Serial No. 1487 Deed No. 1448

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

This document was presented for registration on **04/02/2019** by **Shyam Narayan Singh**
A stamp duty of Rs. **188520**/- 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. **1448** in Book No. **1**, Volume No. **28** on pages from **563** to **576** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **5** / Year **2019**

Date: 04/02/2019 Token No: 1575 /2019

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

HARSH DEVTECH PVT. LTD. Director

Scanned by

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 04/02/2019 ई0 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्री श्याम नारायण सिंह, पिता का नाम स्व0 जुगेश्वर सिंह, निवास स्थान– घुरीचक, पत्रालय– नेउरा, थाना– बिहटा, जिला– पटना, (बिहार) भारतीय नागरिक, जिन्हे आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने कि स्थिति को छोडकर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी सम्मिलित होंगे जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।
मो0 नं0:– 7463093858,

अवर निबंधन कार्यालय * सत्यमेव जयते * दानापुर (पटना)

1

Scanned with CamScanner

Sub District Registry Office, Dahapur

Token Number 1575 Reg. Year 2019 Serial Number 1487 Deed Number 14

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Li
Claimant	Sonia Tiwari(M.Dir. Harsh Devtech Pvt. Ltd.)						
Sig.							

Sonia 4/12/19

Presented By Shyam Narayan Singh

Sig. શ્યામ નારાયણ સિંહ

૪-૧૨-૨૦૧૯

Executant	Shyam Narayan Singh						
Sig.		× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little

શ્યામ નારાયણ સિંહ

૪-૧૨-૨૦૧૯

Identified By Sudhir Kumar Bhajan

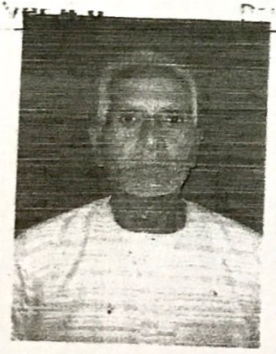
Sig. સુધીર કુમાર ભજન

4/12/19





SCORE Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop0



શ્યામ નારાયણ સિંહ

૪.૧૨.૨૦૧૯

Scanned with CamScanner

और

हर्ष देवटेक प्रा0 लि0, फ्लैट नं0– 104, दानी कृष्णा अपार्टमेन्ट अपोज़ीट अमरकुंज अपार्टमेन्ट विवेकानन्द मार्ग ए0 एन0 कॉलेज के सामने बोरिंग रोड पटना, जिसका निबंधन संख्या– U74999BR2016PTC032037, दिनांक– 15/07/2016 ई0 द्वारा प्रबंध निदेशक श्रीमती सोनिया तिवारी पति का नाम श्री नागभूषण तिवारी, निवास स्थान– लेन नं0– 07, विजय नगर रूकनपुरा, बेली रोड पटना, भारतीय नागरिक जिन्हे आगे डेवलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें इनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। मो0:– 8862965496

HARSH DEVTECH PVT. LTD.
Director

यह कि सम्बंधित जमीन मालिक के पुर्वज के नाम से खरीदगी सम्पत्ति है। सम्पत्ति है/जो जमीन मौजा– **गोढ़ना**, परगना– मनेर, थाना– बिहटा, सब रजिस्ट्री– दानापुर सदर रजिस्ट्री एवं जिला– पटना, जिसका थाना नं0 **80** (अस्सी), तौजी संख्या– **3735**, खाता संख्या– **457 (चार सौ सन्तावन)** सर्वे प्लॉट संख्या– **1674 (एक हजार छः सौ चौहत्तर)** का अंश भाग एराजी **37 डीसमल** पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख कि अनुसूची– 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है। एवं अंचल कार्यालय बिहटा वाके है।

यह कि अनुसूची– 1 में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक के पुर्वज के नाम से खरीदगी सम्पत्ति है। जो जमीन मालिक को अपने पुर्वज के स्वर्गवास के बाद अपने पाटीदार से आपसी बंटबारा द्वारा बंटकर और अन्य दिगर सम्पत्ति के साथ खास दाज हिस्सा मे प्राप्त हुआ है। वो तिथि आपसी बंटबारा के दिन से लेकर आज तक जमीन मालिक उपरोक्त अनुसुचि संख्या– 1 में वर्णित सम्पत्ति पर स्वतंत्र रुप से बहैसियत सम्पत्ति के सर्वाधिकारी वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति के उत्पत्तित आय को अपना उपयोग वो उपभोग में लाते हैं। और जमीन मालिक का नाम अंचल कार्यालय बिहटा के जमाबन्दी रैयत संख्या– 777/XV पर दर्ज चला आता है। प्रकार जमीन मालिक प्रथम पक्ष को उपर्युक्त जमीन (जिसका विवरण चौहद्दी अनुसूची– 1 में दर्शाया गया है।) पर पूर्ण रुप से दखल कब्जा हासिल है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह भी सत्यता प्रकट किये हैं और विश्वास दिलाये हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित सम्पत्ति हर प्रकार के अधिकार संबंधी झंझट वो

