Serial No. 19690 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 18422

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR47332468168224U
Certificate Issued Date	:	12-Dec-2022 02:30 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brtbscb09/ CHAJJUBAGH/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB09773491863285 80U
Purchased by	:	GREENHOMES PROPERTIES PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	GREENHOMES PROPERTIES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	GREENHOMES PROPERTIES PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	3,00,000(Three Lakh only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	3,00,000 (Three Lakh only)

Serial No. 19690 Deed No. 18422

12.12.2022

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

This document was presented for registration on **12/12/2022** by **Kusum Lata Singh**
A Stamp Duty of Rs. **530000**/- 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. **18422** in Book No. **1** Volume No. **413** on pages from **451** to **467** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **63** / Year **2022**

12/12/2022

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

Date: 12/12/2022 Token No: 20164/2022

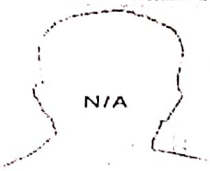
Do not write or type below this line

JID 0018960891

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

District Registry Office, Patna

Token Number 20164 Reg. Year 2022 Serial Number 19690 Deed Number 18422

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Green Homes Properties Pvt Ltd (Through Director Bipin Kumar Singh)						
Sig.	Bipin Kumar Singh 12.12.22						
Presented By	Kusum Lata Singh						
Sig.	कुसुम लता सिंह 12.12.2022						
Executant	Kusum Lata Singh		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	कुसुम लता सिंह 12.12.2022						
Executant	Shailendra Kumar Singh						
Sig.	Shailendra Kr Singh 12.12.2022						
Identified By	Barun Singh						
Sig.	बरुण सिंह 12-12-22						

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

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

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

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक ~~12.12.2022~~ को

(1) **श्री कुसुम लता सिंह** उम्र- 76 वर्ष, पेशा- गृहिणी, पिता का नाम स्व0 तेज नारायण सिंह, निवासी- मोहनपुर, थाना+पोस्ट- धरहारा, जिला- मुंगेर, राज्य- बिहार, पिन- 811212, वर्त्तमान पता- मकान सं0- 119, उत्तरी आनन्दपुरी, पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला- पटना, राज्य- बिहार, पिन- 800001 **एवं**

Aadhaar No. 4324 6449 0006.

PAN. BOCPS5595D.

Mob No. 9771943590.

(2) **श्री शैलेन्द्र कुमार सिंह** उम्र- 53 वर्ष, पेशा- नौकरी, पिता का नाम श्री धर्मदेव सिंह, निवासी- मकान सं0- 119, उत्तरी आनन्दपुरी, पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला- पटना, राज्य- बिहार, पिन- 800001, 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।

Aadhaar No. 5592 0230 1264.

PAN. AKWPS6412Q.

Mob No. 9523300739.

(1) कुसुम लता सिंह 12.12.2022 (2) Shailendra Kr Singh 12.12.2022

Development Agreement Executed

Bipin Kumar Singh 12.12.2022

एवं

ग्रीन होम्स प्रोपर्टीज. प्रा. लि., निबंधन कार्यालय पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन कार्यालय- फ्लैट नं.- 21, मालती अपार्टमेंट, फ्रेजर रोड, पटना-800001 जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- 03-06480 सन् 1995-96 द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री बिपीन कुमार सिंह** उम्र लगभग- 52 वर्ष वल्द स्व0 चन्द्रमौलेशवर सिंह, निवासी महल्ला- फ्लैट नं.- 21, मालती अपार्टमेन्ट, फ्रेजर रोड, थाना- कोतवाली, जिला- पटना, राज्य- बिहार, पिन- 800001, पेशा- व्यवसाय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

PAN- AADCG3125G, Aadhaar No. 4800 2669 5723.
Mob No. 9304220655.

