Book No. 1 Deed No. 8934

Deed No. 8934

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

This document was presented for registration on **10/09/2020** by **Jagdish Sinha Alias Jagdish Singh**
A stamp duty of Rs. **440000**/- and other fees of Rs. **22000**/- 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 **8934** in Book No. **1**, Volume No. **222** on pages from **1** to **23** and has been preserved in total **23** pages in C.D. No. **31** / Year **2020**

Date: 04/11/2020

Token No: 7306/2020

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

10/9/2020

दस्तावेज की जाँच किया एवं
दस्तावेज में अंकित वर्णित
विवरणी के अनुरूप सही पाया।

जाँच लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध आज दिनांक 10/9/..... 2020 को निम्नलिखित पक्षों के बीच निष्पादित एवं निबंधित किया गया।

(1) **लेख्यकारी - जगदीश सिन्हा उर्फ़ जगदीश सिंह**, पिता स्व. शिव नारायण सिंह, निवास स्थान मकान न० 55, रोड न० 1, मुहल्ला - इन्द्रपुरी, थाना - पाटलिपुत्र, जिला - पटना, बिहार, पिन कोड - 800024, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधन किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने कि स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मोबाइल न० 9835123748

Ranjan kumar Jaiswal

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS
Ranjan kumar Jaiswal
10/9/2020
PARTNER

दूसरा पंजी अप्राप्त है।

Photo Thumb Index Middle Ring

Purpose Loan Lahn
10/9/2020

(Part)

10 09 2020

Jagdish Sinha Alias
Jagdish Singh
Jagdish Sinha
10-9-2020

Executant Jagdish Sinha Alias
Jagdish Singh

Jagdish Sinha
10-9-2020

× Photo × Thumb × Index × Middle × Ring × Little

Identified Ganesh Shrivastav
10/09/20





10/9/20

हिमांशु शेखर सिंह
सच्च वरीय लिपिक
दक्षिण निबंधन कार्यालय

CORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop028

Jagdish Sinha
10-9-2020

एवं

(2) लेखयधारी - **मेसर्स भारती मेरतिया इन्फ्रा डेवेलपर्स**, प्रधान कार्यालय - ग्राउंड फ्लोर, वासुदेव सिटी, राजहंस गेस्ट हाउस के सामने, बेनी बाबु बगीचा, राजेंद्र पथ, पटना - 800001 बिहार;

द्वारा पार्टनर्स:

(क) **श्री रंजन कुमार मेरतिया**, पिता - श्री कैलाश चन्द, निवासी - चतुर्थ तल, वासुदेव सिटी, राजहंस गेस्ट हाउस के सामने, बेनी बाबु का बगीचा, राजेंद्र पथ, पटना - 800001, भारतीय नागरिक । मोबाइल न० 9386956794

(ख) **श्री सूरज भारती,** पिता - श्री मनोज कुमार भारती, निवासी - चतुर्थ तल, परिक्रमा, क्वालिटी एन्क्लेव, दक्षिणी मंदिरी, पटना - 800001, भारतीय नागरिक । मोबाइल न० 9431215740

जिन्हें आगे डेवलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित, के बीच में सम्पादित हुआ ।

(3) **लेख्य प्रकार: उन्नयन मनोबंध (DEVELOPMENT AGREEMENT)**

(4) **लेख्य संपत्ति का मूल्यांकन:**

कुल 20 डिसमिल भूखंड का मूल्य ₹11,00,000/- प्रति डिसमिल की दर से :
= ₹2,20,00,000/- (सहायक आवासीय सड़क)

(5) **संपत्ति का विवरण:** यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष जगदीश सिन्हा उर्फ जगदीश सिंह का जमीन मौजा - मैनपुरा, मुहल्ला - पटेल नगर (वर्तमान मुहल्ला - केशरी नगर), सर्दे थाना - फुलवारी शरीफ,

