Serial No. 4521 Circle:-:Patna

Book No. :- 1 Deed No. 4069

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

805963

क्रम सं० ...... तारीख ...... मूल्य ...... क्रम संख्या ......

खरीदार का नाम और पता ......

महेन्द्र प्रसाद मुद्रांक विक्रेता No. 136/76 समाहरणालय, पटना

Serial No: 4521

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

This document was presented for registration on **02/05/2017** by **Usha Devi**
A Stamp Duty of Rs. **748000**/- and other Fees of Rs. **21500**/- 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. **4069** in Book No. **1**, Volume No. **92** on pages from **143** to **160** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **14** / Year **2017**

Date: 02/05/2017 Token No: 4727/2017

Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, Patna

SCANNED BY

(SHASHI BHUSHAN PATHAK)
OPERATOR

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित संपत्ति विवरणी के अनुरूप सही पाया।
जाँच लिपिक
(अजय कुमार भास्कर)

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 02.05.2017 को

(1) मो० उषा देवी पति का नाम स्व. सुशील सिंह,

Katyayani Homes
Partner

(2) श्री धर्मेन्द्र प्रसाद सिंह पिता का नाम स्व. नागेश्वर सिंह उर्फ देव प्रसाद सिंह,

(3-i) श्री शैलेन्द्र प्रसाद सिंह

(3-ii) श्री शिवेन्द्र प्रसाद सिंह

(3-iii) श्री मनमोहन सिंह सभी के पिता का नाम स्व. योगेन्द्र प्रसाद सिंह, सभी निवासी महल्ला- यारपुर, राजपुताना, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना,

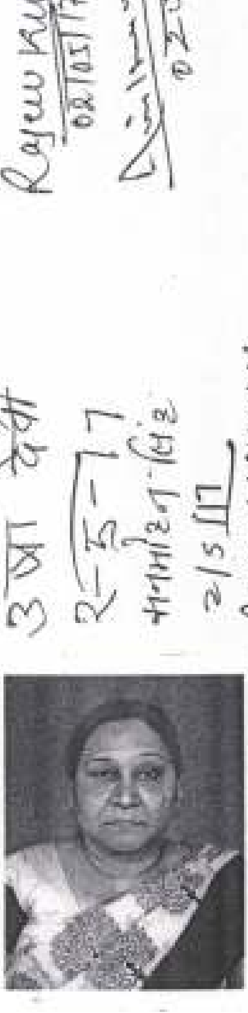
(4) श्री राजीव कुमार पिता का नाम श्री बासुदेव राय, निवासी- गायत्री सदन, बी.के. दत्ता लेन, न्यू जक्कनपुर, थाना- जक्कनपुर, जिला-पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मो.नं. 9334488688.

एवं

कात्यायनी होम्स (KATYAYANI HOMES) जो एक पार्टनरशीप फर्म के तहत संचालित है, जिसका कार्यालय- कंकड़बाग, मेन रोड, पटना द्वारा पार्टनर **(1) श्री अनिल कुमार बजाज,** पिता का नाम पुरुषोत्तम दास बजाज, निवासी- फ्लैट नं.- 302, पुष्पांजली बैंकटेश, बुद्ध मार्ग, पटना-800001 एवं **(2) श्री राजीव कुमार** पिता का नाम श्री बासुदेव राय, निवासी- गायत्री सदन, बी.के. दत्ता लेन, न्यू जक्कनपुर, थाना- जक्कनपुर, जिला- पटना, पिन-800001 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। मो.नं. 7277816400.

यह कि जमीन मालिक मौजा- चितकोहरा, महल्ला- जनता रोड, सर्वे थाना- फुलवारी, वर्तमान थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना के थाना नं.- 17, तौजी नं.- 5247, खाता नं. 339 एवं 342, प्लौट नं. 2208 एवं 2207, एराजी- 33.9531 डिसमिल 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 की भाग है।



Katyayani Homes

Partner

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक श्री राजीव कुमार पिता का नाम श्री बासुदेव राय, निवासी महल्ला- गायत्री सदन, बी0के0 दत्ता लेन, न्यू जक्कनपुर, थाना- जक्कनपुर, जिला-पटना की एराजी- 1.9531 डिसमील यानी 12 धुर 10 धुरकी जमीन स्वयं अर्जित जमीन है, जिसे निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा श्री संजय कुमार सिंह, पिता का नाम स्व. रामनाथ सिंह, निवासी ग्राम एवं पोस्ट- महुआ सिंह राय, थाना- महुआ, जिला- वैशाली, से क्रय की है, जिसका निबंधन जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या-485 पृष्ठ संख्या- 327 से 337 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 25463 द्वारा दिनांक 21.09.2012 को हुआ है। तब से श्री राजीव कुमार अपने क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे मे है।

यह कि अनुसूची-I मे वर्णित सम्पति में एराजी- 8 डिसमील जमीन श्रीमती उषा देवी, एराजी- 12 डिसमील जमीन श्री धर्मेन्द्र प्रसाद सिंह एवं 12 डिसमील जमीन शैलेन्द्र प्रसाद सिंह, शिवेन्द्र प्रसाद सिंह, एवं मनमोहन प्रसाद सिंह को टाईटील पार्टीशन सुट नं.- 74/31 वर्ष 1952/1955 ए.एस.जे.-III, पटना के न्यायालय द्वारा हुए अंतिम जय पत्र द्वारा दिनांक 10.06.1960/9.03.1961 को हासिल हुआ है। उषा देवी की तीन पुत्री यथा श्रीमती स्वाती कुमारी, श्रीमती सीमा कुमारी एवं शिखा सिंह है तब से उक्त जमीन मालिक अपने हिस्से में मिली सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में 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 मे 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 की 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:-

