Serial No. 7120 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 7156

Serial No. 7120 Deed No. 7156

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **24/05/2018** by **Abhishek**
A stamp duty of Rs. **132820**/- and other fees of Rs. **23500**/- 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. **7156** in Book No. **1**, Volume No. **133** on pages from **462** to **479** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **21** / Year **2018**

28/5/18

Signature with Date
(**Vinay Kumar Prasad**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 28/05/2018 Token No: 7565 /2018



विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 30 माह अप्रैल सन् 2018

ई० को :-



5/28/2018

Scanned with CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 7565 | Reg. Year 2018 | Serial Number 7120 | Deed Numb

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Abhishek						
Sig.	Abhishek 24.05.18						
Claimant	Abhishek	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	Abhishek 24.05.18						
Claimant	Rahul Kumar						
Sig.	Rahul Kumar 24.05.18						
Executant	Shanti Singh	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.							
Executant	Sita Singh	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.							
Identified By	Jawahar Lal Mahto						
Sig.	24/5/18						

यह (मुख्तारनामा) दस्तावेज श्री~~मति शांति सिंह~~ पत्नी~~मति सीता सिंह~~ ~~पुत्र की~~ ~~प्रभात दास सिंह~~ ~~व रामलाल सिंह~~ के निष्पादित किया है, ऐसा अभिप्रेत है या नहीं इसकी जाँच करने के लिए इसके द्वारा भारतीय [illegible] अधिनियम 16, 1908 की धारा 38 उपधारा (2) सहपठित धारा 33 उपधारा (3) के अधीन श्री ~~रौशन कुमार~~ के नाम कमिशन जारी किया जाता है।

24/5/18

निबंधन पदाधिकारी
दानापुर

Scanned with CamScanner

(1) **श्रीमती सीता सिंह** धर्मपत्नी श्री श्याम दास सिंह , निवास स्थान भुआपुर , थाना बारूण , पत्रालय कारा , जिला औरंगाबाद ,

(2) **श्रीमती शान्ति सिंह** धर्मपत्नी श्री राम लाल सिंह , निवास स्थान बाढुपुर , पत्रालय बाढुपुर , जिला रोहतास , हाल निवास स्थान महुआ बाग , थाना रूपसपुर , जिला पटना ,

जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड.कर उनके उत्तराधिकारी , निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

मेसर्स शारदे बिल्डकॉन , एक साझेदार फर्म , जिसका निबंधित कार्यालय – फ्लैट न0 303 , वरूण एपार्टमेन्ट , शिवपुरी , थाना एवं पत्रालय – शास्त्रीनगर , जिला पटना , द्वारा पार्टनर **श्री अभिषेक [illegible]** पिता का नाम श्री अंजनी कुमार सिंन्हा , निवास स्थान – फ्लैट न0 303 , वरूण एपार्टमेन्ट , शिवपुरी , थाना एवं पत्रालय – शास्त्रीनगर , जिला पटना एवं **श्री राहुल कुमार** पिता का नाम श्री जवाहर लाल महतो , निवास स्थान मकान न0 सी/31 , इन्दिरापुरी कॉलोनी , आशियाना दीघा रोड़ , थाना शास्त्रीनगर , जिला पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित साझेदार एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं के बीच सम्पादित हुआ है।

सीता सिंह

श्री अंजनी सिंह सीता सिंह 30.4.18 30.4.18



यह कि जमीन मालिक मौजा धनौत , जो महुआ बाग में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 20 (बीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

Scanned with CamScanner

आज दिनांक 26/05/2018 सुबह 9:00 बजे सा० गढ़ुआबाग़ थाना - रूपसपुर में श्री मती सीता सिंह पति - श्री श्याम दास सिंह एवं श्री मती शान्ति सिंह पति - श्री राम लाल सिंह के निवास स्थान पर पहुँचकर मैंने उक्त श्री मती सीता सिंह एवं श्री मती शान्ति सिंह की जाँच की। इनकी पहचान श्री रमेश भगत, पिता - श्री बद्रीदेव भगत, सा० राजाबाजार थाना - शास्त्रीनगर जिला - पटना - 14 ने मेरे संतोष के अनुरूप की है। उक्त श्री मती सीता सिंह एवं श्री मती शान्ति सिंह ने सरकार की यह दस्तावेज उन्होंने निष्पादित की है।

