

Serial No. 1918

Deed No. 1826



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

This document was presented for registration on 29/01/2013 by Sulekha Devi
A stamp duty of Rs. 98000/- and other fees of Rs. 804/- 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. 1826 in Book No. 1, Volume No. 39 on pages from
381 to 398 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 6 / Year 2013

11-2019/dsp
11/13

Date: 29/01/2013

Token No: 2003 /2013

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

S. 12
12

SCANNED

4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

**उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)**

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 28/01/2013 को श्रीमती सुलेखा देवी पति का नाम श्री ललन कुमार, निवासी ग्राम-दाउदपुर, थाना- शाहपुर, जिला-पटना, सम्प्रति निवासी:- पूर्वी रामकृष्णनगर, थाना- गौरीचक, जिला-पटना, पेशा- गृहिणी, 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।

29. 1

सुलेखा देवी
28/1/2013

CITY HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR
28/01/13



Handwritten signature

District Registry Office, Patna

Token Number 2003 Reg. Year 2013 Serial Number 1918 Deed Number 1826

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---------------|------------------------------|---|---|--|---|---|---|
| Presented By | Sulekha Devi |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | सुलेखा देवी
29/11/2013 | | | | | | |
| Executant | Sulekha Devi | | | | | | |
| Sig. | | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Claimant | Jitendra Kumar(Dir) |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | Jitendra Kumar
29/11/2013 | | | | | | |
| Identified By | Lal Mohan Kumar |  |  | | | | |
| Sig. | लाल मोहन कुमार
29/11/13 | | | | | | |

(2)

एवं

मेसर्स ओम सिटी होम्स प्रा. लि., जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, निबंधन कार्यालय- द्वारा "ओम सीमेन्ट स्टोर", झुनझुन महल रोड, लीलावती अपार्टमेंट के सामने, न्यू यारपुर रोड, पटना-1, जिसका निबंधन संख्या-U45200BR2009PTC014521 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री जितेन्द्र कुमार वल्द श्री छोटन साव,, निवासी- "ओम सीमेन्ट स्टोर", झुनझुन महल रोड, लीलावती अपार्टमेंट के सामने, न्यू यारपुर रोड, पटना-1 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 है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक महल्ला- पूर्वी रामकृष्णा नगर, (घाना कॉलोनी), मौजा- जगनपुरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गौरीचक, जिला-पटना के थाना नं.- 26 (छब्बीस), तौजी नं.- 131 (एक सौ इक्तीस), खाता नं. 106 (एक सौ छह), सर्वे प्लॉट नं. 491 (चार सौ इक्यानवे), समिति प्लॉट नं.- ए-1, ए-2, वार्ड नं.- 22 (पुराना), 30 (नया) में एराजी 3 कट्टा 1 धुर (तीन कट्टा एक धुर) है। जो 9.53125 डिसमील के समतुल्य है, जिसमें बाउण्ड्री किया हुआ है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में 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 जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसे जमीन मालिक ने निबंधित वसीका द्वारा दिनांक 10.09.2007 को श्री गोरखनाथ राय वल्द श्री रामअवतार राय एवं श्रीमती दमयंती देवी जौजे श्री गोरखनाथ राय, दोनों निवासी ग्राम एवं पोस्ट- वनरपुर, थाना- बक्सर, जिला- भोजपुर से क्रय की है, जिसका निबंधन जिला निबंधन

OM CITY HOMES PVT. LTD.
28/11/13
DIRECTOR

संलेखा देवी

28/11/2013

(3)

कार्यालय पटना में पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- 322, पृष्ठ संख्या- 194 से 202 तक पर अंकित कर सी.डी. - 50 में कुल 9 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 21880/2007 द्वारा हुआ है। तब से जमीन मालिक लेख्य सम्पति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को जमाबन्दी संख्या- 2130 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष को प्रथम पक्ष ने यह अधिकार दिया कि द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अनुसूची- I की जमीन पर पी.एम.सी. से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर्स ने अंतिम रूप 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 पहुँचायेगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त

OM CITY HOMES PVT LTD.