Jagdish Sinha 10-9-2020

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS PARTNER 10/9/2020

वर्तमान थाना - पाटलिपुत्र, जिला - पटना, कुल रकवा - लगभग 20 (बीस) डिसमिल है, पर स्वामी के रूप में स्वत्वधारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में हैं | जिसका खाता स० - 334, और प्लौट/ खेसरा स० - 1218, राजस्व थाना न० - 2, थाना कोड न० - 68, जोन - 03, पुराना वार्ड न० - 04, नया वार्ड न० - 7, तौजी न० - 5123 अंचलाधिकारी पटना एवं जमाबंदी न० - 9736 है, जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख कि अनुसूची 1 मे वर्णित है | जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है:-

उत्तर - निज प्लौट हाज, हाल खरीददार राजदेव राय

दक्षिण - गुल्वासो देवी प्लौट न० 1219, हाल खरीददार भूटानी सिंह (प्लौट न० 1219)

पूरब - विशेश्वर महतो, हाल खरीददार स्व० रामजी साव एवं बबिता देवी (प्लौट न० 1216)

पश्चिम - सहायक सड़क

सन्दर्भ

यह कि उपरोक्त खाना 5 में वर्णित जमीन का खाता न० - 334 , खेसरा न० - 1218 का कुल रकवा 1 एकड़ 60 डिसमिल में से 1 एकड़ 7 डिसमिल प्रथम पक्ष के पूर्वज नीलामी खरीदार (AUCTION PURCHASER) शिव नारायण सिंह एवं मेवा सिंह ने अपने विश्वासी आदमी श्री दुलारचंद सिंह के नाम से वर्ष 1927 में खरीदकर स्वत्व, दखल, कब्ज़ा में आये । जिसे दुलारचंद सिंह ने दिनांक 26.09.1939को एकरारनामा लदावीडीड न० - 4789, बुक न० - 1, जिल्द - 85, पृष्ठ - 84 से 86 के माध्यम से श्री मेवा सिंह एवं श्री शिव नारायण सिंह के नाम निष्पादित कर दिया। बकिये प्लौट 1218 के उत्तरी अंश लेख्यकारी को दिए

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाँच लिपिक

Jagdish Singh 10-9-2020

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS PARTNER 10/9/2020

" जिसमे से कुछ अंश इनके अन्य हिस्सेदार ने बिक्री किया उसपर खरीददार दखल-कब्जे मे है तथा नीलामी वाली जमीन एवं खरीददारी वाली जमीन लेख्यकारी का है । मेवा सिंह एवं शिव नारायण सिंह के मृत्यु के उपरांत उनके वारिसानो के बीच खाननी बँटवारा होने के उपरांत अलगअलग दखल कब्जा में आये । श्री शिव नारायण सिंह के पुत्र श्री जगदीश सिन्हा को विगत काल में पारिवारिक बंटवारे के पश्चात् इस कुल जमीन 1 एकड़ 07 डिसमिल में से साढ़े तिरेपन यानि 53 1\2 डिसमिल दक्षिणी भाग । जिसमें से दक्षिणीभाग जो बिक्री करने के उपरांत शेष बचा हुआ 20 डिसमिल जमीन है ।

Jagdish Sinha
10-9-2020

यह कि इस विलेख के अनुसूची 1 में वर्णित संपत्ति जमीन मालिक प्रथम पक्ष की है ।जमीन मालिक प्रथम पक्ष ने अनुसूची 1 में वर्णित जमीन के संबंध में विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक साफ़ एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार से मुक्त है ।

10.09.2020

यह कि प्रथम पक्ष का दावा है कि अनुसूची 1 में वर्णित संपत्ति पर उनका मालिकाना हक़ है और यह संपत्ति किसी भी प्रकार से विवाद से वर्जित है । एक स्वत्व उदघोषण का मुकदमा स्वत्व वाद न० - 291, सन - 2007 प्रथम पक्ष के विरुद्ध रमेश सिंह वगैरह ने दाखिल किया था, जो माननीय सब जज 2 पटना के न्यायालय से न्याय निर्णय दिनांक 10.12.2018 को वादीगण रमेश सिंह वगैरह के स्वत्वा उदघोषण को खारिज कर दिया और जमीन मालिक प्रथम पक्ष का स्वत्व, दखल, कब्ज़ा उदघोषित किया गया है ।

