Serial No. 9677 Book No. :- 1 Deed No. 9427

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR P 421390

Serial No. 9677

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

This document was presented for registration on 15/10/2014 by Kashi Singh
A Stamp Duty of Rs. 194000/- and other Fees of Rs. 21500/- 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. 9427 in Book No. 1, Volume No. 189 on pages from 80 to 95 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 29 / Year 2014

15/10/2014
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Ra...)
Registering Officer, Danapur

Date: 15/10/2014 Token No: 9752 /2014

For SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 15/10/14
को (1) श्री काशी सिंह एवं (2) श्री जगदीश सिंह

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

(1)

मूल प्रति
(महालेखाकार कार्यालय हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क / निबंधन शुल्क एंव भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) — Surya Buildcons Pvt Ltd, Office at- Ashiana Nagar, P.S.- Rajiv Nagar, Distt.- Patna

2.दस्तावेज का प्रकार — Development Agreement

3.निबंधन कार्यालय — अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

4.बैंक का नाम एवं शाखा — भारतीय स्टेट बैंक, दानापुर

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001, A/c NO. 10963226587**	193000	193000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों पर पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001, A/c NO. 10963226576**	20000 1000	21000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मदं-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006, A/c NO. 10963226598**		0
	कुल योग	214000

भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट*
कुल राशि शब्दों में Two lac fourteen thousand only
स्थान दानापुर
तारीख 13.10.14
*चेक/ ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित पर कर दें।
*चेक/ ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी

Sujit
जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

214000
500
214500

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं. ----------तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार
रु0 ----------/ शब्दों में ----------रुपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एरको लेखा सं0: : **A/c No. - 30978446198**
जमा करने की तिथि:
बैंक स्क्रॉल नं. ----------
(दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) × रू0 25/-

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

SBI, DANAPUR Br.-01254
CASH RECEIVED
CASH PAID
RAJ KUMAR
ID No.-5998492
13 OCT 2014
INITIAL J.No.
CHECKED Q.No.

दानापुर (पटना)

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

दोनों के पिता का नाम स्व. हुसैनी सिंह, दोनों निवासी ग्राम- सबजपुरा, पोस्ट- खगौल, थाना- दानापुर, जिला- पटना जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

सूर्या बिल्डकॉन्स प्राईवेट लि०, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका पंजीकृत कार्यालय आशियाना नगर, पटना-800025, थाना- राजीव नगर, जिला- पटना द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री अखिलेश प्रसाद सिंह** पिता का नाम श्री सुरज प्रसाद सिंह, निवासी- क्वॉटर नं.- ओ०/28, आशियाना नगर, फेज-1, पटना-800025, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- मुस्तफापुर, थाना- दानापुर, सम्प्रति थाना- खगौल, जिला-पटना के थाना नं. -36, तौजी नं.- 5105 (पाँच हजार एक सौ पाँच), खाता नं. 239 (दो सौ उन्चालीस), सर्वे प्लौट नं. 209 (दो सौ नौ) एराजी- 30 डिसमील (तीस डिसमील) पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी एवं पैतृक सम्प्रति है जो स्वत्व बंटवारा वाद संख्या- 261/1986 श्री काशी सिंह वगैरह बनाम श्री जगदीश सिंह वगैरह सबजज-3 दानापुर द्वारा हुआ जयपत्र दिनांक 24.11.2004 के अनुसार हासिल हुए है। तद्नुसार जमीन मलिक अपने हिस्से में मिली

For SURYA BUILDCONS PVT LTD.
Managing Director
15/10/2014

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है तथा सरकार को लगान भुगतान कर जमाबंदी संख्या- 401/507 पर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम.सी./खगौल/दानापुर नगर परिषद** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

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

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में

For SURYA BUILDCONS PVT LTD.
Managing Director
15/10/2014

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी./खगौल/दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 49 प्रतिशत (उन्चास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 51 प्रतिशत (इक्यावन प्रतिशत) हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

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

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

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत क्म्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और

For SURYA BUILDCONS PVT LTD.
Managing Director
15/10/2014

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी./दानापुर/खगौल नगर परिषद** को भेजी जाएगी।

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

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

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **42 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **बारह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी./दानापुर/खगौल नगर परिषद** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा

For SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director
15/10/2014

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 49 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 रुप से उनको 51 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 49 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट

For SURYA BUILDCONS PVT LTD.
Managing Director
15/10/2014

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी./दानापुर/खगौल नगर परिषद** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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

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

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

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

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट

For SURYA BUILDCONS PVT LTD.
Managing Director
15/10/2014

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

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

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 51 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

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

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

For SURYA BUILDCONS PVT LTD.
Managing Director
15/10/2014

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

को **पी.एम.सी./दानापुर/खगौल नगर परिषद** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

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

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

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

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

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

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

For SURYA BUILDCONS PVT LTD.
Managing Director
15/10/2014

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

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

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

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 51 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"सूर्या बिल्डकॉन्स प्राईवेट लि०,"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"पृथ्वी टावर" (PRITHVI TOWER)** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी./दानापुर/खगौल नगर परिषद** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

For SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director
15/10/2014

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

24. **पी.एम.सी./दानापुर/खगौल नगर परिषद** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **बारह** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को विलम्ब शुल्क के तौर पर जमीन मालिक के हिस्से के शेयर का प्रति वर्गफीट 1/- रूपये की दर से प्रति माह भुगतान करेंगे।