यह कि जमीन मालिक मौजा- दीघा, सर्वे थाना- फुलवारी, हाल थाना- दीघा, जिला- पटना के थाना नं- 1, तौजी नं- 5728, खाता नं- 1870, सर्वे प्लौट नं- 811 (आठ सौ ग्यारह) में कुल एराजी 8 कट्ठा (आठ कट्ठा) जमीन 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/खरीगदी संपति है, जिसे जमीन मालिक संख्या-1 ने एराजी-4 कट्ठा जमीन 1. श्री दीपनारायण ठाकुर, 2. श्री राज नारायण ठाकुर वल्दान स्व. रूपलाल ठाकुर, 3. श्री जगदीश प्रसाद पिता का नाम श्री राज नारायण ठाकुर स्वयं एवं बहैसियत गारर्जियन अपने नवालिग पुत्र श्री अरविन्द कुमार एवं श्री संजय कुमार एवं श्री पप्पु कुमार वल्दान जगदीश प्रसाद, 4. श्री जयप्रकाश पिता का नाम श्री राज नारायण ठाकुर स्वयं एवं बहैसियत गार्जियन अपने नवालिग पुत्र जितेन्द्र कुमार, सुमन कुमार वल्दान श्री जयप्रकाश, सभी निवासी ग्राम- नासरीगंज, थाना- दानापुर, पोस्ट- दीघा, जिला- पटना से क्रय की है, जिसका निबंधन महा नगर निवंधक कलकत्ता में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या- 117, पेज संख्या- 314 से 321 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 4601/1992, सिरियल नं.- 5126 दिनांक 07.03.1992 को हुआ है एवं जमीन मालिक संख्या-2 ने एराजी-4 कट्ठा जमीन 1. श्री दीपनारायण ठाकुर, 2. श्री राज नारायण ठाकुर वल्दान स्व. रूपलाल ठाकुर, 3. श्री जगदीश प्रसाद पिता का नाम

Bipin Kumar Singh 12.12.22

कुसुम वर्मा 12.12.2022

Shailendra Kr Singh

श्री राज नारायण ठाकुर स्वयं एवं बहैसियत गारर्जियन अपने नवालिग पुत्र श्री अरविन्द कुमार एवं श्री संजय कुमार एवं श्री पप्पु कुमार वल्दान जगदीश प्रसाद, 4. श्री जयप्रकाश पिता का नाम श्री राज नारायण ठाकुर स्वयं एवं बहैसियत गार्जियन अपने नवालिग पुत्र जितेन्द्र कुमार, सुमन कुमार वल्दान श्री जयप्रकाश, सभी निवासी ग्राम- नासरीगंज, थाना- दानापुर, पोस्ट- दीघा, जिला- पटना से क्रय की है, जिसका निबंधन महा नगर निबंधक कलकत्ता में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या- 121, पेज संख्या- 106 से 113 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 4608/1992, सिरियल नं.- 5133, दिनांक 07.03.1992 को हुआ है। तब से दोनों जमीन मालिक अपनी-अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है तथा अपना-अपना नाम अंचल कार्यालय पटना में दर्ज कराकर सरकार को लगान भुगतान कर जमाबंदी संख्या- 8082, भाग वर्तमान- 53, पृष्ठ संख्या- 5446 पर श्री शैलेन्द्र कुमार सिंह तथा जमाबंदी संख्या- 8083, भाग वर्तमान- 53, पृष्ठ संख्या- 5448 पर श्रीमती कुसुम लता सिंह रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

(1) कुसुम लता सिंह 12.12.2022

(2) Shailendra Kr Singh 12.12.2022

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।

Bipin Kumar Singh 12.12.2022

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 दानापुर नगर परिषद निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेल्पर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति का 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 नही 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 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 **दानापुर नगर परिषद निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 60 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 40 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 60 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- 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 आई.एस.आई. गुणवक्ता 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 है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं 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 कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि आई.एस.आई. 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

(1) 12.12.2022

(2) 12.12.2022

और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **दानापुर नगर परिषद निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **दानापुर नगर परिषद 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, 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 **दानापुर नगर परिषद 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 सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 2 वर्ष 06 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 **दानापुर नगर परिषद निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति के बाद रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इसका 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 60 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 40 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 60 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **दानापुर नगर परिषद निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत 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, कोनूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागज़ात 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।

