Serial No. 9770 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 9592

Serial No. 9770 Deed No. 9592

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

This document was presented for registration on **11/07/2018** by **Chameli Devi**
A stamp duty of Rs. **76420/-** and other fees of Rs. **20500/-** 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. **9592** in Book No. **1**, Volume No. **177** on pages from **406** to **423** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **28** / Year **2018**

Date: 11/07/2018 Token No: 10225 /2018

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

चमेली देवी 09/07/18

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sangeeta Kumari
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Ajay Kumar
Partner

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

अवर निबंधन कार्यालय डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक —०७— माह जुलाई सन् 2018 ई0 को निम्नलिखीत पक्षों के बीच निष्पादित किया जा रहा है :—

दानापुर (पटना)

श्रीमती चमेली देवी पति का नाम श्री विनय कुमार , निवास स्थान ग्राम मुंगिला , थाना – पालीगंज , पत्रालय – शंकरपुर इमामगंज , जिला – पटना , जिन्हें इसके 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 करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

मो0 न0 8700753235

चमेली देवी 09/07/18

ए वं म्

मेसर्स रत्नाकर होम्स इन्फ्रास्ट्रक्चर, निबंधन संख्या–77/2016 , कार्यालय – द्वारा बबिता कुमारी , एलिट पब्लिक स्कूल के नजदीक , आर्दश नगर, राम कृष्ण नगर , पटना – 800027 , द्वारा पार्टनर्स **श्री अरूण कुमार** , पिता का नाम श्री सुदामा सिंह निवास स्थान नालन्दा कॉलोनी , कंकड़बाग , थाना कंकड़बाग , पत्रालय लोहियानगर , जिला पटना एवं **श्री संजीव कुमार** , पिता का नाम श्री बृजनन्दन सिंह निवास स्थान – द्वारा बबिता कुमारी , एलिट पब्लिक स्कूल के नजदीक , आर्दश नगर , राम कृष्ण नगर , पटना – 800027 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , निष्पादक, प्रशासक नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sanjiv Kumar
9/7/18
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Arun Kumar
9/7/18
Partner

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष ने डेवलपर द्वितीय पक्ष से जमीन को विकसित करके बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण कराने का निश्चय किया है। जिनके जमीन का विवरण एवं स्वत्वाधिकार इस प्रकार से है कि जमीन मालिक ने अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति को खरीदकर दिनांक 05–05–2006 ई0 को

दानापुर (पटना)

श्री विरेन्द्र कुमार सिन्हा पिता का नाम स्वर्गीय नन्द किशोर सहाय , निवास स्थान बी0 एम0 दास रोड , थाना पीरबहोर , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 1889 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 159 की पृष्ट संख्या 396 से 406 सीडी 10 सन् 2006 ई0 में निबंधित किया गया है। उस तारीख के पश्चात जमीन माकिल ने उपरोक्त तरीके से किये अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर स्वामी स्वरूप अधिकृत एवं काबिज दखिल हुये वो है और भू राजस्व बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 6348 पर सरकारी लगान को भुगतान करते आते हैं और भू–राजस्व रसीद जमीन मालिक के नाम से कटती है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण उपरोक्त डेवलपर के माध्यम से करवाना चाहते हैं एवं जमीन के कीमत के एवज में बहुमंजिला ईमारत में पलैट , कार पार्किंग इत्यादि के रूप में हिस्सा चाहते हैं।

यह कि उपरोक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित भू–खण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Soumyaw Kumar
9/7/18

For Ratnakar Homes Infrastructure
Ajay Kumar
9/7/18
Partner

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखगें।

3. यह कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर जमीन मालिक को वचनवद्ध करते है कि अनुसूची –1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें , जिसमें सारा खर्च डेवलपर का होगा।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace तथा भूमि तल पर इस्तेमाल Parking का व्यवहार ईमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेगें।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का कुल परियोजना का प्रस्तावित परम निर्मित क्षेत्र में जमीन मालिक का **50%** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **50%** (पचास प्रतिशत) हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र फ्लैट , पार्किंग क्षेत्र फ्लैट इत्यादि में होगा।

6. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान दीर्घ , टिकाउ **ISI** गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sanjay Kumar
5/2/18

For Ratnakar Homes Infrastructure
Arun Kumar
5/2/18
Partner

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

7. यह कि दोनो पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा निम्नलिखित शर्तो और बन्धजों के साथ अंकित किया गया है।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृति देते है और डेवलपर जमीन मालिक के उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पटना नगर निगम अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना नगर निगम या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sanjeev Kumar
9/7/18
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Arun Kumar
9/7/18
Partner

अंचल निबंधन कार्यालय
बनापुर (पटना)

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल के रूप में अतिरिक्त अवधि दी जायेगी। भवन निर्माण की अवधि एवं कृपा काल सहित पटना नगर निगम द्वारा भवन का नक्शा पास करने की तिथि से जोड़ी जायेगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से के क्षेत्र को पृथक पृथक रूप से अपने अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगें , किसी भी क्रेता के नाम से फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेश की बिक्री करगें , बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें , बिक्री पत्र का निष्पादन करेगें बिक्री के पश्चात उसका मूल्य वसुल कर अपने खाता में जमा करेगें या जिस प्रकार से अपने उपयोग में लावेगें। इस पर किसी भी पक्ष को एक दूसरे के साथ किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

14 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में प्राप्त होगा तथा डेवलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिस्सा प्राप्त होगा।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

09/07/18

अपर निबंधन पदाधिकारी
दानापुर (पटना)

15. यह कि जमीन मालिक को दिये गये 50 प्रतिशत पर जमीन मालिक का स्वत्व व अधिकार व दखल कब्जा होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र यानि सीढी घर , रास्ता , पम्प-घर , जेनेरेटर-घर , लिफ्ट-स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो का सामान अधिकार होगा।

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 पी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं एवं डेवलपर स्वीकार करते हैं कि जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:-

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।

(ख) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) 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

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sanjeev Kumar
9/2/18 Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Ajay Kumar
9/2/18 Partner

सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) जैसे कहा जा चूका है , उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसमें डेवलपर के हिस्से की बिक्री उसकी बिक्री करना या किराया पर देना या अन्य प्रकार के आबंटन के लिए खरीदारों से विलेख को शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण में से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

(च) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्सें में देना और उसका असिम अथवा मूल्य का हिसाब रखना , बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जायेगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेगें डेवलपर निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें जबतक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

(छ) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(झ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। बशर्त कि

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sangam Kumar
9/2/18 Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Arun Kumar
9/2/18 Partner

08/04/18

डेवलपर इस एग्रीमेन्ट में निहित जमीन मालिक का इस जमीन से रास्ता या अन्य उपयोग न रखें।

(ञ) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनवायेंगे, डेवलपर को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के क्षेत्र को जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(ट) उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयॉ घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का पटना नगर निगम अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या उसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Authorised Signatory
09/07/18

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner
6/3/18

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner
6/3/18

अंचल निबंधक कार्यालय
दानापुर (पटना)

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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।

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

(ड.) 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 कों अपने खर्चे पर चुनौती देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा अन्य तरीके से निपटाने का अधिकार होगा।

(झ) यह कि डेवलपर सहकारी समिति से बहुमंजिला इमारत के निमार्ण हेतू अनापत्ति प्रमाण पत्र अनिवार्य रूप से प्राप्त कर लेगे। जमीन मालिक सिर्फ अनापत्ति प्रमाण पत्र हेतु आवेदन पर दस्तख्त करेंगे। इस कार्य में होने वाले किसी भी शुल्क या अन्य व्यय डेवलपर खुद करेंगे।

