Serial No. 9213 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 8884

Serial No. 9213 Deed No. 8884

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

This document was presented for registration on **22/07/2021** by **Sushila Sinha**
A stamp duty of Rs. **768000**/- and other fees of Rs. **28025**/- 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. **8884** in Book No. **1**, Volume No. **222** on pages from **438** to **457** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **32** / Year **2021**

22/7/2021

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

Date: 22/07/2021 Token No: 9476 /2021

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।
जाँच लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

SCANNED BY

For Om Constructions
Proprietor

उन्नयन अनुबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 22/07/2021 को

(1) **श्रीमती सुशीला सिन्हा,** उम्र- 68 वर्ष पति का नाम श्री विनोद कुमार सिन्हा, निवासी महल्ला- सी.डी.ए.कॉलोनी, थाना- शास्त्री नगर, जिला- पटना, आधार नं.- 3794 9634 8328.

पैन- AYDPS1535R, मो०नं० 08986169465.

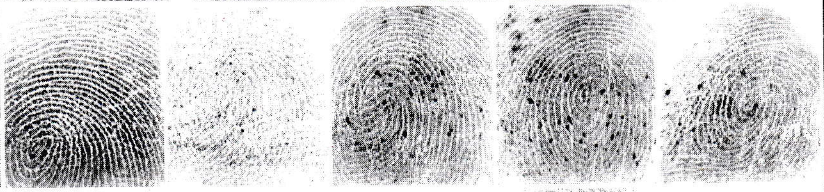
(2) श्री विनोद कुमार सिन्हा, उम्र- 73 वर्ष, पिता का नाम स्व. रामचन्द्र प्रसाद, निवासी- पत्थर की मस्जिद, थाना- सुलतानगंज, महेन्द्रु, पटना-800006, जिला- पटना, वर्तमान निवासी महल्ला- सी. डी.ए.कॉलोनी, शास्त्रीनगर, जिला- पटना,

आधार नं.- 5349 7996 9109

पैन- APXPS6333Q, मो०नं० 08986169465.

District Registry Office,Patna

Token Number 9476 | Reg. Year 2021 | Serial Number 9213 | Deed Number 8884

PresType	Name	Photo	Thumb / Index / Middle / Ring / Little
Claimant	Nilesh Kumar Sinha (Propriter)		
Sig.	Nilesh Kumar Sinha 22/7/2021		
Executant	Binod Kumar Sinha		
Sig.	बिनोद कुमार सिन्हा 22/7/2021.		
Executant	Dilip Kumar		
Sig.	दिलीप कुमार 22/07/021		
Presented By	Sushila Sinha		
Sig.	सुशीला सिन्हा 22/07/21		
Executant	Sushila Sinha	N/A	N/A / N/A / N/A / N/A / N/A
Sig.			
Identified By	Manoj Kumar Jha		
Sig.	Manoj Kumar Jha 22/07/2021		

सुशीला सिन्हा
22/07/2021

(3) **श्री दिलीप कुमार** उम्र- 69 वर्ष, पिता का नाम श्री मालेश्वर प्रसाद, निवासी महल्ला- राजवंशी नगर, थाना- शास्त्रीनगर, जिला- पटना, वर्तमान निवासी- नवाबगंज, हजारीबाग, झारखंड, आधार नं.- 2437 6326 2797.
पैन- ABTPK2700R, मो०नं० 08580344217.
सभी भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शनस्, जो एक प्रोपराईटरशीप फर्म है, जिसका कार्यालय- 112, प्रथम तल्ला, हरिओम कमर्शियल कम्पलेक्स, न्यू डाकबंगला रोड, पटना-800001, जिसका पंजीयन संख्या- P.T./TBSE_REG/2019/03111 है द्वारा प्रोपराईटर **श्री निलेश कुमार सिन्हा** पिता का नाम श्री परमानन्द यादव, निवासी-फ्लैट नं.- 501, ओम प्रभात इन्कलेव, जजेज कॉलोनी, मंगलम विहार, सगुना मोर, बेली रोड, पटना-801503, जिला- पटना, नागरिकता-भारतीय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।
PAN-ANDPS0661D, Aadhar no. 8354 8369 3876.
Mob. No. 9334246425.