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

26. डेवेलपर **पी.एम.सी./दानापुर/खगौल नगर परिषद** 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।

For SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director
15/10/2014

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

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

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा,क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी./दानापुर/खगौल नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- मुस्तफापुर, थाना- दानापुर, सम्प्रति थाना- खगौल, जिला-पटना के थाना नं.-36, तौजी नं.- 5105 (पाँच हजार एक सौ पाँच), खाता नं. 239 (दो सौ उन्चालीस), सर्वे प्लौट नं. 209 (दो सौ नौ) एराजी- 30 डिसमील (तीस डिसमील) है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सहायक सड़क
दक्षिण :- सर्वे प्लौट नं.- 214
पूरब :- सर्वे प्लौट नं.- 210
पश्चिम :- सर्वे प्लौट नं.- 209 का अंश

For SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

15/10/2014

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Managing Director

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2014 (10.10.14 से प्रभावी) के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 157, जोन-2,** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 96,00,000/- (छियानवे लाख) रूपया है।

अनुसूची II

1. फाउन्डेशन	:-	आर.सी.सी. पाईलिंग भूकम्प रोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्चर	:-	आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर
3. सिविलवर्क	:-	1 नं. ईट वर्क सिमेन्ट मेरेरियल के साथ
4. छत	:-	आर.सी.सी., हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ
5. फर्श	:-	भिट्रीफाईड टाईल्स
6. प्लास्टर	:-	सिमेन्ट मोर्टार 1:6 सीलिंग 1:4
7. दरवाजा	:-	फ्लश डोर
8. चौखट	:-	मलेशिया सखुआ
9. खिड़की	:-	मलेशिया सखुआ/एल्मिुनियम फ्रेम, ग्रील एवं पेटिंग के साथ
10. किचेन	:-	किचेन में हरा मार्बल (प्लेटफार्म के उपर दो फीट सेरामिक्स टाईल्स) सिंक एवं फिटींग अच्छी क्वालिटी का
11. बाथरूम	:-	दिवाल में 6' ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में फ्लोर टाईल्स फ्लोरिंग के साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग्स नल फिटिंग, (सभी ISI Mark या समकक्ष चीनी मिट्टी का सफेद पैन फिटिंग मास्टर बेडरूम टवायलेट में गर्म एवं ठंढ़ा पानी का व्यवस्था।
12. विधुत वायरिंग	:-	कौनिस्ल्ड पी.वी.सी. कॉन्डयूट वायरिंग सहित स्टैन्र्ड क्वालिटी का फिटींग स्वीच के साथ ए.सी. का प्वाईट हरेक बेडरूम में रहेगा।
13. टी.भी.प्वाईन्ट	:-	सभी फ्लैट में दो प्वाइन्ट
14. टेलीफोन प्वाईन्ट	:-	सभी फ्लैट में दो प्वाइन्ट
15. सीवेज	:-	सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ
16. केबल कनेक्शन	:-	प्रत्येक फ्लैट में एक प्वाईन्ट
17. पेंटींग	:-	फ्लैट के अन्दर की दिवाल पी.ओ.पी तथा बाहरी दिवारें वेदर कोट से पुती होंगी।
18. जेनेरेटर, लिफ्ट,	:-	अच्छी क्वालिटी ISI मार्क

For SURYA BUILDCONS PVT LTD.
Akhilesh Pd Singh 15/10/2014
Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Akhilesh Pd Singh
Managing Director

समरसिवल पम्प :- बढ़िया क्वालिटी
19. इन्टरकॉम :- हरेक फ्लैट में एक प्वाईन्ट
20. सीवरेज :- डिजाईन एवं उपयुक्त व्यवस्था के साथ
21. बॉउन्ड्री :- चारों तरफ से 5 फीट ऊचाँ।

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

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

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

1. अजित कुमार
पिता क्वारी सिंह
ग्राम सबजपुरा
पोस्ट खगौल
थाना फुलवारी
जिला पटना।
15-10-2014

क्वारी सिंह
15-10-2014

2. जगदीश मिश्र
15-10-14

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

For SURYA BUILDCONS PVT LTD.
Akhilesh Pd Singh
Managing Director 15/10/2014

सुजीत कुमार
पिता श्रीजगदीश सिंह
ग्राम- सबजपुरा
पोस्ट- खगौल
थाना- फुलवारी शरीफ
जिला- पटना 15/10/14

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

बिक्रेता के निदेश एवं क्रेता की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

Jay Anand Advocate
Chambers of 15.10.14
(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

मुद्रित किया:-
(संजीव कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

कार्यालय
दानापुर (पटना)

15/10/14

Online Bank Challan Checked
15/10/14

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.
Akhilesh Pd
Managing Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 194000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 214500/-

Registration Fee

FEE PAID

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Registering Officer
Danapur

Date: 15/10/2014

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 15th October 2014 by Kashi Singh S/O Late Hussaini Singh by profession Others. Status - Executant

काशी सिंह
१५-१०-१४

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:15/10/2014**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajit Kumar' age '31' Sex 'M', 'S/O Kashi Singh', resident of 'Sabajpura,ps-Danapur,patna '.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 15/10/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 189 on pages on 80 -95 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-29 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.

Managing Director

Registering Officer
Danapur

Date : 15/10/2014

Token No. : 9752 Year : 2014 S.No. : 9677 SCORE Ver.3.0 Deed No. : 9427

SURYA BUILDCONS PVT. LTD.

Director

SCANNED

Checked By