19. इन प्रावधान के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भूतल की संरचना कार्य को पूर्ण करने के पश्चात अपने हिस्से में मिलने वाली 50 प्रतिशत हिस्सा ही बंधक रखकर ऋण ले सकते है। जमीन मालिक को मिलने वाली 50 प्रतिशत को ऋण अधिकार से पूर्णतः मुक्त रखा जायेगा।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Samyam Kumar
9/3/18
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Arun Kumar
9/3/18
Partner

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो 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 , जमीन मालिक या उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर पूर्णतः स्वतंत्र हैं।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **मेसर्स रतनाकर होम्स इन्फ्रास्ट्रक्चर** के नाम से करेगें और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार , पटना नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगं तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति डेवलपर करेगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

24. पटना नगर निगम एवं (RERA) द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **तीन वर्ष** की अवधि एवं छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय अवधि इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

तो , वैसे किसी दैविक कारण या नियंत्रण के बाहर के कारण प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर या सरकारी नियम या उपनियम के कारण कार्य प्रभावित होने की स्थिति में , जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर कुल अंकेन् 2/– रूपये प्रति वर्गफीट प्रति माह के दर से जमीन मालिक को हर्जाना देगें।

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 सम्मिलित क्षेत्र पर यथा सीढी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनरेटर कमरा , खुली जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक या उनके खरीदार के साथ – डेवलपर एवं उनके खरीदार का अधिकार होगा।

26. डेवेलपर पटना नगर निगम रेरा (RERA) या किसी अन्य सरकारी संस्थाओं के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होगें।

27. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे पटना नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा और ऐसा निर्माण में उच्च कोटि के (ISI) मार्क वाले बिजली, पलम्बिंग एवं सेनेट्री सामानो का उपयोग किया जायेगा।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

28. उक्त इमारत या परिसर के निर्माण के क्रम में डेवलपर किसी प्रकार के क्षति से जमीन मालिक को पूर्ण रूप से सुरक्षित रखेगें।

29. यह कि जमीन मालिक के हिस्से के क्षेत्र में बिहार राज्य विद्युत बोर्ड से बिजली कनेक्शन स्वयं लेगें तथा जमीन मालिक के हिस्से के भूभाग पर किसी प्रकार के सरकारी टैक्स के भुगतान की जिम्मेंदारी जमीन मालिक की होगी।

30. जमीन मालिक द्वारा निर्माण कार्य के गुणवता के अवलोकन समय समाय पर किया जायेगा डेवलपर द्वारा जमीन मालिक के सलाह के अनुसार गुणवता को सुधार का प्रावधान करेंगे।

31. प्रस्तावित इमारत पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची संख्या –I

मौजा धनौत , हाल मशहूर नाम महुआ बाग , सर्वे थाना – दानापुर , हाल थाना – रूपसपुर , जिला पटना , राजस्व थाना संख्या 20 (बीस) , खाता संख्या 317 (तीन सौ सतरह) एवं 102 (एक सौ दो) , कडेस्ट्रल सर्वे खसरा संख्या क्रमशः 2459 (दो हजार चार सौ उनसठ) एवं 2460 (दो हजार चार सौ साठ) का अंश भाग , जिसे जगदेव सहकारी गृह निर्माण समिति लि0 पटना द्वारा खण्डित करके समिति भूखण्ड संख्या – ब्लौक J/2 , सब प्लौट न0 11 , जिसका कुल एराजी कम या बेशी मवाजी 2295 वर्गफीट यानि मवाजी 5.266 डि0 , जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित रूप से वर्णित है।

चौहद्दी	मा प
उतरः– समिति भूखण्ड संख्या 12	उतरः– 45 फीट 00 ईंच
दक्षिणः–समिति रोड	दक्षिणः–45 फीट 00 ईंच
पूरवः– पार्ट प्लौट न0 2459 एवं 2460 समिति भूखण्ड संख्या 11 का अंश	पूरवः– 51 फीट 00 ईंच
पश्चिमः–समिति रोड	पश्चिमः–51 फीट 00 ईंच

