भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR 686 12/4/18 1000 1 डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट X 250291

Serial No. 5112

एन. जे. होम्स - प्रा० लि० पटना, प्रo नी. मालनी पटना

Deed No. 5013

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

This document was presented for registration on **17/04/2018** by **Bharat Singh**
A Stamp Duty of Rs. **535800**/- and other Fees of Rs. **20500**/- 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. **5013** in Book No. **1**, Volume No. **93** on pages from **54** to **68** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **15** / Year **2018**

Date: 17/04/2018 Token No: 5446 /2018

Signature with Date
(**Vinay Kumar Prasad**)
Registering Officer, **Danapur**

NJ Homes Pvt. Ltd
Managing Director

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह विकास कार्य एकरारनामा आज दिनांक 17.04.2018 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है:-

(1) श्री भरत सिंह पिता का नाम स्व. राम बिलास सिंह,

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

17/4/2018

(2) श्री पंकज कुमार

(3) श्री नीरज कुमार दोनों के पिता का नाम श्री भरत सिंह, सभी निवासी ग्राम- कोथवाँ, पोस्ट- कोथवाँ, थाना- दानापुर (खगौल), जिला- पटना, राज्य- बिहार, नागरिकता-भारतीय, 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।

मो0- 9006963961

एवं

एनजे होम्स प्रा०लि०, जिसका पंजीयन संख्या- U45200BR2010PTC016184 है, द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री नीरज कुमार (Sri Niraj Kumar)** पिता का नाम श्री राजनीति प्रसाद सिन्हा, निवासी- ए/110, ए.जी.कॉलोनी, पोस्ट- आशियाना नगर, थाना- शास्त्रीनगर. जिला- पटना, पिन-800025, राज्य- बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें इनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो0- 7739066666

संदर्भ

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की खानदानी सम्पति है। सर्वे प्लौट संख्या- 882 सर्वे खतियान में अनतु महतो वल्द शोमरू महतो कौम कुरमी साकिन देह एवं प्लौट संख्या- 883 सर्वे खतियान में रूचा महतो वल्द रघुनाथ महतो वो नरशीध महतो वल्द नंदु महतो कौम कुरमी साकिन- कोथवाँ बहिस्से बराबर है। इन खतियानी रैयतों के पूर्वज शोमरू महतो थे जो अपने दो पुत्र रघुनाथ महतो एवं अनतु महतो को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। रघुनाथ महतो भी बाद में अपने एक मात्र पुत्र रूचा महतो को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इस तरह कुछ सम्पत्तियाँ रूचा महतो के नाम एवं कुछ सम्पत्तियाँ अनतु महतो के नाम सर्वे खतियान में दर्ज हुआ। बाद में सभी खतियानी रैयत आपस में [illegible] गये, जिसमें लेख्य सम्पतियाँ सहित अन्य सम्पत्ति [illegible] महतो के हिस्से में मिली

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
17.4.2018
Managing Director

17/4/18

17/4/18

17.4.18

जो अपने एक मात्र पुत्र लोकनाथ सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। लोकनाथ सिंह भी अपने दो पुत्र यथा राम विलास सिंह एवं माधव सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। ये दोनों भाई भी बाद में आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ राम विलास सिंह के हिस्से में मिली और बाद में राम विलास सिंह भी अपने पीछे दो पुत्र यथा भरत सिंह एवं मदन मोहन सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। ये दोनों भाई भी आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसमें लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ भरत सिंह के हिस्से में मिली, जिन्हें दो पुत्र पंकज कुमार एवं नीरज कुमार है, जो लोग निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं। इस तरह जमीन मालिक 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 की होगी।

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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

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

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उपयोग में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

पंकज कुमार 17.4.18

NJ Homes Pvt. Ltd
17.4.2018
Managing Director

17/4/18

17/4/18

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 या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, 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 डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तों और बंधनों पर जो इस एकरारनामा में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान निजामत दानापुर या सक्षम प्राधिकार को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर 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। जैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत या सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

NJ Homes Pvt. Ltd
17.4.2018
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और बंधनों पर जो इस एकरारनामा में वर्णित है।

