

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000

Rs.5000

पाँच हजार रुपये

FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

बिहार BIHAR

762636

Serial No. 10107

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 18/09/2017 by **Ganauri Singh**
A Stamp Duty of Rs. 518500/- and other Fees of Rs. 26525/- 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. 9121 in Book No. 1, Volume No. 208 on pages from 136 to 154 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 32 / Year 2017

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

Token No: 10507 /2017

Date 18/09/2017

CANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

District Registry Office, Patna

Token Number 10507

Reg. Year 2017

Serial Number 10107

Deed Number 912

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Bipin Kumar Singh (M. Director)						
Sig.	<i>Bipin Kumar Singh</i> 18.9.17						
Executant	Anjani Nandan Kumar						
Sig.	<i>Anjani Nandan Kumar</i> 18.09.2017						
Presented By	Ganauri Singh						
Sig.	<i>Ganauri Singh</i> 18.9.17						
Executant	Ganauri Singh						
		x Photo	x Thumb	x Index	x Middle	x Ring	x Little

Executant	Shiv Nandan Kumar						
Sig.	<i>Shiv Nandan Kumar</i> 18-09-17						
Identified By	Vishwanath Nandi						
Sig.	<i>Vishwanath Nandi</i> 18/9/2017						



Signature
18.9.17

9/18/20

2. लेख्यधारी (विकासकर्ता/डेवलपर) का नाम एवं पूरा पता :-
 ग्रीन होम्स प्रो. प्रा. लि., निबंधन कार्यालय पटना जो कंपनी
 एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या-
 03-06480 सन् 1995-96, PAN- AADCG3125G द्वारा प्रबंध
 निदेशक श्री विपीन कुमार सिंह वल्ड स्व0 चन्द्रमौलेश्वर सिंह
 निवासी महल्ला- फ्लैट नं0 21, मालती अपार्टमेन्ट, फ्रेजर रोड,
 थाना- कोतवाली, जिला- पटना 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 हैं जो इसमें
 द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। मो0नं0-
 9304220655,
3. लेख्य प्रकार :-
 विकासनामा पत्र (उन्नयन मनोबंध)
 DEVELOPER AGREEMENT
4. लेख्य सम्पत्ति का मूल्य :-
 मो0 2,58,75,000/- (सो करोड़ अठावन लाख पछहत्तर
 हजार) रुपये मात्र।
5. लेख्य सम्पत्ति का विवरण :-
 यह आवासीय परती भूखण्ड जिसका कुल एराजी 9 कट्ठा (नौ
 कट्ठा) जो 28.125 डिसमील के समतुल्य है। जो मौजा-
 जगनपुरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, हाल थाना- रामकृष्णा नगर,
 जिला- पटना के थाना नं0-26 (छब्बीस), थाना कोड- 202, जोन-
 3, वार्ड सं0-22 (वार्डस) तौजी नं0 131 (एक सौ एकतीस),
 खाता सं0-90 (नब्बे), सर्वे प्लॉट नं0- 168 (एक सौ अड़सठ) में
 अवस्थित है। यह लेख्य सम्पत्ति पटना नगर निगम के अन्दर एवं

Dr. P. K. Singh
16.9.18

Dr. P. K. Singh
16/09/2017
शिव नंदन कुमार
16-09-17

Dr. P. K. Singh
16/09/2017
94-11-99



अवर निबंधन कार्यालय फुलवारीशरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो० 2,58,75,000/- (दो करोड़ अठावन लाख पछहत्तर हजार) रुपये मात्र है पर स्वामी के रुप 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।

- :: सन्दर्भ :: -

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूपी खानदानी सम्पति है। जो सर्वे खतियान में माणिक महतो वल्द गिरधारी महतो के नाम दर्ज है। माणिक महतो अपने पीछे एकमात्र पुत्र ब्रह्मदेव महतो को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात उनके सभी चल एवं अचल सम्पति पर ब्रह्मदेव महतो स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शान्ति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुये अपने पीछे तीन पुत्र नामतः द्वारिका सिंह, भगवान दास सिंह, मिश्री लाल सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात तीनों भाई आपस में खानगी तौर पर बँट गये जिसके अनुसार लेख्य सम्पति द्वारिका सिंह के हिस्से में मिली और अपने हिस्से में मिली सम्पति पर द्वारिका सिंह स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शान्ति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुये अपने पीछे एकमात्र पुत्र गनौरी सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात उनके सभी चल एवं अचल सम्पति पर गनौरी सिंह (लेख्यकारी नं०-1) अपने दो पुत्र नामतः अंजनी नन्दन कुमार एवं शिव नन्दन कुमार (लेख्यकारी नं०-2 एवं 3) के साथ संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शान्ति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुये सरकार को लगान भुगतान कर रसीद लेख्यकारी नं०-1 गनौरी सिंह अपने नाम पर कटाते चले आ रहे हैं। जिसका जमाबन्दी सं०- 1852 सन् 2017-18 पर दर्ज है।

