4123

Serial No. 4028 Circle:-:Bhagalpur 1 Book No. :- 1 Deed No. 3989

Serial No. 4028 Deed No 3989

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय भागलपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **20/04/2018** को **Naresh Mandal** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **186600** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **21560** निबंधन तथा अन्य शुल्क को भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **3989** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **64** के पृष्ठ सं0 **113** से **125** तक **CD 10** में आज निबंधित एवं कुल **13** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

बिहार सरकार

SCORE-4.1

20/4/18

गौतम कुमार
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– 20/04/2018 टोकन नं. 4150 /2018

हिमांशु शेखर सिंह
उच्च न्यायिक लिपिक
जिला निबंधन कार्यालय
भागलपुर

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 20.04.2018 को 1. **श्री नरेश मंडल** उम्र 93 वर्ष, मो0 न0 8789670982 .पिता स्व0 उज बिहारी मंडल साकिन ग्राम.शंकरपुर, थाना –नवगछिया, जिला भागलपुर वर्त्तमान निवासी मोहल्ला संत नगर, वाटर वर्क्स रोड, भागलपुर व 2. **श्री राजेन्द्र प्रसाद मंडल** पिता स्व0 लक्ष्मण मंडल साकिन ग्राम लक्ष्मनियां टोला कदवा, थाना नवगछिया जिला –भागलपुर व **3.श्रीमती वीणा देवी** पति श्री नागेश्वर प्रसाद साकिन साहपुर, थाना कहलगॉव जिला भागलपुर। राष्ट्रीयता–भारतीय, 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।

Adhya Kumar

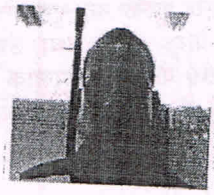
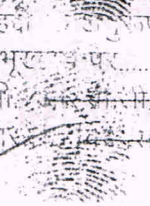
Ajay Kumar

SCROLL CHECKED

Scanned By

District Registry Office,Bhagalpur

Token Number 4150 | Reg. Year 2018 | Serial Number 4028 | Deed Number 3989

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Om Sain Developers And Promotor Radha Rani Sinha Road Through Aaditya Kumar						
Sig.	Aditya Kumar 20/4/18						
Claimant	Om Sain Developers And Promotor Radha Rani Sinha Road Through Ajay Kumar						
Sig.	Ajay Kumar 20/4/18						
Claimant	Om Sain Developers And Promotor Radha Rani Sinha Road Through Yogesh Nath Pandey						
Sig.	Yogesh Nath Pandey 20/4/18						
Presented By	Naresh Mandal						
Sig.	20/4/18						
Executant	Naresh Mandal						
Sig.	20/4/18						
Executant	Rajendra Prasad Mandal						
Sig.	20/4/18						
Executant	Veena Devi						
Sig.	20-4-18						
Identified By	Shahanwaz Alam						
Sig.	20/04/18						

एवं

ओम साईं डेभलपर एण्ड प्रमोटर राधा रानी सिन्हा रोड आदमपुर, भागलपुर द्वारा पार्टनर

1.श्री योगेश नाथ पाण्डेय उम्र 56 वर्ष, मो0 9939877910 पिता स्व0 जितेन्द्र नाथ पाण्डेय साकिन–मोहल्ला छोटी खंजरपुर थाना–बरारी, जिला–भागलपुर, निबंधन कार्यालय वो जिला–भागलपुर राष्ट्रीयता–भारतीय।

2.श्री अजय कुमार पिता श्री मुकुन्दलाल भगत साकिन–एम0आई0 जी0–60 हॉउसिंग कॉलोनी बरारी, थाना–बरारी निबंधन कार्यालय वो जिला–भागलपुर ।

