Serial No. 14287 Circle:- Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 36

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

5000

रु.5000

Rs.5000

पाँच हजार रुपये

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

A 719958

Serial No. 14287

Deed No. 36

क्र० 14541 तिथि 6-12-18 मूल्य 5000 पासे सीट सं०

क्रेता का नाम एवं पता

Govt. of Bihar

District Registry Office Patna

Summary of

This document was presented for registration on 1[illegible]

Adhesive Duty of Rs. 255420/- and other Fees of Rs. 6525/- 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. 36 in Book No. 1, Volume No. 1 on pages from 452 to 469 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 1 / Year 2018

Date: 02/01/2019 Token No: 14541 /2018

Signature with Date

(Satya Narayan Choudhary)

Registering Officer, Patna

SCANNED BY

उन्नयन गनोबंध

(Development Agreement)

यह डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 07/12/2018 को

ARNAV MANSION PVT. LTD.

Scanned by CamScanner

District Registry Office, Patna

Token Number 14541 | Reg. Year 2018 | Serial Number 14287 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Rajnish Kumar(Dir)						
Sig.	Rajnish Kumar 10/12/18						
Claimant	Soni Nandan(Dir)						
Sig.	Soni Nandan 10/12/18						
Presented By	Ramawatar Rai						
Sig.	रामवराटराय दि।0-12-18						
Executant	Ramawatar Rai	✗ Photo	✗ Thumb	✗ Index	✗ Middle	✗ Ring	✗ Little
Sig.							
Identified By	Manish Kumar						
Sig.	Manish Kr. 10/12/2018						

अंगूठा/अन्य पहचान द्वारा दिखाई गयी जायदाद विक्रय एवं/या नामा का स्थान जॉन विन्स मैत्र, हर्षित महुआवाग पटना दाग नं. स्थान नं० 317 एवं 102, पेरसन 2459 एवं 2460, सन्ता 250 पर्यवेक्षक/विक्रेता द्वारा/के समक्ष प्रस्तुत की जाती है, यदि कोई शंका/संदेह पाया जाता है तो उसका विवरण दिया जाए।



सुरेन्द्र प्रसाद सिंह
लिपिक, जिला निबंधन

20-12-2018

SCORE Ver. 1.0 ... ed by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop022 ... पटना

रामवराटराय
दि. 7-12-18

Scanned by CamScanner

श्री रामवतार राय पिता का नाम स्व० फुदेनी राय निवासी ग्राम- महुआबाग, थाना-रूपसपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, नागरिकता- 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।
मो०नं० 9386851215.

एवं

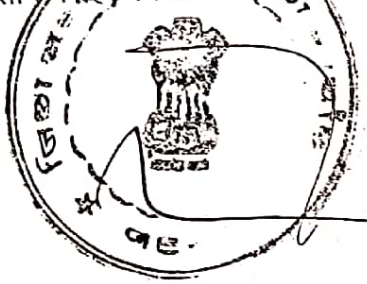
ARNAV MANSION PVT. LTD., निबंधन कार्यालय- हरनीचक, स्कूल रोड, अनिसाबाद, थाना- बेउर, जिला- पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U45500BR2017PTC034142 है द्वारा निदेशक श्रीमती सोनी नन्दन पति का नाम कुमार अविनाश नन्दन, निवासी- रामकृष्णा नगर, थाना- रामकृष्णा नगर, जिला- पटना एवं श्री रजनीश कुमार पिता का नाम श्री रंजीत सिंह, निवासी- हरनीचक, स्कूल रोड, अनिसाबाद, थाना- बेउर, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Director

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Director

यह कि जमीन मालिक मौजा-धनौत (महुआबाग), थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं.- 20, तौजी नं.- 5139, खाता नं. 317 एवं 102, सर्वे प्लौट नं. 2459 एवं 2460 (दो हजार चार सौ उनसठ एवं दो हजार चार सौ साठ) में कुल एराजी- 6290 वर्गफीट (छह हजार दो सौ नब्बे वर्गफीट) अर्थात् 14.4431 डिसमिल के समतुल्य है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे उन्होंने एक निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा श्री रवि सिंह पिता का नाम सव. रामईश्वर सिंह उर्फ रामेश्वर प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम- जलालपुर, पोस्ट-