Katyayani Homes

Partner

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर **पी.एम.सी.** 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 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 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.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक **(1) श्रीमती उषा देवी, (2) श्री धर्मेन्द्र प्रसाद सिंह, (3) श्री शैलेन्द्र प्रसाद सिंह, श्री शिवेन्द्र प्रसाद सिंह एवं श्री मनमोहन सिंह** का 40-40 प्रतिशत एवं जमीन मालिक **श्री राजीव कुमार** का 50 प्रतिशत तथा शेष भवन निर्माता का हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

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 शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

Katyayani Homes

Partner

पटना

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I मे 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 उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** 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 सम्पति मे 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.** 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 **4 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **एक वर्ष** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित एग्रीमेंट की तिथि से गिनी जाएगी।

Katyayani Homes

Partner

12.1 डेवलपर एग्रीमेंट की निर्धारित अवधि समाप्त हो जाने के उपरान्त विकासक अगर निर्माण पूर्ण नहीं करते है तो सभी परिसम्पतियों पर मालिक का निर्विवाद अधिकार होगा साथ ही किसी भी देनदारी का पूर्ण दायित्व डेवलपर का होगा। निर्धारित अवधि गुजरने के बाद किसी भी प्रकार का विवाद (यदि कोई हो) का निपटारा डेवलपर के द्वारा किया जायेगा।

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 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 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 (1) **श्रीमती उषा देवी**, (2) **श्री धर्मेन्द्र प्रसाद सिंह**, (3) **श्री शैलेन्द्र प्रसाद सिंह, श्री शिवेन्द्र प्रसाद सिंह** एवं **श्री मनमोहन सिंह** का 40-40 प्रतिशत एवं जमीन मालिक **श्री राजीव कुमार का** 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 शेष हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति 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 यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर

Katyayani Homes

Partner

जमीन मालिक **(1) श्रीमती उषा देवी, (2) श्री धर्मेन्द्र प्रसाद सिंह, (3) श्री शैलेन्द्र प्रसाद सिंह, श्री शिवेन्द्र प्रसाद सिंह एवं श्री मनमोहन सिंह** का 40-40 प्रतिशत एवं जमीन मालिक **श्री राजीव कुमार का** 50 प्रतिशत का अधिकार होगा नक्शा पास होने के पश्चात फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

यह कि सम्बंधित प्राधिकार से नक्शा स्वीकृत होने के तुरंत बाद डेवलपर जमीन मालिक के साथ बैठक करके यह तय करेंगे कि जमीन मालिक को उनके अनुपातिक हिस्से के अनुरूप कौन-कौन सा फ्लैट और अन्य विकसित भाग दिया जायेगा।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी.** 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 है जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

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 जमा करना।

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

C. पानी, बिजुली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय

Katyayani Homes
Partner

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. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G इमारत कॅम्पलेक्स 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।

H. 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।

I. 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।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या

Katyayani Homes

Partner

खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

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

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(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 नही है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही 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

Katyayani Homes

Partner

झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही 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 है 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।

19. 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 है 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।

20. 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 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. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **''कात्यायनी होम्स (KATYAYANI HOMES)''** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ''...............'' होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा

Katyayani Homes

Partner

केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी.** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा डेवलपर के हिस्से या उनके हिस्से के खरीदार को उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति एवं इससे संबंधित सभी कार्रवाई, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड का भूगतान के उत्तरदायी एक मात्र डेवलपर होंगे। इसके अतिरिक्त उन्नयन क्रम में हुई देरी अन्य कार्य असफलता, उन्नयन क्रम में हुई देरी का विलम्ब शुल्क जो भी जमीन मालिक तय करेंगे या अनुबंधा विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) जमीन मालिक को हुई क्षती की पूर्ति डेवेलपर जमीन मालिक को करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है 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 है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. 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।

24. **पी.एम.सी. (पटना नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **एक वर्ष** की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत मे पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की 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।

Katyayani Homes
Partner

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

27. 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.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा,क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन 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 नही होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी.** 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 है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- चितकोहरा, महल्ला- जनता रोड, सर्वे थाना- फुलवारी, वर्तमान थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना के थाना नं.- 17, तौजी नं.- 5247, खाता नं. 339 एवं 342, प्लौट नं. 2208 एवं 2207, एराजी- 33.9531 डिसमील जमीन है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम, अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- महेश राय
दक्षिण :- रामप्रीत महतो वगैरह
पूरब :- काशीनाथ सिंह वगैरह
पश्चिम :- सहायक सड़क

Katyayani Homes
Partner

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 152, जोन-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मुल्य मो. 3,73,49,000/- (तीन करोड़ तिहत्तर लाख उन्चास हजार) रूपया 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, सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बिरला वाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी। सभी दिवारों पेंट की हुई होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी (सखुआ) का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी (सखुआ) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) या अल्युमिनियम के फ्रेम में खिड़कियाँ।

फर्श :- संगमरमर या भिट्रीफाईड का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- दोनों बाथरूम में गर्म पानी का नल सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

Katyayani Homes
Partner

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक ऊपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
2. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
3. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
4. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

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. शिरता सिंह 02/05/17
D/o - Late Sushil Kr Singh
Yarpur Rajputana, Gardanibagh, Rd-1
Patna - 800001.

2. विनय कुमार सिंह
पिता - स्व० सत्यनारायण सिंह
यारपुर राजपुताना रोड पटना।
2/5/17

शैलेन्द्र प्रसाद सिंह 02/05/2017
शिलेन्द्र प्रसाद सिंह 2/5/2017
उषा देवी 2-5-17
मनमोहन सिंह 2/5/17
शैलेन्द्र कु० सिंह 2/5/17
Rajeev Kumar 02/05/17

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

[signature] 02-05-17
Rajeev Kumar 02/05/17

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

Jay Anand
Chamber of Advocate
(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

मुद्रित किया:-
[signature]
(संजीव कुमार) अधिवक्ता
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

प्रमाण का सत्यापन बैंक ड्राफ्ट से किया। 02-05-17
सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया
जाँच लिपिक (न्यायालय ...)
जाँच लिपिक 2/5/17

Katyayani Homes
[signature]
Partner

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. 748000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	764500/-

Registration Fee — **FEE PAID**

A1	21000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	**21000**

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Registering Officer
Patna

Date: 02/05/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 02nd May 2017 by Usha Devi W/O Late Sushil Singh by profession Others. Status - Executant

उषा देवी
2-5-17
Signature/L.T.I. of Presentant **Date:02/05/2017**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shikha Singh' age '31' Sex 'F', 'Sushil Kumar Singh', resident of 'Yarpur Rajputana, Road No 1, Gardanibagh,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 02/05/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 92 on pages on 143 -160, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-14 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 02/05/2017

Token No. : 4727 Year : 2017 TS.No. : 4521 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 4069

Katyayani Homes
Partner

अन्दर मो. .... शब्दों में (रू. ....) मात्र !

