वय समिति बनाई जाएगी। जिसमें जमीन मालिक तथा डेवलपर से तीन-तीन प्रतिनिधि रहेंगे, जिसकी बैठक प्रत्येक चार माह पर होगी।

31. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद डेवलपर और प्रथम पक्ष के द्वारा निर्मित बहुमंजिला भवन के मालिकों का एक एसोसियेशन बनाया जायेगा। इस अपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देखभाल बिहार ऑनररीप अपार्टमेंट रूल 2006 के अनुसार करेंगे। यदि डेवलपर विभिन्न चरणों में निर्माण की समय सीमा या गुणवत्ता बनाये रखने में असफल होते हैं तो आगे के कार्य के लिए जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

32. यह कि जमीन मालिक द्वारा क्रय विलेखों में सभी प्लॉटों का विवरण अंकित है परन्तु जमीन की नापी के अनुसार इस विलेख में वर्णित जमीन प्लॉट संख्या- 1553 में ही उपलब्ध है।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से चरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह व्यवसायिक परती जमीन जो मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, ताँजी बिहार सरकार, जिसका प्लॉट नं. एवं एराजी निम्नवत है:-

खाता नं.	प्लॉट नं.	एराजी-	मूल्य
351	1551	1 वर्गफीट	मो 1,500/-
351	1545	1 वर्गफीट	मो 1,500/-
351	1533	1 वर्गफीट	मो 1,500/-
342	1553	1076.58 वर्गफीट	मो 13,60,000/-
342	1554	1 वर्गफीट	मो 1,500/-
342	1549	1 वर्गफीट	मो 1,500/-

कुल रकम मो 13,67,500/-

कुल एराजी- 1081.58 वर्गफीट जमीन है, यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रुपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी फुलवारीशरीफ के माध्यम से

07/03/2020
07/03/2020

07/03/2020
07/03/2020

07/03/2020
07/03/2020

07.03.2020



07/03/2020
07/03/2020

(12)

जमावंदी संख्या- 3506 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी प्लॉटवार चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सहायक सड़क
दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 एवं 1553
पूरव :- मेन रोड
पश्चिम :- समिति प्लॉट नं.- 12

एम.पी.आर. मूल्य मो० 13,67,500/- (तेरह लाख सड़सठ हजार पाँच सौ) रूपया मात्र तथा मो० 2,00,000/- (दो लाख) रूपये ननरिफंडेवल रकम आर.टी.जी.एस. के माध्यम से जमीन मालिक को भुगतेय है।

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।
ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प रोधी ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/विडला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें विडला पुट्टी कीहोगी।
दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्नेमेल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint Nerolac Berger या इसी स्तर का होगा) की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- एल्मुनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ
फर्श :- विटरीफाईट टाइल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उंचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

सर्वो घर काला पेनाईट फा कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24"



10/03/2020
08/03/2020

07/03/2020

07/03/2020

7.3.2020

07.03.2020.

(13)

उंचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/ Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तारों का तार होगा।
6. सभी जमीन मालिक के एक फ्लैट के मुख्य राशन कक्ष में एक ए.सी. लगाकर डेवलपर द्वारा दिया जाएगा।

अनुसूची IV

अपार्टमेंट की खास सुविधाएं :-

1. चिल्ड्रेन पार्क ।
2. मंदिर ।
3. सामुदायिक भवन ।
4. स्वीमिंग पुल ।
5. जिम ।
6. गेट पर सुरक्षा प्रहरी हेतु आवश्यक भवन ।
7. कार्यालय ।
8. मरम्मत एवं संधारण हेतु आवश्यक भवन की व्यवस्था ।

SHREE OM SAI & SATYAN

Partner



Vishal
07/03/2020

lokesh kumar
07/03/2020

Shashi Kant
07/03/2020

Vij's Prakash
7-3-2022

Mridula Prakash.
07.03.2020.

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

गयाहगणः -

1. ADITYARAJ SINGH
S/O-Binod kr Singh
Add: Ripanpur, Patna
P.O- Dhanaut 801506
Aditya (aj/Singh
9835555327

Vijay Prakash
7.5.2019.

Midula Prakash
07.03.2020.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Ramesh Das
7/3/2020
RAMESHWAR DAS
S/O LT U.S. DAS

Vishal
07/03/2020

Loukesh Kumar 07/03/2020
Sharbi Kumar
07/03/2020

At + P.O. - HARIBHOVAR
Via - NEHARA

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

DIST - DARBHANGA
BIHAR

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

मुद्रित किया:-

Dur
(धर्मवीर कुमार)
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

Ranjan Singh
07/03/2020

(आनन्द कुमार)

विलेख लेखक, लाईसेंस नं.- 181/02
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,



[Handwritten signature]

Endorsement of Certificate of Admissibility

Under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule 1 or 1-A, No. 'DS'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 32500/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan	Rs. 59025/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	500
	AS	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	1	5000	K1c	0	Mb	25	Total	0	
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
	TOTAL-												

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

[Signature]
Registering Officer
Patna

Date: 12/03/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 12th March 2020 by Vijay Prakash Bhuneshwar Lal Das by profession Others. Status - Executant

Vijay Prakash
12.3.2020

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 12/03/2020

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

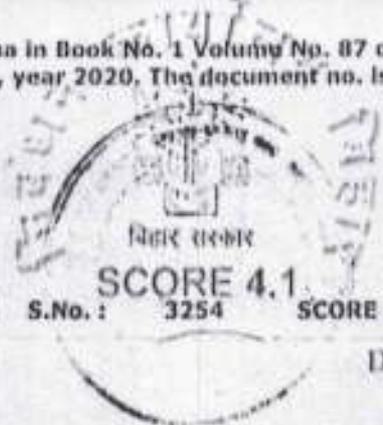
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Aditya Raj Singh' age '28' Sex 'M', 'Binod Kumar Singh', resident of 'Yasoda Niwas, A-1547, Near Gayatri Mandir, Rupaspur, Sahay Nagar, Patna '), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 12/03/2020

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 87 on page no. 142 to 160 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 11 , year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.



Book No. 03/2020

Year : 2020

S.No. :

3254

SCORE Ver.4.1

[Signature]
Registering Officer
Deed No. : 3400 Patna

DEED NO: 3400

SHREE OM SAI & SATYANAND

CR. 28002020307060.
INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp



Certificate No.	: IN-BR00452017500293S
Certificate issued Date	: 07-Mar-2020 02:25 PM
Account Reference	: SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	: SUBIN-BRBRSHCIL0110919235113764S
Purchased by	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Description of Document	: Not Applicable
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: Not Applicable
Second Party	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Stamp Duty Paid By	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 28,500 (Twenty Eight Thousand Five 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.)	: 55,025 (Fifty Five Thousand And Twenty Five only)

73. 3240/2020

Vijay Prasad Mishra Prasad.
 7.3.2020
 07.03.2020

Sibal
 07/03/2020

Vandana Kumar
 07/03/2020

Shashi Kant
 07/03/2020



(Handwritten signature)

Do not write or type below this line

SHREE OM SAI & SATYARISHI
(Handwritten signature)
Partner

SIR 0006913752

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.india-stamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website, renders it invalid.
2. The value of stamping the document is as the terms of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Corporate Authority.



SI 2000202003/2003

INDIA NON JUDICIAL Government of Bihar e-Stamp



Certificate No.	: IN-BR09477380917022S
Certificate issued Date	: 12-Mar-2020 12:21 PM
Account Reference	: SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	: SUBIN-BRBRSHCIL0110954588894555S
Purchased by	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Description of Document	: Not Applicable
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: Not Applicable
Second Party	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Stamp Duty Paid By	: SHREE OM SAI AND SATYARISHI
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 4,000 (Four Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	: 0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	: 0 (Zero)
Discre SC (Rs.)	: 0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	: 4,000 (Four Thousand only)

3218/2003



lokesh Kumar Vijay Prakash Michula Prakash

Shashi Kant

Do not write or type below this line

SHREE OM SAI & SATYARISHI
Shree Om Sai
Partner

SR 0006914311

Statutory Alert:

The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at www.statetstamp.com. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The burden of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. Fraudulent and irregularities should be reported to the Competent Authority.