12. यह कि जमीन मालिक की सहमति एवं लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाले ईमारत कम्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश, (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार (Architect) को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वार दिया वो वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तद्नुसार उन्नयन योजना बनाई जायेगी और भवन स्वीकृति सक्षम प्राधिकार को भेजी जायेगी।

13. 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 **42 माह (बेयालीस 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 निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। निर्धारित समय के अन्तर्गत यदि विकासक भूस्वामी के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुपूर्द नहीं करेंगे तो वैसी स्थिति में प्रति माह मो. 50,000/- (पचास हजार) रूपये की दर से क्षतिपूर्ति के रूप में राशि भुगतान करेंगे।

14. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से को क्षेत्र बंधक रखकर

NJ Homes Pvt. Ltd
17.4.2018
Managing Director

पंकज कुमार 17.4.18

17/4/18

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

15. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह तय किया कि भवन निर्माण के पश्चात् अपने-अपने फ्लैट का उपयोग आवासीय कार्यो के लिए ही करेंगे इसमें किसी प्रकार का व्यवसायिक इस्तेमाल करना प्रतिबंधित रहेगा।

16. 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 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

17. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

18. 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 नगर परिषद दानापुर निजामत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds matters) को करने के

NJ Homes Pvt. Ltd
17.4.2018
Managing Director

GOVT. OF BIHAR

N.J Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी/नगर परिषद दानापुर निजामत/ मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. 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।

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 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।

ड. जमीन मालिक एवं विकासक अपने-अपने हिस्से का फ्लैट, कार पर्किंग स्पेश किसी भी खरीदार को पूर्ण रूप से बेच सकते है।

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

छ. 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।

ज. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर

NJ Homes Pvt. Ltd
17.4.2018
Managing Director

17.4.18

17/4/18

17/4/18

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी

झ. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जरुरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

ञ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकरियों 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 **निजामत दानापुर या** अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

19. 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 नही 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 नही 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 नही है और जमीन

NJ Homes Pvt. Ltd
17.4.2018
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत कुल एराजी-16115.72 वर्गफीट यानि 37 डिसमील जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेगे। अगर नापी में जमीन कम आयेगी तो उस परिस्थिति में निर्मित/उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा कम हो जायेगा।

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 एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिक डेवलपर को क्षति पूर्ति के लिए बाध्य होंगे।

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 का अधिकार होगा।

20. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में ईमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते है।

21. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

NOTARY
GOVT. OF BIHAR

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director
17.4.2018

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"एनजे होम्स प्रा०लि०"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"MADHURI ENCLAVE"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

23. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों 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।

24. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित जिसमें हस्तानान्तरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

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

26. यह कि विकासक को यह अधिकार होगा की इस सम्पति के अगल-बगल का जमीन का उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना कर सकते है और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता उस इमारत के लिए भी रास्ते के रूप में प्रयोग करने के पूर्व इस विलेख के जमीन मालिकों से लिखित सहमति प्राप्त करने पश्चात् ही करेंगे।

27. डेवेलपर निजामत दानापुर या अन्य सक्षम 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 संबंधित प्राधिकार को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

NOTARY M.K. VERMA PATNA, BIHAR, INDIA Regd. No. GOVT. OF BIHAR

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
17.4.2018
Managing Director

28. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरानामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला ईमारत की संरचना स्वयं अर्थवा अन्य या अपने सहयोगी/अनुसांगिक विकासक ईकाई से कराने में जमीन मालिकों को कोई आपत्ति न है और न होगा हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

30. यह कि भवन निर्माण के दौरान किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जबावदेही लेंगे, जमीन मलिक को इसके लिए जिम्मेवार नही माना जायेगा।