Dipin Kumar Singh
16-09-17 Director

मानिक महतो
16/09/2017

शिव नन्दन कुमार
16-09-17

21/11/2017
76-15-79



जिसपर लेख्यकारीगण लेख्य सम्पति पर स्वामी के रूप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम 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 की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेगी।
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 भवन निर्माता 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 बनाये गए सदस्य ही करेंगे।



Bipin Kumar Singh
16/09/2017

शिव नंदन कुमार
16-09-17

21/07/2017
74-1-79

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम /सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक (Developer) का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय हुआ है कि प्रत्येक तल पर जमीन मालिक तथा डेवलपर (विकासक) का 50- 50 प्रतिशत अर्थात् बराबर बराबर व एकसमान हिस्सा होगा। जिसमें बिल्डिंग के मुख्य द्वार (रोड के तरफ से) के दूरतम तरफ आगे से पीछे तक का हिस्सा विकासक का होगा एवं बिल्डिंग के मुख्य द्वार (रोड के तरफ से) के पश्चिम तरफ आगे से पीछे तक का हिस्सा जमीन मालिक का होगा।

यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर (विकासक) के बीच आपस में यह भी सहमति है कि भविष्य में जरूरत पड़ने पर आपसी सहमति से बने हुये फ्लैट को बदलने एक दूसरे के साथ कर सकते हैं।

यह कि जमीन मालिक एवं डेवलपर के बीच यह तय हुआ है कि बदलने किये गये फ्लैट को ग्राहक या स्वयं जमीन मालिक/ विकासक अपने नाम पर निबंधन करना चाहे तो जमीन मालिक/ विकासक एक दूसरे को निबंधन कर देंगे। इसमें जमीन मालिक या विकासक को किसी प्रकार कोई आपत्ति नहीं है।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन का निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के एवं दोष टिकाठ गुणवत्ता वाले समान वस्तु 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 जमीन मालिक डेवलपर को यह विकास एकरारनामा स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का विकास एकरारनामा द्वारा प्राप्त अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्जित है।



Mr. Arun Singh
 Director
 12.09.2017

12/09/2017

12-09-17

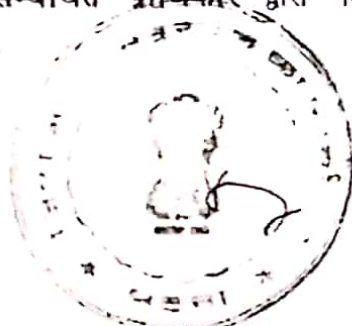
12-09-17

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 सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पटना नगर निगम/सम्बंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना नगर निगम/ सम्बंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से या जमीन मालिक से जरूरत पड़ने पर हस्ताक्षर कराकर 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 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 पटना नगर निगम/सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा जैसे कि भुकम्प, सरकारी रोक, निर्माण से संबंधित सामानों के रोक होने या डेवेलपर को अन्य सामाजिक कारणों या बाधा उत्पन्न होने की स्थिति को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 (तीन) वर्ष 6 (छः) माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पटना नगर निगम/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।



13. यह कि 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 अनुसार भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पुश्तक रूप से बेचने/अवतरण 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 क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और निष्क्रय के लिए एकसमनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर अपार्टमेंट, कॉम्प्लेक्स तथा डेवलपर कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का प्रतिशत के आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलपर या उनके नामित को प्रतिशत के आधार पर 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

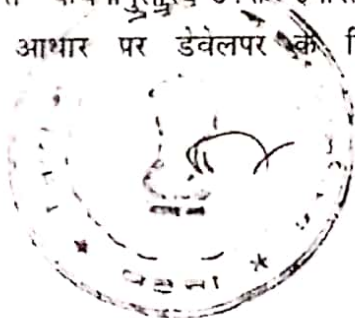
नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बड़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित प्रतिशत के आधार पर हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में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

16. यह कि यथानिर्णित "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 होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, सस्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, पार्किंग एरिया, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक 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 पटना नगर निगम/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 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 (write) 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, 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. उपरोक्त पारा में वर्णित तथ्यों के आधार पर 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 सदस्यों या समितियों या संस्थाओं को देना।
- F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम



अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्त 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 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 एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समिति या निजी व्यक्ति को 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 करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति 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 नक्शों के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और 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 वसूले 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 नगर निगम/क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को और डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे

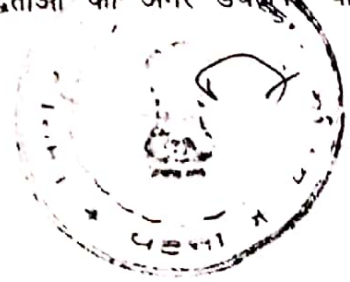
Original
11/9/17

16/09/2017

शिव शंकर झा

16-09-17

21/09/17
24-9-17



सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कामजातों को पटना नगर निगम/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 कानूनी विवाद या सामाजिक विवाद नहीं चल रहा 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।

