Serial No. 11400 Circle:- Patna City Book No. :- 1 Deed No. 10631

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते INDIA

बिहार BIHAR AT 338528

क्रमांक 3856 दिनांक 23 मूल्य 1000/- सा/सं.ल.न.

Serial No. 11400 क्रेता का नाम व Deed No. 10631

आम्र विजय कुमार, मुद्रांक विक्रेता
लं० सं० 25/87 स्टाहरण लय स्टाम

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

This document was presented for registration on **04/07/2023** by **Mina Devi Alias Sita Devi**
A Stamp Duty of Rs. **476100**/- and other Fees of Rs. **27025**/- 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. **10631** in Book No. **1**, Volume No. **242** on pages from **311** to **329** and has been preserved in total **19** pages in C.D. No. **37** / Year **2023**

4/7/2023

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

Date: 04/07/2023 Token No: 11509 /2023

F/11509

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक- 23/5/2023ई०को निम्न पक्षकारों के द्वारा निष्पादित किया जाता है।

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

जाँच लिपिक
(अभिषेक कुमार)
नि०व०लि०

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Director
23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
23/05/2023

Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Managing Director
23/05/2023

मीना देवी उर्फ सीता देवी पति राम बलोक कुमार 23/05/2023

District Registry Office,Patna

Token Number 11509 | Reg. Year 2023 | Serial Number 11400 | Deed Number 10631

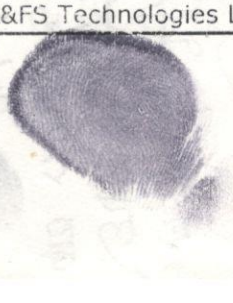
PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Hrithk Roushan (Director)						
Sig.	Hrithk Roushan 04/07/2023						
Claimant	Ranjeet Kumar(M. Director)						
Sig.	Ranjeet Kumar 04/07/23						
Executant	Chintu Kumar						
Sig.	Chintu Kumar 4/07/2023						
Presented By	Mina Devi Alias Sita Devi						
Sig.	सही मीना देवी उर्फ सीता देवी पति० राम श्लोक कुमार 04/07/2023						
Executant	Mina Devi Alias Sita Devi	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Identified By	Ram Shalok Kumar						
Sig.	राम श्लोक कुमार 04/07/2023						



जिला अवर निबंधक का कार्यालय
सत्यमेव जयते
पटना

सही मीना देवी उर्फ सीता देवी
पति० राम श्लोक कुमार

SCORE 23/06/2023 Powered by iL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133



1. लेख्यकारीगण (भूस्वामी) का नाम एवं पूरा पता :-

(1) श्रीमती मीना देवी उर्फ सीता देवी (MINA DEVI @ SITA DEVI), उम्र-44वर्ष, पति स्व0 श्याम बाबू सिंह।

PAN-CPCPD7593A **Mob.No-** 8210652441

Aadhar No-7175 4749 9255

(2) श्री चिन्टू कुमार (CHINTU KUMAR), उम्र-26वर्ष, पिता स्व0 श्याम बाबू सिंह।

PAN-KPKPK6943H **Mob.No-** 8210652441

Aadhar No-9593 2296 7248

निवासी ग्राम एवं पोस्ट-कोठिया, थाना-दीदारगंज, जिला-पटना, पिन कोड-800009, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

2. लेख्यधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पता :-

मौर्या विहार इन्फ्रा प्राईवेट लिमिटेड (MAURYA VIHAR INFRA PRIVATE LIMITED), जिसका पंजीयन सं0-**U70109BR2022PTC059408,** पंजीकृत कार्यालय-द्वारा गीता देवी, फ्लैट नं0-202, संकल्प इनक्लेव, 90 फीट रोड, हनुमान नगर, कंकड़बाग, पटना-800020, द्वारा **प्रबंध निदेशक श्री** रंजीत कुमार **(RANJEET KUMAR), उम्र-51वर्ष, (Aadhar No-7882 6404 8268)** पिता स्वर्गीय हीरालाल सिंह, एवं **निदेशक श्री ऋतिक रौशन (HRITHK ROUSHAN), उम्र-23वर्ष, (Aadhar No-5903 6235 0351)** पिता श्री रंजीत कुमार निवास स्थान-खेमनीचक, ग्रीन पार्क कॉलोनी,थाना-रामकृष्णानगर, जिला-पटना, भारतीय नागरिक, 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 है, के बीच, सम्पादित हुआ।

PAN-AAQCM0852M **Mob.No.-9973632098**

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
मीना देवी उर्फ सीता देवी
द्वारा राम शेखर कुमार
23/05/2023

