Book No. :- 1

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

बिहार

एक हजार रुपये

रु.1000

ONE THOUSAND RUPEES

Rs.1000

INDIA

AU 353014

बिहार BIHAR

Serial No. 19882

Deed No. 18404

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

This document was presented for registration on **14/12/2023** by **Mahatab Ray**
A Stamp Duty of Rs. **693640**/- and other Fees of Rs. **26525**/- 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. **18404** in Book No. **1**, Volume No. **418** on pages from **186** to **205** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **64** / Year **2023**

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

Date: 14/12/2023

Token No: 20116 /2023

SCANNED BY

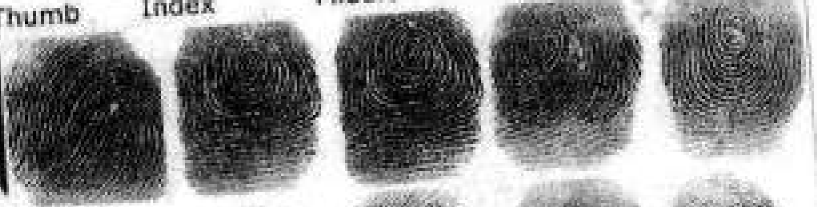
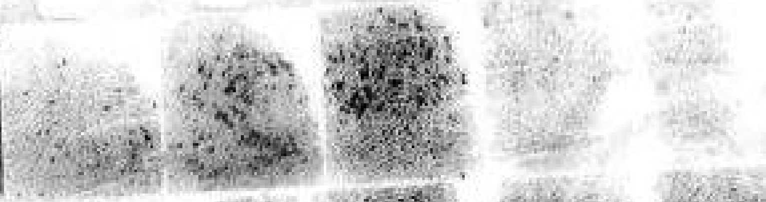
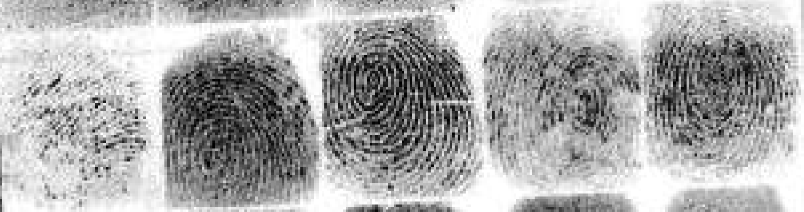
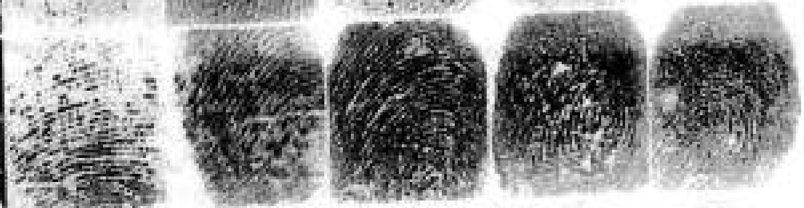
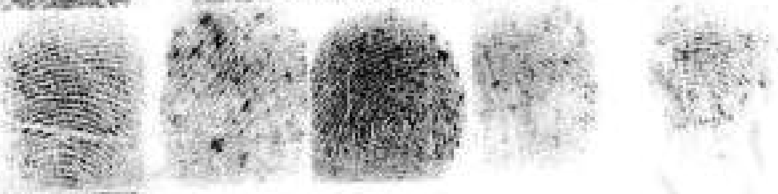
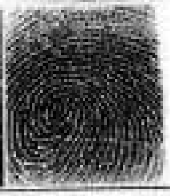
उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक-13-12-2023ई०को निम्न पक्षकारो के द्वारा निष्पादित किया जाता है।

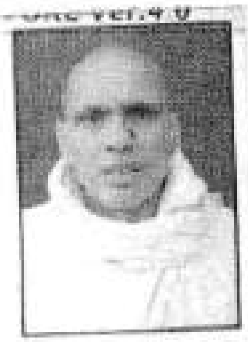
जाँच लिपिक
(अभिषेक कुमार)
30क0लि0

District Registry Office,Patna

Token Number 20116 | Reg. Year 2023 | Serial Number 19882 | Deed Number 18404

PresType	Name	Photo	Thumb / Index / Middle / Ring / Little
Claimant	Ranjeet Kumar(M. Director)		
Sig.	Ranjeet Kumar 14/12/2023		
Claimant	Ravi Roushan (Director)		
Sig.	14/12/2023		
Executant	Mahatab Ray	N/A	N/A N/A N/A N/A N/A
Sig.	महताबराय 14.12.2023		
Presented By	Mahatab Ray		
Sig.	महताबराय 14-12-2023		
Executant	Subodh Kumar		
Sig.	सुबोध कुमार 14/12/2023		
Executant	Vijendra Kumar		
Sig.	विजेन्द्र कुमार 14/12/2023		
Executant	Vinod Kumar		
Sig.	विनोद कुमार 14/12/2023		
Identified By	Santosh Kumar Yadav		
Sig.	Santosh kumar yadav 14/12/2023		

Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800549133



महताबराय 14.12.2023

पटना

पक्षकार द्वारा दिखाया उक्त द्वारा दस्तावेज में वर्णित भेदों के प्राइवेट पाया।

14-12-23

1. लेख्यकारीगण (भूस्वामी) का नाम एवं पूरा पता :-
(1) श्री महताब राय (MAHATAB RAY), उम्र-55वर्ष, पिता स्व0 देवेन्द्र राय उर्फ नन्हकुट राय।
Aadhar No-8913 4873 6515 Mob.No-9123287145
(2) श्री बिनोद कुमार (VINOD KUMAR), उम्र-48वर्ष, पिता स्व0 देवेन्द्र राय उर्फ नन्हकुट राय।
PAN-ALQPK7713D Mob.No-9334344938
Aadhar No-5738 8824 7912
(3) श्री सुबोध कुमार (SUBODH KUMAR), उम्र-46वर्ष, पिता स्व0 देवेन्द्र राय उर्फ नन्हकुट राय।
PAN-CSHPK9027J Mob.No-
Aadhar No-4617 2745 5364
(4) श्री विजेन्द्र कुमार (VIJENDRA KUMAR), उम्र-38वर्ष, पिता स्व0 देवेन्द्र राय उर्फ नन्हकुट राय।
PAN-ANFPK0737Q Mob.No-9341617877
Aadhar No-6960 0609 9092
सभी का निवास स्थान-सगुना मोड़, एल.पी.जी.गैस गोदाम के निकट, थाना-दानापुर, पत्रालय-दानापुर कैन्ट, जिला-पटना, 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 :-
मेसर्स मौर्य विहार बिल्डर्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 (M/s MAURYA VIHAR BUILDERS & CONSTRUCTIONS PVT. LTD.), निबंधित कार्यालय-ओरकीड, ग्रीन सिटी, एन.एच.-30, नियर टोल प्लाजा, सिमली मुरारपुर, थाना-दीदारगंज, जिला-पटना, राज्य-बिहार, जो कम्पनी एक्ट 1956 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन सं0-U45201BR2012PTC019166, द्वारा प्रबंध निदेशक श्री रंजीत कुमार (RANJEET KUMAR), उम्र-51वर्ष (आधार नं0-7882 6404 8268) पिता स्वर्गीय हीरालाल सिंह, एवं निदेशक श्री रवि रौशन (RAVI ROUSHAN), उम्र-27वर्ष (आधार नं0-4859 3819 3717), 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 हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

PAN-AAICM1743M **Mob.No-9973632098**

लेख्य कथन

यह कि अनुसूची–1 में वर्णित सर्वे प्लौट नं0–2084 में मवाजी–16 डिसमिल भूखण्ड को **श्री देवेन्द्र राय उर्फ नन्हकुट राय, पिता स्व0 कपुर चन्द राय** ने दिनांक–25.06. 1986 ई0 को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्रीमती शान्ति देवी पति चन्द्रमण प्रसाद, निवासी–मठियापुर, थाना–दानापुर, जिला–पटना से खरीद किये थे जिसका वसीका नं0–3759, बुक नं0–1, जिल्द नं0–51, पेज नं0–1 से 4 तक निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है।

यह कि सर्वे प्लौट नं0–2084 में मवाजी–24 डी0 भूखण्ड को **श्रीमती लछमीन देवी पति श्री देवेन्द्र राय** ने दिनांक–25.08.1983ई0 को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा हरिनारायण सिंह पिता श्री आनन्द पाल सिंह वगैरह, निवासी ग्राम–नरगदा, थाना–दानापुर, जिला–पटना से खरीद की थी, जिसका वसीका नं0–4819, बुक नं0–1, जिल्द नं0–49,पेज नं0–157 से 159 तक निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है।

यह कि सर्वे प्लौट नं0–2084 में मवाजी–24 डी0 भूखण्ड को **राजपति देवी, पति श्री देवेन्द्र राय** ने दिनांक–25. 08.1983 ई0 को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा हरिनारायण सिंह पिता श्री आनन्द पाल सिंह वगैरह, निवासी ग्राम–नरगदा, थाना–दानापुर, जिला–पटना से खरीद की थी, जिसका वसीका नं0–4820,बुक नं0–1, जिल्द नं0–49, पेज नं0–160 से 169 तक निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है।

यह कि सर्वे प्लौट नं0–2084 में मवाजी–13¼ डी0 एवं प्लौट नं0–2053 में मवाजी–18 डी0 कुल मवाजी–31. 25 डिसमिल भूखण्ड को **श्रीमती लछमीन देवी पति देवेन्द्र**

राय ने दिनांक–18.03.1983 ई0 को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्री नवल किशोर सिंह पिता श्री बाबु लक्ष्मण सिंह, निवासी ग्राम–बतरौली, थाना–दानापुर, जिला–पटना से खरीद की थी, जिसका वसीका नं0–1322, बुक नं0–1, जिल्द नं0–7, पेज नं0–506 से 509 तक निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है।

यह कि सर्वे प्लौट नं0–2070 में मवाजी–30 एवं सर्वे प्लौट नं0–2084 में 1.25 डिसमिल कुल मवाजी–31.25 डिसमिल भूखण्ड को **श्री देवेन्द्र राय पिता स्व0 कपुर चन्द** राय ने दिनांक–04.05.1988ई0 को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्री पारस नाथ सिंह पिता लक्ष्मण सिंह निवासी बतरौली थाना–दानापुर, जिला–पटना से खरीद किये थे जिसका वसीका नं0–2749, बुक नं0–1, जिल्द नं0–13/वास्ते–1992, पेज नं0–508 से 510 तक निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है।

यह कि सर्वे प्लौट नं0–2084/2545 में मवाजी–6.1280 डिसमिल भूखण्ड को **श्री विजेन्द्र कुमार** ने दिनांक–26.07.2018ई0 को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्री अजदशत्रु पिता दिनेश प्रसाद यादव, निवासी–मठियापुर, थाना–शाहपुर, जिला–पटना से खरीद किये है जिसका वसीका नं0–10469, बुक नं0–1, टोकन नं0–11257, सिरियल नं0–10669, निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है।

यह कि सर्वे प्लौट नं0–2084/2545 में मवाजी–6.1286 डिसमिल भूखण्ड को **श्री सुबोध कुमार** ने दिनांक–26.07.2018ई0 को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्री अजदशत्रु पिता दिनेश प्रसाद यादव, निवासी–मठियापुर, थाना–शाहपुर, जिला–पटना से खरीद किये है जिसका वसीका नं0–10468, बुक नं0–1, टोकन नं0–11255, सिरियल नं0–10668, निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है।

