Book No. :- 1 Deed No. 5386

...No. 5609 Circle:-:Danapur

...al No. 5609

Deed No. 5386

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

...is document was presented for registration on **26/04/2019** by **Nirmal Prasad**
...stamp duty of Rs. **167200**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
...he document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the ...ecutants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
...e document has been registered as deed no. **5386** in Book No. **1**, Volume No. **108** on pages from **11** to ... and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **17** / Year **2019**

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

...26/04/2019 Token No: 5894 /2019

[redacted]

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 26/04/2019 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

[redacted]

(1) श्री निर्मल प्रसाद पिता का नाम देवनाथ प्रसाद, मवाजी 11 डीसमल,

(2) श्री रमेश कुमार पिता का नाम जमुना प्रसाद सिन्हा,

(3) श्रीमती सीमा कुमारी पुत्री श्री रमेश कुमार,

जमीन मालिक नं0– 2 एवं 3 मवाजी 11 डीसमल, सभी का निवास स्थान– मुस्तफापुर, पत्रालय एव थाना– खगौल, जिला– पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हे आगे ज़मीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने कि स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी सम्मिलित होंगे ~~जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।~~

Mob- 9308647416

दस्तावेज जाचाँ
26.4.
हस्ताक्षर

For Bhagwati Infra Developers Pvt. Ltd.
Sushil Prasad
Managing Director
DIN:-07667678

रोक सूची तथा वांछी चेक लिस्ट से मिलान किया
26.4.19 हस्ताक्षर

Sub District Registry Office, Dalkhola

Deed Num

Number 5894 | Reg. Year 2019 | Serial Number 5609

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Executant	Sushil Prasad (Dir.)					
Presented By	Nirmal Prasad					
Claimant	Nirmal Prasad	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring
Executant	Ramesh Kumar					
Executant	Seema Kumari					
Presented By	Upendra Kumar					

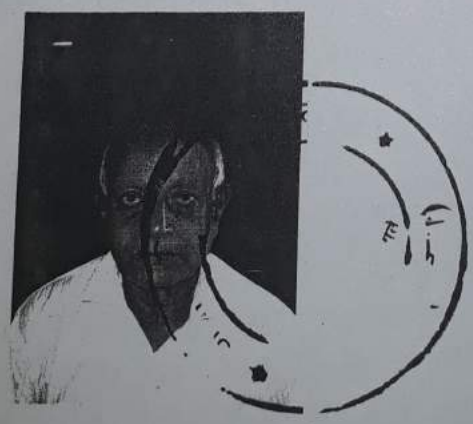
26/4/19

26.04.19

26-4-19

26-4-19

26/4219



निर्मल प्रसाद
26.04.19

और

भागवत इन्फ्रा डेभलपर्स प्रा0 लि0, जिसका निबंधन संख्या– U45309BR2017PTC035653, दिनांक– 07/09/2017 ई0 द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री सुशील प्रसाद,** पिता का नाम श्री निर्मल प्रसाद, निवास स्थान– मुस्तफापुर, थाना एवं पत्रालय– खगौल, जिला – पटना, भारतीय नागरिक जिन्हे आगे डेवलेपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें इनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।
Mob- 9334314136,

यह कि सम्बंधित जमीन मालिक का पैतृक सम्पत्ति है। जो जमीन मौजा– आदमपुर, परगना– फुलवारी, थाना एवं सब रजिस्ट्री– दानापुर सदर रजिस्ट्री एवं जिला– पटना, जिसका थाना नं0 39 (उनचालीस), तौजी संख्या– 5172, खाता संख्या– 73 (तिहत्तर), सर्वे प्लॉट संख्या– 244 (दो सौ चौवालीस), का अंश भाग एराजी 22 डीसमल, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख कि अनुसूची– 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची – 1 में वर्णित सम्पत्ति एवं और भी अन्य दिगर सम्पत्ति के साथ डोमा भगत वल्द अकलु भगत वजरिये वशिका बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक– 29/07/1940 ई0 को नविस्ते मोस्मात भगवती कुँअर पुत्री गोपाल सिंह वो पति भगवान सिंह, निवास स्थान– मुस्तफापुर, थाना एव पत्रालय– खगौल, जिला– पटना से खरीद किये थे जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 28, पेज नं0– 170 से 172 तक, वशिका नं0– 3442 वर्ष 1940 ई0 जो निवंधन कार्यालय दानापुर मे निवंधित हुई है। वो तिथि खरीदारी के दिन से डोमा भगत अपना जीवन काल तक काबिज दखिल रहकर अपना जायज वारिश मात्र तीन पुत्रगण क्रमशः दशई भगत वो रधुनाथ प्रसाद यादव वो देवनाथ प्रसाद एवं सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