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क / निबंधन शुल्क एंव भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) — Katyayani Homes, Office at Kankarbagh, Main Road, Patna

2.दस्तावेज का प्रकार — Development Agreement

3.निबंधन कार्यालय — जिला निबंधन कार्यालय, पटना

4.बैंक का नाम एवं शाखा — भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001**	743000
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001**	20000 1000 21000
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मदं-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल योग कुल राशि शब्दों में सात लाख चौसठ हजार रुपये	764000

216

स्थान Patna

तारीख 2.5.17

*चेक/ ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित पर कर दें।

*चेक/ ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी

Rajeev Kumar
जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं. ------------तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार
रु0 -------------------/ शब्दों में --रुपये प्राप्त किया।

अधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

215

जमापर्ची/Pay-in-slip   नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER
भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India
शाखा/Branch
दिनांक/Date 2.5.2017
खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/टीडीआर/एसटीडीआर/नकद क्रेडिट/सावधि ऋण खाता सं./
Type of Account: SB/CA/RD/TDR/STDR/CC/TL A/c. No.
खाता सं. A/c. No. 11097546042
के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of
नकद/चेकों के विवरण | राशि/Amount
5000-

SATYA PRINTS - 109199012

Katyayani Homes
Partner

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT OF INDIA
SHIKHA SINGH
SUSHIL KUMAR SINGH
14/01/1986
Permanent Account Number
DKJPS9187N
Signature

शिखा सिंह
02/05/17.

D/o Late Sushil Kr. Singh
Yarpur Rajputana
Rd-1, Gardanibagh,
Patna - 800001.

पहचान

Katyayani Homes

Partner

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
USHA DEVI
JAGDIP SINGH
27/06/1956
Permanent Account Number
BXSPD1222R
उषा देवी
Signature

उषा देवी

ayani Homes

Partner

Serial No. 6203 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 5897

Serial No. 6203 Deed No. 5897

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

This document was presented for registration on **19/05/2018** by **Anil Kumar Bajaj (Partner)**
A stamp duty of Rs. **177000**/- and other fees of Rs. **22500**/- 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: **5897** in Book No. **1**, Volume No. **155** on pages from **345** to **364** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **24** / Year **2018**

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

Date: 28/05/2018 Token No: 6347 /2018

6347/18

SCANNED BY

उपलेख की जाँच किया
एवं
दस्तावेज में अंकित दर्शित विवरणी के अनुसार सही पाया।
जाँच लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

19/05/2018

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

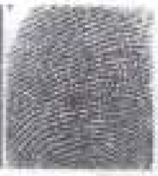
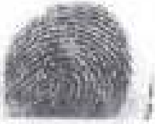
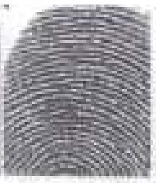
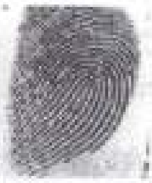
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 19.05.2018 को श्री वशिष्ट नारायण सिंह, पिता का नाम स्व0 हरवंश सिंह, निवासी महल्ला- यारपुर, राजपुताना, थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता-भारतीय, जिन्हे आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मो.नं. ....

Katyayani Homes
Partner

District Registry Office, Patna

Token Number 6347	Reg. Year 2018	Serial Number 6203	Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By Sig.	Anil Kumar Bajaj (Partner) 19-5-18						
Claimant Sig.	Anil Kumar Bajaj (Partner) 19-5-18	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Rajeev Kumar (Partner) Rajeev Kumar 19/05/2018						
Executant Sig.	Washistha Narayan Singh	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By Sig.	Abhishek Apurv 19/05/18						

यह दस्तावेज श्री वशिष्ठ नारायण सिंह
पुत्र श्री [illegible]
मे निष्पादित किया ऐसा अभिप्रेत है या नही, इसकी
जाँच करने के लिए उनके द्वारा भारतीय रजिस्ट्रीकरण
अधिनियम (इंडियन रजिस्ट्रेशन एक्ट) सं० 16, 1908
की धारा 38, उपधारा 2 के अधीन
श्री प्रवीण कुमार, लिपिक
के नाम कमीशन जारी किया जाता है।

निबंधन पदाधिकारी, पटना
19.5.2018

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Te... | Biometric Captured By 2800sop028

19/05/2018

Katyayani Homes

Partner

एवं

कात्यायनी होम्स (KATYAYANI HOMES) जो एक पार्टनरशीप फर्म के तहत संचालित है, जिसका कार्यालय- कंकड़बाग, मेन रोड, पटना द्वारा पार्टनर **(1) श्री अनिल कुमार बजाज,** पिता का नाम पुरूषोत्तम दास बजाज, निवासी- फ्लैट नं.- 302, पुष्पांजली बैंकटेश, बुद्ध मार्ग, पटना-800001 **एवं (2) श्री राजीव कुमार** पिता का नाम श्री बासुदेव राय, निवासी- गायत्री सदन, वी.के. दत्ता लेन, न्यु जक्कनपुर, थाना- जक्कनपुर, जिला- पटना, पिन-800001 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 मे वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। मो.नं. 7277816400.