इस तरह सर्वे प्लौट नं0–2084 में उक्त पाँचो दस्तावेज से मवाजी–78.5 डिसमिल भूखण्ड को श्री देवेन्द्र राय उर्फ नन्हकुट राय पिता स्व0 कपुर चन्द राय एवं श्रीमती लछमीन देवी पति श्री देवेन्द्र राय तथा श्रीमती राजपति देवी पति श्री देवेन्द्र राय खरीद किये थे और खरीदारी बाद उक्त पति एवं दोनो पत्नी अपने–अपने खरीदगी सम्पत्ति पर आजीवन काबिज दखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते चले

आये। समयोपरांत उक्त देवेन्द्र राय एवं इनके दोनो पत्नी श्रीमती लछमीन देवी एवं श्रीमती राजपति देवी एक के बाद अपने पीछे चार पुत्र नामतः महताब राय, विनोद कुमार, सुबोध कुमार एवं बिजेन्द्र कुमार को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। तत्पश्चात चारो भाई अपने माता एवं पिता द्वारा छोड़ी गयी सम्पूर्ण सम्पत्ति पर संयुक्त रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए चारो भाई संयुक्त सम्पत्ति को आपस में खानगी बँटवारा द्वारा बाँट लिये और चारो भाई अपने-अपने हिस्से सम्पत्ति पर शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने-अपने नाम से भू-राजस्व रसीद कटवाते चले आ रहे है। इस तरह सर्वे प्लौट नं0-2084 में मवाजी-4 डिसमिल का भू-राजस्व रसीद महताब राय के नाम से जमाबंदी नं0-3581, भाग वर्तमान- 19,पृष्ठ सं0-17531 पर एवं मवाजी-04 डिसमिल भूखण्ड का भू-राजस्व रसीद विजेन्द्र कुमार के नाम से जमाबंदी नं0-3584, भाग वर्तमान-19, पृष्ठ सं0-17653 पर एवं मवाजी-04 डिसमिल भूखण्ड का भू-राजस्व रसीद बिनोद कुमार के नाम से जमाबंदी नं0-3582,भाग वर्तमान- 19, पृष्ठ सं0-17565 पर तथा मवाजी-04 डिसमिल भूखण्ड का भू-राजस्व रसीद श्री सुबोध कुमार के नाम से जमाबंदी नं0-3579, भाग वर्तमान-19, पृष्ठ सं0-17459 पर कटती है। इस प्रकार मवाजी-16 डिसमिल भूखण्ड का भू-राजस्व रसीद उक्त चारो भाईयों के नाम से कटती है।

यह कि सर्वे प्लौट नं0-2084 में मवाजी-62.5 डिसमिल में से मवाजी-37.25 डिसमिल लछमीन देवी एवं मवाजी-24 डिसमिल श्रीमती राजपति देवी तथा मवाजी-1.25 डिसमिल श्री देवेन्द्र राय के नाम से है और मवाजी-62.5 डिसमिल को भी उक्त चारो भाई आपस में खानगी बँटवारा द्वारा बाँट लिये है और चारो भाई अपने-अपने हिस्से सम्पत्ति पर शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने-अपने नाम से भू-राजस्व रसीद कटवाते चले आ रहे है। इस तरह सर्वे प्लौट नं0-2084 में मवाजी-15.625डिसमिल का भू-राजस्व रसीद महताब राय के नाम से जमाबंदी नं0-3524, भाग वर्तमान-18, पृष्ठ सं0-25551 पर एवं मवाजी-15.625 डिसमिल भूखण्ड का भू-राजस्व रसीद बिजेन्द्र कुमार के नाम से जमाबंदी नं0-3527, भाग वर्तमान-18, पृष्ठ सं0-

25737 पर एवं मवाजी-15.625 डिसमिल भूखण्ड का भू-राजस्व रसीद विनोद कुमार के नाम से जमाबंदी नं0-3578, भाग वर्तमान-19, पृष्ठ सं0-17409 पर तथा मवाजी-15.625डिसमिल भूखण्ड का भू-राजस्व रसीद श्री सुबोध कुमार के नाम से जमाबंदी नं0-3526,भाग वर्तमान-18, पृष्ठ सं0-25640 पर कटती है। इस प्रकार मवाजी-62.5 डिसमिल भूखण्ड का भू-राजस्व रसीद उक्त चारो भाईयों के नाम से कटती है। इस तरह अनुसूची-1 में वर्णित मवाजी-78.5 डिसमिल भूखण्ड पर भूखण्ड स्वामी सं0-1 से 4 का पूर्ण हक,स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

इस तरह जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को अनुसूची-1 में वर्णित 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 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 शर्तों 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** 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 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/प्रथम पक्ष एवं भवन निर्माता/द्वितीय पक्ष के बीच यह भी तय किया गया कि **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** 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 तथा एल.आई.जी./ई.डब्लु.एस. में जमीन मालिक 50% (पचास प्रतिशत) हिस्से में भागीदार होंगे।

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 शर्तों 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 और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमति देते है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** 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 की समय सीमा हस्ताक्षर की तिथि से नक्शा पास कराने एवं रेरा से सहमति प्राप्त करने के लिए एक वर्ष और बहुमंजिली निर्माण हेतु चार वर्ष यानि कुल **05 (पाँच) वर्ष** समय सीमा होगा उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **बारह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट (मनोबंध) 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 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 एवं विकासकर्त्ता इस बात से भी सहमत है कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने-अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रोजेक्ट) की राशि विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिक भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिक सम्पूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार अपने-अपने हिस्से का स्वयं करेंगे।