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

यह कि उक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड़ पर स्थित है जिसका मूल्य मो0 38,21,000/– अड़तीस लाख इक्कीस हजार रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण

फाउण्डेशन एवं ढ़ांचा	:–	पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम फाउण्डेशन एवं ढांचा।
Civil कार्य	:–	पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , ISI मार्क सिमेन्ट, बालू एवं मसालां।
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत, प्लास्ट एवं सिमेंट वाल पुट्टी परिष्कृत एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और बाहरी दिवाल वेदर कोट से पुती होगी।
दरवाजें	:–	सभी दरवाजे का चौखट सखुआ लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजा एवं अन्य सभी दरवाजों का पल्ला ISI मार्क हार्ड प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि ISI मार्क का पेन्ट का होगा।
खिडकियॉ	:–	अल्युमिनियम फ्रेम मे पूर्णतः Glazed खिड़कियॉ
फर्श	:–	ISI मार्क भिट्रीफायड टाइल्स फ्लैट के समस्त अन्दर के फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:–	सभी शौचालय में गर्म एवं ठंढ़ा पानी का नल Glazed टाइल्स 7 फीट की उँचाई तक, सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथ रूम फ्लोर में [illegible] रहित भिट्रीफायड एवं टाइल्स लगेगा।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Arun Kumar
9/7/18
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sanjeev Kumar
9/7/18
Partner

09/07/18

रसोई घर :– ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन टाइल्स। फर्श मिट्टीफ़ायड टाइल्स।

बिजली व्यवस्था :– ISI मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल जमीन मालिक के सहमति से सम्भव है। जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची – III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. प्रतीक्षारत ध्वनिरहित जेनरेटर की व्यवस्था।
4. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें ISI मार्क तांबे का तार होगा।

निर्माणाधीन इमारत में सामुहिक उपयोग के लिये ध्वनिरहित जेनरेटर , लिफ्ट इत्यादि का कोई शुल्क (Maintenance Charge के अतिरिक्त) जमीन मालिक को नहीं लगेगा।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner



Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...tamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 76420/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 96920/-

FEE PAID

Registration Fee

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: 11/07/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 11th July 2018 by Chameli Devi W/O- Vinay Kumar by profession Others. Status - Executant

चमेली देवी
11/7/18

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:11/07/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rajeev Kumar' age '37' Sex 'M', 'S/O- Binay Kumar', resident of 'Bg-1, Paschim Vihar, New Delhi'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 11/07/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 177 on pages on 406 -423, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-28 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 11/07/2018

Token No. : 10225 Year : 2018 S.No. : 9770

SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Danapur

Deed No . :d No . : 9592

Scanned by:.....

Checked by:

7/11/2018

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



राजीव कुमार
Rajeev Kumar
DOB: 04-10-1980
Gender:Male

2090 2890 5339

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

बी-16- डी, शिवांजी कुंज, ई - ब्लॉक, बी.जी.1 के सामने, पश्चिम विहार, पश्चिम विहार, पश्चिम विहार, पश्चिम दिल्ली, दिल्ली, 110063

Address:
C/o, B-16- D, Shivanji Kunj, E Block, Opposite B.g.1, Paschim Vihar, Paschim Vihar, Paschim Vihar, West Delhi, Delhi, 110063

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No.1947, Bengaluru-560 001

Rajeev K.