रफ्तार = 1081.58 वर्ग मीटर
व्यवसायिक, मुख्य सड़क पर
स्थित प्लॉट।

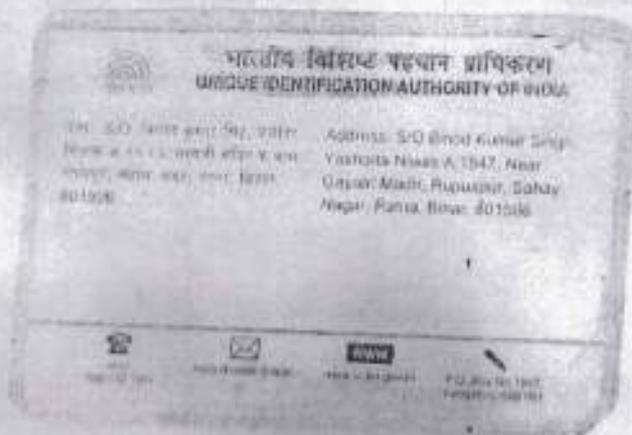
सुरेन्द्र प्रसाद सिंह
निपिक, गिला निबंधन कार्यालय, पटना
16-3-2020

SHRIGIRI OM SAI & SATYARISHI

Partner



Aditya



Aditya Raj Singh

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
 भारत सरकार
 Unique Identification Authority of India
 Government of India



नामांकन क्रमांक/Enrolment No. 0000/00352/71513

Vijoy Prakash (विजय प्रकाश)

पुरुष

Date: 06/02/2017

S/O, Bhubneshwar Lal Das, Creative Enclave,
 Danapur Cantt Shiwala Road, School Of
 Creative Learning, Nargada, Jamsaut, Patna,
 Bihar - 801503

- आधार पहचान का अर्थ है, नागरिकता का नहीं।
- पहचान का प्रमाण अतिरिक्त औपचारिकता प्राप्त करें।
- यह एक इलेक्ट्रॉनिक प्रमाण प्राप्त करा हुआ है।

आपका आधार क्रमांक Your Aadhaar No.

8526 3653 9590



मेरा आधार, मेरी पहचान



help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

- आधार देश भर में मान्य है।
- आधार के बिना अर्को एक ही बार नामांकन दर्ज करवाने की आवश्यकता है।
- आधार अपने परिवार के सदस्यों के लिए भी एक साथ दर्ज कराया जा सकता है।
- आधार को अपडेट करना आवश्यक है।
- Aadhaar is valid throughout the country.
- You need to enrol only once for Aadhaar.
- Please update your mobile number and e-mail address. This will help you to avail various services in future.



भारत सरकार
 GOVERNMENT OF INDIA



विजय प्रकाश
 Vijoy Prakash
 जन्म तिथि/DOB:
 18/09/1956
 लिंग / GENDER:
 पुरुष / MALE



8526 3653 9590

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
 UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:

भुवनेश्वर लाल दास,
 क्रिएटिव एन्क्लेव, रामगढ़
 कैंट शिवाला रोड, स्कूल
 ऑफ क्रिएटिव लर्निंग,
 नरगाड़ा, जमसात,
 पटना,
 बिहार - 801503

Address:

Bhubneshwar Lal Das,
 Creative Enclave, Danapur Cantt
 Shiwala Road, School Of Creative
 Learning, Nargada, Jamsaut,
 Patna,
 Bihar - 801503

8526 3653 9590

MEERA ADHAAR, MERI PEHACHAN

Vijoy Prakash
 7.3.2017

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
 भारत सरकार
 Unique Identification Authority of India
 Government of India

आधार / Enrollment No. 14279532609188

To
 Loukesh Kumar
 S/O. Suresh Kumar
 28th Janki Chowk
 Phoolbagh Street
 Laxmi Nagar
 Panchsheel Park
 Phoolbagh Street
 New Delhi - 110017
 9204001888



KH435321806FT

43532188



आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No

5417 1721 0321

आधार - आम आदमी का अधिकार



भारत सरकार
 Government of India



लोकेश कुमार
 Loukesh Kumar

आधार संख्या / UID No. 14279532609188
 लिंग / Gender Male

5417 1721 0321



आधार - आम आदमी का अधिकार

Loukesh Kumar
 02/03/2020

SURESH Usha Sarda
 Partner



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
भारत सरकार
Unique Identification Authority of India
Government of India



E-Aadhaar Letter

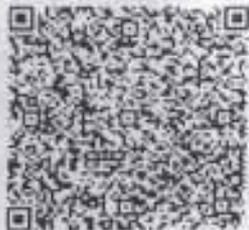
नामांकन क्रमांक/Enrolment No.: 1427/89033/00077

Vistal (पितामह)

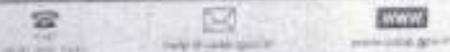
S/O Satyadev Singh, Vill-chakakhusain, Mansi,
Khagana,
Bihar - 851214

आपका आधार क्रमांक/ Your Aadhaar No.:

4018 9093 8175



आधार-आम आदमी का अधिकार



- आधार देश भर में मान्य है।
- आधार के लिए आपको एक ही बार नामांकन दर्ज करवाने की आवश्यकता है।
- आपका अपना नवीनतम मोबाइल नंबर तथा ई-मेल पता दर्ज कराना, इससे आपको विभिन्न सुविधाएं प्राप्त करने में सहायित्व करती है।

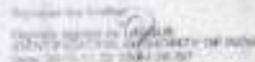
सूचना

- आधार पत्रपत्र का प्रमाण है, नागरिकता का नहीं।
- पहचान का प्रमाण ऑनलाइन अधिष्ठाता द्वारा प्राप्त करें।
- यह एक इलेक्ट्रॉनिक पत्रिका 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.

Vishal
07/03/2020



- Aadhaar is valid throughout the country.
- You need to visit only once to Aadhaar.
- Please update your mobile number and e-mail address. This will help you to avail various services in future.



भारत-सरकार

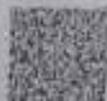
GOVERNMENT OF INDIA



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA



पितामह
Vistal
जन्म तिथि DOB: 15/12/1987
पुरुष / MALE



पता:

जन्मदेव सत्यदेव सिंह, विस-
नरहमेरौनी, मानसी,
खगड़िया,
बिहार - 851214

Address:

S/O Satyadev Singh, Vill-
chakakhusain, Mansi, Khagana,
Bihar - 851214

4018 9093 8175

4018 9093 8175

आधार-आम आदमी का अधिकार

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

SHREE OM SAI & SATYANSHU

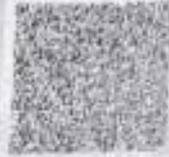
Sai
Partner

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
ADYFS7629C



एनए नंबर
SHREE OM SAI AND SAIYANSHI

08/07/2015

एनए नंबर की शुरुआत
Date of Incorporation/Start operations
14/06/2015

SHREE OM SAI & SAIYANSHI

Signature
Partner

Serial No. 10718

Deed No. 10010



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

This document was presented for registration on **06/09/2019** by **Nirmala Mallik**.
A stamp duty of Rs. **102600/-** 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. **10010** in Book No. **1**, Volume No. **235** on pages from **305** to
323 and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **35** / Year **2019**

17/10/19
2019

Date: 19/09/2019

Token No: 10914 /2019

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

रत्नवेज की जाँच किया
एवं
संज्ञित में अधिकारी जिनकी के अनुसार किया।
06/09/19
जाँच लिपिक
(अरुण कुमार महापात्र)

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 06/09/2019 को
(1) श्रीमती निर्मला मल्लिक, पति का नाम श्री मिथिलेश कुमार
मल्लिक, निवासी- ग्राम- पोस्ट- भवानीपुर, थाना- सिहवाग, जिला- दरभंगा,
राज्य- बिहार,

(2) श्रीमती मंजरी झा, पति का नाम डॉ० श्रीकृष्ण झा, पता-
सोराट, थाना- रहिका, जिला- मधुबनी, राज्य-बिहार, नागरिकता-
भारतीय, जिन्हें जागे जमीन मालिक के नाम से सम्बन्धित 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।

- 1. मां०ने० 9939379094.
- 2. मां०ने० 9631252629.



Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including names like 'Nirmala Mallik' and 'Manjari Jha' with dates.

District Registry Office, Patna

Case Number 10914

Reg. Year 2019

Serial Number 10718

Case Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amitesh Arun (Partner) Sig. <i>Amitesh</i> 6/9/19						
Claimant	Shashi Kant (Partner) Sig. <i>Shashi Kant</i> 06/09/19						
Claimant	Vishal (Partner) Sig. <i>Vishal</i> 06/9/19						
Executant	Manjari Jha Sig. <i>मंजरी झा</i> 8-2-2019						
Presented By	Nirmala Malik Sig. <i>Nirmala Malik</i> 6/9/19 <i>निर्मला मलिक</i>						
Executant	Nirmala Malik Sig. <i>निर्मला मलिक</i> 6/9/19 <i>निर्मला मलिक</i>						
Identified By	Rishi Kant Prasad Yadav Sig. <i>Rishikant prasad yadav</i> 6/9/19						

मानुसार प्राप्त/किया/दिखाया गया दिखाने वाले बुनियादी
 प्रमाणों पर ध्यान देना चाहिए। यदि कोई भी व्यक्ति इस प्रमाणों पर
 ध्यान नहीं देता तो उसे अपने अधिकारों का खतरा भोगना पड़ेगा।
 स्थल में प्रमाणों को सही ढंग से दिखाने के लिए प्रमाणों को
 उचित रूप में प्रस्तुत करना आवश्यक है। यदि कोई व्यक्ति
 जो आवश्यक/व्यवसायिक प्रमाणों को प्रस्तुत नहीं करता तो
 उसे अपने अधिकारों का खतरा भोगना पड़ेगा।



Nirmala Malik
(6/9/19)

निर्मला मलिक,
6/9/19

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Asst. Secy



(2)
पृ०

श्री ओम साई एण्ड सत्यरूषि, निबंधन कार्यालय- 101, आर. के.पुरम, खगोल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरूण पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलाश विला, मुरलीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री शशि कान्त, पिता का नाम स्व. सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीमाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002. (3) श्री विशाल, पिता का नाम स्व० सत्यदेव प्रसाद सिंह, निवासी- पी. 204, एन.टी.पी.सी. फेज-1, आशिषाना राम नगरी, जिला- पटना, राज्य- बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हे आगे डेवलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्वासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो०ने० 8051000666.
मो०ने० 8051000111.
मो०ने० 9431418318..

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसात, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, लौजी बिहार सरकार, खाता नं- 342 एवं 351 (तीन सौ चैर्यालिस एवं तीन सौ इक्यावन), सर्वे प्लॉट नं- 1533, 1545, 1551, 1553, 1555, 1549 एवं 1556 में कुल एराजी- 5786 वर्गफीट जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक देखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक संख्या-2 के पति श्री स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे जमीन मालिक संख्या-2 के पति डॉ० श्री कृष्ण झा ने प्लॉट संख्या- 1556, 1549, 1555, 1551 में कुल एराजी- 2740 वर्गफीट दिनांक 22.12.2004 को क्रियेटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लिमिटेड शास्त्री नगर, जिला- पटना द्वारा मुख्य कार्यपालक महुला प्रकाश से खरीद किये है जिसका निबंधन अथवा निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, बिल्ड संख्या- 132, पुस्त संख्या- 475 से 484

निबंधन
09/09/19
Shashi Kant
09/09/19

5/10/20

श्री जे. ए. ए.

5/10/20



SHREE OM SAI & SATYARISHI

निबंधन अधिकारी

6/10/19

(3)

तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 6510/2004 द्वारा हुआ है। तब से डॉ. श्रीकृष्ण झा अपनी क्रय की गई सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे अपनी पत्नी मंजरी झा को छोड़कर दिनांक 20.10.2007 को स्वर्गवास कर गये। अपने पति की मृत्यु के पश्चात् मंजरी झा अपने पति की पूर्ण सम्पत्ति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहती चली आ रही है।

जमीन मालिक संख्या-1 श्रीमती निर्मला मल्लिक ने प्लॉट संख्या- 1533, 1545, 1551, 1553 एवं 1554 में कुल एराजी- 3046 वर्गफीट दिनांक 16.10.2019 को क्रियटिव गृह निर्माण स्वावलम्बी सहकारी समिति लि० जिसका निर्बंधित कार्यालय शास्त्रीनगर, कैंन्ट शिवकुला रोड, दानापुर, जिला- पटना से क्रय की है जिसका निर्बंधन अवर निर्बंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 99, सी.डी.-16/2009, पृष्ठ संख्या- 340 से 347 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 6902/2009 द्वारा हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 3335 पर रसौद कट रही है।

इस तरह दोनों जमीन मालिकगण अपनी-अपनी क्रय की गई जमीन पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे हैं तथा दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान भुगतान कर रसौद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य सम्पत्ति हेतु किसी भी प्रकार का एकरारनामा करने का पूर्ण अधिकार जमीन मालिकगण धारित करते 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- 1 में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- 1 की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन

निर्मला मल्लिक
06/10/19
श्रीमती मंजरी
06/10/19

दिनांक 06/10/19

श्रीमती मंजरी झा
06-10-2019



निर्मला मल्लिक
6/10/19

(4)

मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।

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 डेवलेपरस ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आशवासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगे 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 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 विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के भारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायीं गयीं समिति ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित 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 और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

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 दोष टिकाऊ 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 शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत फ्लैट्स का



SHREE OM SAI & SATYARISHI

पुस्तक 11/12/2013
Shree Kant
06/09/13
11/11/11
नर्सिता मलिका
6-9-2013
S-V-2092

(5)

नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect की नियुक्ति करेगा। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगा, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर 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 करेगा। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेगा।

11. यह कि इस मनेबन्ध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगा, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। जैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद ली जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 3 वर्ष 6 माह की होगी एवं पहला ब्लॉक के निर्माण के प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर दूसरा ब्लॉक का निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी जो दूसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर तीसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी। जो हर ब्लॉक के कार्य पूर्ण करने का 6-6 महीने का कृपाकाल होगा। अगर इसी कंपनी को आगे जमीन मिलेगा तो उभयपक्षों की आपसी सहमति से अपार्टमेंट का निर्माण का समय सीमा लागू होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल

निष्पादन
शुद्धि
06/09/19
Total
06/09/19

शुद्धि
06/09/19

निष्पादन
06-9-2019



(6)

सहित रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी एवं निर्माण कार्य ब्लॉक ए से प्रारंभ होगा, जो कि अपार्टमेंट के मेन गेट के सामने का ब्लॉक होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट 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/संरक्षक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम प्लॉट के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपूर्द कर देगे (प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों का ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो बैसे स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपयुक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 50 प्रतिशत 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 में होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, पहरी घर, सम्मिलित शौचालय

Mukesh
06/10/19

Shanku
06/10/19

Shanku
06/10/19

मंजरी 2019

6-11-2019

पिन कोड: 2019

6-11-2019



एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा अनुष्ठातिक रूप 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/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत 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 परिणियमों 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 को स्वीकृति के लिए उन्हे 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 को 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेगे।

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 अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी सभितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका अग्रिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना जैशर्त कि ऐसी प्राप्तिर्था

पुस्तक/पान
शेल्स/कां-
05/09/19
6-3-2019
6-3-2019
6-3-2019



सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप 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 रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

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

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी 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 नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसा कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना शहरी विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को जम्मा डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विरासतियों, धोषणाओं,

नियमन
 शर्तों के
 अनुसार
 06/09/19

निर्भरता प्रतिक, गीजरी 2/19
 6-9-2019
 26-11-2019

शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद दानापुर विजापत/ सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।
L. डेवेलपर सहमत है कि उन मामलों के छोड़कर जिनमें जमीन मालिक अपने शोयर की इकाई निर्माण के दौरान ही बेच रहा है, जमीन मालिक के शोयर के निर्माण की सुपूर्दगी के समय कोई जो एम.टी. लगता है तो उसका बहन डेवेलपर के द्वारा किया जाएगा।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिवाचना 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 राबा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायो 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।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा 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



