Serial No. 17635 Circle:-:Bhagalpur Book No. :- 1 Deed No. 17446

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

17741

5/7/11

कौशल किशोर सा० मानिक सरकार घाट रोड
थाना जोगसर भागलपुर

B 359277

बिहार BIHAR 2023

Serial No. 17635 Deed No. 17446

कोषागार पदाधिकारी
भागलपुर

16209
2-11-23

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, भागलपुर

मुरारी प्रसाद यादव
मुद्रांक विक्रेता
ला० नं०-19/87-88
कम्पाउण्ड भागलपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **07/11/2023** को **Rekha Sinha** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **172200** 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 निषान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **17446** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **299** के पृष्ठ सं0 **11** से **28** तक **CD 46** में आज निबंधित एवं कुल **18** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

कृष्ण मोहन जयसवाल
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– **07/11/2023** टोकन नं. **17741 / 2023**

Scanned By
Computer Operator

पाँच

मनीष कुमार गौरव
उच्चवर्गीय लिपिक
जिला निबंधन कार्यालय
भागलपुर

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 07.11.2023 को श्रीमति रेखा सिन्हा

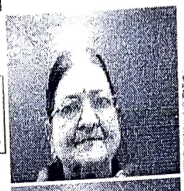
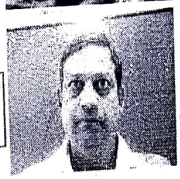
जिला अवर निबंधक

निदेशक
कौशल किशोर
मॉ कुण्डेश्वरी कन्सट्रक्सन प्रा० लि०
07/11/2023

निष्पादक का हस्ताक्षर
रेखा सिन्हा
07.11.23

District Registry Office,Bhagalpur

Token Number 17741 | Reg. Year 2023 | Serial Number 17635 | Deed Number 174

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Kaushal Kishore Director Maa Kundeshwari Construction Private Limited						
Sig.	कौशल किशोर 07/11/2023						
Presented By	Rekha Sinha						
Sig.	रेखा सिन्हा 07/11/2023						
Executant	Rekha Sinha						
Sig.	रेखा सिन्हा 07/11/2023						
Identified By	Sanjeet Kumar						
Sig.	संजीत कुमार 07/11/2023						

SCORE Ver.4.0 Powered by 1L&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2200sop049

जिला अवर निबंधक भागलपुर



रेखा सिन्हा

07.11.23

उम्र– 67 वर्ष, पति का नाम– स्व0 रामचन्द्र सिन्हा, जाति– कायस्थ, पेशा– घर गृहस्थी वगैरह, निवास स्थान– शान्ति नगर कटोरिया, डाकघर वो थाना– कटोरिया, निबंधन कार्यालय एवं जिला बांका, राज्य– बिहार। 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– 7131 3231 5202 मो0 नं0– 7485811305

निष्पादक का हस्ताक्षर
रेखा सिन्हा
07.11.23

एवं

मॉ कुंडेश्वरी कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड, निदेशक श्री कौशल किशोर, उम्र–63 वर्ष, पिता स्व0 लखनलाल चौधरी, जाति–भूमिहार ब्राहमण, पेशा–व्यवसाय वगैरह, निवास स्थान– मानिक सरकार घाट रोड, थाना जोगसर (आदमपुर) जिला–भागलपुर। 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 है कि आवासीय परती जमीन 0–6.62 छः दशमलव छः दो डिसमल जो बरावर 2878.26 दो हजार आठ सौ अठहत्तर दशमलव दो छः वर्गफीट भूमि जो **महल्ला– सुर्य नारायण सिंह रोड बड़ी खंजरपुर**, थाना– बरारी, अंचल कार्यालय– जगदीशपुर, जिला– भागलपुर के सर्वे वार्ड नं0– 4, वर्तमान वार्ड नं0– 24, होल्डिंग नं0 पुराना– 7, नया होल्डिंग नं0– 33 सुर्य नारायण सिंह रोड, जिसका पुराना खाता नं0– 131 एक सौ एकतीस, सर्वे खाता नं0– 351 तीन सौ एक्यावन, खेसरा नं0– 203 दो सौ तीन क, ख, ग, वो जमाबंदी नं0– 351 भाग वर्तमान 2 पृष्ठ संख्या 1021 वनाम श्रीमति रेखा सिन्हा के नाम से दर्ज है, जिसका दाखिल खारिज वाद संख्या 2636/2014–15 है। अन्दर जमीन्दारी बिहार सरकार बजरिये अंचल कार्यालय जगदीशपुर के जो भी मालगुजारी तय होगा भुगतेय है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय भागलपुर तथा जिला निबंधन कार्यालय भागलपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसमें द्वितीय श्रेणी का आवासीय मुद्रांकशुल्कादि भुगतेय है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