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 (प्रत्येक 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 पोलीटन एरिया आर्थीरिटी के द्वारा नक्शा पारित होने के उपरांत शेयर का विभाजन अविलम्ब कर लेंगे ताकि निर्माण कार्य वाधित न हो सके तथा एल.आई.जी./ई.डब्लु.एस. में जमीन मालिक 50%(पचास प्रतिशत)हिस्से में भागीदार होंगे।

16. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित इमारत का अधिकार होगा जिसका इमारत के नक्शा स्वीकृत होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिक का क्षेत्र और डेवलपर्स का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा नक्शा स्वीकृत होने के बाद दोनो पक्ष अपने-अपने हिस्सा का क्षेत्र बँटवारा के बाद ही

पटना

बेचेंगे 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 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों 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:-

A. यह कि विकासक वर्णित जमीन पर **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** 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।

B. यह कि इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. यह कि 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. यह कि जमीन मालिक एवं विकास अपने-अपने हिस्से का फ्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग स्पेश किसी भी खरीददार को पूर्ण रूप से बेच सकते है।

E. यह कि 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।

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

G. यह कि 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।

H. 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 विरस्त 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।

I. यह कि पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे **नगर परिषद दानापुर** निजामत/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 **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** 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 फ्रीमने 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। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत अनुसूची-1 में वर्णित 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 50% हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा किसी भी तरीके से हस्तांतरण करने का अधिकार होगा।

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

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों 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, नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/**PMAA** 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 शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

24. 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, 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 नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/ PMAA 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 कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA 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 जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिक को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

30. यह कि प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

31. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता दोनो के बीच यह सहमति बनी है कि समय अवधि के अन्दर भवन का निर्माण कर फ्लैटो का सुपूर्द करने में बिलम्ब होती है तो वैसी स्थिति में प्रति फ्लैट-5,000/-रूपये का भुगतान प्रति माह के हिसाब से करना होगा। प्राकृतिक आपदा छोड़कर यह शर्त लागू होगा।

अनुसूची-I

क्षेत्रफल-90.7572 डिसमिल (नब्बे दशमलव सात पाँच सात दो डिसमिल), समतुल्य-39533.83वर्गफीट, अर्थात-29 कट्ठा 17 धुरकी, परती भूखण्ड, जो मौजा-जमसौत, सर्वे थाना-दानापुर, वर्तमान थाना-शाहपुर, जिला-पटना, अवर निबंधन कार्यालय- दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय-पटना में अवस्थित है जिसका राजस्व थाना नं0-30 (तीस), तौजी नं0-5456,खाता नं0-161,कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं0-2084 का अंश है। वर्णित भूखण्ड का वार्षिक भू-राजस्व मो0-20/- रूपये अलावे शेष बजमिंदारी बिहार सरकार द्वारा अंचल कार्यालय-दानापुर को देय है। सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अन्दर है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत हैः-

चौहद्दी

उत्तर - पार्ट प्लौट नं0-2084
दक्षिण - पार्ट प्लौट नं0-2084
पूरब - सहायक सड़क
पश्चिम - पार्ट प्लौट नं0-2084

जमीन मालिक का नाम	हिस्सा रकवा	मूल्य
1.महताब राय	19.625 डी0 (6.28 कट्ठा)	74,58,000/-
2.विनोद कुमार	19.625 डी0 (6.28 कट्ठा)	74,58,000/-
3.सुबोध कुमार	25.753 डी0 (8.24 कट्ठा)	98,33,000/-
4.विजेन्द्र कुमार	25.753 डी0 (8.24 कट्ठा)	98,33,000/-
	कुल रकवा- 90.7572डिसमिल अर्थात-29 कट्ठा 17 धुरकी	3,45,82,000/-

अनुसूची-1में वर्णित भूखण्ड का मूल्य मो0-3,45,82,000/- (तीन करोड़ पैतालीस लाख बेरासी हजार) रूपये मात्र है। जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

नोट :-उपर्युक्त सम्पत्ति के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं.-151 पर अंकित है।

14/12/23

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 से 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 फीट की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान सोमानी, पैरीवेयर एवं जगुआर ब्रॉड 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 व्यवस्था:-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 Otis & Kone/ETC. ISI Mark होगा।

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

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार (हैवल्स) होगा।
6. सी.सी.टी.वी.कैमरा सुविधा।
7. वाई-फाई कैम्पस
8. बॉलकोनी स्टील ग्रील एवं ग्लास के साथ
9. आर.ओ. पानी का कनेक्शन सुविधा
10. समयानुसार अपने विवेक के अनुसार विकासक भवन निर्माण सामग्री में जमीन मालिक के सामंजस्य में बदलाव ला सकता है

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।

गवाहगण:-

1. Santosh kumar yadav
S/o Mahtab Ray
R/o Sagauna More
Rampur, Patna
23/12/2023

2. संतोष कुमार
श्री जगनाथ प्रसाद
साकिन - ख्वाजाजमपुर
थाना - दानापुर
जिला - पटना
ता: 23/12/2023

3. मनोज कुमार
पिता - महताब राय
पता - सगुना मोड़
ता० - 23/12/2023

1. महताब राय 13.12.2023

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. विनोद कुमार 13/12/2023

3. सुबोध कुमार 13/12/2023

4. विनोद कुमार 13/12/2023

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Ranjeet Kumar 13/12/2023

[End]orsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stan[p]ed (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. 693640/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	719165/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	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	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	**26025**

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - **26525**

Registering Officer
Patna

Date: 14/12/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 14th December 2023 by Mahatab Ray Late Devendra Ray Alias Nanhkut Ray by profession Others. Status - Executant

