

Serial No. 8635

Deed No. 8119

1



Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 11/07/2018 by Pramod Kumar Singh
A stamp duty of Rs. 425000/- and other fees of Rs. 20500/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the
executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. 8119 in Book No. 1, Volume No. 213 on pages from 550 to
569 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 33 / Year 2018

Date: 21/07/2018

Token No: 8820/2018

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

दस्तावेज की जाँच किया
एवं
दस्तावेज में अंकित वर्णित विषयों के अनुरूप पाये गये।
जाँच लिखिक
(अरुण कुमार महाराज)

SCANNED BY

**उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)**

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 11-7-18 को

- (i) श्री प्रमोद कुमार सिंह पिता स्वर्गीय राघोलाल सिंह एवं
- (ii) श्री बिनोद कुमार सिंह पिता स्वर्गीय राघोलाल सिंह, दोनों का निवासी ग्राम+पोस्ट-पारथु, थाना-पिपरा, जिला-पटना, पिन कोड-804453, बिहार, भारतीय नागरिक जिन्हें आगे जमीन मालिकों के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, किरायेदार, उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मोबाइल नंबर:- 8969371838



"DURGA HOME CONSTRUCTION"

PARTNER

Signature and date 11.7.18

निष्पादक का हस्ताक्षर
पुष्प कुमार सिंह
11-7-2018

बिनोद कुमार सिंह
11.7.2018

Handwritten notes and signatures on the left margin, including '11.7.18' and '8119'.

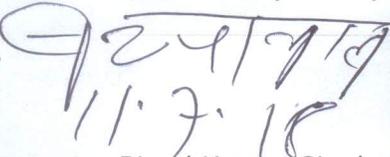
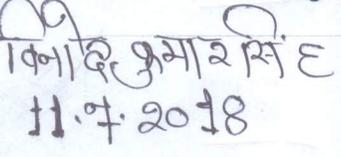
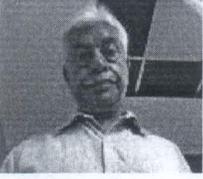
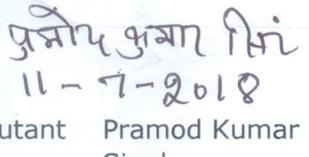
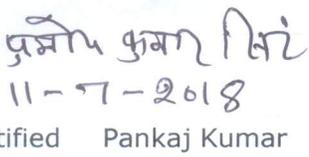
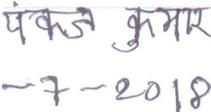
District Registry Office, Patna

Token Number 8820

Reg. Year 2018

Serial Number 8635

Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Bachchalal (M. Dir.)						
Sig.	 11.7.18						
Executant	Binod Kumar Singh						
Sig.	 11.7.2018						
Presented By	Pramod Kumar Singh						
Sig.	 11-7-2018						
Executant	Pramod Kumar Singh						
Sig.	 11-7-2018						
Identified By	Pankaj Kumar						
Sig.	 11-7-2018						

(Handwritten text in red ink, likely a signature or note, partially obscured by a large red scribble)