यह कि जमीन मालिक मौजा- चितकोहरा, महल्ला- जनता रोड, सर्वे थाना- फुलवारी, वर्तमान थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना के थाना नं.- 17, तौजी नं.- 5247, खाता नं. 339 एवं 342, प्लौट नं. 2208 एवं 2207, एराजी- 8 डिसमिल है पर स्वामी के रुप मे स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे मे है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I मे वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I मे वर्णित सम्पति मे एराजी- 8 डिसमील जमीन को टाईटील पार्टीशन सुट नं.- 74/31 वर्ष 1952/1955 ए.एस.जे.-III, पटना के न्यायालय द्वारा हुए अंतिम जय पत्र द्वारा दिनांक 10.06.1960/9.03.1961 को हासिल हुआ है। तब से जमीन मालिक अपने हिस्से में मिली सम्पति पर स्वामी के रूप मे निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे मे है। अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी संख्या- 4770 पर लगान भुगतान करते 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 मे वर्णित जमीन के संबंध मे यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य मे किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या

Katyayani Homes
Partner

आज दि० - 23.05.2018 को ... मु० - आरपुर राजपुताना, थाना - गर्दनीबाग जि० - पटना निवास पर पहुँचकर उक्त श्री वशिष्ठ नारायण सिंह पुत्र - स्व० हरदेव सिंह की जाँच की। उनकी पहचान श्री राजीव रंजन सिंह पुत्र - श्री काशीनाथ सिंह ने मेरे संतोष के अनुरूप की है। अतः श्री वशिष्ठ नारायण सिंह ने स्वीकारा कि यह दस्तावेज उन्होंने निष्पादित की है।

(हस्ताक्षर)
23/5/18
कमिश्नर

सही वशिष्ठ नारायण सिंह
बाद राजीव रंजन सिंह
मोकिर निशान मेरे सामने बनाए
ता० - 23/05/18

25
Vol. 02/2018

राजीव रंजन सिंह
पुत्र - श्री काशी नाथ सिंह
आरपुर राजपुताना
थाना - गर्दनीबाग
जिला - पटना - 800001
ता० - 23/05/2018

26
Vol. 02/2018

उपर्युक्त रिपोर्ट से मेरा समाधान हो गया कि उक्त श्री वशिष्ठ नारायण सिंह ने यह दस्तावेज निष्पादित की है तदनुसार मैं इसे निबंधन के लिए स्वीकृत करता हूँ।

(हस्ताक्षर) 23.5.18
निबंधन पदाधिकारी पटना

Katyayani Homes
(हस्ताक्षर)
Partner

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 शर्तों 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.** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स 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 मे 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 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.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 40 प्रतिशत तथा शेष 60 प्रतिशत भवन निर्माता का हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि मे होगा।

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।

Katyayeni Homes
Partner

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 बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तों और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I मे 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 जिसमे किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी. को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी. 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, अभिकर्ताओ, कारीगरों, अभियंताओ 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. 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

Rajeev Kumar
19/05/2018

19/05/2018

Katyayani Homes

Partner

और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 4 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का एक वर्ष का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी

12.1 डेवलपमेंट एग्रीमेंट की निर्धारित अवधि समाप्त हो जाने के उपरान्त विकासक अगर निर्माण पूर्ण नही करते है तो सभी परिसम्पतियो पर मालिक का निर्विवाद अधिकार होगा साथ ही किसी भी देनदारी का पूर्ण दायित्व डेवलपर का होगा। निर्धारित अवधि गुजरने के बाद किसी भी प्रकार का विवाद (यदि कोई हो) का निपटारा डेवलपर के द्वारा किया जायेगा।

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 प्रावधानो एवं नियमो 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 मे 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 नही 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 का 40 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 शेष हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतो को ध्यान मे रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

Katyayani Homes
Partner

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक 40 प्रतिशत एवं विकासकर्ता का 60 प्रतिशत का अधिकार होगा नक्शा पास होने के पश्चात फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

यह कि सम्बंधित प्राधिकार से नक्शा स्वीकृत होने के तुरंत बाद डेवलपर जमीन मालिक के साथ बैठक करके यह तय करेंगे कि जमीन मालिक को उनके अनुपातिक हिस्से के अनुरूप कौन-कौन सा फ्लैट और अन्य विकसित भाग दिया जायेगा।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी.** 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 जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष

Katyayani Homes

Partner

उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे मे 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 शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत मे अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियो को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र मे अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

G इमारत कम्पलेक्स मे फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज मे आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत मे अपना हिस्सा बंधक रखना।

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

I. 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 नही होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या

Rajeev Kumar 19/05/2018

Anil Kumar Singh 19/05/2018

Katyayani Homes
Anil Kumar Singh
Partner

खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

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

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही 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 नही है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही 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 नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन

Rajeev Kumar
19/05/2018

19/05/2018

Katyayani Homes
Partner

पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय मे कोई मुकदमा नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही 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 मे डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन मे कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत मे उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है 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 मे लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स मे निर्मित क्षेत्र का बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष मे उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **''कात्यायनी होम्स (KATYAYANI HOMES)''** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **''गोकुल धाम ....''**

Rajeev Kumar 19/05/2018

19/05/2018

Katyayani Homes
Partner

होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी.** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा डेवलपर के हिस्से या उनके हिस्से के खरीदार को उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति एवं इससे संबंधित सभी कार्रवाई, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड का भूगतान के उत्तरदायी एक मात्र डेवलपर होंगे। इसके अतिरिक्त उन्नयन क्रम में हुई देरी अन्य कार्य असफलता, उन्नयन क्रम में हुई देरी का विलम्ब शुल्क जो भी जमीन मालिक तय करेंगे या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) जमीन मालिक को हुई क्षती की पूर्ति डेवेलपर जमीन मालिक को करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है 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 है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. 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 नामिनो द्वारा वहन किया जाएगा।