12.12.2022
Shailendra Kr. Singh
12.12.2022

Bipin Kumar Singh
12.12.22

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

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

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

G इमारत 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 40 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा-अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा

Shaikh Ayaz Singh 12.12.2022
Shaikh Ayaz Singh 12.12.2022
Dipankumar Singh 12.12.22

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

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(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 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 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

सहायक निबंधक कार्यालय पटना

12.12.2022

Shailendra Kr Singh

12.12.2022

पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है 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 40 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 **"ग्रीन होम्स प्रोपर्टीज. प्रा. लि."** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"कुसुम धर्मदेव अपार्टमेन्ट"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी./ सम्बंधित प्राधिकार** 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 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 है 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 है 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. दानापुर नगर परिषद निजामत 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 है वैसे किसी दैवी कारण या

निबंधन हेतु कार्यालय जिला अवर पटना

कुसुम धर्मदेव 12-12-2022

Bipin Kumar 19/12/22

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 पर जमीन मालिको को आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

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

26. डेवेलपर **दानापुर नगर परिषद 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।

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 **दानापुर नगर परिषद निजामत/ 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 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 नही होंगे।

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

30. प्रस्तावित इमारत **दानापुर नगर परिषद निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** 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 नियमानुकूल प्राधिकृत है।

कुलदीप नारायण सिंह 12.12.2022
Shailendra KV Singh 12.12.2022
Pitambar Kumar Singh 12.12.2022

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दीघा, सर्वे थाना- फुलवारी, हाल थाना- दीघा, जिला- पटना के थाना नं- 1, तौजी नं- 5728, खाता नं- 1870, सर्वे प्लौट नं- 811 (आठ सौ ग्यारह) में कुल एराजी 8 कट्ठा (आठ कट्ठा) है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 10/- रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को जमाबंदी संख्या- 8082 एवं 8083 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सहायक सड़क
दक्षिण :- श्री जितेन्द्र सिंह हाल खरीदार
पूरब :- डॉ0 प्रतिमा सिंह हाल खरीदार
पश्चिम :- सहायक सड़क

भूमि से संबंधित राजस्व विवरणी:

1. जिला का नाम- पटना।
2. राजस्व अंचल का नाम- पटना सदर
3. राजस्व हल्का का नाम- पाटलिपुत्रा
4. राजस्व ग्राम का नाम- दीघा
5. राजस्व थाना का नं. 1.
6. राजस्व थाना का नाम- फुलवारी
7. जमाबंदी नं.- 8082, भाग वर्तमान-53, पृष्ठ संख्या- 5448 एवं जमाबंदी नं.- 8083, भाग वर्तमान-53, पृष्ठ संख्या- 5446

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं- 001 जोन- 3 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो० 2,64,50,000/- (दो करोड़ चौसठ लाख पचास हजार) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

Foundation : R.C.C. Pile foundation or as per the structural design.
Structure : R.C.C. framed structure, earthquake resistant
Civil Work : Plaster in on Brick works RCC surface,
Flooring : Marble/ Vitrified flooring.
Door : Water proof flush door and solid wood (sakhua) chaukhat with 2 coat of synthetic Enamel Paint.
Windows : Fully glazed/Aluminium window / wooden frame of Sakhua
Plumbing : All internal C.P.V.C. Pice shall be concealed.
Air conditioning : Provision for split AC in one bed room (No. AC are being provided)

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

सभी प्रकार के शोक से मुक्त पाय
12/12/22
जाच लिपिक
12/12/2022

Other Facilities : Provision for washing machine points, T.V. Points will be provided at suitable Place.

Finish : All internal wall and ceiling provided with wall putty and external surface weather coat paint.

Toilet : Glazed tiles upto 7th. ft. height, was basin, shower, W.C. (I.W.C) with E.W.C. in master bedroom.

Kitchen: Working Platform of granite top with stainless steel sink glazed tiles DADO up 2 feet height.