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
Chintu Kumar
23/05/2023
Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Director

Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Managing Director
23/05/2023



लेख्य कथन

यह कि अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड सर्वे प्लौट नं0–1754 में मवाजी–02 एकड़ 32डिसमिल भूखण्ड सहित अन्य भूखण्ड को बाबु राम लखन सिंह पिता स्व0 बाबु लालधारी सिंह, निवासी–नगरनौसा, थाना–चण्डी, जिला– पटना, वर्तमान निवास स्थान–कोठिया, थाना–मालसलामी, जिला–पटना ने दिनांक–06.07.1950ई0 को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा मोसमात गंगाजली कुँअर पति बाबु जगरनाथ भगत, निवासी ग्राम–कोठिया,थाना–मालसलामी, जिला–पटना से खरीद किये थे, जिसका वसीका नं0–5975, बुक नं0–1, जिल्द नं0–67, पेज नं0–74 से 80 तक, निबंधित निबंधन कार्यालय पटना है और खरीदारी बाद बाबु राम लखन सिंह अपने खरीदगी भूखण्ड पर शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने पीछे दो पुत्र नामतः विनय सिंह एवं श्याम बाबु सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। तत्पश्चात उक्त दोनो भाई अपने पिता द्वारा छोड़ी गयी सम्पूर्ण सम्पत्ति पर संयुक्त रूप से दखल कब्जा में रहते हुए संयुक्त सम्पत्ति को आपस में बाँट लिये और बँटवारा के अनुसार सर्वे प्लौट नं0–1754 में मवाजी–01 एकड़ 16 डिसमिल सहित अन्य सम्पत्ति श्याम बाबू सिंह को खास हक वो हिस्सा में मिला जिसपर श्याम बाबू सिंह शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपनी धर्मपत्नी मीना देवी उर्फ सीता देवी एवं एक पुत्र श्री चिन्टू कुमार क्रमशः जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को अपना उत्तराधिकारी छोड़कर स्वर्गवास कर गये। तत्पश्चात जमीन मालिक/प्रथम पक्ष अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर संयुक्त रूप से स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते चले आ रहे है तथा सम्पत्ति से संबंधित भू–राजस्व रसीद जमाबंदी नं0–1928/1, भाग वर्तमान–11, पृष्ठ सं0–2357 पर विनय सिंह एवं श्याम बाबु सिंह पिता स्व0 राम लखन सिंह के संयुक्त नाम से कटती है। इस तरह जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को लेख्य सम्पत्ति 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

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Director
Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Managing Director
23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
23/05/2023

निबंधक पटना

लखी मीना देवी
उर्फ सीता देवी
23/05/2023

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।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला 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–1 की जमीन एवं इसके अगल–बगल की जमीन को सम्मिलित करके **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलेपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति 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–1 में वर्णित जमीन एवं इसके अगल–बगल की जमीन को सम्मिलित करके 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।

जिला निबंधक पटना सत्यमेव जयते

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Director
23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Managing Director
23/05/2023

उर्फ रीना देवी
पति राजेश कुमार
23/05/2023

5. यह कि जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं भवन निर्माता/ द्वितीय पक्ष के बीच यह भी तय किया गया कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शा के प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक/ प्रथम पक्ष का 50% एवं भवन निर्माता/द्वितीय पक्ष का 50% हिस्सा निर्मित क्षेत्र यानि कि पार्किंग क्षेत्र एवं फ्लैट में होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी निर्माण सामग्री 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 बन्धनो 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–1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर वर्णित जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.

Director

23/05/2023

Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.

Managing Director

23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

23/05/2023

जिला अवर निबंधक पटना

नहीं दिना देवी
उर्फ रीना देवी
पति राम सकल कुमार
23/05/2023

और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी./Patna Metro Polition Area Authority/सक्षम प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमति देते है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी./Patna Metro Polition Area Authority/सक्षम प्राधिकार** 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 सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **पी.एम.सी./Patna Metro Polition Area Authority/सक्षम प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण अवधि नक्शा स्वीकृत होने एवं रेरा से निबंधन होने की तिथि से **03 वर्ष 06 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 **पी.एम.सी./Patna Metro Polition Area Authority/सक्षम प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा से निबंधन होने की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि जमीन 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

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.

Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.