3.श्री आदित्य कुमार पिता डॉ0 अश्वनी कुमार चौधरी मोहल्ला– राधा रानी सिन्हा रोड, आदमपुर, थाना –आदमपुर, निबंधन कार्यालय व जिला– भागलपुर, राष्ट्रीयता –भारतीय, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मोहल्ला– **बरारी संत नगर, वाटर वर्क्स घाट रोड**, थाना – बरारी, जिला वो शहर वो निबंधन कार्यालय–भागलपुर, के वर्त्तमान नगर निगम वार्ड न0.–28, सर्वे नगरपालिका वार्ड न0 1, होल्डिंग न0 –33, जमावंदी न0 1177, 1959, 2215, अंचल जगदीशपुर, खाता नं0 –62 (बासठ) वो सर्वे प्लौट/खेसरा नं. 189 (एक सौ नवासी) क, ख व 194 (एक सौ चौरानबे),खाता न0 734 (सात सौ चौंतीस) खेसरा न0 188 (एक सौ अठासी) क ख ग घ पार्ट व खेसरा न0 202 (दो सौ दो), अंचल रसीद में खेसरा 198 क ख ग घ भी दर्ज है एराजी 5760 वर्गफीट यानि 13.248 (तेरह दशमलव दो चार आठ) डीसमल, जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 92,80,000/–बेरानबे लाख अस्सी हजार रुपये है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है। यह कि अनुसूची–1 में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की खरीदगी व दान पत्र एवं निर्विवाद दखल कब्जे वाली है।. खाना न0 5 वाली जमीन की खरीद लेख्यकारी श्री नरेश मंडल ने निबंधन कार्यालय, भागलपुर में निबंधित विक्रयपत्र दस्तावेज न0 12554 के द्वारा दिनांक 23.08.1988 ई0 को उर्मिला ठाकुर पति सुरेश मोहन ठाकुर आनन्दगढ़ बरारी भागलपुर वाले से खरीद किए हैं। लेख्यकारी श्री राजेन्द्र प्रसाद मंडल ने निबंधन कार्यालय, भागलपुर में निबंधित विक्रयपत्र दस्तावेज

न0 4195 के द्वारा दिनांक 12.09.1997 ई0 को श्री नरेश मंडल पिता स्व0 उज बिहारी मंडल साकिन ग्राम.शंकरपुर, थाना –नवगछिया, जिला भागलपुर वर्त्तमान निवासी मोहल्ला संत नगर, वाटर वर्क्स रोड, भागलपुर वाले से खरीद किए हैं। वीणा देवी ने निबंधन कार्यालय भागलपुर में निबंधित दानपत्र दस्तावेज न0 2509 के द्वारा दिनांक 16.03.1998 ई0 को दान में अपने पिता नरेश मंडल से प्राप्त की थीं। यहां इस बात का उल्लेख किया जाता है कि इस दस्तावेज में लेख्यकारी नरेश मंडल 3600 वर्गफीट वो राजेन्द्र मंडल 1440 वर्गफीट वो वीणा देवी 720 वर्गफीट जमीन का डेभलपमेंट एग्रीमेंट करते हैं। जिस पर वह स्वत्व स्वामी के रुप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए हैं। इस तरह लेख्य संपति 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 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 पर **बी.एम.सी. व सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।

1. यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

2. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **बी.एम. सी. प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 40 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 60 प्रतिशत हिस्सा होगा।

5. 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।

6.. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान **बी.एम.सी 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 डेभलपर करेंगे।

7 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 **बी.एम.सी. प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएंगी।

8. 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 **05 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 **बी.एम. सी./ प्राधिकार** द्वारा **नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।**

9. 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।

Ajay Kumar 20/4/18

Gopesh Nath Pandey 20/04/18

10. 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/किसी एक तल में या सभी तल में या कीमत के आधार पर विकासकगण लेख्यकारी को सुपुर्द कर देंगे।

11. 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 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।

12. 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।

13 इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

14. 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।

15. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 60 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीददारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें एवं कल कीमत भी खरीददार से प्राप्त करेंगे।

16. 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 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 जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट

इकाइयों/enements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा।

17. दोनों पक्षकार बिहार अपार्टमेंट एक्ट 2006 के शर्त्तों का पालन करेंगे।

18 पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर निगमए भागलपुर क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **बी.एम.सी प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

19.. 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 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।

वीणा देवी 20-4-18

Ashuyo kumar 20/4/18

21 जी-2 प्रसाद मंजिल 20-4-2018

Ajay Kumar 20/4/18

Jagdish Nath Pandey 20/4/18

(vii). 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।

20. 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 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।

21. 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 पचास प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हंस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

22. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"संत बिहार"**के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"संत बिहार"**होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **बी.एम.सी प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह 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।

24. 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।

25. 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।

26. 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, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को 40 प्रतिशत ही अधिकार होगा।