14-12-2023

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:14/12/2023**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar Yadav' age '30' Sex 'M', 'Mahatab Ray', resident of 'Saguna More Gas Godam Road Danapur Cantt, Patna-801503'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 14/12/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 418 on pages on 186 -205, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-64 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 14/12/2023

Token No. : 20116 **Year : 2023** **S.No. : 19882** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 18404**

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2301411304
Certificate Issue Date	:	14-Dec-2023 10:50 AM
GRN No.	:	
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300018592
Party Name	:	MAURYA VIHAR BUILDERS AND CONSTRUCTION PVT LTD
Purchased by	:	MAURYA VIHAR BUILDERS AND CONSTRUCTION PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)

14/12/2023

IN 2301416220

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.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-230141185
Certificate Issue Date	:	14-Dec-2023 10:37 AM
GRN No.	:	BHR20231200339652E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300018590
Party Name	:	MAURYA VIHAR BUILDERS AND CONSTRUCTION PVT LTD
Purchased by	:	MAURYA VIHAR BUILDERS AND CONSTRUCTION PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	692640 (Six Lakh Ninety Two Thousand Six Hundred Forty 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.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	719165 (Seven Lakh Nineteen Thousand One Hundred Sixty Five Only)

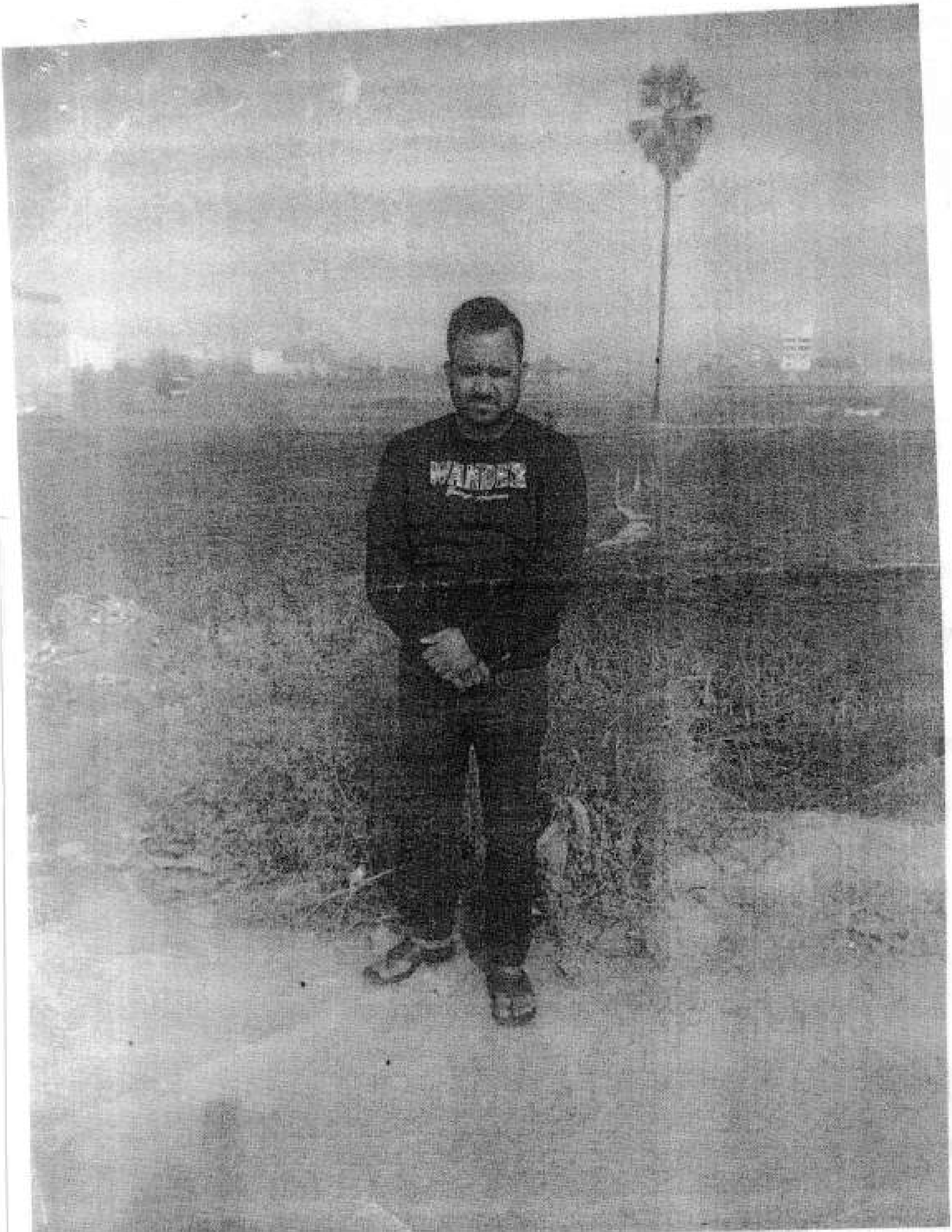
सत्यापित
14-12-2023

निबंधक अवर निबंधक का कार्यालय

IN 2301416101

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.