अवर निबंधक, कार्यालय
दानापुर (पटना)

Serial No. 10893 Circle:-Danapur Book No. :- 1 Deed No. 10693

Serial No. 10893 Deed No. 10693

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

The document was presented for registration on 30/07/2018 by Shoumya Roy
A Stamp Duty of Rs. 113200/- and other Fees of Rs. 20300/- 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. 10693 in Book No. 1, Volume No. 198 on pages from 157 to 174 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 33 / Year 2018

Date: 30/07/2018 Token No: 11494 /2018

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, Danapur

Scanned by:

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 30 माह जुलाई सन् 2018 को निम्नलिखीत पक्षों के बीच निष्पादित किया जा रहा है :-

For Ratnakar Homes Infrastructures
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructures
Partner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

8/2018		Date	: 30/07/2018 11:17:56 AM
(2018071748 98M			
istration, Excise & Prohibition Department		From	
apur		To	:
8-2019			
apur			
			PAY AMOUNT
R00	JTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS		113200.00
R003003	REGISTERING DOCUMENTS		20000.00
00290080000006-00-01	LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES		0.00
Total Amount :	Rupees One Lac Thirty Three Thousand Two Hundred Only		133200.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Inique Id	:	
me	:	RATNAKAR HOMES INFRASTRUCTURE
ess	:	ELIT PUBLIC SCHOOL KE NAJDIK, ADARSH NAGAR, RAM KRISHNA NAGAR,PATNA

ENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK		
Name	:	SBI	CIN	null	REF No CPJD147128
	:		Date & Time :	30/07/2018 11:17:56 AM	
			Scroll No & Date :		

ककड.बाग , पत्रालय लोहियानगर , जिला पटना पिता का नाम श्री बृजनन्दन सिंह निवास स्थान – द्वारा बबिता कुमारी , एलिट पब्लिक स्कूल के नजदीक , आर्दश नगर , राम कृष्ण नगर , पटना – 800027 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी , निष्पादक, प्रशासक नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप मे वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष ने डेवलपर द्वितीय पक्ष से जमीन को विकसित करके बहुमंजिला आवासीय इमारत का निर्माण कराने का निश्चय किया है। जिनके जमीन का विवरण एवं स्वत्वाधिकार इस प्रकार से है कि जमीन मालिक ने अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति को खरीदारी दिनांक 05–05–2006 ई0 को

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sanjay
30.7.18
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Arun Kumar
30.7.18
Partner

श्री विरेन्द्र कुमार सिन्हा पिता का नाम स्वर्गीय नन्द किशोर सहाय , निवास स्थान बी0 एम0 दास रोड , थाना पीरबहोर , जिला पटना से किया था। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 1889 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 159 की पृष्ट संख्या 396 से 406 सीडी 10 सन् 2006 ई0 में निबंधित किया गया है। उस तारीख के पश्चात जमीन माकिल ने उपरोक्त तरीके से किये अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर स्वामी स्वरूप अधिकृत एवं काबिज दखिल हुये वो है और भू राजस्व बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 6348 पर सरकारी लगान को भुगतान करते आते हैं और भू–राजस्व रसीद जमीन मालिक के नाम से कटती है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला ईमारत का निर्माण उपरोक्त डेवलपर के माध्यम से करवाना चाहते हैं एवं जमीन के कीमत के एवज में बहुमंजिला ईमारत में फ्लैट , कार पार्किंग इत्यादि के रूप में हिस्सा चाहते हैं।

यह कि उपरोक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित भू–खण्ड पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तो एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

Soumya Roy 30/7/18

For Ratnakar Homes Infrastructure Sanjay Kumar 30/07/18 Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure Arun Kumar 30.7.18 Partner

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखगें।

3. यह कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर जमीन मालिक को वचनवद्ध करते है कि अनुसूची –1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें , जिसमें सारा खर्च डेवलपर का होगा।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace तथा भूमि तल पर इस्तेमाल Parking का व्यवहार ईमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेगें।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का कुल परियोजना का प्रस्तावित परम निर्मित क्षेत्र में जमीन मालिक का **50% (पचास प्रतिशत)** एवं भवन निर्माता का **50% (पचास प्रतिशत)** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र फ्लैट , पार्किंग क्षेत्र फ्लैट इत्यादि में होगा।

6. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान दीर्घ , टिकाउ **ISI** गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