निर्माण-परिणाम
6-9-2019
मि.डी.ए.ए. 24
2-2-2019
श्री.ओ.साई.के.टी.
06/09/19
वि.ए.ए.
06/09/19

वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यरिषि" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्कलेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, देड 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।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 निमित्त इफरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. 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 नामिनी द्वारा वहन किया जाएगा।

23. नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 सुपूर्द करने में

निबटान
Shayari/Cont
06/12/19

निर्मला मलिक
6-9-2019
मंजरी अफ
6-9-2019



(चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति में जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे का कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. 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, सौदी 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. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प को विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि डेवेलपर बहुमंजिल इमारत के सभी जमीन का निर्बंधित एकरारनामा होने के 1 साल के अंदर डेवेलपर का नक्शा स्वीकृत करा लेना होगा तथा आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन दे देना होगा। यदि डेवेलपर समय सीमा में आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन देने में असफल रहता है तो जमीन मालिक को सहमति से आगे का कार्य किया जायेगा।



जितेंद्रा
 शाही (Cont)
 06/09/19
 26/09/19
 मंजूर 24/9 -
 6-9-2019
 26-9-2019

30. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के बीच समन्वय के लिए एक समन्वय समिति बनाई जाएगी। जिसमें जमीन मालिक तथा डेवलपर से तीन-तीन प्रतिनिधि रहेंगे, जिसकी बैठक प्रत्येक चार माह पर होगी।

31. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद डेवलपर और प्रथम पक्ष के द्वारा निर्मित बहुमंजिला भवन के मालिकों का एक एसोसियेशन बनाया जायेगा। इस अपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी मिलकर अपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देखभाल बिहार ऑनरशोप अपार्टमेंट रूल 2006 के अनुसार करेंगे। यदि डेवलपर विभिन्न चरणों में निर्माण की समय सीमा या गुणवत्ता बनाये रखने में असफल होते हैं तो आगे के कार्य के लिए जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

32. यह कि जमीन मालिक द्वारा क्रय विलेखों में सभी प्लॉटों का विवरण अंकित है परन्तु जमीन की नापी के अनुसार इस विलेख में वर्णित जमीन प्लॉट संख्या- 1551 में ही उपलब्ध है।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से चरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जमसात, सर्वे धाना- दानापुर, वर्तमान धाना- दानापुर, जिला- पटना के धाना नं- 30, तीर्ती बिहार सरकार, जिसका प्लॉट नं. एवं एराजी निम्नवत है:-

खाता नं.	प्लॉट नं.	एराजी-
342	1551	5780 वर्गफीट ✓
351	1545	1 वर्गफीट
342	1553	1 वर्गफीट
342	1554	1 वर्गफीट ✓
351	1556	1 वर्गफीट
342	1549	1 वर्गफीट
351	1555	1 वर्गफीट ✓

कुल एराजी- 5786 वर्गफीट जमीन है, यह लेख्य सम्पत्ति अजर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका चार्जिक लगान मो. 5 रुपये अलावे शेष बिहार सरकार को जंचलीधिकारी फूलवारीशरीफ के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 3335 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी प्लॉटवार

निर्माण
Date/Cont
06/03/19
11/11/19

मि. जे. डी. सि. 2020-2019

बि. जे. ल. म. लि. म.
6-9-2019

चौहद्दी निम्नवत है :-

प्लॉट संख्या- 1533, 1545, 1551, 1553 एवं 1554 की
में कुल एराजी- 3046 वर्गफीट की चौहद्दी

उत्तर :- समिति की सहायक सड़क
दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश
पूरब :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश
पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश

एम.भी.आर. मूल्य मो० 26,60,000/- (छब्बीस लाख साठ हजार)
रुपया

प्लॉट संख्या- 1556, 1549, 1555 एवं 1551 की में
कुल एराजी- 2740 वर्गफीट की चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश
दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश
पूरब :- सर्वे प्लॉट नं.- 1551 का अंश
पश्चिम :- सर्वे प्लॉट नं.- 1549.

एम.भी.आर. मूल्य मो० 23,91,000/- (छब्बीस लाख साठ हजार)
रुपया कुल एम.भी.आर. मूल्य मो० 50,51,000/- (पचास
लाख इक्यावन हजार) रुपया

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के
कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है.

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं टांचागत विवरण।

टांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकंप
रोधी टांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट,
(अल्ट्राटेक/इमानी/बिड़ला गोल्ड/प.सी.सी.) इंट सान
बालू एवं मसाला।

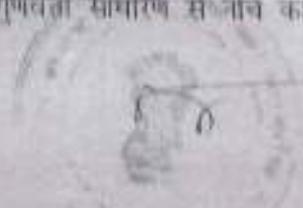
परिसंजन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा
भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम
सतह एवं बाहर की दीवारें विड़ला पुट्टी की होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का टांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे
पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का
पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह
सिन्थेटिक इन्मेल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint
Nerolac Berger या इसी स्तर का होगा) का
गुणवत्ता सामांरण से नीचे का नहीं होगा।

Shree (Cont)
06/09/19
01/11/19

Se - 2019

निर्भरता मालिक,
6-5-2019



5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली त्रिसमे त्रिवि का तार होगा।
6. सभी जमीन मालिक के एक फ्लैट के मुख्य रायन कक्ष मे एक ए.सी. लगाकर डेवलपर द्वारा दिया जाएगा।

अनुसूची IV

अपार्टमेंट का खास सुविधाएं :-

1. चिल्ड्रेन पार्क ।
2. मंदिर ।
3. सामुदायिक भवन ।
4. स्वीमिंग पूल ।
5. जिम ।
6. गेट पर सुरक्षा प्रहरी हेतु आवश्यक भवन ।
7. कार्यालय ।
8. मरम्मतों एवं संधारण हेतु आवश्यक भवन की व्यवस्था ।

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

गवाहभणः -

1. f. shikant prasad yadav N निर्मला मठिका
 S/o Rajdeo Roy मंजरी 6-9-2019
 Shakti Nagar Khoslimli पर्येग पक्ष का हस्ताक्षर
 Phulwari Sharif Patna 801505
 9-9-2019
 Anil Kumar

2. Loukesh Kumar Shakti Kant
 Poon Janki, N. H. No. 06/09/19
 Kasoni Chack, Phulwari Vimal
 Sharif Patna-801505 01/9/19
 द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:-

(संजय कुमार)

अधिवक्ता

उद्योगीजी का चेंबर
समाहरणालय अधिवक्ता सभ,
पटना।

यह विलेख जमीन मालिक एवं विकसक के बिदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

(आनन्द कुमार)

विलेख लेखक, लाईसेंस नं.- 181/02
'चेम्बर', समाहरणालय अधिवक्ता सभ,
पटना।

सभी प्रकार के राक

जब लिपिक

6/9/19

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Endorsement of Certificate of Admissibility

As per 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.

Amt. Paid under Indian Stamp Act	Rs. 102600/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt. Paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan	Rs. 129125/-

Registration Fee		LLR + Proc Fee		Service Charge				
1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lh	0
0	D	0	H2	0	K1b	0	Lli	0
0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
0	H1a	0	J2	0	Lj	0		0
				TOTAL				26025

LLR	0	
Proc. Fee	0	500
Total	0	

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

[Signature]
Registering Officer
Patna

Date: 06/09/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 06th September 2019 by Nirmala Malik - Mother-in-law of Kumar Malik by profession House Wife. Status - Executant

निर्मला मलिक 6/9/19

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 06/09/2019

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by Rishi Kant Prasad Yadav age 37, Sex 'M', Rajdeo Rai, resident of 'Near Shiv Mandir, shakti Nagar, khowa -Imi, patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 06/09/2019

[Signature]
Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 235 on page no. 305 to 323 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 35 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 10914

Year : 2019

S.No. : 10010

SCORE Ver. 4.1

Deed No. and No. :

Date : 19/09/2019

SCORE 4.1

Registering Officer
Patna

DEED NO. 10010

SHREE OM SAI & SATYARISHI
[Signature]

Serial No. 3256

Deed No. 3398



Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 12/03/2020 by Rameshwar Das
A stamp duty of Rs. 102700/- 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. 3398 in Book No. 1, Volume No. 87 on pages from 104 to
122 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 11 / Year 2020

No. 3226/2020.