[Handwritten Signature]
DIRECTOR 28/1/2013

[Handwritten Signature]

28/1/2013

(4)

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 रूप 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 पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. 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 बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

8. 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 बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप 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

OM CITY HOMES PVT. LTD.
28/11/2013
DIRECTOR

28/11/2013

(5)
होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) 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 पी.एम.सी. को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी. 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। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.एम.सी. 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 सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 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. द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं

OM CITY HOMES PVT. LTD.
28/11/2013
DIRECTOR

28/11/2013

(6)

भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से 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 विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपर्द 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 रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों 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 स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक हकदार नहीं होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं एवं भूस्वामी तथा विकासक जो भी हो 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 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 अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, थम्प घर, जेनेरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

OM CITY HOMES PVT. LTD.

28/11/2013
DIRECTOR

28/11/2013

28/11/2013

(7)

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 पी.एम.सी. और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत 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।

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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे 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 शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

OM CITY HOMES EPT LTD.
DIRECTOR
28/11/2013

28/11/2013

(8)
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 वशर्ते कि ऐसी प्राप्ति सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेगा अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगा जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स 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 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

J. 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 नक्शों के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम.सी./सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी

OM CITY HOMES PVT. L.
Director
28/11/2013
DIRECTOR

28/11/2013

28/11/2013

(9)
आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों
और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को
पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के
लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित
इसके अधिग्रहण या अधिप्राप्ति के लिए कोई नोटिस या
अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्मूलन
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 अवभार 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

OM CITY HOMES (PVT.) LTD.
DIRECTOR

25/11/2013

(10)

इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति 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। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

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

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "मेसर्स ओम सिटी होम्स प्रा. लि.," के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "....." होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी. एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, (दंड अथवा अन्य कार्य अस्मफलता,

OM CITY HOMES PVT
DIRECTOR
28/01/2013

28/01/2013

28/1/2013

(11)

विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (पी.एम.सी. 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 बंधों 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 विक्री के निमित्त 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।

24. पी.एम.सी. (पटना 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 विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण 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 विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर पी.एम.सी. के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन

OM CITY HOMES
DIRECTOR 25/11/13

25/11/13

25/11/2013



(12)
से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगे।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी. 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।

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

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- पूर्वा रामकृष्णा नगर, (घाना कॉलोनी), मौजा- जगनपुरा, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- गौरीचक, जिला-पटना के थाना नं.- 26 (छब्बीस), तौजी नं.- 131 (एक सौ इक्तीस), खाता नं. 106 (एक सौ छह), सर्वे प्लॉट नं. 491 (चार सौ इक्यानवे), समिति प्लॉट नं.- ए-1, एवं ए-2, वार्ड नं.- 22 (पुराना), 30 (नया) में एराजी 3 कट्ठा 1 धुर (तीन कट्ठा एक धुर) है। जो 9.53125 डिसमील के समतुल्य है, जिसमें बाउण्ड्री किया हुआ है। यह लेख्य सम्प्रति पटना नगर निगम एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

OMGTY HOMES F...
DIRECTOR, 08/01/13

25/1/2013
28/1/2013

दिवाल फिनिशिंग:- अन्दर का सभी दिवाल तथा सिलिंग एवं कॉमन एरिया पी.ओ.पी सहित, बाहर में एक्सटिरियर समलसन का पेंटींग।

टी.वी. प्वाइंट:- सभी फ्लैटों के सभी कमरों में एक प्वाइंट।

टेलीफोन प्वाइंट:- सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट।

केबुल कनेक्शन:- फ्लैट के सभी कमरों में एक-एक प्वाइंट

ए. सी. प्वाइंट:- सभी कमरों में एक-एक प्वाइंट।

जेनेरेटर :- जेनेरेटर एवं समरसेबुल-बढ़िया क्वालिटी का।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

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

1. आरितमैश कुमार स्न० कैलाश सिंह
शांतिनगर/जनगर पटना 21

शुलेश्वर दीव

28/1/2013

पथम पक्ष का हस्ताक्षर

PAN - BMLPD1763K

2. लाल मोहन कुमार
पिता - वन्देश्वर प्रसाद
ग्राम - अंशुवा - चिकी
पोस्ट - धाम - बिक्रम पटना

Devenish Kumar
28/01/2013

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

PAN-AABCO3985A

3. लालन कुमार
पिता - स्न० रागबिलाश प्रसाद
ग्राम - भो० - सोरपुर
जिला - पटना (बिहार)

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारूप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

(मनीज कुमार)

उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना

40/2007

Chamber of 28-01-2013 Advocate
(डा० अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")

अधिवक्ता,

"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

OM CITY HOMES
28/01/2013
DIRECTOR