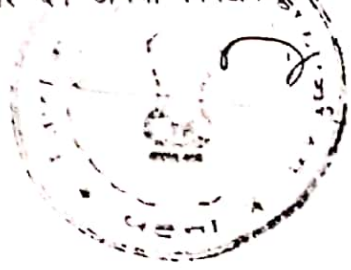
(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवधार 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 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 50% हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटाने करने का अधिकार होगा।



Dipin Kumar Singh
16.9.17

16/09/2017

शिव नंदन मुर्मू
16-09-17

21/09/17
44-V-99

19. उक्त अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भूतल्ला 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 बशर्त 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 शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके द्वारा नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे। -

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "ग्रीन होम्स प्रोपर्टीज प्रा० लि०" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "ग्रीन होम्स" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पटना नगर निगम/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, देह अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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



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 नामिनो द्वारा वहन किया जाएगा।

24. पटना नगर निगम/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) अममर्थ रहते हैं जैसे किसी दैवी आपदाओं अथवा प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी. हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर एवं जमीन मालिक को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. 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।

26. डेवेलपर पटना नगर निगम/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 नहीं करायेगे।

27. 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 पटना नगर निगम/सम्बंधित प्राधिकार 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

16-09-17
Bibhakar Singh

16-09-17
क्षिति नन्दन झा

16-09-17
96-1-17



तरह क्षतिपूर्ति में अलग रखेंगे 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।

29. प्रस्तावित इमारत पटना नगर निगम/ 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 नियमानुसूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा-जगनपुरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, हाल थाना- रामकृष्णा नगर, जिला- पटना के थाना नं०-26 (छब्बीस), थाना कोड 202, जोन- 3, वार्ड सं०-22 (बाईस) तौजी नं०-131 (एक सौ एकतीस), खाता सं० 90 (नब्बे), सर्वे प्लॉट नं०- 168 (एक सौ अड़सठ) में अवस्थित है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय फुलवारीशरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, में एराजी 9 कट्ठा (नौ कट्ठा) जो 28.125 डिसमिल के समतुल्य है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सड़क (ख.ह.1110) ख.ड.क.)
दक्षिण :- स्व० सकलदीप सिंह के वारिसान एवं यदुनन्दन सिंह के वारिसान
पूरब :- स्व० सकलदीप सिंह के वारिसान
पश्चिम:- श्री बृजानन्द सिंह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.-202, जोन-3 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजोर मूल्य मो. मो० 2,58,75,000/- (दो करोड़ अठावन लाख पछहत्तर हजार) रुपये मात्र है।



अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

- ढांचा : पटना नगर निगम/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी. सी. फ्रेम ढांचा।
- Civil कार्य : पटना नगर निगम/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (आई0एस0आई0) बालू एवं मसाला।
- दरवाजे : मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्नेमेल पेंट होगा। पेंट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
- खिड़कियाँ : जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
- फर्श : टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
- शौचालय : मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed टाइल्स 6' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन टाइल्स का होगा।
- रसोई घर : हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।
- बिजली व्यवस्था : मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।
- लिफ्ट : छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपर्युक्त 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।



Green Homes Properties Pvt. Ltd.

Bipin Kumar Singh,
16.9.14
Director

16.09.2014
शिव नंदन झा
16-09-14

21/09/14
98-1-49

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में
मोच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिखवा दिया कि समय पर
काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:-

1. ✓

पिस्तनाथ नंदी

रफा रामरू-गावा नंदी

कंधर गावा अशेषनगर

रस नं० 14

रामार कौलनी

पहल 20

2. ✓

Saurabh Kumar

Mr. Saurabh Kumar

Manshabahadur Nagar

Patna

31.7.17 11:30

9.8-V-99

16/09/2017

शिव नंदन कुमार

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Green Homes Properties Pvt. Ltd

Bipin Kumar Singh

16.9.17

Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी
के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध
किया गया है।

हस्ताक्षर-

Jay Anand

16/09/2017 Advocate

Jay Anand

Advocate

Patna

10/2007



16/9/17

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. 518500/-
Addl Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs. 540025/-

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			

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

Date: 18/09/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 18th September 2017 by Ganauri Singh Late Dwarika Singh by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 18/09/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vishwanath Nandi' age '50' Sex 'M', 'S/O-Late Shambhu Nandi', resident of 'Dhobi Gali, Dariyapur Gola, Bankipur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 18/09/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 208 on pages on 136 -154, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-32 year 2017. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 18/09/2017
Token No. : 10507

Year : 2017 S.No. : 10107

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 9121

Registering Officer
Patna

9/18/2017



View GRN Details

Download e-Challan

GRN

BHR201709019055M ✓

VIEW

DSRO CODE

2800

Party Name

Green Homes Properties Pvt Ltd

Stamp Duty-

(R0030021030001)

263500 ✓

Registration & Other

Fees-

(R0030031040001)

26025 ✓

LLR & Proc Fee-

(R0029008000006)

0

Challan Total Amount

289525 ✓

Status

Success

Payment Date

2017-09-12 16:30:53.0

CIN

00001532017091205798