Final Endorsement Middle English

Serial No. 20293 Circle:-Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 18782

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

AU 353013

बिहार BIHAR

Serial No. 20293

Deed No. 18782

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **20/12/2023** by **Ritesh Raj**

A Stamp Duty of Rs. **71400**/- and other Fees of Rs. **26525**/- 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. **18782** in Book No. **1**, Volume No. **427** on pages from **72** to **89** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **66** / Year **2023**

Signature with Date

(**Dhananjay Kumar Rao**)

Registering Officer, **Patna**

Date: 20/12/2023 Token No: 20114 /2023

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

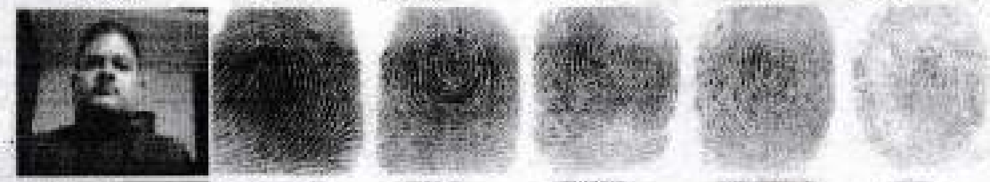
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट ,आज दिनांक- 13.12.2023ई०को निम्न पक्षकारो के द्वारा निष्पादित किया जाता है।

Token Number 20114	Reg. Year 2023	Serial Number 20293	Deed Number 18782

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

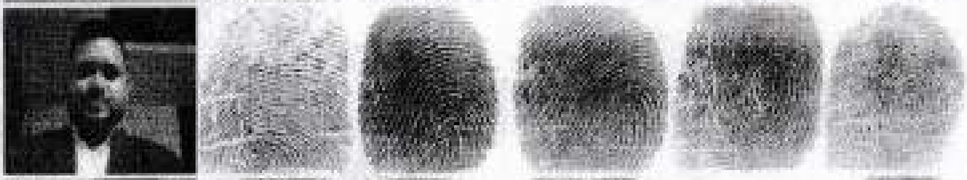
Claimant Ranjeet Kumar(M. Director)

Sig. Ranjeet Kumar 20/12/2023



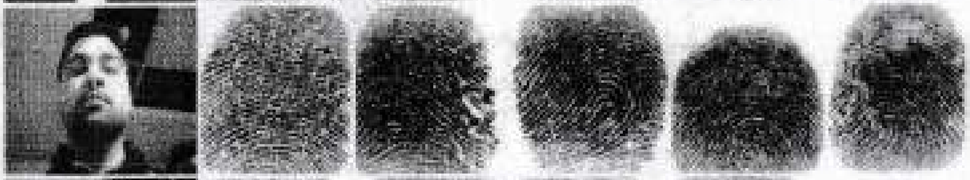
Claimant Ravi Roushan(Director)

Sig. Ravi Roshan 20/12/2023



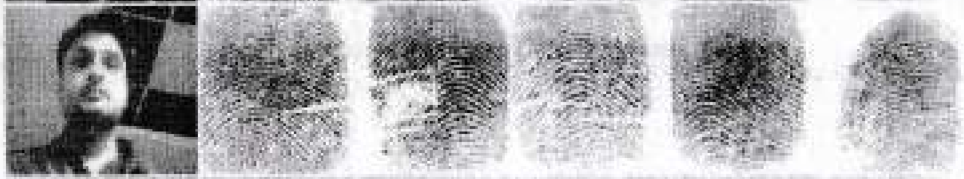
Executant Anshu Kumar

Sig. Anshu 20/12/23



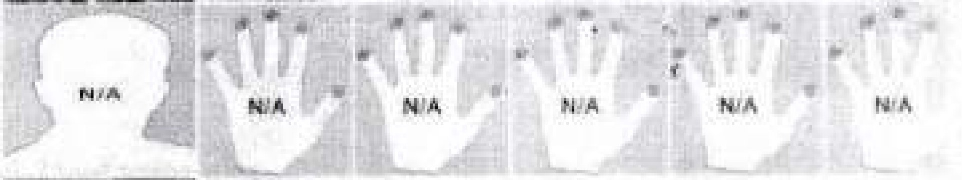
Presented By Ritesh Raj

Sig. Ritesh Raj 20/12/2023



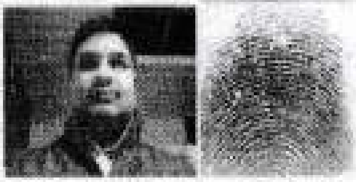
Executant Ritesh Raj

Sig. Ritesh Raj 20/12/2023



Identified By Santosh Kumar

Sig. संतोष कुमार 20/12/2023



मौजा - जमसौत, थाना नं. 30
खतियान 2084/20445 ... (के संख्या 2059)
खेसरा नं 176 से 181, रकबा - 9.2535 डि०
श्री ... स्थल पर
निरीक्षण किया।

(signature) 21-12-2023

Ritesh Raj 13/12/2023

सुरेश ...
सहायक जिला निबंधन कार्यालय

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop13

192.168.39.170/operator/Reports/PrintPhoto.aspx?TokenNO=20114&RegYear=2023

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

(1) श्री रितेश राज (RITESH RAJ), उम्र-25वर्ष, पिता श्री विनोद कुमार।

PAN-DOFPR0726N **Mob.No-7979899588**

Aadhar No-2705 3147 0327

(2) श्री अंशु कुमार (ANSHU KUMAR), उम्र-24वर्ष, पिता श्री विनोद कुमार।

PAN-GBCPK8252D **Mob.No-9334344938**

Aadhar No- 4837 3868 4826

दोनो का निवास स्थान-सगुना मोड़, एल.पी.जी.गैस गोदाम के निकट, थाना-दानापुर, पत्रालय-दानापुर कैन्ट, जिला-पटना, 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 :-

मेसर्स मौर्य विहार बिल्डर्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि० (M/s MAURYA VIHAR BUILDERS & CONSTRUCTIONS PVT. LTD.), निबंधित कार्यालय-ओरकीड, ग्रीन सिटी, एन.एच.-30, नियर टोल प्लाजा, सिमली मुरारपुर, थाना-दीदारगंज, जिला-पटना, राज्य-बिहार, जो कम्पनी एक्ट 1956 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन सं०-**U45201BR2012PTC019166**, द्वारा **प्रबंध निदेशक श्री रंजीत कुमार (RANJEET KUMAR)**, उम्र-51वर्ष (आधार नं0-7882 6404 8268) पिता स्वर्गीय हीरालाल सिंह, एवं **निदेशक श्री रवि रौशन (RAVI ROUSHAN)**,उम्र-27वर्ष (आधार नं0-4859 3819 3717), 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 हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