31. यह कि विकासक जमीन मालिक कुल मो. **82,88,000/- (बेरासी लाख अठासी हजार)** रूपये नन-रिफंडेबुल रकम का भुगतान करेंगे, जिसमें से प्रथम किस्त इस विलेख पर हस्ताक्षर के पूर्व 40 प्रतिशत राशि का भुगतान विकासक भूस्वामियों को करेंगे, शेष 30 प्रतिशत राशि कार्य प्रारंभ करने के लिए भूमि पूजन के पश्चात् तथा शेष 30 प्रतिशत राशि प्रथम तल्ला के ढलाई के पश्चात् करेंगे। इन शर्तो की अवहेलना कर राशि का भुगतान नही करने पर विकासक बैंक दर से भूस्वामियों को सूद का भुगतान करेंगे।

32. प्रस्तावित इमारत सक्षम प्राधिकार/**एन.पी.डी.एन.** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- मुस्तफापुर, परगना- फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, सम्प्रति थाना- खगौल, जिला- पटना के थाना नं.- 36 (छत्तीस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं.- 3 एवं 86 (तीन एवं छियासी), सर्वे प्लौट नं.- 882 एवं 883 (आठ सौ बेरासी एवं आठ सौ तेरासी) में कुल एराजी- 37 डिसमील (सैंतीस डिसमील) जो जमीन है, यह लेख्य सम्पति नगर पालिका दानापुर निजामत एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

NOTARY VARMA PATNA BIHAR GOVT. OF BIHAR

NJ Homes Pvt. Ltd
17.4.2018
Managing Director

अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 23/28 वर्ष 2017-18 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- शैलेश कुमार सिंह
दक्षिण :- मदन मोहन सिंह
पूरब :- सड़क
पश्चिम :- रामधनी महतो वो गजाधर महतो वगैरह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 057, जोन- 2 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,85,00,000/- (एक करोड़ पचासी लाख) रूपया है।

अनुसूची II

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- आर.सी.सी. पाईलिंग भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार

civil कार्य:- प्रथम कोटि का सिमेंट (ए.सी.सी./लफार्ज/ अल्ट्राटेक/जे.पी), ईट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- अन्दर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र में वालपुटी एवं बाहर से वेदर कोट पेंट से पुती होंगी।

दरवाजे :- उच्च कोटी का प्लाईबोर्ड 32mm मोटा फैक्ट्री निर्मित फ्लस डोर का मुख्य दरवाजा होगा

खिड़कियाँ :- एल्युमिनियम की खिड़की।

फर्श :- भिट्रीफाईड टाईल्स।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन Anti skid Tiles का होगा।

कॉमन प्लेस:- सीढ़ी पर कोटा टाईल्स।

पार्किंग :- सिमेन्ट कंक्रीट फ्लोरिंग

रसोई घर :- ग्रीन मार्बल का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

अन्य :- लिफ्ट, जनरेटर, सिक्यूरिटी गार्ड

NJ Homes Pvt. Ltd,
Managing Director

NJ Homes Pvt. Ltd
17.4.2018
Managing Director

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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. 17/4/2018
Jitendra Kumar
S/o Sri Janardan Singh
Krishi Nagar
Patna - 800025.

17/4/18

पंकज कुमार 17.4.18

2.

मनोज कुमार
S/o ... सिंह
... धनौत
... 4291
17/04/18

17/4/18

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

NJ Homes Pvt. Ltd
17.4.2018
Managing Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जमीन मालिक एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया
17/4/2018

(डॉ. अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर" बेलतल, तकियापर, दानापुर,
पटना।

मुद्रित किया:-
(राम नगीना सिंह)
उद्योगीजी का चैम्बर
बेलतल, तकियापर, दानापुर,
पटना।

17-4-18

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director

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. 535800/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	555300/-

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

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

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

Registering Office
Danapu

Date: 17/04/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 17th April 2018 by Bharat Singh S/O- Late Ran Bilas Singh by profession Others. Status - Executant

17/4/18

Registering Office
Danapu

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:17/04/2018**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Jitendra Kumar' age '43' Sex 'M', 'S/O- Janardhan Singh', resident of 'Ashiyana Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Danapu

Date : 17/04/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 93 on pages on:54 -68, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-15 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 17/04/2018

Token No. : 5446 Year : 2018 S.No. : 5112 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 5013

4/17/20

NJ Homes Pvt. Ltd.
Managing Director