यह कि जमीन मालिक मौजा- मुस्तफापुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 36, तौजी नं- 5276, खाता नं- 188, सर्वे प्लौट नं- 635 एवं खाता नं.- 192 सर्वे प्लौट नं.- 636 (छह सौ छत्तीस) में कुल एराजी- 7 कट्ठा 4 धुर (सात कट्ठा चार धुर) जमीन पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

For Om Constructions
Proprietor

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिकगण की खरीगदी संपति है, जिसमें जमीन **मालिक संख्या-1** ने कुल एराजी- 11.25 डिसमील जमीन दो निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा क्रय की है, जिसमें प्लौट संख्या- 636 में एराजी- 2 कट्ठा जमीन दिनांक 20.04.1989 को श्री सखीचन्द पासवान वल्द स्व. गोपी पासवान, निवासी- नैनचक, पोस्ट एवं थाना- खगौल, जिला- पटना से क्रय की है, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या- 5/1995, पेज संख्या- 276 से 278 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 2438/1989 द्वारा हुआ है एवं खाता संख्या- 188, प्लौट संख्या- 635 में एराजी- 5 डी० जमीन दिनांक 02.04.1993 को श्री दुखन सिंह वल्द स्व. राम गोविन्द सिंह, निवासी- मुस्तफापुर, पोस्ट एवं थाना- खगौल, दानापुर, जिला- पटना से क्रय की है, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या- 335/06, पेज संख्या- 537 से 550 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 1754/1993 द्वारा हुआ है। **जमीन मालिक संख्या-2** श्री विनोद कुमार सिन्हा ने खाता संख्या-188, प्लौट संख्या- 635 में एराजी- 5 डी० जमीन दिनांक 14.07.1983 को श्री कैलाश सिंह पिता का नाम स्व. राम गोविन्द सिंह निवासी- मुस्तफापुर, पोस्ट एवं थाना- खगौल, दानापुर, जिला- पटना से क्रय की है, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या- 19/83, पेज संख्या- 567 से 569 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 3919/1983 द्वारा हुआ है तथा **जमीन मालिक संख्या-3** श्री दिलीप कुमार ने खाता संख्या-192, प्लौट संख्या- 636 में एराजी- 2 कट्ठा जमीन दिनांक 05.04.1984 को श्री सखीचन्द पासवान वल्द स्व. गोपी पासवान, निवासी- नैनचक, पोस्ट एवं थाना- खगौल, जिला- पटना से क्रय की है, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या- 21, पेज संख्या- 352 से 355 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 1541/1984 द्वारा हुआ है। तब से सभी जमीन मालिक अपनी-अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है

For Om Constructions
Proprietor

तथा अपना-अपना नाम अंचल कार्यालय में दर्ज कराकर सुशीला सिन्हा जमाबंदी संख्या- 530/648, भाग वर्तमान-7, पृष्ठ संख्या-59553, विनोद कुमार सिन्हा जमाबंदी संख्या- 516/633, भाग वर्तमान-7, पृष्ठ संख्या- 58500 एवं दिलीप कुमार जमाबंदी संख्या-502/606, भाग वर्तमान-7, पृष्ठ संख्या-57197 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा। बनने वाले बहुमंजिला इमारत में जमीन मालिक एवं उनके उत्तराधिकारीगण के हिस्से में मिलने वाले निर्मित क्षेत्र का सेल्स टैक्स, जी.एस.टी., वाटर टैक्स, म्युनिशिपल टैक्स, मेंटनेंश चार्ज एवं अन्य टैक्स एवं लगान स्वयं भुगतान करेंगे उसी प्रकार विकासक एवं उनके क्रेतागण अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र का सेल्स टैक्स, जी.एस.टी., वाटर टैक्स, म्युनिशिपल टैक्स, मेंटनेंश चार्ज एवं अन्य टैक्स एवं लगान स्वयं भुगतान करेंगे।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है

For Om Constructions
Proprietor

कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आस्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 60 प्रतिशत (साठ प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का 40 प्रतिशत (चालिस प्रतिशत) हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, दुकान, ऑफिस, फ्लैट इत्यादि में होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को अधिकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये

For Om Constructions
Proprietor

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

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को डेवलपर अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **3 वर्ष 6 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि एवं रेरा रजिस्ट्रेशन से गिनी जाएगी तथा रेरा रजिस्ट्रेशन एवं नक्शा की एक कॉपी जमीन मालिक को उपलब्ध कराया जायेगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5

For Om Constructions
Proprietor

(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 60 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे। डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 40 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, नक्शा पास/स्वीकृत करवाने के पूर्व जमीन मालिक की सहमति अनिवार्य होगा।

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

15. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 60 (साठ) प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर/नामित व्यक्ति दोनों सामान रूप से करेंगे।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर फ्लैट/दुकान/ऑफिस बनाकर, कार

For Om Constructions
Proprietor

पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

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

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

For Om Constructions
Proprietor

F. फ्लैट/दुकान/ऑफिस tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/दुकान/ऑफिस tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 40 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई अनुबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह अनुबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

For Om Constructions

Proprietor

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

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii).कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निपटारा करने का अधिकार होगा।

18. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 40 (चालीस) प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **''मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शनस्''** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **''लक्ष्मी नारायण कम्पलेक्स''** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** एवं

For Om Constructions
Proprietor

अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देह होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

20. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस अनुबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा 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 नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