RHARTI MERTIYA INFRADEVELOPERS
PARTNER

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों कि सहमती से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला ईमारत का निर्माणनिम्न सेवा शर्तों के अंतर्गत होना है जो निम्न प्रकार है:-

1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची 1 की जमीन पर पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला ईमारत बनायेंगे ।

2) यह कि पथम पक्ष जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवेलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवेलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुचाएंगे ।

3) यह कि द्वितीय पक्ष के अलावे अगर किसी अन्य व्यक्ति या संस्था उपरोक्त भूखंड पर किसी प्रकार का दावा पेश करते हैं और इस आधार पर निर्माण कार्य को बाधित करते हैं तो प्रथम पक्ष सूचना प्राप्त करने के बाद उचित करवाई करेंगे द्वितीय पक्ष के निर्माण कार्य को निर्बाध चलने में मदद हो ताकि द्वितीय पक्ष का इस प्रकरण में किसी प्रकार का आर्थिक क्षति न हो पाए । ऐसा न होने पर द्वितीय पक्ष को यह अधिकार स्वतः मिल जाएगा कि मामले को अपने स्तर से सलट लें और इस प्रकरण में होने वाला खर्च जिसका हिसाब प्रथम पक्ष के हस्ताक्षर रसीद में उल्लेखित होगा जिसकी भरपाई प्रथम पक्ष के हिस्से में पड़ने वाले क्षेत्र से निर्माण भाव के समतुल्य रखते हुए समायोजन कर लें ।

4) यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवेलपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला ईमारत की संरचना करेंगे ।

5) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता यह भी तय किये कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात संपूर्ण शिखर पर TERRACE का व्यवहार उक्त ईमारत के धारकएवं प्रथम तथा द्वितीय पक्षभी करेंगे ।

6) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम द्वारा प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक एवं भवन निर्माता का 50:50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र,

Jagdish Singh
10-9-2018

BHARTI MERTIYA INFRADEVELOPERS
10.09.2018
PARTNER

BHARTI MERTIYA INFRADEVELOPERS
10/9/2018
PARTNER

पत्थर इत्यादि से होगा और इस विलेख कि अनुसूची 3 मे वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा |

7) यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत ईमारत मे प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे |

8) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धनों के साथ अंकित किया गया |

9) यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं कि डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बंधनों पर जो इस एकरारनामा कि अनुसूची 1 में वर्णित है |

10) यह कि जमीन मालिक कि सहमती और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाली ईमारत कॉम्लेक्स 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 लिए एक वास्तुकार ARCHITECT की नियुक्ति करेंगे | इस पर होने वाले सभी खर्च और ARCHITECT को दिए जाने वाले पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा वहन किया जायेगा | यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ०ए०आर० सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात, पी० आ० डी० ए० विघटित पटना नगर निगम को भेजी जायेगी |

11) यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (ARCHITECT) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक कि सहमती से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारो अगर हों, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से

Jagdish Singh
10-9-2020

10.09.2020

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS
Ranjan kumar Mehta
10/9/2020
PARTNER

जमा कर देंगे और जमीन मालिक कि ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे । उपर्युक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे ।

12) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओ, कारीगरों, अभियंताओ एवं मजदूरो 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 अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी ।

13) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर को शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हों भवन निर्माण कार्य की समय सीमा चार वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल सहित पटना नगर निगम एवं रेरा द्वारा निबंधन एवं नक्शा स्वीकृति कि तिथि से गिनी जाएगी ।

14) यह कि जमीन मलिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 कि धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमो को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भूस्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने - अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अंतरण करने के हक़दार 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 विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं होगा ।

15) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण ईमारत, काम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित ईमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक

Jagdish Singh
10-9-2020

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS
PARTNER
10.09.2020
PARTNER
10/9/2020

आधार पर जमीन मालिक को 50% सुपुर्दे कर देगे (प्रत्येक कोटि के घरो/फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मितईमारत के प्रमुख अंग होगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से उनको 50% हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनिकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा |

16) नक्शे का निर्माण द्वितीय पक्ष द्वारा इस प्रकार से किया जाएगा की भवन का दक्षिणी समान भाग प्रथम पक्ष और उत्तरी समान भाग द्वितीय पक्ष को मिले और बीच में संयुक्त लिफ्ट एवं सीढी की व्यस्था हो । निर्माण के समय प्रथम पक्ष निर्माण वाले भाग का मुआयना कर सकते हैं ।

17) यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संसोधित 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 हक़दार होंगे और अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट आनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जाएगा |

18) यह कि यथावर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50% का अधिकार होगा जिसका ईमारत 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 अर्थात सीढीघर, रास्ता, पंप घर, जनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित सामूहिक उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी |

19) इस DEVELOPMENT AGREEMENT के निष्पादन के तत्काल बाद द्वितीय पक्ष architect द्वारा नक्शा का निर्माण कराएंगे । नक्शा निर्माण के तत्काल बाद प्रथम पक्ष को सूचित किया जाएगा । उभय पक्ष आपसी सहमती से अपने-अपने हिस्से के फ्लैट का चयन करते हुए एक DIVISION

Jagdish Singh
10-9-2020

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS
PARTNER
10.09.2020

BHARTI MERTIYA INFRADEVELOPERS
Ranjan Jain
10/9/2020
PARTNER

AGREEMENT पढ़ने देनो के अंदर निष्पादित कर देंगे जिसमे उभय पक्षो के हिस्से मे आने वाले फ्लैटो का विवरण रहेगा । इस काम को करने मे दोनो पक्ष किसी प्रकार का विलम्ब नहीं करेंगे क्योकि इस DIVISION AGREEMENT के निष्पादन के उपरांत ही द्वितीय पक्ष स्थानीय निकायों में नक्शा पासिंग के लिए जमा कर सकेंगे ।

20) द्वितीय पक्ष उपरोक्त भूखंड पर अपने हित में विज्ञापन, साइन बोर्ड, होर्डिंग और अन्य प्रकार के डिस्प्ले बोर्ड या साइनेज इत्यादि प्रजेक्ट की दीवार या छत के उपरी हिस्से पर अपने खर्च से लगा सकते हैं इसमें प्रथम पक्ष को कोई ऐतराज नहीं होगा ।

21) द्वितीय पक्ष निर्माण के उपरांत अपने हिस्से के नामित ग्राहकों को उनके फ्लैट आवंटित करने के बाद एक सोसाइटी का निर्माण करेंगे जिसके सदस्य पथम पक्ष के सदस्यगण भी समान रूप से होंगे और उभय पक्षों को सोसाइटी द्वारा तय किय गए मासिक रख-रखाव शुल्क देय होगा । सोसाइटी द्वारा बनाये गए नियम उपनियम उभय पक्षों को मान्य होंगे ।

22) फ्लैट आवंटन के उपरांत और जब तक सोसाइटी का निर्माण नहीं हो जाता है द्वितीय पक्ष ही उपरोक्त निर्मित भवन का रख-रखाव करेंगे । इसके एवज में उभय पक्षों को आवंटन के समय प्रति फ्लैट रुपये 2,000/- प्रति माह की दर से छः महीने की राशि यानि रुपये 12,000/- द्वितीय पक्ष के खाते में जमा करने होंगे ताकि द्वितीय पक्ष उस जमा राशि को खर्च करते हुए सफलता पूर्वक रख-रखाव का कार्य कर सके ।

23) आवंटन के पहले एवं बाद में उभय पक्षों द्वारा समान रूप से अपने-अपने हिस्से के फ्लैट पर लगने वाला सरकारी टैक्स अदा करना होगा ।

24) डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उसपर ईमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान, अन्यान्य tenements के द्वारा जो सम्बंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के

Jagdish Singh
10-9-2020

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS
10/9/2020
PARTNER

अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एव 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों के तहत जमीन मालिक डेवलपर को निम्नलिखित कार्यों के लिए अधिकृत करते हैं, जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