शैलेन्द्र कुमार
26/5/18
कमिश्नर

Cat-40, V-2/2016 Thumbs - 330/18





सीता सिंह
26.5.18

Cat-40, V-2/2016 Thumbs - 331/18





श्री मती शान्ती सिंह
26.5.18

Cat-40, V-2/2016 Thumbs - 332/18



रमेश भगत
पिता - श्री बद्रीदेव भगत
राजाबाजार
थाना - शास्त्रीनगर
पटना - 14
26-05-18



उपयुक्त रिपोर्ट से मेरा समाधान हो गया कि उक्त श्री/श्रीमती सीता सिंह व शान्ति सिंह ने यह दस्तावेज/मुख्तारनामा निष्पादित की है तदनुसार मैं इसे निबंधन के लिए स्वीकृत करता हूँ।

26/5/18
निबंधन पदाधिकारी
दानापुर

Scanned with CamScanner

यह कि लेख्यकारीगण /जमीन मालिक शिव प्रभा सहकारी गृह निर्माण समिति लि0 पटना (निबंधन संख्या 48 पैट सन् 1985 ई0) के विधिसंगत् सदस्य हैं तथा उक्त समिति ने अपने आवास योजना के अन्तर्गत अपने समिति भूखण्ड संख्या 04 बएराजी मवाजी 1995 वर्गफीट जमीन का आबंटन जमीन मालिक संख्या 1 श्रीमती सीता सिंह को किया तथा इसी संदर्भ में समिति के तत्कालीन सचिव श्री द्वारिका प्रसाद श्रीवास्तव पिता का नाम स्वर्गीय राम सुन्दर लाल , निवास स्थान बोरिंग रोड , थाना बुद्धा कॉलोनी , जिला पटना ने दिनांक 22–04–1988 ई0 को निर्विवाद बिक्रय पत्र का निष्पादन जमीन मालिक संख्या 4 के नाम से किया। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 45 , पृष्ट संख्या 277 से 284 तक निबंधन संख्या 5284 सन् 1988 ई0 निबंधन कार्यालय हाजीपुर वाके है।

और यह कि उक्त समिति ने अपने आवास योजना के अन्तर्गत अपने समिति भूखण्ड संख्या 05 बएराजी मवाजी 2001 वर्गफीट जमीन का आबंटन जमीन मालिक संख्या 2 श्रीमती शान्ति सिंह को किया तथा इसी संदर्भ में समिति के तत्कालीन सचिव श्री द्वारिका प्रसाद श्रीवास्तव पिता का नाम स्वर्गीय राम सुन्दर लाल , निवास स्थान बोरिंग रोड , थाना बुद्धा कॉलोनी , जिला पटना ने दिनांक 22–04–1988 ई0 को निर्विवाद बिक्रय पत्र का निष्पादन जमीन मालिक संख्या 5 के नाम से किया। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 45 , पृष्ट संख्या 285 से 292 तक निबंधन संख्या 5285 सन् 1988 ई0 निबंधन कार्यालय हाजीपुर वाके है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक अनुसूची संख्या –1 में वर्णित सम्पति पर अपने अपने हिस्सा के अनुसार निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से लेख्यकारी प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्या

Scanned with CamScanner

करने के लिए सक्षम हैं। वो उक्त बिक्री पत्र के आधार पर जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर में दर्ज पाया गया है।

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासक द्वितीय पक्ष के सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर निगम पटना या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें 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 के पश्चात क्षतिपूर्ति करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

Scanned with CamScanner

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। लेकिन अन्य किसी भूखण्ड में उत्पन्न हुये किसी विवाद की कोई जिम्मेदारी या असर जमीन मालिक के भूखण्ड पर नहीं होगी और जमीन मालिक के भूखण्ड पर निर्माण कार्य होता रहेगा एवं जमीन मालिक एवं विकासक के बीच निर्धारित अवधि में कार्य पूरा करके निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा देने की पूरी जिम्मेदारी विकासक की होगी।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर निगम पटना या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को कुल निर्मित क्षेत्र में **45 प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र प्राप्त होगा। वो शेष **55 प्रतिशत** विकासक का हिस्सा होगा। जिसके अनुसार निम्नलिखित फ्लैट जमीन मालिक को प्राप्त होगा।