Scanned with CamScanner

ऋण–भार सरकारी या गैर सरकारी से पूर्णतः मुक्त वो पाक–साफ है वो आज तक जमीन मालिक ने अनुसूची– 1 में वर्णित सम्पत्ति पर किसी भी वित्तीय संस्थान से ऋण नहीं लिये हैं और ना गिरवी रखे हैं और ना आज तक उपरोक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किन्हीं अन्य व्यक्ति एवं संस्थानों के पक्ष में इस विकास एकरारनामा के अलावा नहीं लिखें हैं और न कियें हैं। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

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

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

(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 डेवलेपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति के उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और डेवेलपर को जमीन मालिक ने आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवेलपर को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और यह भी कि वे डेवेलपर को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगें।

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

(4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता / विकासकर्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि इस एकरारनामा की अनुसुची 1 में वर्णित जमीन के एराजी के एवज में कुल प्राप्त निर्मित क्षेत्र में से सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित परियोजना परिसर में निर्माणाधीन एक / अनेक बहु

HARSH DEVTECH PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

मंजिला इमारत में आवासिय क्षेत्र जमीन मालिक का **45 प्रतिशत** हिस्सा होगा बाकी **55 प्रतिशत** भवन निर्माता / विकासकर्ता का हिस्सा होगा ।

(5) यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन स्टैन्डर्ड (मकान) कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

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

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

(8) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का स्पेसिफिकेशन तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि आर्किटेक्ट के स्वीकृत योजना के अनुसार डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम व्यवहारिक एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

(9) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान सक्षम प्राधिकारों अगर हो, तो 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 सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

(11) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों एवं अगर जमीन पर कोई भी विवाद होता है तो उसको निपटाने मे जो समय लगेगा उसको छोडकर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित न हो, भवन निर्माण की समय सीमा दस वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल सहित विकास एकरारनामा के दिन से मान्य होगा ।

HARSH DEVTECH PVT. LTD.
Director

अंचल निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

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

(13) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण बहुमंजिला भवन कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिकी योग्य निर्मित इमारत का आवासिय क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **45 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे प्रत्येक कोटि के फ्लैट पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको **55 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि का होगा ।

(14) यह कि यथावर्णित परियोजना परिसर में जमीन मालिक को निर्माणाधीन परियोजना परिसर के अन्तर्गत बहुमंजिला इमारत में **45 प्रतिशत** आवासिय क्षेत्र का फ्लैट पाने का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, बहुमंजिला इमारत में जमीन मालिक का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य सुविधा परिसर के निवासी उपयोग करेंगे ।

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

HARSH DEVTECH PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

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

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

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

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

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

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

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

HARSH DEVTECH PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

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

(viii) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **55 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विकय पत्र निष्पादित करें ।

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

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

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

(17) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :–

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

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

(iii) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो

HARSH DEVTECH PVT. LTD.
Director

Scanned with CamScanner

डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा ।

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

(v) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावों को अपने खर्च पर चुनौती देंगे, तथा उक्त जमीन पर किसी प्रकार का ऋण होगा तो वह राशि जमीन मालिक के हिस्से से डेवलपर कटौती करेंगे ।

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

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

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

(18) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के अनयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा ।

(19) इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **55 प्रतिशत** बिकी योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं जमीन मालिक अपने भाग का सेवा शुल्क एवं अन्य लागू कर जो सरकार के खाते में जाता है, वह सेवा शुल्क जमीन मालिक डेवेलपर को देंगे ।

(20) डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत / परियोजना

HARSH DEVTECH PVT. LTD.
Director

सत्यमेव जयते

Scanned with CamScanner

परिसर का नाम होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा डेवेलपर ही सरकार, सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे ।

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

(22) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नॉमिनी द्वारा वहन किया जाएगा ।

(23) विकास एकरारनामा नक्शा पास होने के तिथि से पॉच वर्ष के बाद छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चुंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूवोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा ।

(24) इस मनोबंध के शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त परिसर के निवासी को परम निर्मित क्षेत्र तथा, गवाक्ष, सीढी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी परिसर के निवासी को अधिकार होगा । परिसर में स्थित सुविधा उपयोग करने की शर्तें जमीन मालिक तथा डेवेलपर के द्वारा सामूहिक रूप से तय किया जाएगा ।

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

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

KAMINI DEVTECH PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते

Scanned with CamScanner

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

(28) इस उन्नयन मनोबंध से प्राप्त जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट का° सर्विस टैक्स, होल्डिंग टैक्स, सेल्स टैक्स, मासिक / वार्षिक रखरखाव खर्च या किसी भी तरह का सरकारी कर जमीन मालिक को वहन करना होगा ।