यह कि डोमा भगत के स्वर्गवास के बाद इनके तीनो पुत्रगण दशई भगत वो रधुनाथ प्रसाद यादव वो देवनाथ प्रसाद सभी सम्पत्ति पर काबिज दखील मालिक मुस्तकिल हुए बाद इनके तीनो पुत्रगण दशई भगत वो रधुनाथ प्रसाद यादव वो देवनाथ प्रसाद आपस में आपसी बंटवारा द्वारा अपना–अपना हिस्सा के सम्पत्ति पर स्वतंत्र रूप से काबिज़ दखील मालिक मुस्तकिल चले आते थे जिसमें देवनाथ प्रसाद अपना एक पुत्र निर्मल प्रसाद जमीन मालिक नं0– 1 एवं सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, एवं दसई भगत अपनो दो पुत्रगण राम प्रसाद राय वो यमुना प्रसाद एवं सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

यह कि दसई भगत के स्वर्गवास के बाद इनके पुत्र यमुना प्रसाद को अपना भाई राम प्रसाद राय से आपसी बंटवारा द्वारा बंटकर और अन्य दिगर सम्पत्ति के साथ खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ था जिसपर यमुना प्रसाद को अपना जीवन काल तक काबिज दखील रहकर अपना जायज

For Bhagwatinfra Developers Pvt. Ltd.
Sushil Prasad
Managing Director
DIN:-07667678

अवर निबंधन कार्यालय

वारिश तीन पुत्रगण क्रमशः महेश प्रसाद वो बिनेश प्रसाद वो रमेश कुमार जमीन मालिक नं0– 2 एवं सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

यह कि यमुना प्रसाद के स्वर्गवास के बाद इनके पुत्र रमेश कुमार को अपना भाई महेश प्रसाद वो बिनेश प्रसाद से आपसी बंटवारा द्वारा बंटकर और अन्य दिगर सम्पत्ति के साथ खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ है।

यह कि जमीन मालिक नं0– 1 अपने पिता के स्वर्गवास के बाद एवं जमीन मालिक नं0– 2 आपसी बंटवारा के दिन से अपना एक पुत्री जमीन मालिक नं0– 3 के साथ आज तक उपरोक्त अनुसुचि संख्या– 1 में वर्णित सम्पत्ति एवं और भी अन्य दिगर सम्पत्ति पर स्वतंत्र रुप से बहैसियत सम्पत्ति के सर्वाधिकारी वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति के उत्पतित आय को अपना उपयोग वो उपभोग में लाते हैं। और जमीन मालीक नं0– 1 का नाम अंचल कर्यायल दानापुर के जमावन्दी रैयत संख्या– 596 वो जमीन मालिक नं0– 2 का नाम अंचल कार्यालय दानापुर के जमावन्दी रैयत संख्या– 2715 पर दर्ज चला आता है। इस प्रकार जमीन मालिक प्रथम पक्ष को उपर्युक्त जमीन (जिसका विवरण चौहद्दी अनुसूची– 1 में दर्शाया गया है।) पर पूर्ण रुप से दखल कब्जा हासिल है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह भी सत्यता प्रकट किये हैं और विश्वास दिलाये हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित सम्पत्ति हर प्रकार के अधिकार संबंधी झझट वो ऋण–भार सरकारी या गैर सरकारी से पूर्णतः मुक्त वो पाक–साफ है वो आज तक जमीन मालिक ने अनुसूची– 1 में वर्णित सम्पत्ति पर किसी भी वित्तीय संस्थान से ऋण नहीं लिये हैं और ना गिरवी रखे हैं और ना आज तक उपरोक्त सम्पति से सम्बन्धित कोई अन्य दस्तावेज किन्हीं अन्य व्यक्ति एवं संस्थानों के पक्ष में इस विकास एकरारनामा के अलावा लिखें हैं और न कियें हैं। 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 का होगा।