PAN-AAICM1743M **Mob.No-9973632098**

Ritesh Raj 13/12/2023
Anshu 13/12/2023
13/12/2023
13/12/2023

लेख्य कथन

यह कि सर्वे प्लौट नं0-2084/2545 में मवाजी-1852.584 वर्गफीट यानि-4.2535डिसमिल एवं प्लौट नं0-2083 में मवाजी-816.6 वर्गफीट यानि-1.875, कुल रकवा-2669.25 वर्गफीट यानि-6.1285 डिसमिल भूखण्ड को श्री रितेश राज ने स्वयं अपने नाम से दिनांक-26.07.2018 ई0 को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्री अजादशत्रु पिता दिनेश प्रसाद यादव, निवासी ग्राम-मठियापुर, थाना-शाहपुर, जिला-पटना वर्तमान निवास स्थान-सहदेव पथ, पटेल नगर, थाना-शास्त्रीनगर, जिला-पटना एवं श्री संजय कुमार पिता श्री शिवपूजन साव, निवासी ग्राम एवं पोस्ट-चेसी, थाना-नौबतपुर, जिला-पटना से खरीद किये है जिसका वसीका नं0-10467, बुक नं0-1, जिल्द नं0-194, पेज नं0-20 से 29 तक, सी.डी.-30, निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है और खरीदारी तिथि से श्री रितेश राज अपने खरीदगी भूखण्ड पर शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने नाम से भू-राजस्व रसीद जमाबंदी/भाग वर्तमान-39, पृष्ठ सं0-77 पर कटवाते चले आ रहे है।

यह कि सर्वे प्लौट नं0-2083 में मवाजी-08 धुर यानि-1.25 डिसमिल भूखण्ड को श्री रितेश राज ने स्वयं अपने नाम से दिनांक-21.11.2019 ई0 को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्री साधु साव पिता स्व0 भगवान साव एवं श्री धर्मेन्द्र कुमार पिता श्री साधु साव निवासी ग्राम-नरगदा, थाना-शाहपुर, जिला-पटना से खरीद किये है जिसका वसीका नं0-13872, बुक नं0-1, जिल्द नं0-334, सी.डी.-50, निबंधित जिला निबंधन कार्यालय पटना है और खरीदारी तिथि से श्री रितेश राज अपने खरीदगी भूखण्ड पर शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने नाम से भू-राजस्व रसीद जमाबंदी/भाग वर्तमान-46, पृष्ठ सं0-97 पर कटवाते चले आ रहे है।

यह कि सर्वे प्लौट नं0-2083 में मवाजी-12 धुर यानि-1.875 डिसमिल भूखण्ड को श्री अंशु कुमार ने स्वयं अपने नाम से दिनांक-11.08.2022 ई0 को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्री अरुण कुमार पिता श्री रविन्द्र राय, निवासी ग्राम-मुबारकपुर, थाना-शाहपुर, जिला-पटना से खरीद

जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना

किये है जिसका वसीका नं0–14330, बुक नं0–1, जिल्द नं0–286, पेज नं0–448 से 457 तक सी.डी.–44, निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है और खरीदारी तिथि से श्री अंशु कुमार अपने खरीदगी भूखण्ड पर शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपने नाम से भू–राजस्व रसीद जमाबंदी/भाग वर्तमान–41, पृष्ठ सं0–96 पर कटवाते चले आ रहे हैं।

इस तरह जमीन मालिक/प्रथम पक्ष अपने–अपने खरीदगी भूखण्ड पर शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते चले आ रहे हैं।

इस तरह जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को अनुसूची–1 में वर्णित 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 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 शर्तों 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 नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA 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 की उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन

मालिक को क्षति नही 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 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/प्रथम पक्ष एवं भवन निर्माता/ द्वितीय पक्ष के बीच यह भी तय किया गया कि नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/**PMAA** 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 तथा एल.आई.जी./ई.डब्लु.एस. में जमीन मालिक 50% (पचास प्रतिशत) हिस्से में भागीदार होंगे।

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 शर्तों 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, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें

जिला ... पटना

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 और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमति देते हैं कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** 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 की समय सीमा हस्ताक्षर की तिथि से नक्शा पास कराने एवं रेरा से सहमति प्राप्त करने के लिए एक वर्ष और बहुमंजिली निर्माण हेतु चार वर्ष यानि कुल 05 **(पाँच) वर्ष** समय सीमा होगा उसके बाद कार्य पूर्ण करने का बारह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रजिस्टर्ड एग्रीमेंट (मनोबंध) 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 हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक 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 एवं विकासकर्त्ता इस बात से भी सहमत है कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने-अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रोजेक्ट) की राशि विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिक भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता एवं जमीन मालिक सम्पूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार अपने-अपने हिस्से का स्वयं करेंगे।

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 (प्रत्येक 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 पोलीटन एरिया आर्थोरिटी के द्वारा नक्शा पारित होने के उपरांत शेयर का विभाजन अविलम्ब कर लेंगे ताकि निर्माण कार्य बाधित न हो सके तथा एल.आई.जी./ई.डब्लु.एस. में जमीन मालिक 50%(पचास प्रतिशत)हिस्से में भागीदार होंगे।

16. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50% (पचास प्रतिशत) निर्मित इमारत का अधिकार होगा जिसका इमारत के नक्शा स्वीकृत होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिक का क्षेत्र और डेवलपर्स का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा नक्शा स्वीकृत होने के बाद