24. **पी.एम.सी. (पटना नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **एक वर्ष** की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण मे असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं 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 आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा,

Rajeev Kumar
19/05/2018

19/05/2018

Katyayani Homes
Partner

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।

26. डेवेलपर **पी.एम.सी.** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन 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 **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा,क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन 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 नही होंगे।

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

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

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- चितकोहरा, महल्ला- जनता रोड, सर्वे थाना- फुलवारी, वर्तमान थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना के थाना नं.- 17, तौजी नं.- 5247, खाता नं. 339 एवं 342, प्लौट नं. 2208 एवं 2207, एराजी- 8 डिसमील जमीन है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम, अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

Katyayani Homes
Partner

चौहद्दी

उत्तर :- श्रीमती उषा देवी

दक्षिण :- रामप्रीत महतो वगैरह

पूरब :- काशीनाथ सिंह वगैरह

पश्चिम :- धर्मेन्द्र सिंह वगैरह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 152, जोन-3** पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजारे मूल्य मो. 88,00,000/- (अठासी लाख) रूपया 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, सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बिरला वाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी। सभी दिवारों पेंट की हुई होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी (सखुआ) का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी (सखुआ) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नही होगा।

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) या अल्युमिनियम के फ्रेम में खिड़कियाँ।

फर्श :- संगमरमर या भिट्रीफाईड का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- दोनों बाथरूम में गर्म पानी का नल सफेद glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.

Katyayani Homes
Partner

वी.सी. conduit wiring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
2. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
3. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
4. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमे ताँबे का तार होगा।

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

गवाहगण: -

1. Abhishek Apurv 19/5/2018
S/o Sri Ravi Shankar Pd Singh
R/o. 202 B Kaushalya Estate,
Dak bunglow, Patna - 1

Omprakash yadav 19/5/2018
2. OM PRAKASH YADAV
S/o GAURISHANKAR YADAV
Vill+POST. DARKA DEYA PS
KRISHNA BARHAM DISTT
BUXAR. (Bihar)

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

19/05/2018

Rajeev Kumar
19/05/2018

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:-

(मनोज कुमार) अधिवक्ता
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

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

Chamber of ... Advocate
(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

चलान का सत्यापन बैंक स्क्रौल से किया।
18/5/18
(अनिल कुमार)

सभी प्रकार के चेक से गुजर ...
18/5/18

Katyayani Homes
Partner

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.**	**177000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs.**	**0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**199500/-**

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	**0**	K1c	**1000**	Mb	**0**
A10	**0**	E	**20000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**22000**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22500

Registering Officer
Patna

Date: 19/05/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 19th May 2018 by Anil Kumar Bajaj (Partner) S/O-Purushottam Das Bajaj by profession Others. Status - Claimant

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:19/05/2018**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Abhishek Apurv' age '32' Sex 'M', 'S/O-Ravi Shankar Prasad Singh', resident of 'D-202, Kaushalya Estate, Dak Bunglow Chauraha, Bandar Bagicha, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 19/05/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 155 on page no. 345 to 364 for the year 2018 and stored in CD Volume No. 24 , year 2018. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

SCORE 4.1

Registering Officer

Date : 28/05/2018

Token No. : 6347 **Year : 2018** **S.No. : 6203** **SCORE Ver.4.1** **Deed No. : Patna**

DEED NO: 5897

Katyayani Homes

Partner

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	BHR201805088352M
	VIEW
DSRO CODE	**2800**
Party Name	Katyayani Homes
Stamp Duty-(R0030021030001)	177000
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	22000
LLR & Proc Fee-(R0029008090906)	0
Challan Total Amount	199000
Status	**Success**
Payment Date	2018-05-19 14:18:50.0
CIN	null

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

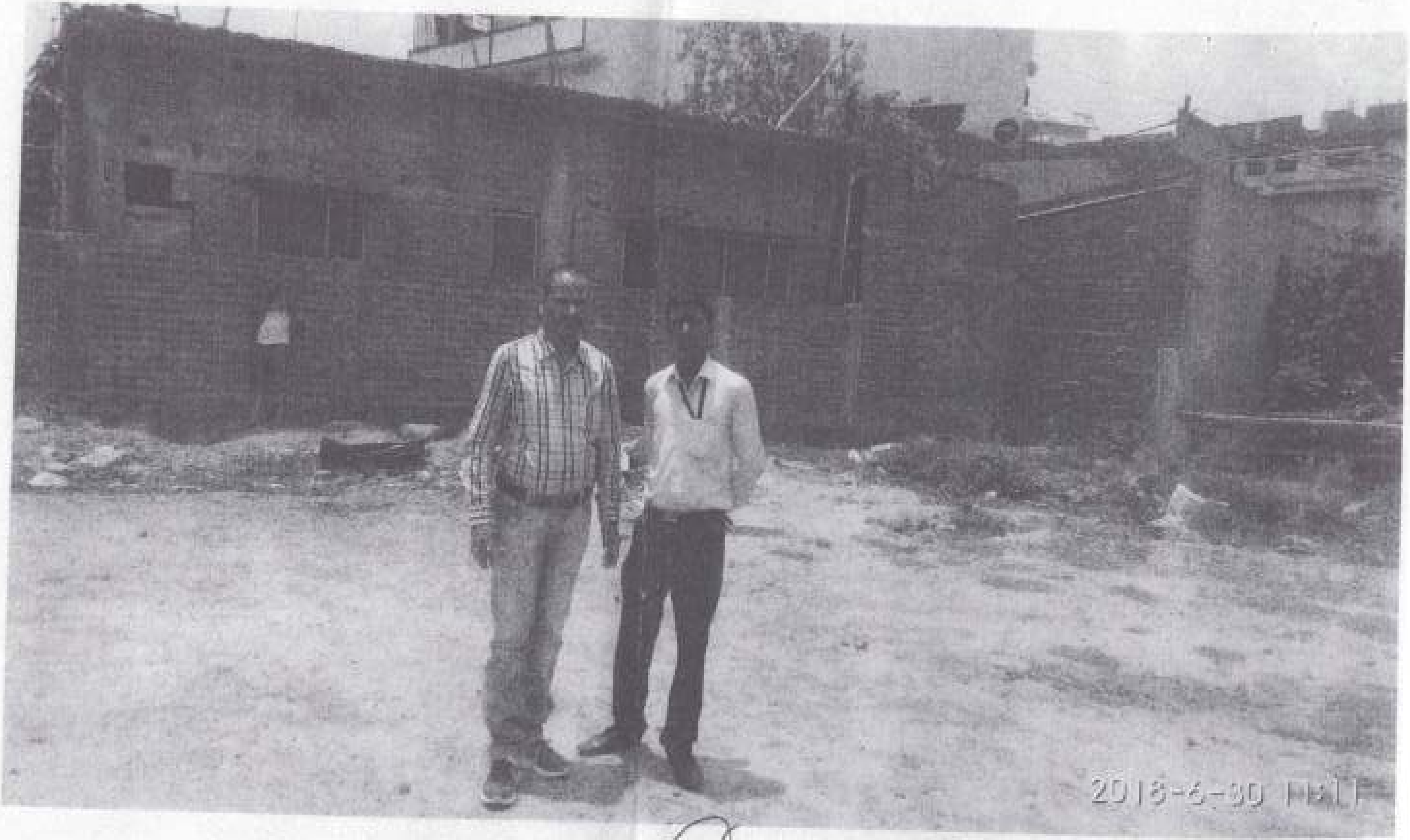
copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