सहाय नगर (धनौत) थाना- रूपसपुर, जिला- पटना से क्रय की थी, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 350, पृष्ठ संख्या- 481 से 492 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 16084/2013 द्वारा दिनांक 11.05.2013 को हुआ है। तब से जमीन मालिक अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए दाखिल खारिज कराकर जमाबदी संख्या- 9400 वर्ष 2017-18 पर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब 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।

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Director

Rajnish Kumar
Som Nandan
7/12/18

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निज़ामत द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा। भवन निर्माण में किसी प्रकार का विचलन होता है तो उसका हर्जाना विकासक द्वारा भुगतान किया जायेगा, जमीन मालिक हर्जाना का भुगतान नहीं करेंगे।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ 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 शर्तो और बन्धंणों 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 शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर 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 उक्त जमीन का

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Director

7/12/2018

उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी/नगर परिषद दानापुर निजामत को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगें। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 (तीन) वर्ष की होगी। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी/नगर परिषद दानापुर निजामत द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी लेकिन विकासक विकास एकरारनामा की तिथि से तीन माह के अन्दर अनिवार्य रूप से नक्सा पारित की कारवाई प्राधिकार को कर देगें।

13. यह कि मालिक सहमत है 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 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-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से को क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Rajnish Kumar Soni Nanadan
Director
4-12-18

Scanned by CamScanner

रहेगा।

14. 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 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

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 पी.एम. सी./नगर परिषद दानापुर निजामत और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो 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 हैं :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमां करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Rajnish Kumar
Director
7/12 Director

Scanned by CamScanner

भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. 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।

G डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

I. 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 उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिसे बिकोसेक अपने हिस्से का उचित समझें

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Rajnish Kumar
Director
Soni Madan
Director
4/12/18

साक्षी हस्ताक्षर
दिनांक 4-12-2018

Scanned by CamScanner

बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. 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 है।

(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।

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Rajnish Kumar
Director

Soni Nandlal
7/12 Director

2वीं बार पढ़कर सुनाया
7-12-2019

(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 कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के, उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

19. 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 50 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।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "ARNAV MANSION PVT. LTD." के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "RAM KRISHNA PALACE" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./नगर

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Director

Rajnish Kumar Soni Nandan
7/12/18

परिषद दानापुर निजामत एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय 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।

21. 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 विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो विकासक अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. 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।

23. पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत/अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को प्रति फ्लैट 10,000/- रूपया प्रति माह हर्जाना के रूप में भुगतान करना होगा।

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

25. डेवेलपर पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और

Rajnish Kumar 7/12/18

Soni Navadan 7/12/18

Rajesh Kumar 7-12-2018

सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

26. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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।

28. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- धनौत (महुआबाग), सर्वे थाना- खानापुर, जिला- पटना के थाना नं.- 20, तौजी नं. - 5139, खाता नं. 317 एवं 102, सर्वे प्लौट नं. 2459 एवं 2460 (दो हजार चार सौ उनसठ एवं दो हजार चार सौ साठ) में कुल एराजी- 6290 वर्गफीट (छह हजार दो सौ नब्बे वर्गफीट) अर्थात् 14.4431 डिसमिल के समतुल्य है, जिसमें चारों तरफ से बाउंड्रीवाल किया हुआ है एवं 100 वर्गफीट में एक कमरा निर्मित है। यह लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर निजामत, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5/- रूपया अलावे सेस बिहार सरकार को अंचलाधिकारी

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Director

Rajnish Kumar
7/12/18

Soni Nandlau
7/12/18
Director

Scanned by CamScanner

दानापुर के माध्यम से जमाबंदी सख्या - 9400 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर	:-	20 फीट चौड़ा सहायक सड़क
दक्षिण	:-	समिति प्लौट नं. - 34बी एवं 34सी.
पूरब	:-	समिति की सहायक सड़क
पश्चिम	:-	समिति की सहायक सड़क

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 077 जोन-03 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मों. 1,09,71,000/- (एक करोड़ नौ लाख इक्हत्तर हजार) रूपया है, जिसमें जमीन का मूल्य मो. 1,04,71,000/- रूपये बाउंड्रीवाल का मूल्य मो. 4,00,000/- रूपये एवं सरंचना का मूल्य मो. 1,00,000/- रूपये मात्र होता है।