22. **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस अनुबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण जमीन मालिक को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

23. इस अनुबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी डेवलपर/नामित व्यक्ति एवं जमीन मालिक का अधिकार होगा।

For Om Constructions
Proprietor

24. डेवेलपर **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

25. 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 शामिल है वे **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

27. प्रस्तावित इमारत **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह व्यवसायिक/आवासीय परती जमीन जो मौजा- मुस्तफापुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं- 36, तौजी नं- 5276, खाता नं- 188, सर्वे प्लौट नं- 635 में एराजी- 10 डी० एवं खाता नं.- 192 सर्वे प्लौट नं.- 636 (छह सौ छत्तीस) में एराजी- 12.5 डी० (चार कट्ठा) में कुल एराजी- 7 कट्ठा 4 धुर (सात कट्ठा चार धुर) है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा

For Om Constructions
Proprietor

जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :- श्री शम्भुनाथ सिंह एवं संजय कुमार

दक्षिण :- श्री जीतनारायण सिंह

पूरब :- श्री जुगेश्वर मिश्र

पश्चिम :- दानापुर-खगौल प्रधान सड़क

<u>भूमि से संबंधित राजस्व विवरणी:</u>

1. जिला का नाम- पटना
2. राजस्व अंचल का नाम- दानापुर
3. राजस्व हल्का का नाम- कोथवाँ
4. राजस्व ग्राम का नाम- मुस्तफापुर
5. राजस्व थाना का नं. 36.
6. श्रीमती सुशीला सिन्हा का जमाबंदी नं.- 530/648, भाग वर्तमान-7, पृष्ठ संख्या- 59553, विनोद कुमार सिन्हा जमाबंदी संख्या- 516/633, भाग वर्तमान-7, पृष्ठ संख्या- 58500 एवं दिलीप कुमार जमाबंदी संख्या- 502/606, भाग वर्तमान-7, पृष्ठ संख्या-57197.

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं- 157, जोन-2** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो० 3,82,50,000/- (तीन करोड़ बेरासी लाख पचास हजार) रूपया है।

अनुसूची II

GENERAL SPECIFICATION

(Specifications, Amenities and Facilities of the complex)

SPECIAL FEATURES: Earthquake resistant (Seismic Zone-4) building &Provision of fire safety equipment's.

Structure: R.C.C. Frame structure as per structure of Engineer's Design.

Civil Work: First Class Brick (1 No.) will be used in the Building for walls.

For Om Constructions
Proprietor

Steel/ Reinforcement: Structural Sheet should be accordance to NBC of India.

Cement: Concrete / Bricks Works/ Plaster work should be any of the branded company.

Flooring: Vitrified flooring of any of the branded company.

Finishing: Internal wall: Wall Putty/ P.O.P. coated over all internal plastered surface of walls.

External Wall: One coat of primer & Two coats weather coat paint of Branded company.

Doors:
1. Sal wood door frame.
2. Main Door (32mm)- Decorative Panel door polished on the front side.

   Internal doors (30mm) will be Flush Doors with painted with two coats of enamel paint.
3. Mortise lock of branded company.

Windows: Powder coated glazed Aluminum windows/ UPVC windows.

CP Fittings– Branded company of make Jaguar/Ceramics/Hindware/ Parryware.

Electrical: Concealed wiring with Modular fittings (Switches, Powerplugs. Electronic changeover (Auto), MCB & MCCB etc. will be of make in Schinder /Havells / Anchor.

Plumbing Fixtures &Equipments: UPVC fitting of make Ashirwad / Prince / Supremeany of the branded company.

Water: 24 Hours Fresh water supply from own 02 (Two)Tube well.

Parking: Covered/Open Car Parking space on ownership basis.

Flooring: Kota Stone/ Tiles.

LIFT: Lift of make OTIS / /KONE/ Johnson will be provided.of any of the branded company.

GENERATOR: 1(one) Silent Gen-set of make Kirloskar / Eicher.

For Om Constructions

Proprietor

SECURITY: 24 Hours Intercom system and C.C. TV from the gate to all the units of the Complex.

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

गवाहगण: -

1. मनोज कुमार झा
S/o स्व० रुद्र नारायण झा
बी-13, गाँधी बिहार
पुलिस कॉलनी
अनीसाबाद, पटना-2

1. सुशीला सिन्हा 22/07/2021
2. विनोद कुमार सिन्हा 22/07/2021
3. दिलीप कुमार 22/07/2021

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Anup Kumar
S/o Late ...
New ...
Nagar
Kankarbagh
Patna