A. उक्त जमीन पर सम्बंधित प्राधिकार केनियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित ईमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, नक्शा पर हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उसे जमा करना|

B. ईमारत तथा परियोजना के सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ति करना|

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बंधित अधिकारियो को आवेदन करना तथा सीमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना |

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

E. जैसे कहा जा चुका है, उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री या lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और

Jagdish Sk Singh
10-9-2020

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS
10.09.2020
PARTNER

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS
Sanjay Kumar Mehta
10/9/2020
PARTNER

आवश्यक योजनाओं, पर्यावरणीय घोषणाओं, अनुज्ञा पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी०आर०पी०ए० (लिमिटेड) / पी०एम०सी० अन्य अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर पर सहमत है ।

25) **यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-**

i. कि जमीन को उक्त जमीन से सम्बंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुआ है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है ।

ii. कि उक्त जमीन से सम्बंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकार, राजस्वा अधिकार या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है ।

iii. कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक़ नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं ।

iv. कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अधिभार नहीं है और अगर इसपर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को डेवलपर के आर्थिक सहयोग से चुनौती देंगे ।

v. कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तान्तरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित ईमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से का सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या करवाई नहीं करेंगे ।

vi. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निपटान करने का अधिकार होगा ।

Jagdish Singh
10-9-2020

10.09.2020

BHARTI MERTIYA INFRADEVELOPERS
Ramesh Kumar Mehta
10/9/2020
PARTNER

26) धारित अधिकार सहित पावधानो (PRESENT) के अंतर्गत डेवेलपर निर्मित भवन मे कम से कम भू - तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और ईमारत मे उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर ईमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन अगर जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार ईमारत के निर्माण में सीमेंट एवं लोहा निर्माण सामग्री लगाया जायेगा | जमीन मालिक को ऐसे खातों,उधारों और आवेदनों को जॉच करने का अधिकार होगा |

27) इस उन्नयन मनोबंध कीशर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई कि डेवेलपर ईमारत में निर्मित क्षेत्र 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 संपूर्ण खर्च वहन करेंगे |

28) डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"स्काईलार्क कंस्ट्रक्शन"** के नाम से करेंगे और भवन का निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण ईमारत का नाम **"सत्यम् शिवम् सुन्दरम्"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायेगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारीयों के प्रति इस जमीन के उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षति-पूर्तितथा जमीन मालिक को इससे सम्बंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद केकारण नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अंतर्गत हुई क्षति की पूर्ति डेवलपर करेंगे |

29) जमीन मालिक अपनी सहमती और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक

Jagdish Singh
10-9-2020

10.09.2020

BHARTIYA INFRADEVELOPERS
PARTNER
10/9/2020

की ओर से विकासक को पाधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री का निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे ।

30) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमे हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जायेगा ।

31) प्राधिकारों द्वारा इमारत योजना की स्वीकृति से चार वर्ष छह महीने की कृपा अवधि के अंतर्गत अगर डेवेलपर ईमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूँकि समय सीमा इस मनोबद्ध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं (वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़ कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है), वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अंतर्गत ईमारत को पूरा न करने पर डेवेलपर द्वारा क्षतिपूर्तिके एवज में रुपये दस हजार प्रतिमाह जमीन मालिक को अदा करना होगा अन्यथा जमीन मालिक को अधिकार होगा कि इस मनोबंध को रद्द कर दूसरे उन्नयन कर्ता से मनोबंध कर निर्माण पूरा करा लें ।

32) इस मनोबद्ध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित ईमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निमित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढी घर, रास्ता, लिफ्ट,पानी टंकी, जेनरेटर कमरा, खाली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

33) डेवेलपर पटना नगर निगम 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 तो डेवलपर जमीन मालिक को क्षतिपूति कराएँगे ।

Jagdish Singh
10-9-2020

10.09.2020
PARTNER

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS
10/9/2020
PARTNER

34) ईमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य civil बिजली plumbing and sanitary कार्यो जिसमे भूमिगत एवं उपरी टकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प,गृह सेवा आदि शामिल है जो पटना नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा ।