Managing Director

23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

23/05/2023

पटना

23/05/2023

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

14. यह कि जमीन मालिक इस बात से भी सहमत है कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता/समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता सम्पूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

15. यह कि जमीन पर इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50% (पचास प्रतिशत)** हिस्सेदारी सुपूर्द कर देंगे (पत्येक कोटि को घरो/फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको **50% (पचास प्रतिशत)** हिस्सा के भागीदार होंगे साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतो को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।) पटना मेट्रो पोलीसन एरिया आर्थीरिटी के द्वारा नक्शा पारित होने के उपरांत शेयर का विभाजन अविलम्ब कर लेंगे ताकि निर्माण कार्य वाधित न हो सके।

16. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **50% (पचास प्रतिशत) निर्मित इमारत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिक का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Director
Managing Director
23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
23/05/2023

सत्यमेव जयते
जिला अंचलाधिकारी पटना

जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवेलपर वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उसपर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान जो **पी.एम.सी./Patna Metro Polition Area Authority/सक्षम 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 है:-

क. यह कि विकासक वर्णित जमीन पर **पी.एम.सी./ सक्षम प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित 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/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. जमीन मालिक एवं विकास अपने-अपने हिस्से का फ्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग स्पेश किसी भी खरीददार को पूर्ण रुप से बेच सकते है।

ड.. 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।

च. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.

Director

Managing Director

23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.

23/05/2023

सही मिना देवी
उर्फ मिना देवी
w/o रामलोचन प्रसाद
23/05/2023

और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

छ. जमीन मालिक एवं डेवेलपर के बीच यह भी सहमति बनी कि यदि भविष्य में उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी दूसरी परियोजना का विस्तार किया जाएगा तो उसका रास्ता इसी परियोजना से होगा।

ज. 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 उसे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. 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 **पी.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।

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.

Director

23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.

Managing Director

23/05/2023

सही किना देवी
उर्फ किना देवी
पति राम अवतार कुमार
23/05/2023

(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। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत कुल **एराजी–20 कट्ठा** जमीन विकासक को नापी के अनुसार उपलब्ध करायेंगे अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित/ उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा भी कम हो जाएगा और ज्यादा होने पर उसी अनुपात में हिस्सेदारी मिलेगा।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा किये 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 डेवेलपर को क्षति–पूर्ति करने 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 सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाही नहीं करेंगे।

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

जिला अवर निबंधक पटना

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.

Director

23/05/2023

For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.

Managing Director

23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

23/05/2023

23/05/2023

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

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र का 50% (पचास 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. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर होने वाली बहुमंजिला इमारत का नाम आपसी सहमति रखा जायेगा और बहुमंजिला इमारत निर्माण में लगने वाले सारा खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी./Patna Metro Polition Area Authority/सक्षम प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. 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

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Managing Director
23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
23/05/2023

रमेश देवी
उर्फ मीना देवी
पति राम अनोख कुमार
23/05/2023

यथा, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक समानुपातिक अधिकार होगा।

25. यह कि विकासक के द्वारा जब कभी भी सम्पत्ति के अगल–बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों का उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे तो इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी परन्तु इसमें जमीन मालिक का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

26. डेवेलपर **पी.एम.सी./Patna Metro Polition Area Authority/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 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 **पी.एम.सी./Patna Metro Polition Area Authority/सक्षम प्राधिकार** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं अथवा अन्य या अपने सहयोगी/अनुशांगिक विकासक इकाई से कराने में जमीन मालिकगण को कोई आपत्ति न है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिकगण के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

29. यह कि भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवेलपर इसकी पूरी जबाबदेही लेंगे, जमीन मालिक को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Director
23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Managing Director
23/05/2023

सही मीना देवी
उर्फ सीता देवी
पति राम रत्न कुमार
23/05/2023

30. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची–I

क्षेत्रफल–20 कट्ठा (बीस कट्ठा), अर्थात–27225 वर्गफीट, समतुल्य–62.5 डिसमिल, परती भूखण्ड, जो मौजा–सिमली मुरारपुर (एन.एच. से दक्षिण), सर्वे थाना–पटना सिटी, बाद थाना–मालसलामी,वर्तमान थाना–दीदारगंज, जिला– पटना, अवर निबंधन कार्यालय–पटना सिटी एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है,जिसका राजस्व थाना नं.–38, तौजी नं0–280, खाता नं.–331, कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं.–1754 का अंश है। यह लेख्य सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