Handwritten signature and date: 17/03/2020

Date: 17/03/2020

Token No: 3226 /2020

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
दस्तावेज में उल्लिखित शर्तों से अनुमति प्राप्त किया।

Handwritten signature and date: 17/03/2020
जायि सिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक ..07/03/2020.. को
श्री रामेश्वर दास पिता का नाम श्री उमा शंकर दास, निवासी
ग्राम- हाथीभौआर, बाया- नेहरा, पत्रालय-हाथीभौआर, थाना- वहेडा,
जिला- दरभंगा, राज्य- विहार, नागरिकता- भारतीय, जिन्हे 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 हितवद्ध उत्तराधिकारी को
शामिल करेंगे) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।
मो०नं०- 8416097328

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including names like Rameshwar Das, Shadi Kant, and dates like 07/03/2020.

District Registry Office, Patna

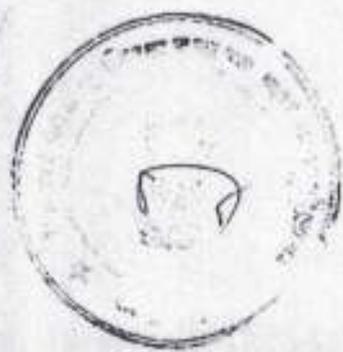
Token Number 3226

Reg. Year 2020

Serial Number 3256

Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Loukesh Kumar (Partner)						
Sig.	<i>Loukesh Kumar</i> 12/03/2020						
Claimant	Shashi Kant (Partner)						
Sig.	<i>Shashi Kant</i> 12/03/2020						
Claimant	Vishal (Partner)						
Sig.	<i>Vishal</i> 12/03/2020						
Presented By	Rameshwar Das						
Sig.	<i>Rameshwar Das</i> 12/3/2020						
Executant	Rameshwar Das	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
Sig.	<i>Rameshwar Das</i> 12/3/2020						
Identified By	Aditya Raj Singh						
Sig.	<i>Aditya Raj Singh</i> 12/03/2020						



Rameshwar Das
12/3/2020

(2)

एवं

श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि, निबंधन कार्यालय- 101, आर. के.पुरम, खगोल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री लौकेश कुमार पिता का नाम श्री सुनील कुमार, निवासी- राम जानकी निवास, फुलवारीशरीफ, करोड़ौचक, पटना एवं (2) श्री राशि कान्त, पिता का नाम स्व. सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री विशाल, पिता का नाम स्व० सत्यदेव प्रसाद सिंह, निवासी- बी.-204, एन.टी.पी.सी. फेज-1, आशियाना राम नगरी, जिला- पटना, राज्य- बिहार, 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 अधि-न्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो०ने० 8051000666.

मो०ने० 8051000111.

मो०ने० 9431418318..

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, तौजी नं- 5461 एवं 1571, खाता नं- 351 एवं 342, सर्वे प्लॉट नं- 1533, 1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 में कुल एराजी- 4020 वर्गफीट जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है जिसे जमीन मालिक श्री रामेश्वर दास ने एराजी- 4020 वर्गफीट प्लॉट संख्या- 1533, 1545, 1551, 1553, 1554 एवं 1549 दिनांक 05.12.2014 को क्रियेटिव गृह निर्माण स्वायत्तमयी सहकारी समिति लि०, शाखा कार्यालय- नरगदा, कैट सिवाला रोड, दानापुर द्वारा मुख्य कार्यपालक श्रीमती मृदुला प्रकाश, पति का नाम श्री विजय प्रकाश, निवासी- क्रियेटिव इन्कलेव, नरगदा, कैट शिवाला रोड, दानापुर, पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 218, सी.डी.-34/2014, पृष्ठ संख्या- 479 से 489 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 11080/2014 में दर्ज हुआ है, जिसका जमाबंदी संख्या- 5479 पर रजिस्ट्रार कट रही है।

SHREE OM SAI & SAI YAKSHI

Partner



Ram
22/12/14

lakesh kumar
07/02/2020

Shadi Kant
07/02/2020

Shadi Kant
07/02/2020

आदेशानुसार प्रारम्भ/देता/विक्रेता द्वारा खिजाये गये भूमि/संरचना
 माल/मुहल्लत/प्लान/खोला... धारा/पार्ट नं० ३०..... होनं०.....
 कागज/संख्या/..... रोड का दस्तावेज में वर्णित चौड़ी उन्नीस 1953
 ६ सेंटीमीटर का पूर्व/..... कागज/संख्या/..... अनुसूच
 स्थल जांच किया गया। जांचोपरान्त वर्णित चौड़ी के अनुसार
 उक्त भूखण्ड पर भूमि/संरचना..... ५०२०..... वर्गमीटर
 जो आवासीय/व्यावसायिक प्रधान/मुख्य/शाखा/सड़क पर
 बना गया है।

आवासीय प्लान (१९)
 सहायक सड़क प्लान स्थल/प्लान



(Signature)
 सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
 लिपिक, जिला निबंधन कार्यालय पटना
 16-3-2020

SHREE OM SAI & SAI

(Signature)
 Partner

(3)

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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेगा।
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 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 आश्चर्य किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगी 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 करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनायी गयी समिति ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित 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 और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-1 एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

Ram Kumar 7/3/20
Vishesh Kumar 07/03/2020
Shakti Kant 07/03/2020

SURESH OM SAI & SATYARISHI

Partners



(4)

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

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

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect को नियुक्त 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 है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ़े.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

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, अधिकारियों, 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। ऐसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

SHRADDH OM SAI & SATYAKUMAR

Partner



Ram Lal

Shanki Kant. 07/03/2020

07/03/2020

(5)

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का 3 वर्ष 6 माह की होगी एवं पहला ब्लॉक के निर्माण के प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर दूसरा ब्लॉक का निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी जो दूसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 1 वर्ष के अंदर तीसरा ब्लॉक के निर्माण कार्य प्रारंभ होगा और उसका समय सीमा भी 3 वर्ष 6 माह की होगी। जो हर ब्लॉक के कार्य पूर्ण करने का 6-6 महीने का कृपाकाल होगा। अगर इसी कंपनी को आगे जमीन मिलेगा तो उभयपक्षों की आपसी सहमति से अपार्टमेंट का निर्माण का समय सीमा लागू होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रैरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी एवं निर्माण कार्य ब्लॉक ए से प्रारंभ होगा, जो कि अपार्टमेंट के मेन गेट के सामने का ब्लॉक होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट 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/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियों भवन निर्माण कार्यों के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपर्द कर देगे (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 रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इन श्रेणियों की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Ram Lal
7/10/20

Vaishesh Kumar
02/02/2020

Shashi Kant
07/03/2020

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



(6)

15 नक्शा स्वीकृति के परन्तु भवन निर्माण होने पर मंजिली में बदोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो ऐसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 50 प्रतिशत इकदर 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 सौंदी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप 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/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन-मालिक-डेवेलपर को जरूरत 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 सम्वन्धी 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 को 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना,

SHREE OM SAI & SATYAKISHI

Partner



Handwritten notes on the right side of the page:
Ramesh Kumar 7/9/20
over/20/20
02/02/20
07/02/20
07/02/20
Handwritten signature: Ramesh Kumar

(7)

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 विक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनाबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 में देना और उसका अग्रिम अथवा विक्री 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 इनकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स 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 रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण को उगाही नहीं कर सकेंगे।

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

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सट या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी 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 नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, सुदृढ़ करेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसे करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने नक्शों के लिए होगा जिसे वे जिसे

7/3/20
07/02/2020
07/02/2020
Shashi Kant
Vishesh Kumar
Ramesh

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

Handwritten signature and circular stamp.