35) उक्त ईमारत या परिसर में किसी के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर ही पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अंतर्गत किसी दुर्घटना सेसंबंधित मुकदमों के लिए जवाबदेह नहीं होंगे ।

36) प्रस्तावित ईमारत पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी ।

यह कि लेख्य प्लौट से सम्बंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता कि हैसियत से वरीय होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है ।

अनुसूची-1

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा - मैनपुरा, मुहल्ला - पटेल नगर, सर्वे थाना - फुलवारी शरीफ, सम्प्रति थाना - पाटलिपुत्र, जिला - पटना, कुल रकवा लगभग 20 डिसमिल है, जिसका खाता स० - 334 , प्लौट स० - 1218 है, जो बाबा चौक से उत्तर, राजस्व थाना न० - 2, थाना कोड न० - 68, जोन - 03, पुराना वार्ड न० - 04, नया वार्ड न० - 7, तौजी न० 5123 एवं जमाबंदी न० 9736 है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है:-

उत्तर - निज प्लौट हाज, हाल खरीददार राजदेव राय

BHARTI MEHTA INFRADEVELOPERS
PARTNER

दक्षिण - गुल्वासो देवी प्लौट न० 1219, हाल खरीददार भूटानी सिंह (प्लौट न० 1219)

पूरब - विशेश्वर महतो, हाल खरीददार स्व० रामजी साव एव बबिता देवी (प्लौट न० 1216)

पश्चिम - सहायक सड़क

अनुसूची-2

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

ढांचा: PRDA विघटित PMC द्वारा स्वीकृत नक़्शे के अनुसार निर्माण कार्य होगा, जिसमें अच्छा श्रेणी का सीमेंट, ईंट, बालू, छड़ एवं मसाला इत्यादि का उपयोग किया जाएगा|

परिसज्जन: जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ़ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहरी दीवारें प्लास्टर होंगी ।

दरवाजे: दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाईवुड का होगा और उसपर दो तह सिंथेटिक इनेमल पेंट होगा । पेंट की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा ।

खिड़कियाँ: एल्युमीनियम के फ्रेम में शीशे का स्लाइडिंग पल्ला एवं ग्रिल होगा । फर्श मार्बल या विट्रीफाईड टाइल्स से बने सम्पूर्ण फर्श क्षेत्र होगा ।

शौचालय: शौचालय का सभी साजो-सामना ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा । किचन एवं बाथरूम का फ्लोर मार्बल का होगा|

Jagdish Sinha 10-9-2020

10-09-2020

CHARTI MERTIYA INFRADEVELOPERS PARTNER 10/9/2020

रसोई घर: हरा काला मार्बल का कार्यकारी platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक. कार्यकारी platform में दो इंच ऊँचा राइजर।

बिजली व्यवस्था: मानक बिजली सामग्री के साथ concealed PVC conduit wiring मुख्य सायन कक्ष AC पॉइंट।

लिफ्ट: पटना नगर निगम के प्रावधानों के अनुसार लिफ्ट की व्यवस्था होगी।

जनरेटर: सामूहिक रूप से एक बड़ा जेनरेटर एवं ट्रांसफार्मर आवश्यकता अनुरूप रहेगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर-बदल संभव है।

अनुसूची-3

जमीन मालिक के फ्लैट की ख़ास विशेषताएं:-

(1) बैठक-खाने में एक टेलीफोन केबल पॉइंट तथा इण्टरकॉम का पॉइंट।

(2) 24 घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी का व्यवस्था।

(3) सामूहिक सेवा के लिए प्रतिरक्षा जनरेटर।

(4) फ्लैट के अंदर concealed बिजली जिसमें ताम्बे का तार होगा।

(5) ISI मार्क वाला उच्च कोटि का लिफ्ट होगा।

कुल 20 डिसमिल भूखंड का मूल्य ₹11,00,000/- प्रति डिसमिल की दर से :