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– 1 वर्णित जमीन जो कि इस विकास एकरारनामा के निबंधित हो जाने के बाद विकासकर्ता द्वारा लिए गए अन्य जमीन जो उपरोक्त परियोजना परिसर का विस्तारित क्षेत्र होगा पर एक / अनेक बहु मंजिला / डुपलेक्स / ट्रिपलेक्स / रो हाउस / परियोजना परिसर के जरूरत को ध्यान में रखते हुए हेतु अन्य चिन्हित क्षेत्र जो प्रस्तावित परियोजना तथा आर्किटेक्ट के अनुसार मान्य हो तथा सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत हो जाने के उपरान्त परियोजना परिसर का निर्माण निम्नलिखित अनुबंधन एवं शर्तों पर यह विकास एकरारनामा किया जायः–

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– 1 जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का निर्माण एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत / प्रस्तावित परियोजना का विस्तार करेगा / बनाएगा।

For Bhajpur Infra Developers Pvt. Ltd.
Sushil Prasad
Managing Director
DIN:07667678

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

(3) यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्व करते हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित परियोजना परिसर की संरचना करेंगें।

(4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता / विकासकर्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि इस एकरारनामा की अनुसुची 1 एवं 2 में वर्णित जमीन के एराजी के एवज में कुल निर्मित क्षेत्र में से सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित परियोजना परिसर में निर्माणाधीन एक / अनेक बहु मंजिला इमारत में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** हिस्सा होगा वो बाकी **50 प्रतिशत** भवन निर्माता / विकासकर्ता का हिस्सा होगा ।

(5) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बंधनों के साथ अंकित किया गया।

(6) यह कि जमीन मालिक डेवलेपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलेपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– 1 में वर्णित है।

(7) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का स्पेसिफिकेशन तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवलेपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा।

(8) यह कि उपरोक्त अनुसुचि संख्या 1 मे वर्णित जमीन पर अधिक्तम एफ0 ए0 आर0 3.5 का है वो यह भी तय हुआ कि आक्रिटेक्ट के स्वीकृत योजना के अनुसार डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

(9) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलेपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान सक्षम प्राधिकारी अगर हो, तो विकासक अपने हस्ताक्षर

For Bhagwati Infra Developers Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
Sushil Kumar Agarwal
Managing Director
DIN:-07667678

से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेंगे।

(10) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलेपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

(11) यह कि प्राकृतिक विपदा कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **चार वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छः महीने** का ग्रेस दिया जायेगा। यह समय निर्माण योजना सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्सा स्वीकृत होने के दिन से माना जायेगा परन्तु प्राकृतिक विपदाओं यथा अग्नि कांड, बाढ़ भूकम्प अथवा अन्य अपरिहार्य घटनाओं, किसी हड़ताल, तालाबन्दी जिससे कि कार्य स्थगित हो जाय तो ऐसे गुजरे समय को उक्त चार वर्ष छः माह में जोड़ दिया जायेगा।

(12) यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों / अन्य तत्कालिक लागू प्रावधान को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा । 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।

(13) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण बहुमंजिला भवन कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत का आवासिय क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को पचास प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे प्रत्येक कोटि के फ्लैट पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको पचास प्रतिशत हिस्सा होगा हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि का होगा ।