जमीन मालिक संख्या	मंजिल	फ्लैट न0	क्षेत्रफल
01 (एक)	द्वितीय	204	1155 वर्गफीट
01 (एक)	तृतीय	303	640.5 वर्गफीट
02 (दो)	द्वितीय	205	1155 वर्गफीट
02 (दो)	तृतीय	306	640.5 वर्गफीट

यह कि इस सम्बन्ध में जमीन मालिक एवं विकासक के बीच यह तय है कि उक्त विभाजन अनुमान के आधार पर की गयी है। जिसका अन्तिम सत्यापन प्राधिकार द्वारा नक्शा पारित होने के उपरान्त उपरोक्त तरीके से किया जायेगा।

यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के बिच यह तय हुआ है कि जमीन मालिक नं0–1 एवं 2 प्रत्येक को अपने हिस्से से ज्यादा 189.5 क्षेत्रफल जमीन मालिक को प्राप्त होगा जिसका भुगतान जमीन मालिक अनुमान्य सरकारी दर के अनुसार विकासक को देंगें।

Scanned with CamScanner

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर निगम पटना या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर निगम पटना अन्य किसी प्राधिकृत संस्था या कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को अपने हस्ताक्षर से जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

Scanned with CamScanner

11. यह कि भवन निर्माण की समय सीमा **दो वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल दिया जायेगा , जिसकी गिनती प्राधिकार द्वारा भवन निर्माण हेतू नक्शा पारित होनें की तिथि से की जायगी। लेकिन विकासक इस विकास एकरारनामा के निबंधन की तिथि से छः माह के अन्दर अनिवार्य रूप से प्राधिकार से नक्शा पारित करवा लेगें

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। निमार्ण के पश्चात विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13 यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि डेवेलपर अथवा /और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो , जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों के बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि विकासक एवं जमीन मालिक अपने अपने हिस्से का अलग अलग करेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को उनका हिस्सा सुपुर्द कर देगें , निर्मित क्षेत्र में प्रत्येक

Scanned with CamScanner

कोटि के फ्लैटों , पार्किंग स्थल तथा अन्य सामूहिक उपयोग की चीजे होगी जैसा कि नक्सा में दर्शाया गया है, एवं डेवलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से शेष हिस्सा के भागीदार होंगें साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **45 प्रतिशत** उपरोक्त परम निर्मित क्षेत्र पर अधिकार होगा। परम निर्मित क्षेत्र के अलावा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सामुदायिक भवन सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजो पर भी जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो पी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं , जिसमे खास बातें निम्नलिखीत हैः—

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

Scanned with CamScanner

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ङ) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(झ) उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को , अगर डेवेलपर चाहें तो , जमीन मालिक से ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉ , घोषणाओं ,शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों पर हस्ताक्षर कराकर पी० एम० सी० अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर कराने पर सहमत हैं।

सीता सिंह
30.4.18

Scanned with CamScanner

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई स्वत्व सम्बन्धी कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो जमीन मालिक अपने स्वयं के खर्च पर उसका चुनौती देकर निष्पादन करेगे।

(घ) 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।

(ड.) 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 देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 जो जमीन मालिक उसका भूगतानं करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा निपटाने का अधिकार होगा।

श्री मती शान्ती सिंह 30.4.18

सीता सिंह 30.4.18

Scanned with CamScanner

20. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंद्ध की शर्तो एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित एकरारनामा इतयादि को निष्पादित करेंगें

21. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खच्र, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हे, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा ही वहन किया जायगा।

22. यह कि नक्शा पारित होने के निर्धारित तिथि दो वर्ष एवं इसके पश्चात छः माह की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है। अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र दखल कब्जा करने में असमर्थ रहते हैं तो, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण एवं समय पर फ्लैट हैण्डओवर नहीं करने पर डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा। उक्त बिलम्ब दण्ड जमीन मालिक को मो0 20,000/– बीस हजार रूपया संयुक्त रूप से प्रति माह विकासक द्वारा दिया जायेगा।

23. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत में निर्माण हेतु व्यवहार में लायेग ये सामानों की जांच किसी भी कार्य दिवस में सुर्योदय से सूर्यास्त के अन्दर कर सकते है। इसमें भू–विकासक को किसी प्रकार की कोई आपति नहीं होगी। जांच क्रम में गुणवता में कमी होने पर विकासक दण्ड के भागी होंगें।