अनुसुची नं0–1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा– **गोढ़ना**, परगना– मनेर, थाना– बिहटा, सब रजिस्ट्री– दानापुर सदर रजिस्ट्री एवं जिला– पटना, जिसका थाना नं0 **80** (अस्सी), ~~तौजी संख्या– 3735~~, खाता संख्या– **457** (**चार सौ सन्तावन**) सर्वे प्लॉट संख्या– **1674** (**एक हजार छः सौ चौहत्तर**) का अंश भाग एराजी 37 डीसमल

चौहद्दी

उत्तर :– पार्ट प्लॉट संख्या– 1674 प्रभावती देवी।

दक्षिण :– सर्वे प्लॉट संख्या– 1669 एवं 1670

पुरब :– पार्ट प्लॉट संख्या– 1677

पश्चिमः– पार्ट प्लॉट संख्या– 1674

जमीन का मुल्य मो0: 59,20,000/– रूपया (उनसठ लाख बीस हजार रूपया) मात्र है ।

यह कि विकासक मो0– 2,75,000/– (दो लाख पचहत्तर हजार रूपया) मात्र प्रति कट्ठा के दर से जमीन मालीक को नन रिफन्डेबल राशि

HARSH DEVTECH PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

के रूप मे दे रहे है। जिसका कुल किमत मो0:– 32,56,000/– रूपया होता है। जिसमे मो0:– 7,76,000/– रूपया विकाश एकरारनामा से पुर्व वसूल पा चुके है एवं शेष मो0:– 24,80,000/– रूपया विकाश एकरारनामा के तिथि से आठ माह के अन्दर भूगतान पायेगे।

अनुसुची नं0–2

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण ।

–11–

ढांचा– सक्षम विभाग द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा एवं भूकम्प अवरोधी ।

सिविल कार्य – स्टैन्डर्ड (मानक) कोटी का सिमेंट बालू एवं मसाला।
परिसज्जनः– सभी दीवाल तथा भीतरी सतह पर सफेद सीमेंट पुट्टी।
दरवाजे –दरवाजे का ढांचा स्टैन्डर्ड (मानक) सामग्री का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी / स्टैन्डर्ड (मानक) सामग्री का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला वाटर प्रुफ प्लाई बोड स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि का होगा और उसपर दो तह सिंथेटिक इनेमल पेंट होगा पेंट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा ।
खिड़कियॉ–आल्युमीनियम या यू0पी0भी0सी0 के फ्रेम में सीसा के साथ ।

फर्श– विट्रीफाईड टाईल्स ।
शौचालय– शौचालय में गर्म पानी का नल उच्च स्तर का होगा, टाईल्स 7 फीट की उँचाई तक रंगीन लस्टर एवं उसी रंग का जमीन सभी शौचालय का साजोसामान आई एस आई मार्का का उपयोग होगा । किचेन का जमीन विट्रीफाईड का होगा।

HARSH DEVTECH PVT. LTD.
Director

Scanned with CamScanner

रसोईघर– हरे संगमरमर का कार्य प्लेटफार्म तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफार्म से 2 फीट उंचा रंगीन ग्लेज्ड टाईल्स ।

बिजली व्यवस्था– मानक बिजली सामग्री के साथ कनसील्ड पी0 भी0 सी0 कण्डूईट वायरिंक शयन कक्ष मे ए0 सी0 प्वाइंट। उपरोक्त स्पेसीफिकेशन मे प्रमोटर/आर्किटेक्ट द्वारा निर्माण मे कुछ संभव है।

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

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

श्याम नारायण सिंह
4.2.2019

(1) Sanjay Kumar
Vill– Ghuri Chak
P.O – Neora
P.S – Bihta
DIST – Patna.
Pincod. 801113
4.2.2019

(2) Mritunjay Kumar.
Vill- Ghuri Chak.
PO – Neora.
PS – Bihta.
Dist- Patna.
4.2.2019.

(3) सुधीर कुमार भजन
पिता - श्री बृजनंदन सिंह
ग्राम- राजपुर पो० नेऊरा
थाना - बिहटा जिला-पटना
दिनांक - 4/2/19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

HARSH DEVTECH PVT. LTD.
Sonia 4/2/19
Director

(श्रीमती सोनिया तिवारी)
प्रबंध निदेशक
हर्ष देवटेक प्रा0 लि0

अवर निबंधन कार्यालय
सत्यमेव जयते
दानापुर (पटना)

प्रारूपकर्ता
[illegible] कुमार गुप्ता, निबंधन कार्यालय, दानापुर पटना
[illegible] 222/02

Scanned with CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

...e 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.