रोक रखी है सिलान किया।

चहद्दी कोत
(203)
मुख्यांकित
आवासीय
द्वितीय श्रेणी

निदेशक
मॉ कुण्डेश्वरी कन्सट्रक्सन प्रा० लि०
7/11/2023

7/11/23
सुजित कुमार
उच्चतरीय लिपिक
जिला निबंधन कार्यालय जिला अवर निबंधक
भागलपुर

भागलपुर

चौहद्दी:–

उत्तर – प्रह्लाद चन्द्र घोष
दक्षिण – 20' बीस फीट चौडा सड़क
पूरव – हाल खरीदार बीणा देवी
पश्चिम – कॉलोनी सड़क

जिसका प्रचलित आवासीय भूमि का मूल्य मोवलग 86,10,000/–(छियासी लाख दस हजार) रुपये है।

निष्पादक का हस्ताक्षर
रश्मि सिन्हा
07.11.23

संदर्भ

यह है कि लेख्य सम्पत्ति लेख्यकारी प्रथम पक्ष की खरीदगी सम्पत्ति है। जिसका निबंधित दस्तावेज संख्या 10496 पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 88 पृष्ठ संख्या 41 से 45 रजिष्ट्री दिनांक 10.06.1982 ई0 निबंधन कार्यालय भागलपुर नविस्ते श्री पंचानन्द सिन्हा पिता स्व0 रमेश चन्द्र सिन्हा कौम कायस्थ पेशा व्यवसाय साकिन कटोरिया परगना चानन थाना कटोरिया सब रजिष्ट्री बांका जिला– भागलपुर वाले के द्वारा मवाजी तीन कट्ठा भूमि वनाप 1102 वर्गफीट प्रति कट्ठा के हिसाब से बिक्रय पत्र का निस्पादन हुआ है। जिसके अनुरूप लेख्यकारी प्रथम पक्ष अपनी खरीदगी भूमि पर दखल कब्जा प्राप्त कर एवं अपने नाम से अंचल जमाबंदी वो नगर निगम भागलपुर से होल्डिंग कायम कराकर साल दर साल मालगुजारी रसीद/टैक्स अदा करते हुए निर्विवाद रूप से काविज दखलकार चली आ रही है वो आज तक है। जिसका जमाबंदी नं0 351 भाग वर्तमान 2 पृष्ठ संख्या 1021 है।

इस प्रकार लेख्यकारी प्रथम पक्ष को अपनी खरीदगी 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।

इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए लेख्यकारी प्रथम पक्ष 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।

जिला रजिस्ट्रार जिलांचल भागलपुर

निदेशक
07.11.2023
माँ कण्डेश्वरी कन्सट्रक्शन प्रा० लि०

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 जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **संबंधित विभाग** 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 आश्वस्त 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 **संबंधित विभाग से** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **40% प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का **60% प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **40% 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
रेखा सिन्हा
07.11.23

निदेशक
07.11.2023
माँ कुण्डेश्वरी कन्सट्रक्सन प्रा० लि०

जिला अवर निबंधक भागलपुर

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 **संबंधित विभाग** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **संबंधित विभाग** और कोई अन्य 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 **3½ तीन वर्ष छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **1 एक वर्ष** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **संबंधित विभाग** 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 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर
07.11.23

निदेशक
07.11.2023
माँ कृष्णेश्वरी कन्सट्रक्शन प्रा० लि०

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 **40% 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 **40% 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।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **40% प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के 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 **संबंधित विभाग** 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर
रचना सिन्हा
07.11.23