(14) यह कि यथावर्णित परियोजना परिसर में जमीन मालिक को निर्माणाधीन परियोजना परिसर के अन्तर्गत बहुमंजिला इमारत में पचास प्रतिशत हिस्सा आवासिय क्षेत्र का फ्लैट पाने का अधिकार होगा एवं जमीन मालिक को जितना आवासिय फलैट मिलेगा उतना ही कार पाक्रिंग मिलेगा, जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, बहुमंजिला इमारत में जमीन मालिक का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य सुविधा परिसर के निवासी उपयोग करेंगे।

For Diagonal Infra Developers Pvt. Ltd.
Sushil Prasad
Managing Director
DIN:-07667878

(15) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता / डेवेलपर / विकास कर्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि प्रस्तावित परियोजना परिसर के पूर्ण होने के बाद परियोजना के रख – रखाव (मेंटेनेंस) की जिम्मेदारी पूर्ण रूप से भवन निर्माता / डेवेलपर / विकास कर्ता या उनके द्वारा नियुक्त एसेट मैनेजमेंट / प्रबंधन समिति / एजेंसी के द्वारा किया जाएगा। इस कार्य से संबंधित एकमुश्त खर्च / मासिक खर्च का आकलन उस समय किया जाएगा जिसका निर्धारण प्रति फ्लैट के हिसाब से निकाला जाएगा । जमीन मालिक अपने हिस्से कि एकमुश्त राशि जोड़कर सिक्युरिटी डिपोजिट के रूप में जमा करेंगे जो मासिक सुविधा शुल्क के रूप मे होगा।

(16) यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर और अन्यान्य मेंट्स के द्वारा जो सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी वैधानिक कार्य को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं, जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

(i) 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 ।

(ii) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ति करना ।

(iii) 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 ।

(iv) किसी भी याचिका (रिट) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट / ट्रिब्यूनल या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या ट्रिब्यूनल के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना ।

(v) जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसे बिक्री अथवा लीज पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं लीज लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना ।

For Bhagwati Infra Developers Pvt. Ltd.
Sushil Prasad
Managing Director
DIN:-07667678

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

(vii) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट /मेंट्नन्स आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / मेंट्नन्स के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

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

(ix) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना परिसर से सटे या उसके आस–पास की जमीन को जोड़कर अथवा उसी परियोजना परिसर का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी ।

(x) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त परियोजना परिसर का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, (आवासिय अथवा व्यवसायिक उपयोग हेतु) फ्लैट, पाक्रिंग स्थान और अन्य उपयोग हेतु आवश्यक इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयो / मेंट्नन्स का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें ।

(xi) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे समक्ष अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी योजनाओं, विशिष्टियॉ, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा वैधानिक कोगजातों को सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने हेतु सक्षम हैं ।

(17) 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।

For Bhagwat Infra Developers Pvt. Ltd.
Sushil Prasad
Managing Director
DIN:-07667678

(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 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 दावों को अपने खर्च पर चुनौती देंगे, तथा उक्त जमीन पर किसी प्रकार का ऋण होगा तो वह राशि जमीन मालिक के हिस्से से डेवलपरस कटौती करेंगे ।

(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 उद्धेश्य 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 विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे ।

(viii) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निवटारा करने का अधिकार होगा ।

(17) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों 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 अनयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा ।

(18) इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स 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

For Bhagwat Infra Developers Pvt. Ltd.
Sushil Prasad
Managing Director
DIN:07667658

(19) डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत/परियोजना परिसर का नाम होगा और पाक्रिंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा डेवेलपर ही सरकार, सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे ।

(20) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की Flat बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे ।

(21) 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 नॉमिनी द्वारा वहन किया जाएगा ।

(22) इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (सिविल), बिजली, प्लम्बिंग और सेनेटिरी कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, नल पम्प, गृह सेवा आदि शमिल है वे सक्षम प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल करेंगे ।

(23) 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 कानुन अथवा किसी अन्य कानुन के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे ।