SCORE V: 4.0

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 2800sop028



~~प्रमोद कुमार सिंह~~
11-7-2018

एवं

दुर्गा होम कन्स्ट्रक्शन., जिसका निबंधन कार्यालय निर्मल श्रीती अपार्टमेंट ,फ्लैट नंबर-202, रोड नंबर-4A, गर्दनिबाग पटना-800001 है जो पार्टनरशिप एक्ट 1932 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या-131/2010 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री बच्चालाल वल्द स्व महावीर गोप,निवास निर्मल श्रीती अपार्टमेंट फ्लैट नंबर-303,रोड नंबर-5 गर्दनिबाग पटना-800001 है, जिन्हें आगे डेभलपर/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 रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिको जिसका अवस्थित मोहल्ला जमाखारिज/दीघा दक्षिण, थाना कोर्ड-005, ज़ोन-3, मौजा-दिघा, थाना- दिघा,परगना-फुलवारी,महाल-सैदपुर, जिला-पटना के थाना नं.- 01,तौजी नं.-5731,खाता नं.-1913 ,सर्वे प्लॉट नं.- 1403 एराजी 11568.5 वर्गफीट यानि की 26.5625 डिसमिल, जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 2,12,50,000/- (दो करोड़ बारह लाख पचास हजार रुपया मात्र) रुपये है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। 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 मालिको की खानदानी/खतियानी संपति है जो की जमीन मालिको के दादा-बिललट शरण सिंह के नाम से खतियान मे दर्ज है एवं दोनों जमीन मालिक (i) श्री प्रमोद कुमार सिंह एवं (ii) श्री बिनोद कुमार सिंह दोनों का पिता स्वर्गीय राघोलाल सिंह जमीन पर स्वामी के रूप मे निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे है एवं दोनों जमीन मालिको के नाम से राजस्व कर 2017-2018 तक कटते चले आ रहे है जिसका जामावंदी संख्या 19778, जिसका सर्कल ऑफिस पटना सदर है एवं यह पटना नगर निगम के अंतर्गत है । इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिको 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 मालिको पर होगी और उसके चलते



"DURGA HOME CONSTRUCTION"

PARTNER

11.7.18

बिनोद कुमार सिंह
11.7.2018

प्रमोद कुमार सिंह
11-7-2018

होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिको 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 ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर पी.एम.सी. / ~~सम्बंधित प्राधिकार~~ से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिको और द्वितीय पक्ष विकाशकर्ता के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिको को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिको को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिको 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 विकाशकर्ता/डेवलपस बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिको एवं भवन निर्माता/डेवलपस 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 मालिको एवं भवन निर्माता/डेवलपस द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी. / ~~सम्बंधित प्राधिकार~~ द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिको का 50% प्रतिशत एवं भवन निर्माता यानि की विकाशकर्ता का 50% प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, पलैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिको का 50% प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।
6. यह कि विकाशकर्ता 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।



विनीत कुमार सिंह
11.08.2018

निष्पादक का हस्ताक्षर
प्रवीण कुमार सिंह
11-7-2018

"DISTRICT HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
11.7.18

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिको डेवेलपर/ विकाशकर्ता को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर/ विकाशकर्ता ने जमीन मालिको 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 मालिको की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्प्लेक्स 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 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./ संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिको यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./संबंधित 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 मालिको की ओर से डेवेलपर/ विकाशकर्ता 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./संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर/ विकाशकर्ता की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो,



विनीत कुमार सिंह
11.07.2018

निष्पादक का हस्ताक्षर
प्रदीप कुमार सिंह
11-7-2018

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
11.7.18

भवन निर्माण की समय सीमा 30 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./संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिको 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 अनुरूप 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 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 मालिको के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर/ विकाशकर्ता बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिको 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 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 बढोतरी 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 मालिको भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिको का क्षेत्र" पर जमीन मालिको को 50% पार्किंग सहित प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिको 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



विजय कुमार सिंह
11.07.2018

निष्पादक का हस्ताक्षर
विजय कुमार सिंह
11-7-2018

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
11.7.18

एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिकों और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप 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 **tenement** के द्वारा जो **पी.एम.सी./ संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिकों 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 परिणियमों के अनुसार जमीन मालिकों 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 मालिकों 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, 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/समंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समंम 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।

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 प्राणियों सुदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी।



विनायक कुमार सिंह
11-7-2018

निष्पादक का हस्ताक्षर
प्रो. अमर सिंह
11-7-2018

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
11.7.18

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenement 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 मालिको 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 उन्हें किसी प्रकार की 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 जमदमउमदजे इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ जमदमउमदजे पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिको को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

K. 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 मालिको ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा जंजनजवतल कागजातों को पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।