जिला निबंधक भागलपुर

निदेशक
माँ कृष्णेश्वरी कन्सट्रक्शन प्रा० लि०
07.11.2023

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. 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 मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. 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 प्राप्तियॉ 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।

G. 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।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **60% प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. 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 **संबंधित विभाग** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

निषादक का हस्ताक्षर
07.11.23

जिला अवर निबंधक भागलपुर

निदेशक
07.11.2023
माँ कुण्डेश्वरी कन्सट्रक्सन प्रा० लि०

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 उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप 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 निबटान करने का अधिकार होगा।

निष्पादक का हस्ताक्षर
09.11.23

निदेशक
07.11.2023
माँ कुण्डेश्वरी कन्सट्रक्सन प्रा० लि०

जिला पंजीयक
भागलपुर

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।

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 **60%** **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 करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"M/S MAA KUNDESHWARI"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **RAM REKHA APARTMENT** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **संबंधित विभाग** 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।

23. 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 नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

निष्पादक का हस्ताक्षर

07.11.2023

निदेशक
माँ कुण्डेश्वरी कन्सट्रक्सन प्रा० लि०
07.11.2023

24 **संबंधित विभाग** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **1 एक वर्ष** 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 **40% प्रतिशत** फ्लैट वगैरह तैयार कर डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25 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 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।

26 डेवेलपर **संबंधित विभाग** 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।

27 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 **संबंधित विभाग** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. 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।

निषादक का हस्ताक्षर
09.11.23

जिला अवर निबंधक भागलपुर

निदेशक
07.11.2023
माँ कुण्डेश्वरी कन्सट्रक्सन प्रा० लि०

29. प्रस्तावित इमारत **संबंधित विभाग** 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 जो आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

निष्पादक का हस्ताक्षर
सुरेश सिन्हा
07.11.23

अनुसूची–I

यह है कि आवासीय परती जमीन 0–6.62 छः दशमलव छः दो डिसमल जो बरावर 2878.26 दो हज़ार आठ सौ अठहत्तर दशमलव दो छः वर्गफीट भूमि जो **महल्ला– सुर्य नारायण सिंह रोड बड़ी खंजरपुर**, थाना– बरारी, अंचल कार्यालय– जगदीशपुर, जिला– भागलपुर के सर्वे वार्ड नं0– 4, वर्तमान वार्ड नं0– 24, होल्डिंग नं0 पुराना– 7, नया होल्डिंग नं0– 33 सुर्य नारायण सिंह रोड, जिसका पुराना खाता नं0– 131 एक सौ एकतीस, सर्वे खाता नं0– 351 तीन सौ एक्यावन, खेसरा नं0– 203 दो सौ तीन क, ख, ग, वो जमाबंदी नं0– 351 भाग वर्तमान 2 पृष्ठ संख्या 1021 वनाम श्रीमति रेखा सिन्हा के नाम से दर्ज है, जिसका दाखिल खारिज वाद संख्या 2636/2014–15 है। अन्दर जमीन्दारी बिहार सरकार बजरिये अंचल कार्यालय जगदीशपुर के जो भी मालगुजारी तय होगा भुगतेय है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय भागलपुर तथा जिला निबंधन कार्यालय भागलपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसमें द्वितीय श्रेणी का आवासीय मुद्रांकशुल्कादि भुगतेय है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दीः–

उत्तर – प्रह्लाद चन्द्र घोष
दक्षिण – 20' बीस फीट चौडा सड़क
पूरव – हाल खरीदार बीणा देवी
पश्चिम – कॉलोनी सड़क

जिसका प्रचलित आवासीय भूमि का मूल्य मोवलग 86,10,000/–(छियासी लाख दस हजार) रुपये है। जिसमें द्वितीय श्रेणी का आवासीय मुद्रांकशुल्कादि भुगतेय है।

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।

निदेशक
07/11/2023
माँ कुण्डेश्वरी कन्सट्रक्सन प्रा० लि०

जिला अवर निबंधक भागलपुर

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें सोनो सेम की होगी।

दरवाजे :– दरवाजे का ढांचा 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 :– टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