उत्तर :– सहायक रास्ता एवं सर्वे प्लौट नं0–1748

दक्षिण :– पार्ट प्लौट नं0–1754 में हाल खरीदार दीगर

पूरब :– सर्वे प्लौट नं0–1749 एवं 1753

पश्चिम :– पार्ट प्लौट नं0–1754 में विनय सिंह वगैरह

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Managing Director
10/05/2023

Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Director
23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

सभी प्रकार के राग से मुक्त पाया

नाच लिपिक
4/7/23

4/7/23

उर्फ मीना देवी
उर्फ सीता देवी
पति राम बलेश कुमार
23/05/2023

अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड का मूल्य मो0– 2,37,55,000/–(दो करोड़ सैतीस लाख पचपन हजार हजार) रूपये मात्र है। जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

नोट :–उपर्युक्त सम्पत्ति के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.– 533 पर अंकित है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

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

civil कार्य:– पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी.द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, लाल बालू, गिट्टी एवं निर्माण सामग्री।

परिसज्जन :–जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर, बालपुट्टी, एशियन पेन्ट प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बाल पुट्टी होगी।

दरवाजे :– दरवाजे का ढांचा लकड़ी का चौखट तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला डिजाईनर एवं सभी डोर में आई.एस.आई. मार्क का लॉक एवं हैन्डिल लगेगा।

खिड़कियाँ :–जमीन मालिक के अनुसार खिड़की में सलाईडिंग विन्डो लगेगा।

फर्श :– कजरिया सोमानी का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म/ठंडा पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की

Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Managing Director

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Director

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

सुधा मीना देवी
उर्फ सीता देवी
पति राम बलेक कुमार
23/05/2023

उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान हिन्दवेयर, पैरीवेयर एवं जगुआर का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन इन्टीस्कीट टाईल्स का होगा।

रसोई घर :–संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स आई.एस.आई.मार्क

बिजली व्यवस्थाः–मानक बिजली सामग्री एकंकर, 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 Mark होगा।

जमीन के अनुकूल सुमिंग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जा सकता है।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

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 ताँबे का तार होगा।
6. समयानुसार अपने विवेक के अनुसार विकासक भवन निर्माण सामग्री में बदलाब ला सकता है।

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर
For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Managing Director
23/05/2023

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
23/05/2023

पटना अंचल निबंधक का कार्यालय
पटना

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।

गवाहगणः-

1. Rajkumar
S/o Narain Ray.
Vi- Alampur kachi Dargah
P.S - Sabdi Patna
23/5/23

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Chinta Kumari
23/05/2023

लक्ष्मी मीना देवी
उर्फ सीता देवी
पत्नी राम श्लोक कुमार
23/05/2023



2. राम श्लोक कुमार
पिता - श्री कुबणी खेट
ग्राम+पो० कोठिया
थाना - दिघारजंज
जिला - पटना
23/05/2023

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Director
23/05/2023

Maurya Vihar Infra Pvt. Ltd.
Managing Director
23/05/2023

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
सत्यमेव जयते
पटना

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. 476100/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 1000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 502125/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	**21000**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**5000**	K1c	**0**	Mb	**25**
A10	**0**	E	**0**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**26025**

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 27025

LLR + Proc Fee		**Service Charge**
LLR	**0**	**1000**
Proc.Fee	**0**	
Total	**0**	

Registering Officer
Patna

Date: 04/07/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 04th July 2023 by Mina Devi Alias Sita Devi Late Shyam Babu Singh by profession Others. Status - Executant

स्व० मीना देवी उर्फ सीता देवी
पति राम श्लोक कुमार
04/07/2023



Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:04/07/2023**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ram Shalok Kumar' age '34' Sex 'M', 'Krishna Singh', resident of 'Kothiya , Didarganj, Patna-800009'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 04/07/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 242 on pages on 311 -329, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-37 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

Registering Officer
Patna

Date : 04/07/2023

Token No. : 11509 Year : 2023 S.No. : 11400 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 10631

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300398074
Certificate Issue Date	:	04-Jul-2023 04:58 PM
GRN No.	:	BHR20230700010680E, BHR20230700083184E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300005204
Party Name	:	MAURYA VIHAR INFRA PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	MAURYA VIHAR INFRA PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	475100 (Four Lakh Seventy Five Thousand One Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	26025 (Twenty Six Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	502125 (Five Lakh Two Thousand One Hundred Twenty Five Only)

बिहार राज्य को-ऑपरेटिव बैंक लि. बांकीपुर, पटना-4

निबंधक का कार्यालय पटना सत्यमेव जयते

सही मीना देवी अर्फे मीना देवी
पति राम बचन कुमार
04/07/2023

IN 2300399846

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.