(8)

उचित समझे बचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखे। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं। 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 वचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, रापथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है। L. डेवेलपर सहमत है कि उन मामलों के छोड़कर जिनमें जमीन मालिक अपने शेयर की इकाई निर्माण के दौरान ही बचे रहा है, जमीन मालिक के शेयर के निर्माण का सुपुर्दगी के समय कोई जी. एस.टी. लगता है तो उसका वहन डेवेलपर के द्वारा किया जाएगा। 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।
- (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 देगा।

Ram Lal,
7/3/2020

Sheela Kant-
07/03/2020
07/03/2020

(9)

(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 करेगा।

(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 देगा और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगा।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निवटान करने का अधिकार होगा।
19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का 50 प्रतिशत विक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगा।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि" के नाम से करेगा और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्क्लेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होगा तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, 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 करेगा।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 विक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेगा।

Ramita
7/11/20

lokesh kumar
07/03/2020

Shashi Kant
07/03/2020
Rishi
07/03/2020

SHRI OM SAI & SAI YAGRI

Partner



(10)

22. 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 नामिनो द्वारा वहन किया जाएगा।

23. नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति में जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सोढ़ी 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. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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 करायेगे।

26. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होगा।

28. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

Ramkrishna
7/1/2020

lokesh kumar

07/10/2020

Shashi Kant

07/03/2020



(11)

29. यह कि डेवेलपर बहुमंजिल इमारत के सभी जमीन का निबंधित एकरारनामा होने के 1 साल के अंदर डेवेलपर का नक्शा स्वीकृत करा लेना होगा तथा आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन दे देना होगा। यदि डेवेलपर समय सीमा में आर.ई.आर.ए. (रेरा) में आवेदन देने में असफल रहता है तो जमीन मालिक की सहमति से आगे का कार्य किया जायेगा।

30. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के बीच समन्वय के लिए एक समन्वय समिति बनाई जाएगी। जिसमें जमीन मालिक तथा डेवेलपर से तीन-तीन प्रतिनिधि रहेंगे, जिसकी बैठक प्रत्येक चार माह पर होगी।

31. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद डेवेलपर और प्रथम पक्ष के द्वारा निर्मित बहुमंजिला भवन के मालिकों का एक एसोसियेशन बनाया जायेगा। इस अपार्टमेंट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी मिलकर एपार्टमेंट का रख-रखाव एवं देखभाल बिहार ऑनररीप अपार्टमेंट रूल 2006 के अनुसार करेंगे। यदि डेवेलपर विभिन्न चरणों में निर्माण की समय सीमा या गुणवत्ता बनाये रखने में असफल होते हैं तो आगे के कार्य के लिए जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

32. यह कि जमीन मालिक द्वारा क्रय विलेखों में सभी प्लॉटों का विवरण अंकित है परन्तु जमीन की जापों के अनुसार इस विलेख में वर्णित जमीन प्लॉट संख्या- 1551 में ही उपलब्ध है।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जमसीत, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 30, तौजी बिहार सरकार, जिसका प्लॉट नं. एवं एराजी निम्नवत है:-

खाता नं.	प्लॉट नं.	एराजी-	मूल्य
351	1551	4015 वर्गफीट	50,71,000/-
351	1545	1 वर्गफीट	1500/-
351	1533	1 वर्गफीट	1500/-
342	1553	1 वर्गफीट	1500/-
342	1554	1 वर्गफीट	1500/-
342	1549	1 वर्गफीट	1500/-

कुल मूल्य:- 50,78,500/-



Ram L. S.
7/2/2020

Vinay Kumar
07/03/2020

Vinay Kumar Shashi Kant
07/03/2020

श्री ०५१५ नं ३०३ के तहत १५५
07/03/2020

(12)

कुल एराजी- 4020 वर्गफीट जमीन है, यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी फुलवारीशरीफ के माध्यम से जमावंदी संख्या- 5479 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- पार्ट प्लॉट नं०- 1551 एवं 1553
दक्षिण :- समिति प्लॉट नं०- 07
पूरव :- प्लॉट नं०- 1553, 1551 एवं 1554
पश्चिम :- पार्ट प्लॉट नं०- 1551

एम.भी.आर. मूल्य मो० 50,78,500/- (पचास लाख अठतर हजार पाँच सौ) रूपया।

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।
ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प रोधी ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/बिड़ला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सॉन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी कीहोगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई वुड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्मेल पेंट होगा। पेंट (Asian Paint Nerolac Berger या इसी स्तर का होगा) की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- एल्युमिनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ फर्श :- विटरीफाईट टाइल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की ऊंचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान



Ram Lal
7/3/2020

lokesh kumar
07/03/2020

Shashi Kant
07/03/2020

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner

(13)

Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :-

काला ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।

विजली व्यवस्था:- मानक विजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :-

छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :-

ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/ Sudhir के होगा।

कैमरा :-

Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेगा।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने द्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. प्लैट के अन्दर concealed विजली जिसमें तारों का तार होगा।
6. सभी जमीन मालिक के एक प्लैट के मुख्य शयन कक्ष में एक ए.सी. लगाकर डेवलपर द्वारा दिया जाएगा।

अनुसूची IV

अपार्टमेंट की खास सुविधाएं :-

1. चिल्ड्रेन पार्क।
2. मंदिर।



Ramesh Rao,
7/3/2020

Vishesh Kumar
08/03/2020

Shashi Kant
07/03/2020

3. सामुदायिक भवन ।
4. स्वीमिंग पुल ।
5. जिम ।
6. गेट पर सुरक्षा प्रहरी हेतु आवश्यक भवन ।
7. कार्यालय ।
8. मरम्मती एवं संधारण हेतु आवश्यक भवन की व्यवस्था ।

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

गवाहगण: -

1. ADITYA RAS SINGH
S/O-Binod Kumar Singh
Add: Purnapur, Patna
As-tenant
PIN- 801506
Aditya Singh
9933555329

Ramen Das
7/3/2020

पथम पक्ष का हस्ताक्षर

Viphal
07/03/2020

2. Michula Prabhakar
Surya Narayan Lal Das
Creative Enclave

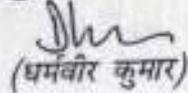
lonkesh Kumar
07/03/2020

Shashi Kant
07/03/2020

School of Creative Learning
Dangpur Cantt. Shivala Road
Patna- 801509.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
विलेख जमीन मालिक एवं विकासक
के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

मुद्रित किया:-

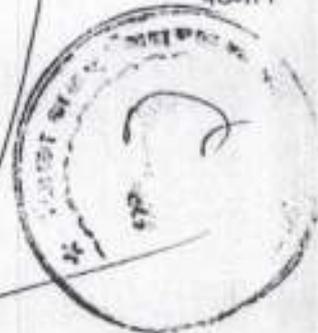

(धर्मवीर कुमार)

समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

Abanind Kumar
07/03/2020

(आबन्द कुमार)

विलेख लेखक, लाईसेंस नं.- 181/02
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
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. 102700/- Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
 Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/- Amt. paid through Bank Challan Rs. 129225/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	LII	0	LLR	0	500
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25	Total	0	
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	LI	0					
	TOTAL-										26025		

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

[Signature]
 Registering Officer
 Patna

Date: 12/03/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 07th March 2020 by Rameshwar Das Sri Uma Shankar Das by profession Others. Status - Executant

[Signature]
 12/3/2020

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 12/03/2020

[Signature]
 Registering Officer
 Patna

Endorsement under section 58

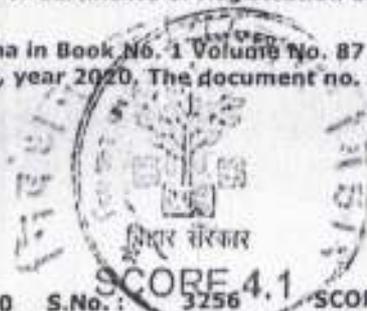
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Aditya Raj Singh' age '28' Sex 'M', 'Binod Kumar Singh', resident of 'Yasoda Niwas, A 1547, Near Gaytri Mandir, Rupaspur, Sahay Nagar, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

[Signature]
 Registering Officer
 Patna

Date : 12/03/2020

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 87 on page no. 104 to 122 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 11 , year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.