Katyayani Homes
Partner

Katyayani Homes

Partner

Taken 6347 Deed 5897 Date 28/5/2018



30/6/2018

Katyayani Homes

Partner

Serial No. 4537 Circle:-:Patna

Page

Book No. :- 1 Deed No. 4082

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

बिहार BIHAR

क्र० सं० 1291 ता० 02.05.17 मुल्य 5000 सीड सं० 1

क्रेता का नाम एवं पता

805991

Serial No. 4537

Deed No. 4082

हरविन्दर पाल सिंह मुद्रांक

Govt. of Bihar

15/2008 समाहरणालय, पटना

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

The document was presented for registration on **02/05/2017** by **Kashinath Singh**

A Stamp Duty of Rs. **287000**/- and other Fees of Rs. **21500**/- 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. **4082** in Book No. **1**, Volume No. **92** on pages from **326** to **343** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **15** / Year **2017**

Date: 02/05/2017

Token No: 4737 /2017

Signature with Date

(**Prashant Kumar**)

Registering Officer, **Patna**

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

जाँच लिपिक

(अरुण कुमार महाराज)

SCANNED BY

(SHASHI BHUSHAN PATHAK)

OPERATOR

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 02.05.2017 को

(1) श्री काशीनाथ सिंह पिता का नाम स्व. रामचन्द्र सिंह

Katyayani Homes

Partner

District Registry Office,Patna

Token Number 4737 Reg. Year 2017 Serial Number 4537 Deed Number 4082

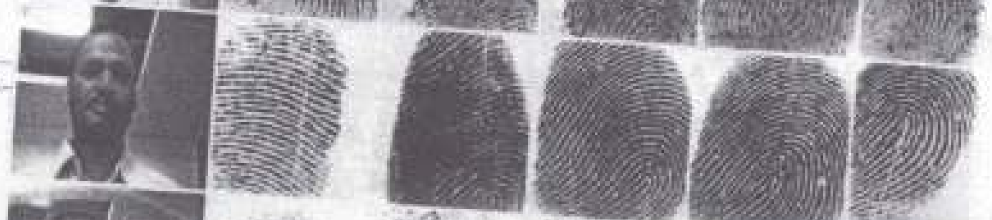
PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little

Claimant Anil Kumar Bajaj

Sig. Anil Kumar Bajaj 02-05-17

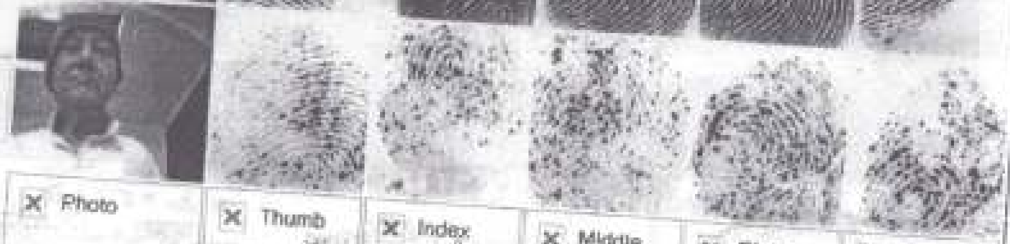
Claimant Rajeev Kumar

Sig. Rajeev Kumar 02/05/17



Presented By Kashinath Singh

Sig. काशीनाथ सिंह 2/5/17



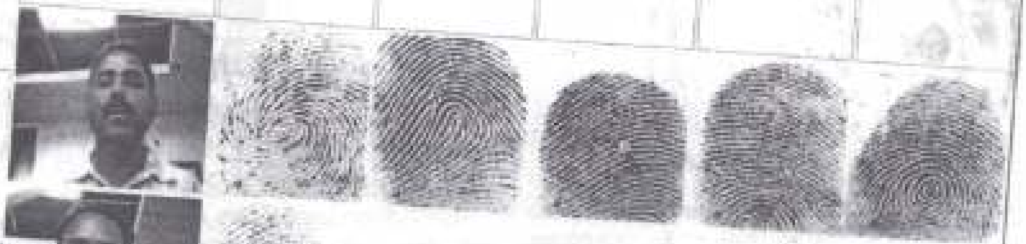
Executant Kashinath Singh

Sig.