(24) प्रस्तावित इमारत सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी ।

(25) इस उन्नयन मनोबंध से प्राप्त जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट का होल्डीग टैक्स जमीन मालिक को वहन करना होगा ।

(26) यह कि भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजेदुर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पुरी जबाबदेवी लेगे और जमीन मालीक को इसके लिये जिम्मेदार नही ठहराया जायेगा।

(27) यह कि डेवलपर सक्षम प्राधिकार के नियम परिनियम और कानूनों को द्वढता से पालन करेगे और किसी क्षति पुर्ति, दावा या अन्य मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उन्नत हो उस पर डेवलपर की पूरी जबाबदेही होगी और उसका हर्जाना डेवलपर द्वारा जमीन मालीक को देय होगा।

For Bhagwati Infra Developers Pvt. Ltd.
Sushil Prasad
Managing Director
DIN:07867569

(28) यह कि समय सिमा के अन्दर उक्त फलैट जमीन मालीक के हिस्से को सुपुर्द नही करते है तो उस समय के हिसाब फलैट का किराया प्रति माह देगे।

(29) भुखवामी या उनके उत्तराधिकारी इस विकास एकरारनामा के तहत पाने वाले अपने हिस्से पर लगने वाले किसी भी तरह का शुल्क/टैक्स, जो सरकार/सक्षम प्राधिकार द्वारा लगाया गया हो उसको देने के लिये बाध्य होगे उसी तरह विकासक भी अपने हिस्से पर लगने वाले किसी भी तरह का शुल्क/टैक्स, जो सरकार/सक्षम प्राधिकार द्वारा लगाया गया हो उसको देने के लिए बाध्य होगे इससे दोनो पक्ष सहमत हुए।

यह कि लेख्य प्लौट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं 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 हैं ।

अनुसुची नं0–1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा– आदमपुर, एवं जिला– पटना, जिसका थाना नं0 39 (उनचालीस), तौजी संख्या– 5172, खाता संख्या– 73 (तिहत्तर), सर्वे प्लॉट संख्या– 244 (दो सौ चौवालीस), का अंश भाग एराजी 22 डीसमल, जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है:–

चौहद्दी

उत्तर :– पार्ट प्लॉट संख्या– 244

दक्षिण :– सिवाना लखनी बिगहा।

पुरब :– सर्वे प्लॉटसंख्या– 245

पश्चिम:– सर्वे प्लॉट संख्या– 243

जमीन का मुल्य मो0: 83,60,000/– रूपया (तेरासी लाख साठ हजार रूपया) मात्र है ।

अनुसुची नं0–2

परिशिष्ट

फाउंडेशन – आर0सी0सी0 पाइलिंग भूंकप अवरोधी स्ट्रक्चरल डिजाईनर के अनुसार। छड़– टाटा, श्याम।

स्ट्रक्चर – आर0सी0सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।

सिविल वर्क – प्रथम श्रेणी का ईट वर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ।

For Bhagwat Infra Development Pvt. Ltd.
Sushil Prasad
Managing Director
DIN:-07667678

छत	–	आर0सी0सी0। दो लेय (दो स्तर वाला)।
फर्श	–	मार्बल/भीटरी फाईड टाईल्स।
प्लास्टर	–	सिमेन्ट मोर्टार (1:6) सीलिंग (1:4)
दरवाजा	–	हार्डउड लकड़ी का चौखट 32 मिमी0 मोटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लस डोर पैनल।
खिड़की	–	लकड़ी की खिड़की/अल्युमुनियत की खिड़की।
रसोईघर	–	ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में वर्किंग प्लेटफार्म के उपर 24 इंच ग्लेज्ड टाईल्स।
बाथरूम	–	दीवाल में 7 फीट ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल प्लोरिंग साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग, नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवेयर पैन फिटिंग।
विधुत वायरिंग	–	कौन्सिलह पी0वी0सी0 कौडयूट वायरिंग सहित एसटैन्डर्ड क्वालिटी आई.एस.ओई. निर्मित का फिटिंग स्वीच के साथ।
सीवेज	–	सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
जेनरेटर	–	जेनरेटर उच्च किस्म का, जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ–साथ पूरे फ्लैटों के लिए।
इन्टरकॉम	–	सभी फ्लैटों में एक प्वांइट होगा एवं सभी रूम में ए. सी. प्वाईट के साथ टी.वी. प्वार्डट होगा।
कॉमन प्लेस	–	सीढ़ी पर मार्बल होगा।
पार्किंग	–	कलेजी मोजायक लगेगा।
लिफ्ट	–	उच्च किस्म का ओटीस/जौनसन