विनीत कुमार शर्मा
11-7-2018

निष्पादक का हस्ताक्षर
प्रो. ए. कृष्ण शर्मा
11-7-2018

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
11-7-18

18. यह कि जमीन मालिको घोषणा करते हैं :-

(i). यह कि जमीन मालिको 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). यह 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). यह 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 मालिको से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). यह कि जमीन मालिको के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिको किसी बेनामी जमीन मालिको के बेनामीदार नहीं हैं। तथा अगर भविष्य में ऐसा दावा पेश होता है तो वो जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र से उसका निपटारा करेंगे और डेवेलपर का उसमें कोई लेना देना नहीं होगा तथा डेवेलपर का हिस्सा पूरी तरह से ऐसा किसी भी मामले से बाहर एवं स्वतंत्र होगा।

(v). यह कि जमीन मालिको 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 मालिको ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). यह 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 मालिको उसका भुगतान करेंगे।

(vii). यह कि जमीन मालिको 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 मालिको बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii). यह कि जमीन मालिको को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, एकरारनामा, पट्टा पर देने अथवा निबद्ध करने का अधिकार होगा।



निष्पादक (बुधारा सिंह)
18-7-2018

निष्पादक का हस्ताक्षर
बुधारा सिंह
18-7-2018

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER

11.7.18

(ix) यह कि अपने हिस्से के फ्लैट के अधिकार से संबंधित किसी तरह का कर जैसे वस्तु एवं सेवा कर, नगर निगम का कर एवं अन्य किसी भी तरह का सेवा कर जो जमीन मालिको पर लागू होगा (आयकर को छोड़कर) उनका भुगतान जमीन मालिको को करना होगा, एवं इसमें किसी भी तरह का बिबाद विकाशकर्ता से नहीं करेंगे।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (present) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिको 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 मालिको की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिको 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 विकाशकर्ता सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "माँ शांति पैलेस" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिको का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "माँ शांति पैलेस" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./ सक्षम प्राधिकार 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 मालिको को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, 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 मालिको अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिको की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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



विनीत कुमार सिंह
11.07.2018

निष्पादक का हस्ताक्षर
प्रतिपद कुमार सिंह
11-7-2018

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
11.7.18

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 मालिको को बिक्री 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 एवं बालू, गिट्टी, सरिया उपलब्ध न होने पर यह समय सीमा में नहीं गिनी जाएगी 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।

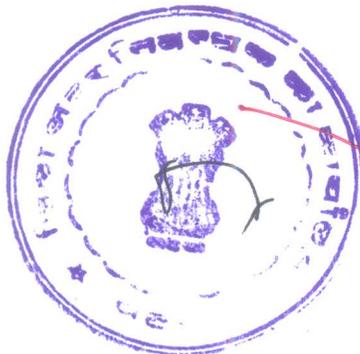
25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिको को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिको को 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 से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिको को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवेलपर 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 मालिको को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिको 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।



विनायक कुमार सिंह
11.7.2018

निष्पादक का हस्ताक्षर
विनायक कुमार सिंह
11-7-2018

"DURGA HOME CONSTRUCTION"
PARTNER
11.7.18

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

अनुसूची-1

वह आवासीय जमीन जिसका अवस्थित मोहल्ला जमाखारिज/दीघा दक्षिण, थाना कोर्ड-005, ज़ोन-3, मौजा-दिघा, थाना- दिघा, परगना-फुलवारी, महाल-सैदपुर, जिला-पटना के थाना नं.- 01, तौजी नं.-5731, खाता नं.-1913, सर्वे प्लॉट नं.- 1403 एराजी 11568.5 वर्गफीट यानि की 26.5625 डिसमिल यह लेख्य सम्पति जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना एवं भूराजस्व कार्यालय पटना सदर तथा यह पटना नगर निगम के क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- विनय कुमार सिंह का प्लॉट ।

दक्षिण :- पोर्ट प्लॉट (आयरन गोदाम)।

पूरब :- आवासीय मसारा...

पश्चिम :- सहायक रास्ता ।

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं.- 005 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार 8,00,000/- प्रती डिसमिल सरकारी मूल्य मो. 2,12,50,000/- (दो करोड़ बारह लाख पचास हजार रुपया मात्र) रुपय है ।

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

 PARTNER



विनय कुमार सिंह
 11-7-2018

निष्पादक का हस्ताक्षर
 प्रमोद कुमार सिंह
 11-7-2018

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संछिप्त ढाचागत विवरण !

