Circle:-Bhagalpur

Book No. 1 Deed No. 5644

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

5864

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

Serial No. 5728

बिहार BIHAR

AB 519670

कौशल किशोर सा० मानिक सरकार
घाट रोड आदमपुर
भागलपुर

Deed No. 5644

मुरारी प्रसाद यादव
मुद्रांक विक्रेता
सा० नं० ...
कोर्ट कम्पाउण्ड भागलपुर

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, भागलपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 28/05/2018 को Savita Devi द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 217740 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 20500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 5644 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 90 के पृष्ठ सं0 381 से 396 तक CD 14 में आज निबंधित एवं कुल 16 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

दिनांक– 28/05/2018

टोकन नं. 5864 / 2018

28/5/18
गौतम कुमार
निबंधन पदाधिकारी

हिमांशु शेखर सिंह
उच्च वर्गीय लिपिक
जिला निबंधन कार्यालय
भागलपुर

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 28.05.18 को श्रीमति सविता देवी

जिला अवर निबंधक
भागलपुर

SCROLL CHECKED

कौशल किशोर
28.05.18

Scanned By
Computer Operator

नेष्पादक का हस्ताक्षर
सविता देवी
28.05.18

District Registry Office, Bhagalpur

Token Number 5864 Reg. Year 2018 Serial Number 5728 Deed Number 5644

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ma Kundeshwari Construction Private Limited Through Director Kaushal Kishore						
Sig.	28/05/18						
Executant	Savita Devi						
Sig.	सविता देवी 28/05/18						
Presented By	Savita Devi						
Sig.	सविता देवी 28/05/18						
Identified By	Manoj Kumar Singh						
Sig.	Manoj kumar सिंह 28/05/18						

RE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2200sop011





सविता देवी 28/05/18

उम्र–66 वर्ष पति स्व0 सुधीर कुमार सिंह, जाति–राजपूत, पेशा–गृहणी, निवास स्थान महल्ला–जोगसर बुढ़ानाथ रोड, थाना–कोतवाली, हाल थाना– आदमपुर, जिला–भागलपुर 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। आधार नं0 – 6315 8850 3394 मो0 नं0 – 7033886439

एवं

मॉ कुंडेश्वरी कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड, निदेशक श्री कौशल किशोर, उम्र–57 वर्ष, पिता स्व0 लखनलाल चौधरी, जाति–भूमिहार ब्राहमण, पेशा–व्यवसाय वगैरहे, निवास स्थान– मानिके सरकार घाट रोड, थाना आदमपुर, जिला–भागलपुर के माध्यम से सम्पादित किया जाता है के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। PAN- AAKCM9546L आधार नं0 – 7951 6401 6100 मो0 नं0 – 9570806090

संदर्भ

यह कि उक्त भूमि महल्ला–बुढानाथ रोड, जोसगर, थाना– आदमपुर, जिला–भागलपुर के सर्वे वार्ड नं0 – 6/17, वर्तमान वार्ड नं0 –18, पुराना होल्डिंग नं0–36/28/26 बुढानाथ रोड, वर्तमान होल्डिंग नं0 29 बुढानाथ रोड वो जमाबंदी नं0 –33 बनाम सविता देवी वो जमाबंदी नं0 528 बनाम श्रीमति सविता देवी, जिसका दाखिल खारीज केश नं0 1531/2009–10 है। सर्वे खाता नं0–33 तेंतीस, खेसरा नं0–330 तीन सौ तीस क, ख, ग, घ, रकवा–3756 तीन हजार सात सौ छप्पन वर्गफीट भूमि जो बराबर 0–8.6388 आठ दशमलव छः तीन आठ आठ डिसमल भूमि होता है।

जिसका प्रचलित आवासीय सह व्यवसायिक भूमि वो दीवार वो एसबेस्टस मकान का बाजार मूल्य मो. 1,08,87,000/– (एक करोड़ आठ लाख सतासी हजार) रुपये है