...mp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 183520/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
...l.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 204020/-

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

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 04/02/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 04th February 2019 by Shyam Narayan Singh S/O Late Jugeshwar Singh by profession Others. Status - Executant

4/2/19

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:04/02/2019**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sudhir Kumar Bhajan' age '34' Sex 'M', 'S/O Brij Nandan Singh', resident of 'Rajpur, Bihta, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 04/02/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 28 on pages on 563 -576, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-5 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधक कार्यालय ★ सत्यमेव जयते ★ दानापुर (पटना)

Registering Office
Danapu

Date : 04/02/2019

Token No. : 1575 **Year : 2019** **S.No. : 1487** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 1441**

2/4/

Scanned with CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	16/02/2019	Date 01/02/2019 10:43:48 AM
GRN	:	BHR201902002329M	
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From
Office Name	:	Danapur	To
Financial Year	:	2018-2019	
Treasury	:	Danapur	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF	183520.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUM	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROC	0.00
Total Amount : Rupees Two Lac Three Thousand	203520.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	HARSH DEVTECH P.V T
Address	:	DANI KRISHNA APARTM

PAYMENT DETAIL

BANK Name	:	SBI
Branch	:	

CPN0320623

Here

Cut Here

DEPOSTI/PAY IN SLIP

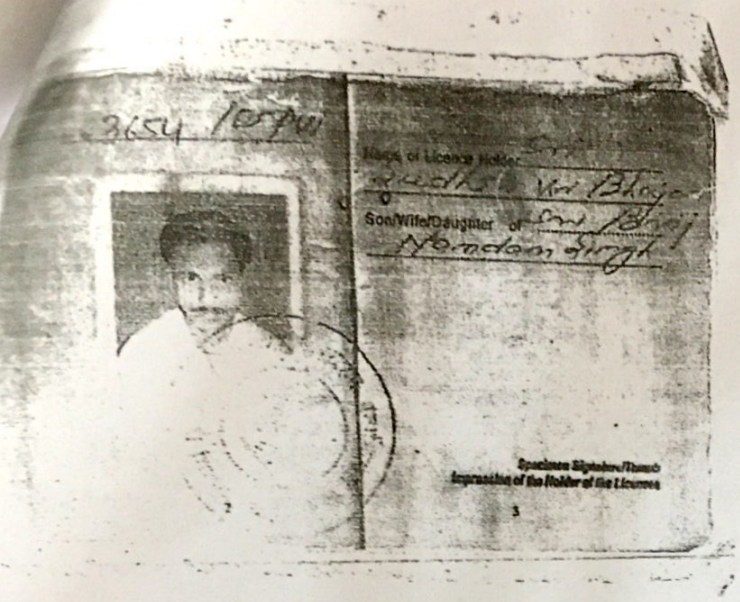
State Bank of India
Branch : Danapur
Date : 01/02/19 /20
SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No.
30978496198
Name Scanner
Tel. No
Amount Rs. 500/- P.
Rupees in words Five hundred only

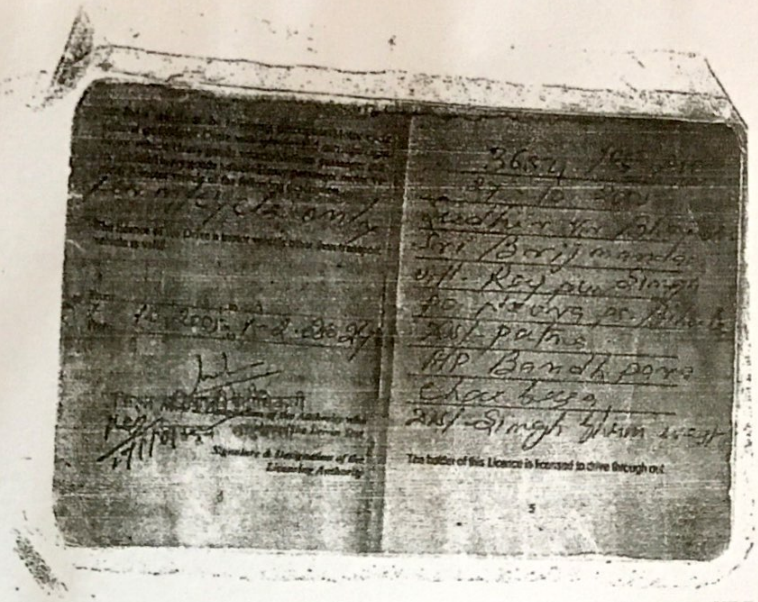
Cheque No./Date/Name of Bank & Branch.	Rs.	P.
Total	500/-	

SWO / Passing Officer
01/02/19

SBI toll free 24 Hours Call Centre
No. 18004253800, 1800112211

Scanned with CamScanner





सुधीर कुमार भजन

५६-५१०

Scanned with CamScanner