Taken on 12/03/2020

Year : 2020

S.No. :

3256

SCORE Ver.4.1

[Signature]
 Registering Officer
 Patna

DEED NO: 3398



280020200307062
INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp



Certificate No. : IN-BR094513534244855
 Certificate Issued Date : 07-Mar-2020 02:01 PM
 Account Reference : SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
 Unique Doc. Reference : SUBIN-BRBRSHCIL01109103090598795
 Purchased by : SHREE OM SAI AND SATYARISHI
 Description of Document : Not Applicable
 Property Description : Not Applicable
 Consideration Price (Rs.) : 0 (Zero)
 First Party : Not Applicable
 Second Party : SHREE OM SAI AND SATYARISHI
 Stamp Duty Paid By : SHREE OM SAI AND SATYARISHI
 Stamp Duty Paid (Rs.) : 1,02,700 (One Lakh Two Thousand Seven 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.) : 1,29,225 (One Lakh Twenty Nine Thousand Two Hundred And Twenty Five only)

TU: 32.25/100

Raman for a
 27/03/2020



Shree Om Sai & Satyarishti
 27/03/2020

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

SHREE OM SAI & SATYARISHI
Partner
Partner

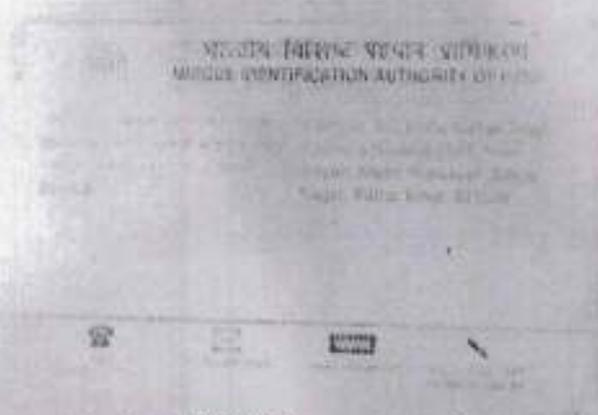
SIR 0006913748

Statutory Alert:

1. The genuineness of this Stamp Certificate should be verified at "www.shrestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and its Available on the website renders it invalid.
2. The user of checking the legitimacy of the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Concerned Authority.



42min



SURESH OM SAI & SAJJARISHI
Suresh
Partner

Aditya Raj Suresh



रकम = 40209 रु
 आवासीय, पत्नी (सं 2 रुका
 साइकल 1 रुका पत्नी)

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह
 लिफिक, जिला निबंधन कार्यालय पटना
 16-3-2020

SHREE OM SAI & SATYAKISHU

Partner

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

ADYFS7629C



PAN Name
SHREE OM SAI AND SATYARISHI

दिनांक / Date of Issuance
14/09/2019

OM SAI & SATYARISHI

(Signature)
Partner



भारतीय विशिष्ट पहचान अधिकरण

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India
Government of India

आधार संख्या / Enrollment No. 10935104000676

To:
शंकर दास
Shankar Das
S/O Late Shankar Das
ASHRISID
RABU BAGIN PO BABAT C/O BIRNAT
Barni
Barni, District
Jharkhand 814009

No. 115/29C/22045/22438/P



10207680356



आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No.

8833 7057 2279

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

शंकर दास
Shankar Das
जन्म तिथि / Date of Birth: 1963
079 846




8833 7057 2279

आधार - आम आदमी का अधिकार

Ramesh
7/3/2020

SHREE OM SAI & SATYARISHI
[Signature]
Partner

Serial No. 11403

Deed No. 11226



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 17/11/2020 by Sushil Kumar Singh
A stamp duty of Rs. 23000/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 11226 in Book No. 1, Volume No. 239 on pages from 152 to
163 and has been preserved in total 12 pages in C.D. No. 37 / Year 2020

Date: 17/11/2020

Token No: 11699 /2020

[Signature]
Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

11699/20

48
17

17/11/20

10952
17/11/2020

AGS
SCANNED

[Signature]
17/11/20

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 17/11/2020 को

दस्तावेज जाचाँ

[Signature]
17/11/20



कमलेश्वर झा
17/11/2020

Shashi Kant
17/11/2020

[Signature]
17/11/2020

Sub District Registry Office, Pananur

Deed Number 11699 Reg. Year 2020 Serial Number 11403 Deed Number 112

Person Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Amitesh Arun (Partner) Sig. <i>Amitesh</i> 19/11/20						
Claimant	Shashi Kant (Partner) Sig. <i>Shashi Kant</i> 17/11/2020						
Claimant	Shubham Saurabh (Partner) Sig. <i>Shubham</i> 17/11/2020						
Executant	Kamlesh Kumar Singh Sig. <i>कमलेश कुमार सिंह</i> 17/11/20						
Presented By	Sushil Kumar Singh Sig. <i>सुशील कुमार सिंह</i> 17/11/20						
Executant	Sushil Kumar Singh Sig. <i>सुशील कुमार सिंह</i> 17/11/20						
Identified By	Rahul Kumar Singh Sig. <i>Rahul Kumar Singh</i> 17/11/20						



सुशील कुमार सिंह
17/11/20

Handwritten signature

पदाकार द्वारा दिखया गया गैहल्ला 17/11/20
 में भूमी जरा...
 (रकबा ... 3 ... / तजकी ...
 / (पलेट का नाम ...)
 श्रेणी में पाया, जिसमें आकासीय / प्रस्ताविक प्रधान / मु...
 सहायक सुब्बक का मुद्रांक एवं निबंधन गुल्फ बुकाया गया है.
 भूमी ...
 में स्थित है।

जोच प्रतिवेदन से सहमत है
 13/11
 पदाकार

Handwritten signature
 17/11/2020



श्री सुरील कुमार सिंह
मोबाईल नं०- 8521976661

श्री कमलेश कुमार सिंह
मोबाईल नं०- 7875181356

दोनों के पिता का नाम स्वर्गीय विरेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान-
नरगदा, पत्रालय- जमसौत, थाना- शाहपुर, जिला- पटना, राज्य-
बिहार 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 हितवद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें
इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

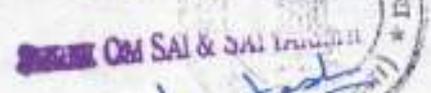
श्री ओम साई एण्ड सत्यऋषि, निबंधन कार्यालय- 101, आर.
के.पुरम, खगौल दानापुर रोड, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के
अंतर्गत संचालित है, द्वारा पार्टनर (1) श्री अमितेश अरूण पिता
का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलाश विला,
मुरलीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री
शशि कान्त, पिता का नाम स्व० सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी-
सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी,
अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री शुभम
सौरभ, पिता का नाम सुधीर कुमार, निवासी- कैयार-ऑफ-राम
स्वारथ सिंह, रूपसपुर, नियर देवी मंदिर, धनौत, पत्रालय- सहाय
नगर (धनौत), थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, के
माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन
निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया
गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं
उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में
वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

- मो०नं० 8051000666.
- मो०नं० 8051000111.
- मो०नं० 9431418318..

यह कि जमीन मालिक मौजा- जमसौत, परगना- फुलवारी
शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री



अमिताभ कुमार
17/11/20



अमिताभ कुमार
17/11/20

अमिताभ कुमार
17/11/20

अमिताभ कुमार
17/11/20

अमिताभ कुमार
17/11/20

वो जिला- पटना, जिसका थाना नं०- 30 (तीस), तीजी संख्या- 5458, खाता संख्या- 342 (तीन सौ ब्यालिस), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या- 1550 (एक हजार पांच सौ पचास) में एराजी 03 डीसमल। जमीन पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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 इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे जमीन मालिक के पूर्वज की खानदानी सम्पति है। यह कि जमीन मालिक के अपने पूर्वज के स्वर्गवास के बाद वंशानुगत अपने पट्टिदार से आपसी खानगी बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर सम्पति जमीन मालिक को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो तिथी बटवारा के रोज से जमीन मालिक अनुसूचि संख्या-1 को वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे हैं वो है। इस प्रकार से जमीन मालिकगण अनुसूचि संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर कब्जा दखिल रूप से प्रमाणित है।

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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत करकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।

OM SAI & SATYAKISHAN
Partners

17/11/20
17/11/20

17/11/20

Shankar
17/11/20
17/11/20

17/11/20

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स 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 आश्चस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति 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 करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाया गया समिति ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधोन हिस्से में जमीन मालिक का 41 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 59 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 41 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित 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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बंधनों के साथ अंकित किया गया।