24. यह कि इमारत में लगनले वाली अन्य सुविधयं जेसे लिफ्ट, बिजली कनेकशन (मीटर रहित) इन्टरकॉम, बोरिंग, मोटर इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं होगी।

श्री मती शान्ती देवी 30.1.18

सीता सिंह 30.1.18

अवर निबंधन कार्यालय

Scanned with CamScanner

25. 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 पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर पी0 एम0 सी0 के नियम , परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग जो नियमों और कानूनों के उलंघन से उत्पन्न हो उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

27. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि शामिल है , वे पी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. प्रस्तावित इमारत पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि विकासक सरकार द्वारा निर्धारित प्रत्येक नियम एवं उपनियम का दृढता से पालन करेगें तथा जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैट पर लगने वाली प्रत्येक सरकारी कर का भुगतान स्वयं करेगे।

अनुसूची संख्या –I

मौजा **धनौत** , जो **महुआ बाग** में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , हाल थाना रूपसपुर , जिला पटना के थाना न0 20 (बीस) , तौजी संख्या बिहार सरकार , जि्सका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

Scanned with CamScanner

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
157 (एक सौ सनतावन)	1165 (एक हजार एक सौ पैंसठ)	3990
		वर्गफीट यानि 9.1597 डि०

(या मापी के पश्चात जो भी एराजी आवेगा)

सीता सिंह

चौहद्दी

उतर :– अन्य पक्ष का जमीन

दक्षिण :– पार्ट प्लौट न0 1165 (समिति भूखण्ड संख्या 03)

पूरब :– समिति सहायक रास्ता

पश्चिम :– अन्य पक्ष का जमीन

यह कि उपरोक्त सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय है। जिसका प्रचलित बाजार मूल्य मो0 66,41,000/– छियासठ लाख एकतालिस हजार रूपया मात्र है।

श्री मती सीता सिंह 30.5.18

अनुसूची संख्या –II

निर्माधीन इमारत का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा	:–	पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 भूकम्प विरोधी फ्रेम ढांचा।
Civil कार्य	:–	पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसालां।
प्लास्टर	:–	दिवाल पर 1:6 एवं सिलिंग 1:4 का मसाला
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. के उपर प्राइमर का कोटींग एवं बाहर की दिवारें Water Proof C.P. प्लास्टर की होगी और Birla Putty के बाद वेदरकोट से पुती होगी।

सीता सिंह 30.5.18

Scanned with CamScanner

दरवाजें :– Solid Core Lye water Proof Flush Door 38 mm thick जिसपर पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

खिडकियाँ :– साल उड का चोखट एवं /अल्मुनियम का फ्रेम में Powder Coted पूर्णतः Glazed खिड़कियां ग्रील एवं पेंन्टिंग के साथ।

फर्श :– फ्लैट के समस्त फर्श क्षेत्र में Somany/Johnson भिट्रीफाड टाईल्स।

शौचालय :– सभी शोचालय में गर्म मानी का नल, रंगीन Glazed टाइल्स 7 फिट उंचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का सोजा समान Essco/Parryware/ जल ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन का (size 2'x2') एवं बाथ रूम का फ्लोर नन स्कीड टाइल्स का होगा।

रसोई घर :– ग्रेनाइट स्लेब का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईच उंची रंगीन Tiles लेगगा।

लिफ्ट :– पी0एम0सी0 के नियम के अनुसार क्वालिटी का लिफ्ट होगा।

अवर निबंधक कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring (ISI Mark) सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर शयनकक्ष में केबुल प्वाइंट।

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने Submersible Pump से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. ध्वनिरहित जेनरेटर सभी फ्लैट एवं बोरिंग एवं कॉमन लाइट के लिये दिया जायेगा। फ्लैट मे 300 W प्रति फ्लैट लगाया जायेगा।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं) की व्यवस्था की जायेगी।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
6. सभी फ्लैट में इन्टरकॉम सुविधा दी जायेगी।

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

दस्तावेज 24/5/18

साक्ष्यगण

1.

2.