दोनो पक्ष अपने-अपने हिस्सा का क्षेत्र बँटवारा के बाद ही बेचेंगे 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 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों 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:-

A. यह कि विकासक वर्णित जमीन पर **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** 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।

B. यह कि इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. यह कि 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. यह कि 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।

E. यह कि इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में

जिला अवर निबंधक पटना

आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

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

G. यह कि 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 ता उसका रास्ता इसी परियोजना से होगा।

H. 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।

I. यह कि पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे **नगर परिषद दानापुर निजामत/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 **नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. <u>यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-</u>

(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। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत अनुसूची-1 में वर्णित 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 खर्च 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 वचनबद्ध हैं कि वे

पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाही नहीं करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने 50% हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा किसी भी तरीके से हस्तांतरण करने का अधिकार होगा।

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, नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA 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 यथा, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर

जिला ... कार्यालय पटना

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 नही होगी परन्तु इसमें जमीन मालिक का हिस्सा प्रभावित नही होगा।

26. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/ PMAA 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 कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार/PMAA 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 जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिक को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

30. यह कि प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

31. यह कि जमीन मालिक एवं विकासकर्त्ता दोनो के बीच यह सहमति बनी है कि समय अवधि के अन्दर भवन का निर्माण कर फ्लैटो को सुपूर्द करने में बिलम्ब होती है तो वैसी स्थिति में प्रति फ्लैट-5,000/-रुपये का भुगतान प्रति

पटना

माह के हिसाब से करना होगा। प्राकृतिक आपदा छोड़कर यह शर्त लागू होगा।

अनुसूची-I

क्षेत्रफल-9.2535 डिसमिल (नौ दशमलव दो पाँच तीन पाँच डिसमिल),समतुल्य-4030.82वर्गफीट, अर्थात-02 कट्ठा 19 धुर 4.5 धुरकी, परती भूखण्ड, जो मौजा- जमसौत, सर्वे थाना-दानापुर, वर्तमान थाना-शाहपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय-पटना में अवस्थित है जिसका राजस्व थाना नं0-30 (तीस), तौजी नं0-5456,खाता नं0, कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं0, रकवा एवं चौहद्दी नीच दी गयी है। वर्णित भूखण्ड का वार्षिक भू-राजस्व मो0-20/-रूपये अलावे शेष बजमिंदारी बिहार सरकार द्वारा अंचल कार्यालय-दानापुर को देय है। सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अन्दर है।

खाता नं0	प्लौट नं0	रकवा
181	2083	9.2535 डिसमिल
175	2084/2045	

चौहद्दी

उत्तर - पार्ट प्लौट नं0-2084
दक्षिण - पार्ट प्लौट नं0-2084
पूरब - सहायक सड़क
पश्चिम - पार्ट प्लौट नं0-2084

जमीन मालिक का नाम	हिस्सा रकवा	मूल्य
1.रितेश राज	7.3785 डी0 (02 कट्ठा 07 धुर 4.5 धुरकी)	28,04,000/-
2.अंशु कुमार	1.875 डी0 (12 धुर)	7,13,000/-
	कुल रकवा- 9.2535डिसमिल अर्थात-02 कट्ठा 19 धुर 4.5 धुरकी	35,17,000/-

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

प्रकार के राज्य में मुद्रा बांध
14/12/23

अनुसूची–1में वर्णित भूखण्ड का मूल्य मो0–35,17,000/– (पैंतीस लाख सतरह हजार) रुपये मात्र है। जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

नोट :–उपर्युक्त सम्पत्ति के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.– 151 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. मार्का 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 ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान सोमानी, पैरीवेयर एवं जगुआर ब्रॉड 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.मार्का

बिजली व्यवस्था:–मानक बिंजली 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, Otis & Kone/ETC. ISI Mark होगा।

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

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार (हैवल्स) होगा।
6. सी.सी.टी.वी.कैमरा सुविधा।
7. वाई-फाई कैम्पस
8. बॉलकोनी स्टील ग्रील एवं ग्लास के साथ
9. आर.ओ. पानी का कनेक्शन सुविधा
10. समयानुसार अपने विवेक के अनुसार विकासक भवन निर्माण सामग्री में जमीन मालिक के सामंजस्य में बदलाव ला सकता है

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

गवाहगण:-

1. संतोष कुमार
ता: 13/12/2023

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Ritesh Raj
13/12/2023

13/12/2023

2.
13/12/2023

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

13/12/2023

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. 71400/-	
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	96925/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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	1000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	26025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

Date: 20/12/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 14th December 2023 by Ritesh Raj Vinod Kumar by profession Others. Status - Executant

Ritesh Raj
20/12/2023

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/12/2023**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar' age '38' Sex 'M', 'Jaynath Prasad', resident of 'New Jaganpura, New Jaganpura, Patna-800027'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 20/12/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book I, Volume No. 427 on pages on 72 -89, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-66 year 2023. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 20/12/2023

Registering Officer
Patna

Token No. : 20114 Year : 2023 S.No. : 20293 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 18782

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	: IN-BR-2301411208
Certificate Issue Date	: 14-Dec-2023 10:38 AM
GRN No.	: BHR20231200339652E
Unique Doc Reference	: EST-BR-2800-2300018591
Party Name	: MAURYA VIHAR BUILDERS AND CONSTRUCTION PVT LTD
Purchased by	: MAURYA VIHAR BUILDERS AND CONSTRUCTION PVT LTD
Purpose	: NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 70400 (Seventy Thousand Four 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.)	: 500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	: 96925 (Ninety Six Thousand Nine Hundred Twenty Five Only)

Ritesh Raj 14/12/2023

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

IN 2301416124

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.

T.N
20114
20-12

Dd
18782
20-12-2023

21-12-2023