= ₹2,20,00,000/-

स्टाम्प ड्यूटी = ₹2,20,00,000/- का 2% = ₹4,40,000/-

रजिस्ट्रेशन फीस = ₹20,000/- + ₹1,000/- = ₹21,000/-

स्कॉर = ₹1,000/-

कुल मूल्य = ₹4,62,000/-

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

साक्ष्य-

1. Ganesh Srivastava
S/o Sri Lalla Lal
At+Post. Bamnai
P.S. Dhanrua
Distt. Patna Bihar 804451

2. नवनंद कुमार सिंह
पिता श्री जगदीश सिंह
मकान नं - 55, रोड नं - 1
इन्द्रपुरी, पटना - 800024

निष्पादनकर्ता के हस्ताक्षर

Jagdish Sin
10-9-

लेख्यकारी

PAN No. AUBPS134

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPI

Ramjan kumar Nath
10/9/2020
PARTNER



लेख्यधारी सं० (क)

10.09.2020
PARTI

लेख्यधारी सं० (ख)

PAN No. AAUFB6683N



Endorsement of Certificate of Admissibility

Under Rule 5 duly stamped (or exempted from or does not bear stamp duty) under the Indian Stamp, Schedule 1 Article A, No. 05 Also admissible under section 35(a) of the B. T. Act

Duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 440000/	Amt Paid By N. S. Stamp Paper	Rs. 0/
Stamp duty paid under Municipal	Rs. 0/-	Amt paid through Bank Challan	Rs. 462000/

Registration Fee

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		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22000

Registering Officer
Patna

Date: 10/09/2020

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 10th September 2020 by Jagdish Sinha Alias Jagdish Singh Late Shiv Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

Jagdish Sinha
10-9-2020

Signature/L.T.I. of Presentant

Registering Officer
Patna

Date:10/09/2020

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ganesh Shrivastav' age '33' Sex 'M', 'Lallu Lal', resident of 'Sonmai, Patna-804451'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 10/09/2020

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 222 on page no. 1 to 23 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 31 , year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार
SCORE 4.1 SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Patna

Date: 04/11/2020 Token No. 7306 Year : 2020 S.No. 1 Deed No. : 8934

DEED NO: 8934

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Stamp No.	:	IN-BR136820065531382S
Certificate Issued Date	:	31-Oct-2020 03:28 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01167673530974525
Purchased by	:	RANJAN KUMAR MERTIYA
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	RANJAN KUMAR MERTIYA
Stamp Duty Paid By	:	RANJAN KUMAR MERTIYA
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	10,000(Ten Thousand 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.)	:	10,000 (Ten Thousand only)

Do not write or type below this line

0007684628

Statutory Alert

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Stamp No.	:	IN-BR12195236327894S
Date Issued	:	09-Sep-2020 03:16 PM
Unique Reference	:	SHCIL (FI) brshcil01/PATNA/BR/PAT-PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01147259441956805
Purchased by	:	BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS PRT RANJAN KR MER
Description of Document	:	Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS PRT RANJAN KR MER
Stamp Duty Paid By	:	BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS PRT RANJAN KR MER
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,40,000(One Lakh Forty Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	21,000 (Twenty One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	1,62,000 (One Lakh Sixty Two Thousand only)

Parijat Kumar Deb
10/9/2020

Do not write or type below this line

0000768355

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Date No.	:	IN-BR12195258679917S
Date Issued	:	[illegible]
Account Reference	:	SBCILBR [illegible] PATNA BCCAT PTE
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSBCILB01142589801436837S
Purchased by	:	BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS PRT RANJAN KR MER
Description of Document	:	Article 5 Agreement or memorandum of an Agreement
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS PRT RANJAN KR MER
Stamp Duty Paid By	:	BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS PRT RANJAN KR MER
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)

Do not write or type below this line

0000768356



हिमांशु सिंह
लिपिक
कार्यालय

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

AAUFB6683N

नाम / Name
BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS

निगमन/गठन की तारीख
Date Of Incorporation/Formation
27/02/2019

21032019

BHARTI MERTIYA INFRA DEVELOPERS

Partner

PARTNER