For Om Constructions
Proprietor 22/07/2021

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

लेख्यकारी के निदेश एवं विकासक की सहमति पर प्रारूप तैयार किया गया है।

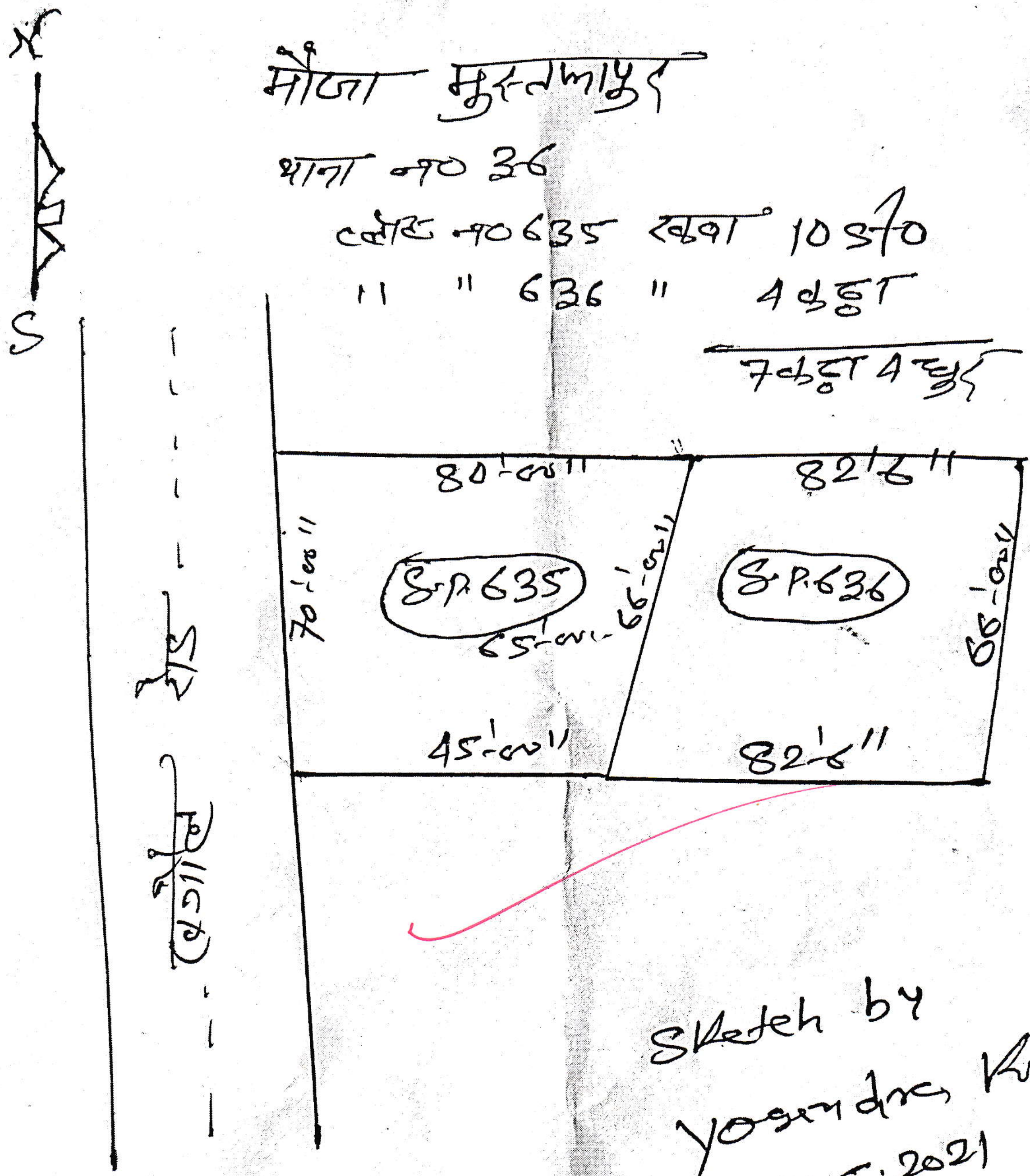
मौजा मुस्तफापुर

थाना न० 36

प्लॉट न० 635 रकवा 10 डी0

" " 636 " 4 कट्ठा

7 कट्ठा 4 धुर



Sketch by

Yogendra Kumar

19.5.2021

9470713158

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	**Rs.**	**768000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs.**	**0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**796025/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	**2500**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**20000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**27525**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 28025

Registering Officer
Patna

Date: 22/07/2021

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 22nd July 2021 by Sushila Sinha W/O-Sri Binod Kumar Sinha by profession Others. Status - Executant

सुशीला सिन्हा
22/07/2021

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:22/07/2021**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manoj Kumar Jha' age '59' Sex 'M', 'S/O-Rudra Narayan Jha', resident of 'Police Colony, Gandhi Vihar, Anisabad, Ps-Gardanibagh, Patna -2'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 22/07/2021

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 222 on pages on 438 -457, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-32 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 22/07/2021

Token No. : 9476 Year : 2021 S.No. : 9213 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 8884