Wash Basin: Wash Basin with plumbing connection to be provided in the dining space as will as in the toiles.

Electrical : Concealed P.V.C. conduits with copper wiring and standard electrical light, switches power point.

Overhead Water Tank: Overhead water tank of adequate capacity with inside of walls & floors of tank water proofing treatment.

Boring and tubewell: Boring & Tubewell of adequate capacity by direct/reverse circulation Machine with adequate size ISI make submersible pump.

Generator : Silent Generator of ISI Brand.

Lift : Lift of suitable capacity will be provided in the Project.

Transformer : Exclusive Transformer for the Project of suitable capacity.

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. वैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौवीसो घंटे अपने ट्यूववेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. वैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँवे का तार होगा।

जिला अवर निबंधक की कार्यालय 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. 530000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 551500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	21000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		
								TOTAL-	21000

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 12/12/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 12th December 2022 by Kusum Lata Singh D/O Tej Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

कुसुम लता सिंह
12.12.2022

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:12/12/2022**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Barun Singh' age '44' Sex 'M', 'S/O Late Deep Singh', resident of 'Khetila Atri Gaya'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Patn

Date : 12/12/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 413 on pages on 451 -467, for the year 2022 and store in CD volume No. CD-63 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Offic
Pati

Date : 12/12/2022 **Deed No . :d No . : 1842**

Token No. : 20164 **Year : 2022** **S.No. : 19690** **SCORE Ver.4.1**

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

गवाहगण: -

1. वरुण सिंह
पिता दीपक सिंह 12-12-22
ग्राम पो॰ पाना आलमी थाना

कुसुम लता सिंह
Shailendra KV Singh 12.12.2022
12.12.2022
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. चन्दन देव पुत्र सिंह
S/o स्व॰ [illegible] सिंह
मकान नं॰ 10 सि॰ नि॰ आनन्दपुरी पटना

Bipin Kumar Singh
12.12.22
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

"MAY I HELP YOU, PATNA SADAR"

12/12/22

बिहार भूमि

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,बिहार

सरकार

प्रपत्र-XIV ख

(देखें नियम-10)

लगान रसीद

ऑनलाइन
Running Unique No.: 30052022074319560221
(Receipt No.)

जिला:- Patna	अंचल - Patna Sadar
हल्का:- Patliputra	मौजा - दीघा
जमाबंदी सं0:- 8082 भाग वर्तमान:- 53 पृष्ठ संख्या:- 5446	मौजा/थाना सं0:- 1
जमाबंदी रैयत का नाम:- shalendra kumar singh अभिभावक का नाम:- DHARAMDEV SINGH	पता:- ,

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा/डिसमिल
1870	811	0 एकड 12.497 डिसमील 0 हेक्टर

सालाना मांग(बकाया और वर्तमान) चालू वित्तीय वर्ष का

वित्तीय वर्ष	सालाना दर	बकाया	वर्तमान	सूद	कुल	अभियुक्ति(बकाया का वर्ष कब से कब तक)
जमाबंदी लगान	10.00	50.00	10.00	0.00	60.00	2017-2018 से 2022-2023
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	14.50	72.50	14.50	0.00	90.00	2017-2018 से 2022-2023
कुल	24.50	122.50	24.50	0.00	150.00	2017-2018 से 2022-2023

वसूली

वित्तीय वर्ष	बकाया के विरुद्ध वसूली	वर्तमान मांग के विरुद्ध कुल वसूली	कुल वसूली	अवशेष राशि(बकाया का वर्ष कब से कब तक)	अभियुक्ति
लगान	50.00	10.00	60.00	2017-2018 से 2022-2023	
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	72.50	14.50	90.00	2017-2018 से 2022-2023	
कुल	122.50	24.50	150.00	2017-2018 से 2022-2023	

कुल बकाया-150.00
वसूल की गयी राशि शब्दों में- One Hundred Fifty Rupees

तिथि- 30-05-2022

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति है।
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से संपर्क करें।