27. डेवेलपर **बी.एम.सी** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

28. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (ब्पअपस), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **बी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

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

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

31. उभय पक्षों के बीच यह तय हुआ है कि जमीन मालिक अपने हिस्से 40 प्रतिशत निर्माण फ्लैट वगैरह की विक्री अपनी स्वेच्छा व मर्जी से करेंगे वो डेभलपर द्वितीय पक्ष अपने हिस्से 60 प्रतिशत निर्मित फ्लैट वगैरह की विक्री अपनी स्वेच्छा व मर्जी से करेंगे इसमें जमीन मालिकगण का कोई बिरोध मान्य नही होगा।

अनुसूची–1

आवासीय परती जमीन व 5760 वर्गफीट परती जो मोहल्ला–बरारी संतनगर, वाटर वर्क्स घाट रोड, थाना–बरारी (कोतवाली), जिला–भागलपुर के वर्त्तमान नगर निगम वार्ड न0.–28, सर्वे नगरपालिका वार्ड न0–1, **सर्वे नगरपालिका वार्ड न0 1,** होल्डिंग न0 –33, **जमावंदी न0 1177, 1959, 2215,** , अंचल जगदीशपुर **खाता नं0 –62** (बासठ) **वो सर्वे प्लौट/खेसरा नं. 189** (एक सौ नवासी) क, ख व 194 (एक सौ चौरानबे),**खाता न0 734** (सात सौ चौंतीस) **खेसरा न0 188** (एक सौ अठासी) क ख ग घ **पार्ट व खेसरा न0 202** (दो सौ दो) **एराजी 5760 वर्गफीट** यानि 13.248 (तेरह दशमलव दो चार आठ) **डीसमल,** है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय भागलपुर तथा जिला निबंधन कार्यालय भागलपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

खाता	खेसरा	रकवा	उत्तर	दक्षिण	पुरव	पश्चिम
62 वो 734 (बासठ वो सात सौ चौंतीस).	189 क, ख (एक सौ नवासी क ख), 194 (एक सौ चौरानबे) 188 (एक सौ अठासी) क ख ग घ, 202 (दो सौ दो)	5760 वर्गफीट	राजेन्द्र मंडल	कॉमन रास्ता	कॉमन रास्ता	बिहार सरकार की जमीन बाद हुँ वाटर वर्क्स घाट रोड

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. Shahnawaz Alam
S/o Late Md Ramzan Ali
At Gani chak
P.S. Mojhidpur
Bhagalpur
20/4/2018

2. विनय सिंह
पिता- सतिश सिंह
संत नगर भागलपुर
20/04/2018

1. [illegible] 20/4/18
2. राजेन्द्र प्रसाद मंडल
20-4-2018
3. वीणा देवी 20-4-18

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. Yogesh Nath Pandey
20/4/18
2. Ajay Kumar 20/4/18
3. Aditya Kumar
20/4/18

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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



T. No - 4150 / 20.4.18

आदेशानुसार प्रारूपक क्रेता एवं विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूखण्ड, मुहल्ला / ~~मौजा~~ वरारी संत नगर वार्ड नं0 / ~~थाना नं0~~ 28 हो0नं0 33, 28A अन्तर्गत वाटरवर्क्स प्वाट रोड रोड का दस्तावेज में वर्णित चौहद्दी के अनुरूप स्थल जाँच किया गया / जाँचोपरान्त उक्त भूखण्ड पर 42 ft ~~[illegible]~~ निर्मित है, जो ~~[illegible]~~ द्वितीय श्रेणी की है।

20/4/18

20/04/18

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.	186600/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan Rs. 208160/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A7	21000	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-	21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	560
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21560

Registering Officer
Bhagalpur

Date: 20/04/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Bhagalpur on Friday, 20th April 2018 by Naresh Mandal Uj Bihari Mandal by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant 20/4/18 Date:20/04/2018

Registering Officer
Bhagalpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shahanwaz Alam' age '37' Sex 'M', 'Ramjan Ali', resident of 'Ganichak,jagdishpur,bhagalpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 20/04/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bhagalpur in Book 1 Volume No. 64 on pages on 113 -125, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-10 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 20/04/2018

Token No. : 4150 Year : 2018 S.No. : 4028 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 3989