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

रसोई घर :– हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24″ उॅचा रंगीन glazed टाइल्स।

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।

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।

निषादक का हस्ताक्षर
07.11.23

निदेशक
माँ कुण्डेश्वरी कन्सट्रक्सन प्रा० लि०
07.11.2023

जिला अवर निबंधक भागलपुर

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. संजीत कुमार S/o Late राम चन्द्र सिन्हा
शान्ति-नगर दोष+थाना-कहलगाँव
जिला-भागलपुर पिन-813106 07.11.23

2. रंजन कुमार घोष
पिता-स्व० राम चन्द्र घोष
काली बाड़ी-बेलाबगान-देवघर 07.11.23

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

रेखा सिन्हा
07.04.23

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

निदेशक
07.04.23
मां कुण्डेश्वरी कनस्ट्रक्शन प्रा० लि०

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

हस्ताक्षर–

प्रारूपक का हस्ताक्षर

Niraj Kr. Verma
Adv
E.N. 2504
07.04.23

निष्पादक का हस्ताक्षर
रेखा सिन्हा
07.11.23

जिला अवर निबंधक
भागलपुर

नजरी नक्शा

टोकन नं0 :– दस्तावेज सं0 :– दिनांकः–

लेख्यकारी का नाम एवं पता :– श्रीमति रेखा सिन्हा, पति– स्व0 रामचन्द्र सिन्हा, निवास स्थान– शान्ति नगर कटोरिया, डाकघर वो थाना– कटोरिया, निबंधन कार्यालय एवं जिला बांका।

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

मोहल्ला– सुर्य नारायण सिंह रोड बड़ी खंजरपुर, अंचल जगदीशपुर, जिलाः– भागलपुर, वार्ड नं0– 24

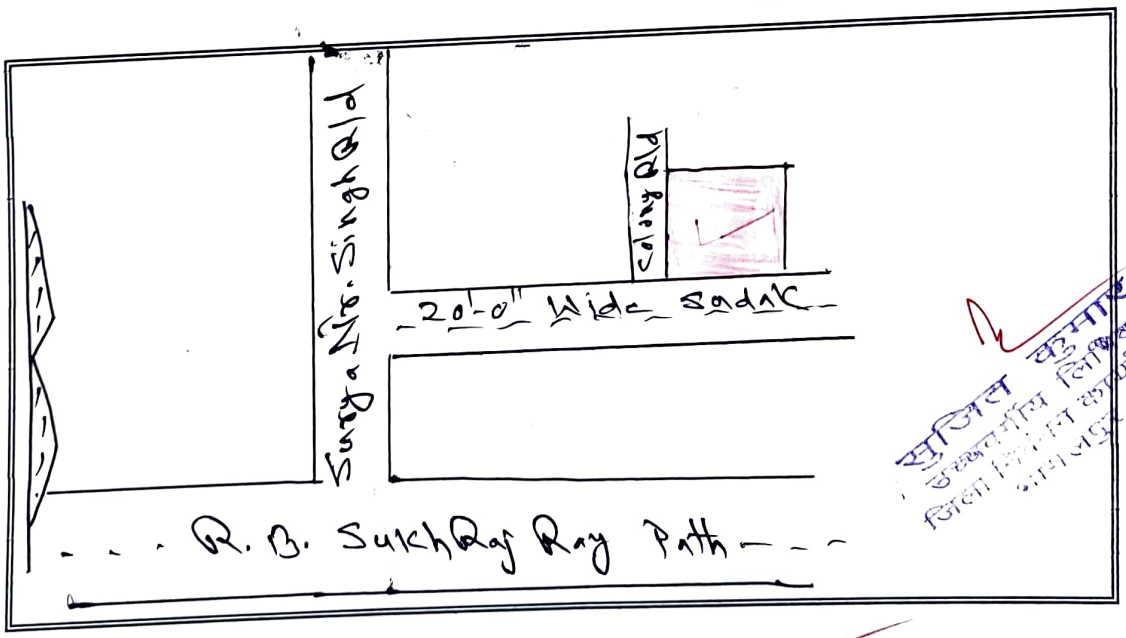
खाता नं0	खेसरा नं0	रकवा
351	203 क,ख,ग,	0–6.62 डिसमल