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
☒	☒	☒	☒	☒	☒

Executant Rajiv Ranjan Singh

Sig. राजीव रंजन सिंह 2/5/17



Identified By Satendra Kumar Singh

Sig. Satendra Kumar Singh 2-5-2017

Katyayani Homes

Anil Kumar Bajaj

Partner

(2) श्री राजीव रंजन सिंह पिता का नाम श्री काशीनाथ सिंह, दोनो निवासी महल्ला- यारपुर, राजपुताना, थाना- गर्दनीबाग, 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।

मो.नं. 9608878344.

एवं

कात्यायनी होम्स (KATYAYANI HOMES) जो एक पार्टनरशीप फर्म के तहत संचालित है, जिसका कार्यालय- कंकड़बाग, मेन रोड, पटना द्वारा पार्टनर **(1) श्री अनिल कुमार बजाज,** पिता का नाम पुरूषोत्तम दास बजाज, निवासी- फ्लैट नं.- 302, पुष्पांजली बैंकटेश, बुद्ध मार्ग, पटना-800001 एवं **(2) श्री राजीव कुमार** पिता का नाम श्री बासुदेव राय, निवासी- गायत्री सदन, बी.के. दत्ता लेन, न्यू जक्कनपुर, थाना- जक्कनपुर, जिला- पटना, पिन-800001 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 मे वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो.नं. 7277816400.

यह कि जमीन मालिक मौजा- चितकोहरा, महल्ला- जनता रोड, सर्वे थाना- फुलवारी, वर्तमान थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना के थाना नं.- 17, तौजी नं.- 5247, खाता नं. 339 एवं 342, सर्वे प्लौट नं. 2208 एवं 2207, एराजी- 13 डिसमिल 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 मे वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I मे वर्णित सम्पति मे एराजी- 4 डिसमील जमीन काशीनाथ सिंह की स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसे काशीनाथ सिंह ने निबंधित वसीका बिक्रय पत्र के द्वारा श्री यमुना (जमुना) महतो आत्मज स्व. चन्दा महतो, निवासी-

Katyayani Homes

Partner

हेमजापुर, थाना- धरहारा, जिला- मुंगेर से दिनांक 15.10.2007 को क्रय की है, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना मे पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- 361, पृष्ठ संख्या- 341 से 348 तक पर अंकित कर सी.डी.- 56 मे कुल 8 पृष्ठो मे संधरित कर वसीका संख्या- 23925 हुआ है। तब से काशीनाथ सिंह अपने क्रय की गयी सम्पति पर स्वामी के रूप मे निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है।

यह कि अनुसूची-I मे वर्णित सम्पति में एराजी- 9 डिसमील जमीन जमीन मालिकगण को टाईटील पार्टीशन सुट नं.- 74/31 वर्ष 1952/1955 ए.एस.जे.-III, पटना के न्यायालय द्वारा हुए अंतिम जय पत्र द्वारा दिनांक 10.06.1960/9.03.1961 को हासिल हुआ है। तब से उक्त जमीन मालिक अपने क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप मे निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में 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 मे यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य मे 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 मे वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणो 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.** 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 मे 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

Kalyayani Homes

Partner

कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने मे 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 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.** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से मे जमीन मालिक का 43 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 57 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

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 है उन शर्तों और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I मे वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नकशा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमे 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

Katyayani Homes
Partner

किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** 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 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.** 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 **4 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह माह** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

12.1 डेवलपर एग्रीमेंट की निर्धारित अवधि समाप्त हो जाने के उपरान्त विकासक अगर निर्माण पूर्ण नही करते है तो सभी परिसम्पतियों पर मालिक का निर्विवाद अधिकार होगा साथ ही किसी भी देनदारी का पूर्ण दायित्व डेवलपर का होगा। निधारित अवधि गुजरने के बाद किसी भी प्रकार का विवाद (यदि कोई हो) का निपटारा डेवलपर के द्वारा किया जायेगा।

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 करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष

Katyayani Homes
Partner

स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय मे निबंधन करेंगे जिसमे 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 नही 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 43 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटो पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 57 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 43 प्रतिशत का अधिकार होगा नक्शा पास होने के पश्चात फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

यह कि सम्बंधित प्राधिकार से नक्शा स्वीकृत होने के तुरंत बाद डेवलपर जमीन मालिक के साथ बैठक करके यह तय करेंगे कि जमीन मालिक को उनके अनुपातिक हिस्से के अनुरूप कौन-कौन सा फ्लैट और अन्य विकसित भाग दिया जायेगा।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर,

Katyayani Homes
Partner

कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी. एम.सी. 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 है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

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

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन 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 खरीदारो एवं lease लेनेवालो 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. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस

Katyayani ...
Partner

शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज मे आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 57 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष मे खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करे।

I. 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 नही होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड मे योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों,

Katyayani Homes
Partner

घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही 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 नही है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही 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 नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय मे कोई मुकदमा नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही 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 सौप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

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

Katyayani Homes

Partner

19. 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 है 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।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 57 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. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **''कात्यायनी होम्स (KATYAYANI HOMES)''** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ''...............'' होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी.** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा डेवलपर के हिस्से या उनके हिस्से के खरीदार को उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति एवं इससे संबंधित सभी कार्रवाई, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड का भूगतान के उत्तरदायी एक मात्र डेवलपर होंगे। इसके अतिरिक्त उन्नयन क्रम में हुई देरी अन्य कार्य असफलता, उन्नयन क्रम में हुई देरी का विलम्ब शुल्क जो भी जमीन मालिक तय करेंगे या अनुबंधा विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) जमीन मालिक को हुई क्षती की पूर्ति डेवेलपर जमीन मालिक को करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है 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

Katyayani Homes
Partner

विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. 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।

24. **पी.एम.सी. (पटना नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छह माह** की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) 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 आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन 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।

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

27. इमारत की योजना मे डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर मे 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