परती भूमि का मूल्य मोवलग – 1,03,67,000/– रूपैया

दीवार का कीमत मोवलग – 3,60,000/– रूपैया
(जानिब दक्षिण तरफ 120' लम्बा वो 10" मोटा एवं 6' उँचा दीवार है घनफल 600 घनफीट होता है।)

145 एक सौ पैंतालीस वर्गफीट में निर्मित एसबेस्टस मकान का कीमत मोवलग – 1,60,000/– रूपैया

कुल कीमत मोवलग – 1,08,87,000/– एक करोड़ आठ लाख सतासी हजार रूपैया

28.05.18

निष्पादक का हस्ताक्षर
28.05.18

पहचानकर्ता का हस्ताक्षर
Bharat Kumar Singh
S/o Late Sudhir Kumar Singh
R/o Burhanath Road, Jagsen
P.S - Adampur, Bhagalpur
28.05.18

संदर्भ

यह है कि वर्णित कम संख्या 5 वाली सम्पत्ति लेख्यकारी की खास खरीदगी सम्पत्ति है जिसका बिकय पत्र दस्तावेज संख्या 14851 सिरियल नं0 16683 पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 183 पृष्ठ संख्या 15 से 22 सीडी संख्या 27 रजिष्ट्री दिनांक 01.12.2009 ई0 रकवा 0.01725 हैक्टेयर भूमि जो बराबर 1878 अठारह सौ अठहत्तर वर्गफीट भूमि नविस्ते श्री अनिल कुमार सिंह पिता स्व0 उमेश प्रसाद सिंह जाति राजपूत पेशा कास्तकारी साकिन जोगसर बुढ़ानाथ रोड थाना आदमपुर जिला भागलपुर वाले के द्वारा निबंधन कार्यालय भागलपुर में निस्पादित हुआ है। बाद खरीदगी के लेख्यकारी समुल खरीदगी जायदाद का अंचल कार्यालय से जमाबंदी एवं नगर निगम से होल्डिंग कायम कराकर निर्धारित मालगुजारी एवं टैक्स अदा कर शांति पूर्ण काविज दखलकार चली आ रही है। जिसका जमाबंदी नं0 528 है।

यह है कि खाता संख्या 33 खेसरा नं0 330 क, ख, ग, घ का हाल सर्वे खतियान खाता नाम से खुद लेख्यकारी श्रीमति सविता देवी एक अंश वो सामिलात उमेश प्रसाद सिंह एक अंश कायम वो दर्ज पाया है जिसमें लेख्यकारिणी अपने अंश के मुताबिक अपने हक हिस्से की जायदाद रकवा 1878 अठारह सौ अठहत्तर वर्गफीट यानि 0.01725 हैक्टेयर भूमि पर पूर्ण रूपेण स्वामित्व प्राप्त करती हुई अंचल कार्यालय से जमाबंदी कायम कराकर निर्विवाद रूप से काविज दखलकार चली आ रही है वो आजतक है। जिसका जमाबंदी नं0 33 है।

इस प्रकार लेख्यकारी को उक्त जायदाद हस्तान्तरित वगैरह करने का सम्पूर्ण वैध अधिकार प्राप्त है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची – I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति लेख्यकारी की खरीदगी वो खतियानी संपत्ति है। जिसका जमाबंदी लेख्यकारी के नाम से कायम वो जारी चला आता है वो आजतक है। जिसपर भूस्वामी के हैसियत से लेख्यकारी शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चली आ रही हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर
28-05-18

गवाह का हस्ताक्षर
28-05-18

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 बी.एम.सी./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 डेवलेपर 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 कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

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 बी. एम.सी./संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची–III में वर्णन के अनुरूप निर्मित 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 शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर

28.05.18

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 जाने वाले कार्य को 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 (fee) 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 बी.एम.सी. को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान बी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य (प्रथम पक्ष को दिखाकर एवं उनकी सहमति से) प्राधिकारों अगर हो, 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 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 तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। यदि उक्त अवधि में भी उक्त बहुमंजलीय ईमारत का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होता है तो वैसे स्थिति में विकासक के द्वारा मुल जमीन मालिक को जमीन का निर्धारित मूल्य 1,08,87,000/– एक करोड आठ लाख सतासी हजार पर बैंक दर से व्याज देना होगा इसमें हम विकासक को कोई उजुर वो आपत्ति नहीं है वो न होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित बी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. 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 अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद 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

निष्पादक का हस्ताक्षर

28.05.18

28.05.18

जिला अवर निबंधक भागलपुर

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 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 (50% – 50%) के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमास्त के पूर्णतया तैयार होने कें बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण नक्शा के अनुरूप 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 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।

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 बी.एम.सी./संबंधित 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 :–

निष्पादक का हस्ताक्षर
28.05.18

जिला अवर निबंधक भागलपुर

28.05.18

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, जो जमीन मालिक को दिखाकर एवं सहमति से।

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 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।

E. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री 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 सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/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 50 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 सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी

निष्पादक का हस्ताक्षर

28.05.18

आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **बी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. 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 मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अधिभार 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 को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) 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 उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

निषादक का हस्ताक्षर
28-05-18

28-05-18

20. 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 हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंग।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "**माँ कुंडेश्वरी कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड**" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम " सु–सविता अपार्टमेन्ट" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, बी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय 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 शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. 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। लेकिन जमीन मालिक निर्माण कार्य की गुणवत्ता आदि का देख–रेख करने के लिए स्वतंत्र होंगे तथा इच्छा एवं जरूरत के हिसाब से निर्माण कार्य देख सकते है एवं जरूरत हो तो आपसी सहमति से निर्देश दे सकते है जो मान्य होगा।

23. **बी.एम.सी. (भागलपुर नगर निगम)** 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 मनोबंध 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 का निर्माण कार्य पुरा न करने के कारण डेभलपर को जमीन मालिक के हिस्से का **50 प्रतिशत** फ्लैट तैयार कर डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित

निषादक का हस्ताक्षर
28.05.18

भागलपुर

28.05.18

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 को अधिकार होगा।

25. डेवेलपर बी. एम. सी. 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।

26. 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 वो बी.एम.सी. की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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।

30. प्रस्तावित इमारत बी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो माहल्ला–बुढ़ानाथ रोड जोसगर, थाना–आदमपुर, जिला–भागलपुर के सर्वे वार्ड नं0 6/17, वर्तमान वार्ड नं.– 18, होल्डिंग नं0.– 29 बुढ़ानाथ रोड, वो जमाबंदी नं0 – 33 एवं 528, जिसका दाखिल खारीज केश नं0 –1531/2009–10 वनाम श्रीमति सविता देवी के दर्ज है। सर्वे खाता नं. 33 तेंतीस, खेसरा नं0–330 तीन सौ तीस क, ख, ग, घ, कुल रकवा–3756 सैंतीस सौ छप्पन वर्गफीट जो बराबर 0–8.6388 आठ दशमलव छः तीन आठ आठ डिसमल होता है। उक्त जायदाद मुख्य सड़क पर अवस्थित है जिसमें द्वितीय श्रेणी में व्यवसायिक का मुद्रांक शुल्कादि भुगतेय है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय भागलपुर तथा जिला निबंधन कार्यालय भागलपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

निष्पादक का हस्ताक्षर
सविता देवी
28.05.18

बिहार सरकार सूची-संलग्न खतियान से जमीन बिहार सरकार की नहीं है।

भागलपुर

कौशल किशोर
28.05.18

चौहद्दी

उत्तर :– हरिदास गांगुली वगैरह
दक्षिण :– विभाष चन्द्र पाण्डेय वगैरह
पूरब :– कपिलदेव मंडल
पश्चिम :– बुढ़ानाथ रोड

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :– बी.आर.डी.ए.(विघटित) / बी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर. सी. सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्यः– बी.आर.डी.ए.(विघटित) / बी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बिरला वाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे :–दरवाजे का ढांचा सखुआ लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियॉ :– जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियॉ।