- ढांचा :- आर . सी . सी . फ्रेम ढांचा ।
- छत :- आर . सी . सी . का छत ।
- ईटा :- प्रथम कोटी का ईटा लगेगा।
- सीमेंट :- अल्ट्राटेक का लगेगा ।
- आयरन :- टाटा कंपनी का लगेगा ।
- फर्श :- Marble अंदर समस्त फर्श छेत्र मे लगेगा ।
- परिसज्जन :- समस्त अंदर और बाहर छेत्र मे वाल पुट्टी रहेगा और केवल बाहर वेदर कोट होगा।
- दरवाजे :- सभी दरवाजा 32mm उच्च कोटी का होगा । (चौखट कपूर, साल का पेंट किया हुआ होगा),मेन गेट सेंचुरी कंपनी का होगा ।
- खिड़कियाँ :- सभी खिड़कियाँ एल्युमिनियम का पिन हैड ग्लास और जाली के साथ होगा।
- शौचालय :- शौचालय की दीवाल मे 7fit उचाई तक टाइल्स और एक बेसिन मे साथ एक गीजर पॉइंट , सावर पॉइंट रहेगा ।
- सेनेटरी :- सेनेटरी फिटिंग,बेसिन पेरिवेयर या उसके सामान्य, नल पेरिवेयर का होगा ।
- रसोई घर :- Green Marble का कार्यकारी platform तथा Steel का सिंक , कार्यकारी platform से 24" उचा रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा ।
- बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी . वी . सी . conduct couper wiring Master Bedroomमे A.C प्वाइंट । , सारा फिटिंग सामग्री(ISI MARKA) उच कोटी हेवेल्स का होगा ।
- रेलिंग :- बालकनी का रेलिंग स्टील का होगा ।
- लिफ्ट :- 6 वायक्ति का भार वहन करने योगय लिफ्ट उच्च कोटी कोने कंपनी का होगा ।
- जेनेरेटर :- जेनेरेटर सेट किलोस्कर का होगा ।

"DURG HOME CONSTRUCTION"

PARTNER

विनीत कुमार सिंह
11-7-2018

प्रमोद कुमार सिंह
11-7-2018



पानी का साधन :- छत के ऊपर R.C.C टैंक और जिसका सप्लाई गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

नोट :- यह साधन भवन का ढांचागत विवरण है। किसी तरह के परिवर्तन जमीन मालिक द्वारा करने पर जो खर्च होगा वह खर्च जमीन मालिक को भुगतान करना होगा।

गवाहगण:-

- 1. पंकज कुमार
- प्रमोद कुमार सिंह

धर कुर परचु जिल पटना

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

प्रमोद कुमार सिंह

पंकज कुमार 11-7-2018 / 11-7-2018

- 2. Anwarul Haq Khan
- 8/6-3rd- Mangarohar Roy.
- Vill - Hanpur Colony.
- P.O - Digbarghat

विनीद कुमार सिंह

11-7-2018

पंजी 9-11

11/7/2018

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

92 पानाव

PARTNER

11-7-18

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का बाज कूल्य वर्तमान में प्रभारी MVA के अनुरूप तथा इसपर प्रभाय मुद्रांक निर्धारण ए शुल्क सही-सही चुकाया गया है"

oh

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

प्रमोद कुमार सिंह

11-7-2018

विनीद कुमार सिंह
11-7-2018

"DURGA HOME CONSTRUCTION"

92 पानाव

PARTNER

7-18

चलान का सत्यापन बैंक स्कॉल के द्वारा



जांच लिपिक (अमित कुमार)

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जांच लिपिक (अमित कुमार)

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. 425000/-**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs.	445500/-

Registration Fee

LLR + Proc Fee Service Charge

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	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
TOTAL-									20000

LLR	0	
Proc. Fee	0	500
Total	0	

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


Registering Officer
Patna

Date: 11/07/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 11th July 2018 by Pramod Kumar Singh S/O- Late Raghohal Singh by profession Others. Status - Executant