प्रारूपकर्ता

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

SHARDE BUILDCON
Managing Partner

24/5/18

Scanned with CamScanner

Book No. :- 1

Endorsement of Certificate of Admissibility

...ible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ... Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.
... Document is kept pending for Commission

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 132820/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Registration Fee											
FEE PAID	A1	21000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	2000	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-	23000	

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	156320/-

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 23500

Date: 24/05/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 24th May 2018 by Abhishek S/O Anjani Kumar Sinha by profession Business. Status - Claimant

24.05.18

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:24/05/2018**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Jawahar Lal Mahto' age '44' Sex 'M', 'S/O Late Dhanpat Mahto', resident of 'C/31, Indrapuri Colony, Ashiana Digha Road, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

अवर निबंधन पटना

Date : 24/05/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 133 on page no. 462 to 479 for the year 2018 and stored in CD Volume No. 21 , year 2018. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

SCORE 4.1

Date : 28/05/2018

Token No. : 7565 Year : 2018 S.No. : 7120 SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Deed No . 7156
Danapur

DEED NO: 7156

Scanned by:.....

5/24/2018
5/28/2018

Scanned with CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	: 08/06/2018	Date	24/05/2018 11:58:42 AM
GRN	: BHR201805116622M		
Department	: Registration, Excise & Prohibition Department		
Office Name	: Danapur	From	
Financial Year	: 2018-2019	To	
Treasury	: Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	0.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Twenty Thousand Only	20000.00

PAYER DETAILS	
Tax ID (If any)	:
Unique Id	:
Name	: MESERES SHARDE BUILDCON
Address	: FLAT NO-303, VARUN APARTMENT, SHIVPURI, PS-SHASTRINAGAR, DIST-PATNA

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	: SBI	CIN	null	REF No	CPH2800839
Branch	: Ch - 661182	Date & Time	: 24/05/2018 11:58:42 AM		
		Scroll No & Date	:		

भारतीय स्टेट बैंक
STATE BANK OF INDIA
642055
SUNIL SHARMA
24 MAY 2018
अन्तरण द्वारा प्राप्त/भुगतान
RECEIVED/PAID BY TRANSFER

Scanned with CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	07/06/2018		
GRN	:	BHR201805112572M	Date	: 23/05/2018 02:18:08 PM
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department		
Office Name	:	Danapur	From	
Financial Year	:	2018-2019	To	
Treasury	:	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	132820.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	3000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Lac Thirty Five Thousand Eight Hundred Twenty Only	135820.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	( )
Name	:	MESERES SHARDE BUILDCON
Address	:	FLAT NO-303, VARUN APARTMENT , SHIVPURI, PS-SHASTRINAGAR, DIST- PATNA

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	null	REF No	CPH2629159
Branch	:		Date & Time :	23/05/2018 02:18:08 PM		

VAISHALI

जमापर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India
शाखा/Branch
दिनांक/Date 23/5/18

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/टीडीआर/एसटीडीआर/कैश क्रेडिट/सावधि ऋण खाता सं०/
Type of Account: SB/CA/RD/TDR/STDR/CC/TL A/c. No.

खाता सं० A/c. No. 30978446198

के बैंक खाते में जमा करने हेतु For the credit of the Bank Account

नकद/चेकों के विवरण/पर्ची की दूसरी ओर Details of Cash/Cheques/Overleaf	राशि Amount रु० Rs. पै०/P
खाते में नकद जमा Cash Deposit to the account	500
नकदी खरचा/हैंडलिंग/Cash Handling charges	
कुल जमा/Total Deposit	500
रुपये (शब्दों में) Rupees Five Hundred	

(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)

प्रेस डिबेल्स ओ. SWO	रोकड़ अधिकारी/पासकर्ता अधिकारी Cash Officer/Passing Officer

कूट सं./Code No. 109199012

Scanned with CamScanner

पहचान

रमेश भगत

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India

Government of India

नामांकन क्रम / Enrollment No.: 2017/30182/01445

To
रमेश भगत
Ramesh Bhagat
BAILEY ROAD
RAJA BAZAR SAI GALI , KHAGARI
Rukanpura
B.v. College
Danapur Patna
Bihar 800014

11/01/2014

97864341

MN978643413FT

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

9253 5106 5523

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार
Government of India



रमेश भगत
Ramesh Bhagat
पिता : ब्रहमदेव भगत
Father : Brahmdeo Bhagat
जन्म तिथि / DOB : 04/09/1961
पुरुष / Male

9253 5106 5523

आधार - आम आदमी का अधिकार

Scanned with CamScanner