Ramya Roy 30/7/18

For Ratnakar Homes Infrastructure Samyu Kumar 30/07/18

For Ratnakar Homes Infrastructure Arun Kumar 30.7.18

7. यह कि दोनो पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा निम्नलिखित शर्तो और बन्धजों के साथ अंकित किया गया है।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृति देते है और डेवलपर जमीन मालिक के उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात पटना नगर निगम अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना नगर निगम या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

Dhananjay Roy 30/7/18

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sanjay Kumar
30/07/18
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Arun Kumar
30.7.18
Partner

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **तीन वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल के रूप में अतिरिक्त अवधि दी जायेगी। भवन निर्माण की अवधि एवं कृपा काल सहित पटना नगर निगम द्वारा भवन का नक्शा पास करने की तिथि से जोड.ी जायेगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से के क्षेत्र को पृथक पृथक रूप से अपने अपने उपयोग वो उपभोग में लावेगें , किसी भी क्रेता के नाम से फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेश की बिक्री करगें , बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें , बिक्री पत्र का निष्पादन करेगें बिक्री के पश्चात उसका मूल्य वसुल कर अपने खाता में जमा करेगें या जिस प्रकार से अपने उपयोग में लावेगें। इस पर किसी भी पक्ष को एक दूसरे के साथ किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

14 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में प्राप्त होगा तथा डेवलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से 50 प्रतिशत हिस्सा प्राप्त होगा।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

15. यह कि जमीन मालिक को दिये गये 50 प्रतिशत पर जमीन मालिक का स्वत्व व अधिकार व दखल कब्जा होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र यानि सीढी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो का सामान अधिकार होगा।

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 पी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं एवं डेवलपर स्वीकार करते हैं कि जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।

(ख) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) 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

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

Adamya Roy 30/7/18

15. यह कि जमीन मालिक को दिये गये 50 प्रतिशत पर जमीन मालिक का स्वत्व व अधिकार व दखल कब्जा होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र यानि सीढी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो का सामान अधिकार होगा।

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 पी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं एवं डेवलपर स्वीकार करते हैं कि जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।

(ख) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) 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

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

दानापुर (पटना)

डेवलपर इस एग्रीमेन्ट में निहित जमीन मालिक का इस जमीन से रास्ता या अन्य उपयोग न रखें।

(ञ) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनवायेंगे, डेवलपर को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से के क्षेत्र को जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenenfents पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(ट) उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉ घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का पटना नगर निगम अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या उसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित 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।

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

(ड.) 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 देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा अन्य तरीके से निपटाने का अधिकार होगा।

(झ) यह कि डेवलपर सहकारी समिति से बहुमंजिला इमारत के निमार्ण हेतू अनापत्ति प्रमाण पत्र अनिवार्य रूप से प्राप्त कर लेगे। जमीन मालिक सिर्फ अनापत्ति प्रमाण पत्र हेतु आवेदन पर दस्तख्त करेंगे। इस कार्य में होने वाले किसी भी शुल्क या अन्य व्यय डेवलपर खुद करेंगे।

19. इन प्रावधान के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भूतल की संरचना कार्य को पूर्ण करने के पश्चात अपने हिस्से में मिलने वाली 50 प्रतिशत हिस्सा ही बंधक रखकर ऋण ले सकते है। जमीन मालिक को मिलने वाली 50 प्रतिशत को ऋण अभिभार से प्रायः मुक्त रखा जायेगा।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो 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 , जमीन मालिक या उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर पूर्णतः स्वतंत्र हैं।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **मेसर्स रतनाकर होम्स इन्फ्रास्ट्रक्चर** के नाम से करेगें और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार , पटना नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगं तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति डेवलपर करेगें।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

24. पटना नगर निगम एवं (RERA) द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से तीन वर्ष की अवधि एवं छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं

Soumya Roy 30/7/18

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sanjeev Kumar
30/07/18
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Pawan Kumar
30.7.18
Partner