यह कि जमीन मालिक एवं विकासक के बीच फ्लैटों का विवरण निम्नवत हैः-

जमीन मालिक के हिस्से में मिलने वाले फ्लौटों एवं कार पार्किंग स्पेश का विवरणः-

प्रथम तल्ला पूरा एवं तीसरा तल्ला में पूरब तरफ से 50 प्रतिशत एवं कार पार्किंग स्पेश में 50 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिक का पूरब तरफ से होगा। इसके अतिरिक्त 1800000 रूपया (अठारह लाख) मात्र नन रिफन्डेबल के रूप में विकास एकरारनामा के निषपादन के 6 महीनें के अन्दर अनिवार्य रूप से विकासक जमीन मालिक को भुगतान करेगें।

विकासक के हिस्से में मिलने वाले फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेश का विवरण।

द्वितीय तल्ला पूरा एवं तीसरा तल्ला में पश्चिम तरफ से 50 प्रतिशत एवं कार पर्किंक स्पेश में 50 प्रतिशत हिस्सा विकासक का पश्चिम तरफ से होगा।

अनुसूची - II

भवन के निर्माण हेतु लगने वाले सामग्रियों एवं निर्माण का विस्तार पूर्वक विवरण निम्नलिखित हैः-

1. स्ट्रक्चर :- आर. सी. सी. एम. 15 सभी आर.सी.सी. निर्माण कार्य के लिए :

क. प्रथम श्रेणी का ISI Mark.

ख. सीन बालु कोईलवरे का

ग. स्टोन चिप्स डाल्टनगंज का 3/4 एवं 5/8

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Rajnish Kumar Director
Director

Scanned by CamScanner

घ. छड़ कैप्टन ISI Mark

ड. ईट कार्य बाहरी दीवाल 5 इंच का जोडाई कमल या ममता या उत्तम क्वालीटी का ईट एक नम्बर जोड़ाई 1:4 का अल्ट्राटेक सिमेंट नियामनुसार।

च. प्लास्टर दीवाल का प्लास्टर 1:6 सिमेंट मोटार्र के साथ सिंलिंग का प्लास्टर 1:4 सिमेंट मोर्टार ।

2. छत : आर.सी.सी. वर्तमान आई.एस. कोड के अनुसान।

3. नोट : आर.सी.सी. में पेपर बैग लाल अल्ट्राटेक

4. फर्श : भिट्रीफाईड कजारिया का 2x2, 2x4 ISI Mark.

5. प्लास्टर : उत्तम कोटी का अल्ट्राटेक सिमेंट (1:6) सिलिंग (1:4) मोर्टार

6. दरवाजा : सखुआ उत्तरांचल का चौखट खिड़की और मेन दरवाजा सिपिटीक सागवान और बाकी दरवाजा खरीमाबाद गम्हार का या उत्तम कोटी का।

7. रसाईघर : डुमरी ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक तथा दिवाल में 24 इंच ग्लेज कजारिया टाईल्स एवं उत्तम क्वालिटी का एवं डायनिंग रूम में एक वाश बेसिन पेरीवेयर का।

8. बाथरूमः दीवाल 7 फीट ग्लेजड कजारिया टाईल्स तथा सतह में 1x1/2& 2x2 कजारिया टाईल्स जल आपूर्ति फिटिंग नल (जगुआर) या उत्तम क्वालीटी का फिटींग चीनी मिट्टी का रंगीन पेरी वेयर पैन फिटिंग एवं मुख्य शयन कक्ष से जुड़े शौचालय में गर्म एवं ठण्डे पानी का फिटिंग।

9. प्लंबिंग वाटर सप्लाई : सेनेटरी फिटिंग पी.बी.सी. पाईप आर्शिवाद कम्पनी का।

10. फिनिशिंग :वाल पुट्टी अन्दर बाहर जौनसन कम्पनी का।

11. जेनेरेटर : क्रिलोसकर कम्पनी का 12 K.V का।

12. लिफ्ट : 6 आदमी का भार वाला कोनी या उसके समक्षण उत्त्म क्वालिटी का आई.एस.आई. मार्क वाला।

13. बिजली : बिजली का काम एंकर या हैवल्स तार सभी रूम, डायनिंग रूम, किचेन, बाथरूम, बालकोनी तथा सभी जगह मोड्लस स्वीच हैवल्स का होगा।

डायनिंग रूम, किचेन, बाथरूम, बालकोनी तथा सभी जगह मोड्लस स्वींच हैवल्स का होगा।

उपर्युक्त Specifications में promoters/architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है।

ARNAV MANSION PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

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. Hamish Kr.
S/o - Ranjeet Singh
Harmichak School Road
Anisabad Patna-2
07/12/2018

2.
HEMANT KUMAR VIKRAM
S/o - BIRENDRA KUMAR
RENTAL-CAT-266
KANKARBAGH COLONY,
PATNA-20.
07/12/2018

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

ARNAV MANSION PVT. LTD.

Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

Drafted by:
Ramanuj Pd.
7/12/18

Ramanuj Prasad
Advocate
Enrol. No. 304/2009
I.C.B.A. Pat

Scanned by CamScanner

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. 255420/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 256945/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	1000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	6025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 6525

Registering Officer
Patna

Date: 10/12/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 10th December 2018 by Ramawatar Rai Late Fudeni Rai by profession Others. Status - Executant

रामवृक्ष राय
दि॰ 10-12-18

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:10/12/2018**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manish Kumar' age '31' Sex 'M', 'Ranjit Singh', resident of 'School Road,harnichak,beur More,anishabad,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 10/12/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 1 on page no. 452 to 469 for the year 2018 and stored in CD Volume No. 1 , year 2018. The document no. is printed on the front Page of the document.

Date: 10/12/2019 **14541** **Year : 2018** **S.No. 14287** **SCORE Ver.4.1**

Deed No . :d No . :
Registering Officer
Patna

DEED NO: 36

Scanned by CamScanner

District Registry Office, Patna

Misc.Token No.-7 Year -2019

Following Stamp and Fees has been realised for document having **Serial No.: 2** **for the year: 2019**

FEE PAID

A	- 20100	G	- 0	L(i)	- 0
B	- 0	G(a)	- 0	L(ii)	- 0
C	- 0	H1(a)	- 0	L(iii)	- 0
D	- 0	H1(b)	- 0	M(b)	- 0
DD	- 0	H2	- 0	N(a)	- 0
E	- 0	I	- 0	O	- 0
F(i)	- 0	J1	- 0	P	- 0
F(ii)	- 0	K1(a)	- 0	LLR	- 0
F(iii)	- 0	K1(b)	- 0	P.Fee	- 0
F(iv)	- 0	K1(c)	- 0		

STAMP PAID

Challan/Paper: 100

Treasury Challan: 0

TOTAL: 100

Scan Fee: 0

Total Fee Paid: 20200 **Date: 02/01/2019**

Registering Officer

Scanned by CamScanner

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR01011313824325Q
Certificate Issued Date	:	10-Dec-2018 02:21 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01010917111802072Q
Purchased by	:	SONI NANDAN
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SONI NANDAN
Stamp Duty Paid By	:	SONI NANDAN
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	100(One Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,100 (Twenty Thousand One Hundred only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	20,200 (Twenty Thousand Two Hundred only)

Do not write or type below this line

TQ 0008167135

Void Void Void Void Void Void Void Void Void Void Void

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.

Scanned by CamScanner

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR01009648349378Q
Certificate Issued Date	:	10-Dec-2018 01:34 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01010890185966626Q
Purchased by	:	SONI NANDAN
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SONI NANDAN
Stamp Duty Paid By	:	SONI NANDAN
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	36,000(Thirty Six Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	36,000 (Thirty Six Thousand only)

Do not write or type below this line

TQ 0008167166

VOID VOID VOID VOID VOID VOID VOID VOID VOID VOID

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.

Scanned by CamScanner



बिहार सरकार पंजीयन विभाग
Registration, Stamp & Registration Dept. Govt. of Bihar
DOWNLOAD FOR SERVICES