Katyayani Homes
Partner

क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नही होंगे।

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

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

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- चितकोहरा, महल्ला- जनता रोड, सर्वे थाना- फुलवारी, वर्तमान थाना- गर्दनीबाग, जिला- पटना के थाना नं.- 17, तौजी नं.- 5247, खाता नं. 339 एवं 342, प्लौट नं. 2208 एवं 2207, एराजी- 13 डिसमील जमीन है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम, अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- रामईश्वर सिंह वगैरह
दक्षिण :- गोपाल शरण सिंह
पूरब :- श्री जगदीश सिंह
पश्चिम :- उषा देवी वगैरह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 152, जोन-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,43,00,000/- (एक करोड़ तेतालीस लाख) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत भूकंपसेधी आर.सी.सी. फ्रेम ढ़ांचा।

civil कार्य :- पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत उच्च कोटी का सिमेंट, बालू, मसाला एवं प्रथम श्रेणी का ईट। प्रथम श्रेणी के ईट से निर्मित ईमारत जिसकी बाहरी दीवार 10इंच एवं भीतरी दीवार की मोटाई 5इंच का होगा साथ ही लोड बेयरिंग दीवार 10इंच का होगा। दीवार एवं सिलिंग मे पी.ओ.पी.

Katyayani Homes
Anil Kumar Dy
Partner

Rajeev Kumar
02/05/17

राजीव कुमार सिंह
02/05/17

के साथ वासेबल डिस्टेम्पर करना होगा।

लोहा :- कामधेनु/मगध/कैप्टन एवं आई.एस.आई. ब्राण्ड का होगा।

दरवाजे :- दरवाजे का चौखट उच्च कोटी के लकड़ी का होगा मेन दरवाजे का पल्ला एवं बाकी दरवाजे का पल्ला ग्रीनप्लाई का होगा। मेन दरवाजे के बाहर 32 एम.एम. लोहे का गेट ग्रील देना होगा। सभी दरवाजे पर दो तह सिंथेटिक इनामेल पेंट होगा। पेंट की गुणवत्ता उच्च कोटी की होगी।

खिड़कियाँ :- लकड़ी या Aluminium के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ, जिसमें ग्रील बाहर से लगा हो।

फर्श :- मार्बल 1'×1.5' का होगा।

शौचालय :- शौचालय में गर्म/ठंढ़ा पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक होगा। शौचालय का पैन/बेसिन पेरीवेयर का एवं और अन्य सभी सामान ISI ब्राण्ड का होगा। टाईल्स लगान वक्त या अन्य सामाने लगाने वक्त भूस्वामी के पसंद का ख्याल करना होगा। बाथरूम का फर्स पर टाईल्स। मार्बल होगा। बाथरूम मे गीजर प्वाईंट के साथ उचित पानी की सुविधा प्रदान करना होगा।

भंडार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

रसोई घर :- रसोई घर का फर्श मार्बल/टाईल्स लगा होगा। हरा संगम कार्यकारी platform एवं स्टील का सिंक लगाना होगा। रसोई घर का दीवार पर 7' तक टाईल्स लगाना होगा। रसोई घर मे गीजर का प्वाईंट एवं उचित पानी की सुविध ा करना होगा।

बिजली व्यवस्था:- Anchor या Havel's का वायर का उपयोग करते हुए concealed पी. वी.सी. conduit wiring करना होगा बिजली का सारा सामान Anchor या Havel's कम्पनी का लगाना होगा। सभी रूम में पावर प्लग एवं टी.भी. का प्वाईंट देना होगा। शयन कक्ष एवं ड्राईंग रूप में ए.सी. का प्वाईंट देना होगा।

उपर्युक्त specifications मे promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विद्येटाताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

Katyayani Homes

Partner

3. सामूहिक सेवा के लिए अतिरिक्त खर्च पर जेनरेटर लिफ्ट एवं टांसफर्मर।
4. बैठकखाने मे एक टेलीफोन प्वाइंट रहेगा।
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमे ताँबे का तार होगा।

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

गवाहगण:-

1. Satendra Kumar Singh
S/o Sree Maheshwari Pr. Singh
Harichandra Nagar
Sipara, Patna
2-5-2017

2. रंजन कुमार
पिता - श्री शिवकुमार प्रसाद
पटना
2/5/17

राजीव रंजन सिंह
2/5/17

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Rajeev Kumar
02/05/17

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

मुद्रित किया:-

(संजीव कुमार) अधिवक्ता
उद्योगीश्री का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

Chamber of Advocate
(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

बयान का सत्यापन ... किया।

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

Katyayani Homes
Partner

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.	287000/-
Addi.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	303500/-

Registration Fee

A1	21000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		21000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 02/05/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 02nd May 2017 by Kashinath Singh Late Ram Chandra Singh by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:02/05/2017**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Satendra Kumar Singh' age '53' Sex 'M', 'Maheshwari Prasad Singh', resident of 'Hari Chandra Nagar, Sipara, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 02/05/2017

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 92 on pages on 326 -343, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-15 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 02/05/2017

Registering Officer
Patna

Token No. : 4737 Year : 2017 S.No. : 4637 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 4082

Katyayeni Homes
Partner

अन्दर मो. .... शब्दों में (रू. ....) मात्र !

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क / निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) — Katyayani Homes, Office at Kankarbagh, Main Road, Patna

2. दस्तावेज का प्रकार — Development Agreement

3. निबंधन कार्यालय — जिला निबंधन कार्यालय, पटना

4. बैंक का नाम एवं शाखा — भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा, पटना

170

5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001**	83000
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001**	20000 1000 21000
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मद- प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल योग कुल राशि शब्दों में [illegible]	104000

170

स्थान Patna

तारीख 2/5/17

R. Kumar
जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

*चेक/ ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित पर कर दें।

*चेक/ ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं. ------------तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार

रू0 ------------------/ शब्दों में ---रुपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

जमापर्ची / Pay-in-slip   नकद/अंतरण CASH/TRANSFER
भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India
Branch Main
Date 2/5/17
खाते का प्रकार / Type of Account
खाता सं. / A/c. No.
Account
रुपये (शब्दों में) / Rupees (in words) [illegible]

Katyayani Homes
Partner