तो , वैसे किसी दैविक कारण या नियंत्रण के बाहर के कारण प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर या सरकारी नियम या उपनियम के कारण कार्य प्रभावित होने की स्थिति में , जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर कुल अंकेन् 2/– रूपये प्रति वर्गफीट प्रति माह के दर से जमीन मालिक को हर्जाना देगें।

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 सम्मिलित क्षेत्र पर यथा सीढी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनरेटर कमरा , खुली जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक या उनके खरीदार के साथ – डेवलपर एवं उनके खरीदार का अधिकार होगा।

26. डेवेलपर पटना नगर निगम रेरा (RERA) या किसी अन्य सरकारी संस्थाओं के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होगें।

27. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे पटना नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा और ऐसा निर्माण में उच्च कोटि के (ISI) मार्क वाले बिजली, पलम्बिंग एवं सेनेट्री सामानो का उपयोग किया जायेगा।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Authorised Signatory

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

Saumya Roy
30/7/18

28. उक्त इमारत या परिसर के निर्माण के क्रम में डेवलपर किसी प्रकार के क्षति से जमीन मालिक को पूर्ण रूप से सुरक्षित रखेगें।

29. यह कि जमीन मालिक के हिस्से के क्षेत्र में बिहार राज्य विद्युत बोर्ड से बिजली कनेक्शन स्वयं लेगें तथा जमीन मालिक के हिस्से के भूभाग पर किसी प्रकार के सरकारी टैक्स के भुगतान की जिम्मेंदारी जमीन मालिक की होगीं।

30. जमीन मालिक द्वारा निर्माण कार्य के गुणवता के अवलोकन समय समाय पर किया जायेगा डेवलपर द्वारा जमीन मालिक के सलाह के अनुसार गुणवता को सुधार का प्रावधान करेंगे।

31. प्रस्तावित इमारत पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची संख्या –I

मौजा धनौत , हाल मशहूर नाम महुआ बाग , सर्वे थाना – दानापुर , हाल थाना – रूपसपुर , जिला पटना , राजस्व थाना संख्या 20 (बीस) , खाता संख्या 317 (तीन सौ सतरह) एवं 102 (एक सौ दो) , कडेस्ट्रल सर्वे खसरा संख्या क्रमशः 2459 (दो हजार चार सौ उनसठ) एवं 2460 (दो हजार चार सौ साठ) का अंश भाग , जिसे जगदेव सहकारी गृह निर्माण समिति लि0 पटना द्वारा खण्डित करके समिति भूखण्ड संख्या – ब्लौक J/2 , सब प्लौट न0 12, जिसका कुल एराजी कम या बेशी मवाजी 3400 वर्गफीट यानि मवाजी 7.8 डि0 , जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित रूप से वर्णित है।

चौहद्दी	मा प
उतरः– समिति भूखण्ड संख्या 13	उतरः– 85 फीट 00 ईंच
दक्षिणः–समिति भूखण्ड संख्या 11	दक्षिणः–85 फीट 00 ईंच
पूरबः– समिति भूखण्ड संख्या 09	पूरबः– 40 फीट 00 ईंच
पश्चिमः–समिति रोड	पश्चिमः–40 फीट 00 ईंच

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sanjeev Kumar
30/07/18
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Alok Kumar
30.7.18
Partner

Adownya Roy
30/7/18

सब-रजिस्ट्रार
दानापुर (पटना)

यह कि उक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड़ पर स्थित है जिसका मूल्य मो0 56,60,000/– छप्पन लाख साठ हजार रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण

फाउण्डेशन एवं ढ़ांचा	:–	पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम फाउण्डेशन एवं ढांचा।
Civil कार्य	:–	पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , ISI मार्क सिमेन्ट, बालू एवं मसालां।
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत, प्लास्ट एवं सिमेंट वाल पुट्टी परिष्कृत एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और बाहरी दिवाल वेदर कोट से पुती होगी।
दरवाजें	:–	सभी दरवाजे का चौखट सखुआ लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजा एवं अन्य सभी दरवाजों का पल्ला ISI मार्क हार्ड प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि ISI मार्क का पेन्ट का होगा।
खिडकियॉ	:–	अल्युमिनियम फ्रेम मे पूर्णतः Glazed खिड़कियॉ
फर्श	:–	ISI मार्क भिट्रीफायड टाइल्स फ्लैट के समस्त अन्दर के फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:–	सभी शौचालय में गर्म एवं ठंढ़ा पानी का नल Glazed टाइल्स 7 फीट की उँचाई तक, सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथ रूम फ्लोर में फिसलन रहित भिट्रीफायड एवं टाइल्स लगेगा।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For Ratnakar Homes Infrastructure
Sanjeev Kumar
30/07/18
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Arun Kumar
30.7.18
Partner

रसोई घर	:–	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन टाइल्स। फर्श भिट्रीफायड टाइल्स।
बिजली व्यवस्था	:–	ISI मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल जमीन मालिक के सहमति से सम्भव है। जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची – III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. प्रतीक्षारत ध्वनिरहित जेनरेटर की व्यवस्था।
4. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें ISI मार्क तांबे का तार होगा।

निर्माणाधीन इमारत में सामुहिक उपयोग के लिये ध्वनिरहित जेनरेटर, लिफ्ट इत्यादि का कोई शुल्क (Maintenance Charge के अतिरिक्त) जमीन मालिक को नहीं लगेंगा।

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
Partner

Ramya Roy 30/4/18

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1– Usha
30/7/18
(USHA) W/O Ashok Kumar
2/11 Navneet colony
North Baitey Road
Rukanpura, Patna-14

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Dowmya Roy
30/07/18

2– Shivendra Bhushan
S/O Late Mahesh Pd. Singh
Vill – Jochai
Po+PS – Kurtha
Dist – Arwal
Pin – 804421
Date – 30/07/2018

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

1. For Ratnakar Homes Infrastructure
Arun Kumar
30.7.18 Partner

For Ratnakar Homes Infrastructure
2. Sanjeev Kumar
30/07/18 Partner

दस्तावेज जाचाँ

हस्ताक्षर
30/7/18

दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का मान्यता मूल्य वर्तमान में प्रभावी कार्यालय के अनुरूप है तथा इसपर प्रभावी मुद्रांक, निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही भुगतान मान्य है।

प्रारूपकर्ता
Udai Kumar Saha
30/7/2018
Deed Writer Rukanpura Patna
L.C. No. 47/...

Endorsement of Certificate of Admissibility

...ssible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...amp 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. 113200/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper **Rs. 0/-**
Amt.paid through Bank Challan **Rs. 133700/-**

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

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Date: 30/07/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 30th July 2018 by Shoumya Roy D/O- Ashok Kumar by profession Others. Status - Executant

Shoumya Roy 30/7/18

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:30/07/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Usha ' age '43' Sex 'M', 'S/O- Shiv Lakhan Mahto', resident of 'Rukanpura, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 30/07/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 198 on pages on 157 -174, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-31 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 30/07/2018

Token No. : 11494 **Year : 2018** **S.No. : 10893**

SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Danapur

Deed No . :d No . : 10693

7/30/2018

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India

Government of India

नामांकन क्रम / Enrollment No.: 2017/30195/00935

To

उषा

USHA

NAVNIT COLONY NORTH BAILY ROAD RUKANPURA

NAVNEET COLONY

Rukanpura

B.v. College

Danapur Patna

Bihar 800014

9431025862

10/10/2013

739412942

MN739412942FT

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

5234 1509 9195

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार

Government of India



उषा

USHA

पिता : शिव लखन महतो

Father : SHIV LAKHAN MAHATO

जन्म तिथि / DOB : 23/07/1973

महिला / Female

5234 1509 9195

आधार - आम आदमी का अधिकार

Usha

पहचान

संवधन कार्यालय

नापुर (पटना)