फर्श :– Vertified Tiles में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, Colourful glazed टाइल्स 7′ की उॅचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईल्स का होगा।

रसोई घर :– हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24″ उॅचा रंगीन glazed टाइल्स। सिर्फ जमीन मालिक के हिस्से के कीचन में Granite का कार्य होगा।

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

लिफ्ट :– छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI डंता होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। इस संबंध में जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा तथा कम्पनी द्वारा कार्य का निर्माण करेंगे।

निष्पादक का हस्ताक्षर
सविता देवी
28.05.18

28.05.18

पूर्वोक्त finishing केवल 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 TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तॉबे का तार होगा।

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.

2.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

सविता देवी
28.05.18

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
28.05.18

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

हस्ताक्षर–

प्रारूपक का हस्ताक्षर
सविता देवी
28.05.18

मुद्रित किया,

निष्पादक का हस्ताक्षर
सविता देवी
28.05.18

निबंधन कार्यालय भागलपुर

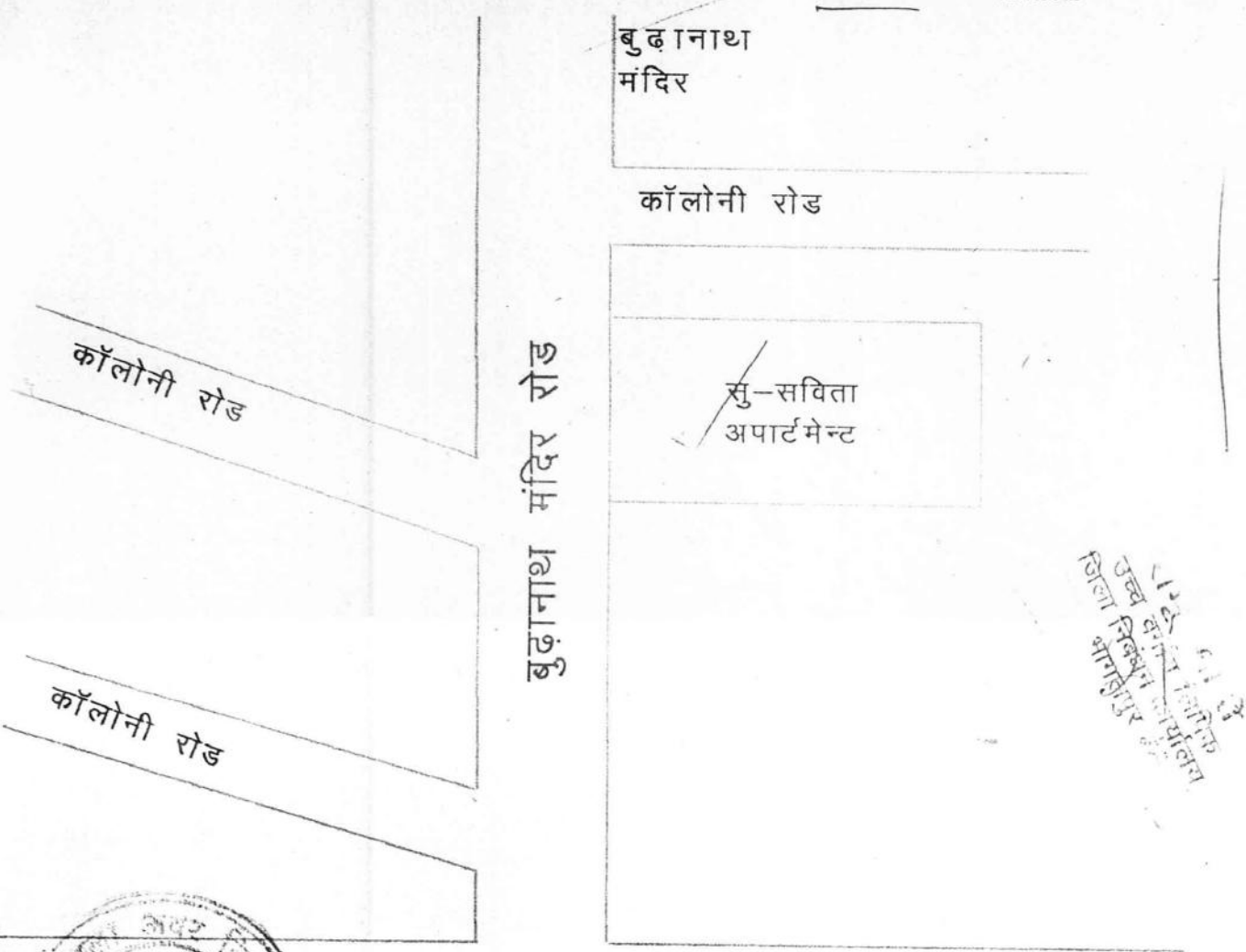
नजरी नक्शा

दस्तावेज टोकन नं0

1.लेख्यकारी (विकेता) का नाम – श्रीमति सविता देवी पति स्व0 सुधीर कुमार सिंह, निवास स्थान महल्ला–जोगसर बुढ़ानाथ रोड, थाना–कोतवाली, हाल थाना– आदमपुर, जिला–भागलुपर

,2. लेख्यधारी (केता) का नाम – मॉ कुंडेश्वरी कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड, निदेशक श्री कौशल किशोर, पिता स्व0 लखनलाल चौधरी, निवास स्थान– मानिक सरकार घाट रोड, थाना आदमपुर, जिला–भागलपुर

3. सम्पत्ति विवरण – महल्ला–बुढ़ानाथ रोड जोसगर थाना – आदमपुर, अंचल – जगदीशपुर, जिला–भागलपुर, वार्ड नं0 – 18, होल्डिंग नं0 29 बुढ़ानाथ रोड, वो खाता नं.– 33, खसरा नं.– 330 क, ख, ग, घ, एरिया–3756 वर्गफीट, उक्त भूमि को लाल रंग से दर्शाया गया है