उत्तर – प्रह्लाद चन्द्र घोष

दक्षिण– 20' बीस फीट चौडा सड़क

पुरब – हाल खरीदार बीणा देवी

पश्चिम– कॉलोनी सड़क



सुजित कुमार
उच्चवर्गीय लिपिक
जिला निबंधन कार्यालय
भागलपुर

क्रेता का हस्ताक्षर
निदेशक
कौशल किशोर
07.04.23
माँ कण्डेश्वरी कन्सट्रक्सन प्रा० लि०

बिक्रेता का हस्ताक्षर
रेखा सिन्हा
07.11.23

जिला निबंधक
भागलपुर

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

17741

Certificate No.	:	IN-BR-2301187164
Certificate Issue Date	:	06-Nov-2023 01:45 PM
GRN No.	:	BHR2023100066398E, BHR2023100116776E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2200-2300012136
Party Name	:	DIRECTER KAUSHAL KISHORE
Purchased by	:	DIRECTER KAUSHAL KISHORE
Purpose	:	Agreement or Memorandum of an Agreement Article no (05)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	167200 (One Lakh Sixty Seven Thousand Two Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	187700 (One Lakh Eighty Seven Thousand Seven Hundred Only)

The Bhagalpur Central Co-operative Bank Ltd. ★ ACC ★ BHAGALPUR

IN 2301191422

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

रेखा सिन्हा
7/11/2023

जिला अवर निबंधक भागलपुर

07/11/2023

केवल कार्यालय उपयोग हेतु

आवेदन सं0/तिथि 07/11/23 दस्तावेज सं0/टोकन सं0/वर्ष 1224/2023

10. नियम 4 (4) एवं (5) के अधीन उपरोक्त सम्पत्ति का बाजार मूल्य प्रचलित मूल्यांकन की मार्गदर्शक की पंजी के अनुरूप जाँचकर आधार सहित प्रतिवेदन :–

जाँचकर्ता का अभिमत :– [illegible]

भूमि का प्रकृति [illegible]

रकवा [illegible] प्रति डिसमल 130000/-

संरचना की प्रकृति [illegible]

क्षेत्रफल [illegible] (लंबाई) [illegible] चौड़ाई [illegible])

प्रति वर्गफीट मूल्य [illegible]

पेड़ एवं अन्य [illegible]

11. क्रमांक 10 के अन्तर्गत जांचोपरान्त प्राप्त मूल्यांकन :– ₹ 610000/- Devlop

12. क्रमांक 10 की संपुष्टि हेतू जांचकर्त्ता द्वारा लिखा गया सम्पत्ति का छायाचित्र संलग्न करें। Agreement



रेखा सिन्हा
लेख्यकारी का हस्ताक्षर 07.11.2023
(दस्तावेज लिखने वाले व्यक्ति का विवरण)
स्थान :– भागलपुर
तिथि :– 07/11/2023

लेख्यधारी का हस्ताक्षर 07.11.2023
(दस्तावेज जिसके पक्ष में लिखा गया है उस व्यक्ति का विवरण)

जिला निबंधक भागलपुर

जांचकर्ता पदाधिकारी/कार्यकारी का हस्ताक्षर
मनीष कुमार मौर्य
सहायक लिपिक
जिला निबंधन कार्यालय
भागलपुर

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the main 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. 0/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 187700/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	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-	0

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 500

Registering Officer
Bhagalpur

Date: 07/11/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office Bhagalpur on Tuesday, 07th November 2023 by Rekha Sinha Late Ramchandra Sinha by profession Others, Status of Executant

जिला अवर निबंधक भागलपुर

रेखा सिन्हा 07/11/2023

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:07/11/2023**

Registering Officer
Bhagalpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjeet Kumar' age '46' Sex 'M', 'Ram Chandra Sinha', resident of 'At-Shanti Nagar Katoria,p.S.-Katoria,distt-Banka'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 07/11/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bhagalpur in Book 1 Volume No. 299 on pages on 11 -28, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-46 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 07/11/2023

Token No. : 17741 Year : 2023 S.No. : 17635 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 17446