प्रमोद कुमार सिंह
11-7-2018

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 11/07/2018


Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pankaj Kumar' age '30' Sex 'M', 'S/O-Pramod Kumar Singh', resident of 'At & Po-Parthu, Ps-Pipra, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 11/07/2018


Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

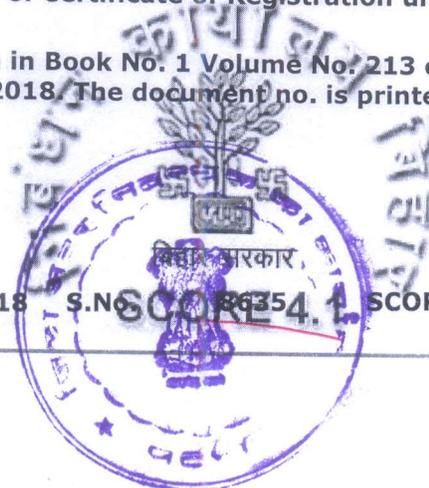
Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 213 on page no. 550 to 569 for the year 2018 and stored in CD Volume No. 33 , year 2018. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 8820
Date : 21/07/2018

Year : 2018 S.No. SCORE 6354.1 SCORE Ver.4.1

Deed No. 
Registering Officer
Patna

DEED NO: 8119





विहार सरकार
आयकर विभाग

Help

View GRN Details Live

Download e-Challan

8820/18

GRN	BHR201807064691M
	<input type="button" value="VIEW"/>
DSRO CODE	2800
Party Name	DURGA HOME CONSTRUCTION
Stamp Duty- (R0030021030001)	425000
Registration & Other Fees- (R0030031040001)	20000
LLR & Proc Fee- (R00290080000006)	0
Challan Total Amount	445000
Status	Success
Payment Date	2018-07-11 12:16:17.0
CIN	null

DL: BR-0120160374924

Original LA :
 Old DL No :
 Date Of Issue :

Class Of Vehicles

Vehicle Class	Issue Date
MCWG	28/11/2016
LMV-NT	28/11/2016

BR 10DL 00698859

INDIAN DRIVING LICENCE
GOVERNMENT OF BIHAR

DL: BR-0120160374924

Name : PANKAJ KUMAR

SWD of : PRAMOD KUMAR SINGH

Address : AT & PO-PARTHU,
PS-PIPRA, PATNA

Valid Till (Transport) : DOB : 11/04/1987 BG : A+
 Valid Till (Non-Transport) : 27/11/2036

Badge No :
 *Authorisation to drive the following vehicle class throughout India. Signature of Holder
 Type of Vehicles : MCWG LMV-NT only

Sign. of Licencing Authority :
 DTO - PATNA

Issued on : 28/11/2016



पंकज कुमार

11, 7, 2018

~~पंकज कुमार~~

R



भारत सरकार

Government of India



प्रमोद कुमार सिंह

PRAMOD KUMAR SINGH

पिता : राघो लाल सिंह

Father : Ragho Lal Singh

जन्म तिथि / DOB : 12/09/1962

पुरुष / Male



8423 7476 2969

आधार - आम आदमी का अधिकार



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

Unique Identification Authority of India

पता:

पारथू, -, पारथू, परथू, पर्थु, पटना,
बिहार, 804453

Address:

PARTHOO, -, PARTHOO, Parthu,
Parthu, Patna, Bihar, 804453

8423 7476 2969



1800 300 1947



help@uidai.gov.in



www.uidai.gov.in

प्रमोद कुमार सिंह

 भारत सरकार
Government of India

 विनोद कुमार सिंह
Binod Kumar Singh

जन्म तिथि / DOB: 11/01/1961
पुरुष / Male

2774 7385 4181



आधार - आम आदमी का अधिकार

 भारतीय प्रिजिन्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता: S/O: राधोलाल सिंह, पररु
पररु, पटना, बिहार, 804453

Address: S/O: Radholal
Singh, Parthu, Patna,
Parthu, Bihar, 804453

2774 7385 4181

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www
www.uidai.gov.in

विनोद कुमार सिंह