विक्रेता का हस्ताक्षार

सविता देवी

28.5.18

केता का हस्ताक्षार

कौशल किशोर

28.5.18



T.No - 5864 / 28.5.18

सविता देवी
28/05/18

आदेशानुसार प्रारूपक क्रेता एवं विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूखण्ड, मुहल्ला / ~~मौजा~~ गोवासर वार्ड नं०/ ~~थाना नं०~~ 18 ~~हो०नं०~~ 29 अन्तर्गत [illegible] रोड का दस्तावेज में वर्णित चौहद्दी के अनुरूप स्थल जाँच किया गया / जाँचोपरान्त उक्त भूखण्ड पर हरमना + दीवार, बर्गफोट मकान / दीवार ~~आर.सी.सी. / आर.बी.सी. / खपड़ा पोश~~ निर्मित है, जो व्यवसायिक / ~~आवासीय / विकासशील प्रथम~~ / द्वितीय श्रेणी की है। हरमना एवं दीवार निम्न प्रकार है -

(1) 145 वर्गमीटर एस्बेस्टस एवं
(2) 120'x10'x6' दीवार निर्मित (दो तरफ).

हस्ताक्षर
[illegible]
28/5/18

जिला अवर निबंधक
भागलपुर

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.	217740/-	
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	237240/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 20000

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

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

Registering Officer
Bhagalpur

Date: 28/05/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Bhagalpur on Monday, 28th May 2018 by Savita Devi Sudhir Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

सविता देवी
28/05/18

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:28/05/2018**

Registering Officer
Bhagalpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manoj Kumar Singh' age '51' Sex 'M', 'Sudhir Kumar Singh', resident of 'Burhanath Road,jogsar,bhagalpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 28/05/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bhagalpur in Book 1 Volume No. 90 on pages on 381 -396, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-14 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 28/05/2018

Token No. : 5864 Year : 2018 S.No. : 5728 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 5644

Computer Operator