Help

Download Challan Details

View GRN Details

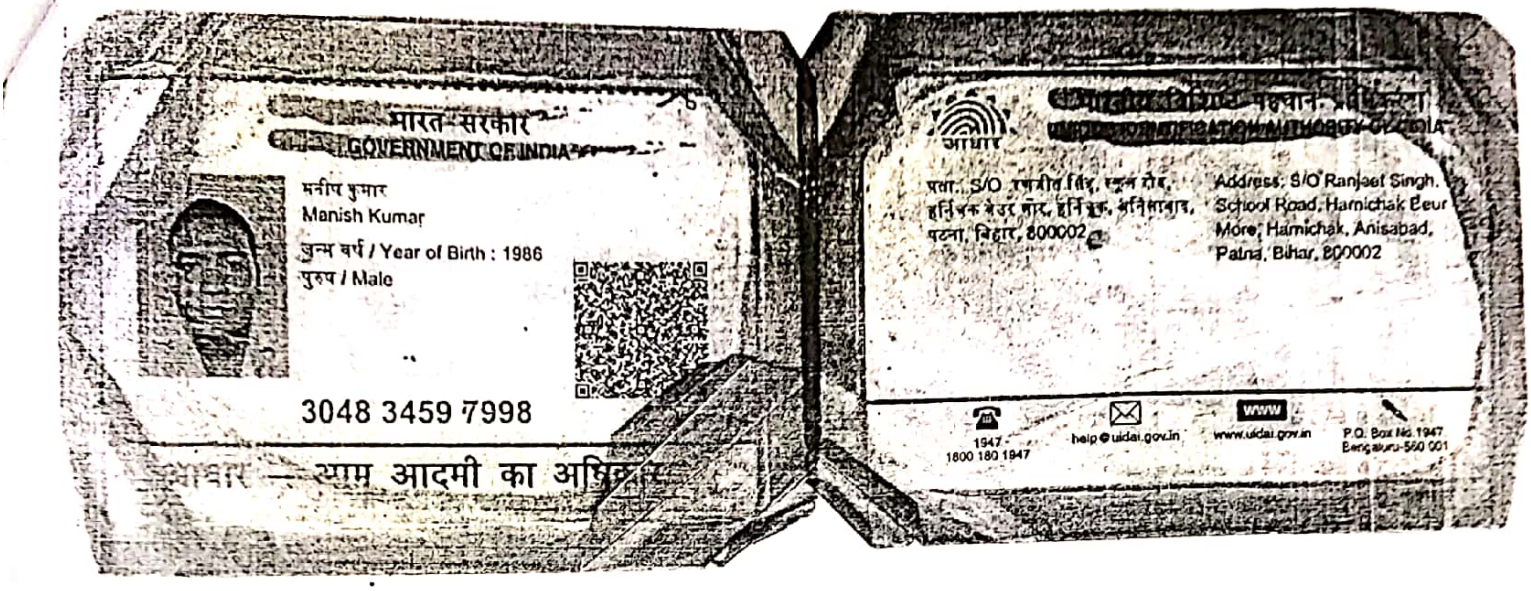
GRN	BHR201812045552M VIEW
Party Name	SMT SONI NANDAN
Stamp Duty-(R0030021030001)	214420
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	6025
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	0
Challan Total Amount	220445
Status	Success

DOWNLOAD CHALLAN

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

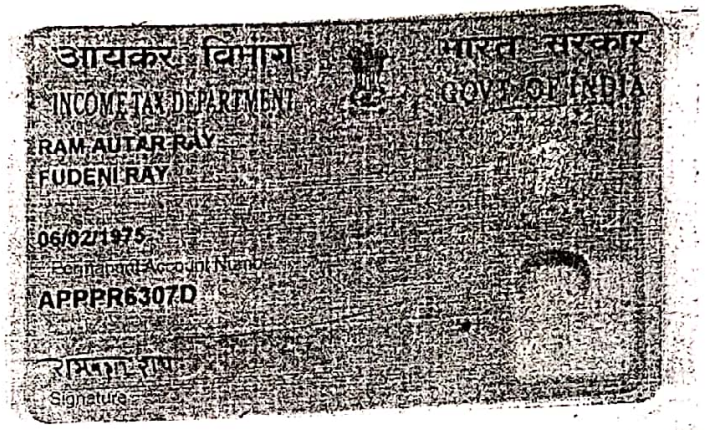
copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

Scanned by CamScanner



Manish Kr.

Scanned by CamScanner



हस्ताक्षर

लेखनकारी

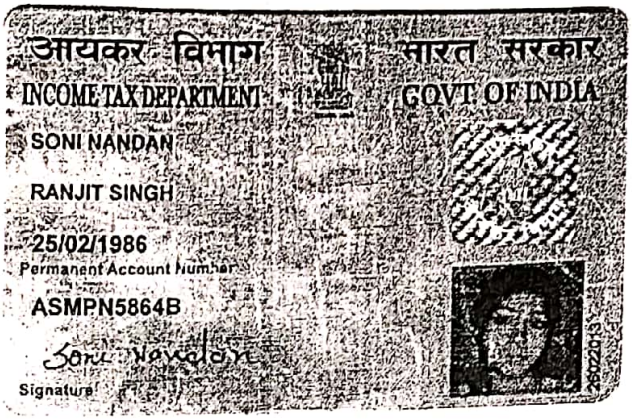
रामबाराय

दि: 7/12-2018

Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner



सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
जिला निबंधन कार्यालय पटना
20/12/2018

Scanned by CamScanner