For Bhagwat Infra Developers Pvt. Ltd.
Sushil Prasad
Managing Director
DIN:-07667665

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच–समझकर निम्नलिखित गवाहों समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे । दिनांक

गवाहगण का हस्ताक्षर

उपेन्द्र कुमार
स० रामबाबू
प० प्रसन्न पंक
थाना० दानापुर
जिला पटना-
25/4/2019

राजेश कुमार सौन
पिता स्व-विजय कुमार सौन
ग्रा० - पुरानी चौकु निर्वाणपुर कोहला
पोस्ट+थाना - फतुहा
जिला - पटना
पिन-प० - 803201
25/4/19

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

निखिल प्रसाद
25.04.19

इन्द्र कुमार
25-4-19

सीमा कुमारी
25-4-19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For Bhagwat Infra Developers Pvt. Ltd.
25/04/19
Sushil Prasad
Managing Director
DIN:-07667679
(श्री सुशील प्रसाद)
प्रबंध निदेशक
भागवत इन्फ्रा डेभलपर्स
प्रा० लि०

सत्यापनकर्ता

[illegible]

निबंधन [illegible]

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR02623316732973R
Certificate Issued Date	:	24-Apr-2019 01:11 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01029574:2027815R
Purchased by	:	BHAGWAT INFRA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
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	:	BHAGWAT INFRA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	BHAGWAT INFRA DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,67,200(One Lakh Sixty Seven Thousand Two Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,87,700 (One Lakh Eighty Seven Thousand Seven Hundred only)

28/4/19

5894/19

अवर निबंधन पदाधिकारी
नौपर (पटना)

Do not write or type below this line

0011123157

Certificate of Admissibility

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

...y paid under Indian Stamp Act Rs. 167200/-
...mp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 187700/-

Registration Fee

FEE PAID	A1	20000	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-	20000	

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

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

Date: 26/04/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 25th April 2019 by Nirmal Prasad S/O Devnath Prasad by profession Others. Status Executant

निर्मल प्रसाद
26.04.19

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:26/04/2019

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Upendra Kumar' age '31' ... Y', 'S/O Shyam Babu ', resident of 'Bari Dev Asthan, Dalluchak, Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 26/04/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 108 on pages on 11 -24, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-17 year 2019 .The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 26/04/2019

Token No. : 5894 Year : 2019 S.No. : 5609 SCORE ver 2.1 Deed No . :d No . : 5386

4/26/2019

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

उपेंद्र कुमार
Upendra Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 01/01/1987
पुरुष / MALE

5676 2025 8573

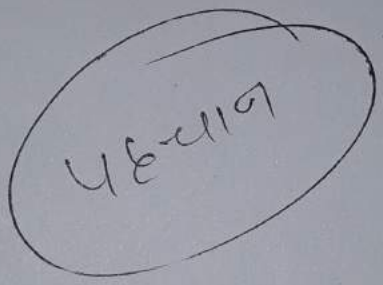
मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
आत्मज: श्याम बाबु, पास-बड़ी देवी स्थान, दल्लुचक खगौल पटना, दीनापुर कम खगौल, पटना, बिहार - 801105

Address:
S/O: Shyam Babu, near - bari devi asthan, dalluchak khagaul patna, Dinapur-Cum-Khagaul, Patna, Bihar - 801105

5676 2025 8573

MERA AADHAAR, MERI PEHACHAN

उपेन्द्र कुमार