02/11/21
02/11/21

02/11/21

Shashi Kant
17/11/20
अमरेश कुमार
17/11/20

SURESH OM SAI & SAIYAGUPTA
Partner



21

Amrinder
17/11/20

8. यह कि डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों 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 कम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेगा। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेगा, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगा। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेगा।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देगा, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। जैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित 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 सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पहला ब्लॉक का

अभिषेक गोखले
17/11/20
अभिषेक गोखले
17/11/20

अभिषेक
17/11/20

अभिषेक
17/11/20

अभिषेक
17/11/20

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 41 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 (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजे जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप 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/ सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत 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, बचनबद्धता 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

अक्षय कुमार सिंह
17/11/20
अक्षय कुमार सिंह
17/11/20

अक्षय कुमार सिंह
17/11/20

अक्षय कुमार सिंह
17/11/20

अक्षय कुमार सिंह
17/11/20



ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं चकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसको विक्रो/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 अग्रिम अथवा विक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तिर्था सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवेलपर अपने हिस्से के विरुद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

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

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते हैं तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

SHREE OM SAI & SATYARISHI

Partner



श्री ओम साई सत्यारिषी
02/11/20
17/11/20
श्री ओम साई सत्यारिषी
17/11/20

Shree Om Sai
17/11/2020

17/11/20

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 नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की सहमति से 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, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें वेचें 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 इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

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/ सम्बंधित प्राधिकार 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 अधिवाचना 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

Subramanian
17/11/20
17/11/20

17/11/20

17/11/20

SHREE OM SAI & Co. Chartered Accountants
Partner



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।

(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 खर्च पर चुनौती देगे।

(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 करेगे।

(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 देगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पर्यटन पर देने अथवा निवटान करने का अधिकार होगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने हिस्से का विक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगे।

17/11/20
17/11/20

17/11/20

17/11/20

17/11/20

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "श्री ओम साई एण्ड सत्यरूथि" के नाम से करेगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "साई क्रियेटिव इन्क्लेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति को पूर्ति करेगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक को ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन विक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेगे।

22. 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 नामिनो द्वारा वहन किया जाएगा।

23. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में विक्री 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।

24. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगे।

श्री. शिवकुमार. सिंह
17/11/20

Subst
17/11/20

17/11/20

17/11/20



25. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद-दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार को स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. 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 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 मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

27. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी 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 खर्चों को पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा- जगसौत, परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं०- 30 (तीस), तौजी नं०- 5468, खाता संख्या- 342 (तीन सौ बेयालिस), सर्वे खंसरा प्लॉट-संख्या- 1550 (एक हजार पाँच सौ पचास)में एराजी 03 डीसमल।

यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक

17/11/20
17/11/20
17/11/20
17/11/20

17/11/20
17/11/20

17/11/20

SHRI CHAI BAI & SATYARISHI

Partner



लगान मो. 5 रूपये अलावे शोप बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमावदी संख्या- 341 पर भुगतान किया जाता है।

जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- हरेन्द्र सिंह।

दक्षिण :- प्लॉट नं०- 1549

पुर्व :- हरेन्द्र सिंह।

पश्चिम :- प्लॉट नं०- 1224

एम.भी.आर. मूल्य मो० 11,50,000/- (ग्यारह लाख पचास हजार रूपया) मात्र।

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं- 151 जोन- 2 पर अंकित है,

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकंम रोधी ढांचा।

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

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से को सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी की होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लॉट चोर्ड का होगा और उस पर दो तह पेंट होगा। पेंट (Asian Paint

Shashi Kant
17/11/20

Shashi Kant
17/11/20
महेश कुमार सिंह
17/11/20

Shashi Kant
17/11/20

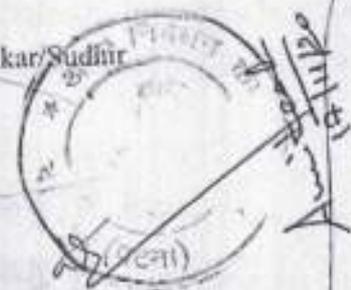
Nerolac Berger) या इसी स्तर का होगा) की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

- खिड़कियाँ :- एल्युमिनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ
- फर्श :- विटरीफाईट टाइल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/ Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।
- शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजसज्जामान Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।
- रसोई घर :- काला ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।
- बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit-wiring सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट।
- लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।
- जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/ Sudhir के होगा।
- कैमरा :- Closed Circuit Camera

17/11/20
17/11/20

श्रीमती सुप्रिया

Shobhit Kant
17/11/20



उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई-फाई कनेक्शन का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने द्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तॉबे का तार होगा।

17/11/20

17/11/20

Shashi Kant -
17/11/20

17/11/20

Om Sai & Co.

Partners

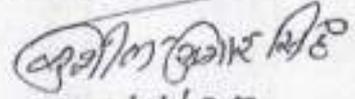


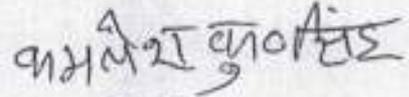
यह कि उभय पक्ष यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण: -

1. Rahul Kumar Singh
S/o Ram Babu Ray
Nasriganj Police Chaki
Bigha Patna -12

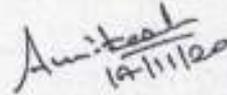
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

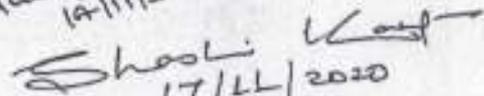

17/11/20

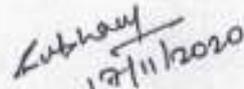

17/11/20

Shobham Kumari
2/o Bushil Kumar Singh
Nargada, Shapur, Patna
17/11/20

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर


17/11/20


17/11/2020


17/11/2020

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

SHREE CHA SAI & SATYARISHI

Partner





अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

स्थल जाँच



बिक्रेता का हस्ताक्षर

कमल अग्रवाल सिंह
वामपेश कुंठार

जाचकर्ता का हस्ताक्षर

केता का हस्ताक्षर

Amish
Rishay
Shashi Kant

CHAI SAI & SATYARISHI
Amish
Partner

Endorsement of Certificate of Admissibility

Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian 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. 23000/-	Amt. Paid By N.J Stamp Paper		Rs. 0/-
Stamp duty paid under Municipal Act		Rs. 0/-	Amt. paid through Bank Challan		Rs. 43500/-
Registration Fee					
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 L1	0
A5	0 D	0 H2	0 K1b	0 L11	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 L1	0	0
TOTAL-					20000
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500					

Registering Officer
Danapur

Date: 17/11/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 17th November 2020 by Sushil Kumar Singh S/O Late Virendra Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

(Handwritten Signature)
17/11/20

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 17/11/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rahul Kumar Singh' age '26' Sex 'M', 'S/O-Ram Babu Ray', resident of 'House No. -329, Behind Police Chowki, Nasriganj, Danapur, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date: 17/11/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 239 on pages on 152 -163, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-37 year 2020. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date: 17/11/2020

Token No. : 11699 Year : 2020 S.No. : 11403 SCORE Ver. 4.1

Deed No. : d No. : 11226

Registering Officer
Danapur



SHREE OM SAI & SATYARISHI
(Handwritten Signature)
Partner

11/17/2020

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

राहुल कुमार सिंह
Rahul Kumar Singh

जन्म तिथि/DOB: 11/11/1994

पुरुष / MALE



8184 1376 1443

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विभिन्न पहचान प्रमाणिका
INDIAN CENTRAL AUTHORITY FOR NCAID

पता:
आमन: राम बाबू राव,
हाउस नं. 329, पूर्णिम
पोली के रोड, नारसिपेट,
विजापुर कम प्रमोव, परना,
विहार - 800012

Address:
50, Ram Babu Ray House no.
329, Behind Police Constable
Narasipat, Dargah Com.
Khasra, Patna,
Bihar - 800012

8184 1376 1443

MEERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

राहुल कुमार सिंह ५१-११७

Sai On Sai & Sai Yan
Amteal
Partner