Serial No. 351 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 307

Serial No. 351 Deed No. 307

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

This document was presented for registration on **10/01/2024** by **Avinash Kumar**
A stamp duty of Rs. **42200**/- and other fees of Rs. **26525**/- 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. **307** in Book No. **1**, Volume No. **7** on pages from **352** to **363** and has been preserved in total **12** pages in C.D. No. **1** / Year **2024**

10/1/2024
Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 10/01/2024 Token No: 361 /2024

SCANNED

T-361

दस्तावेज की जाँच मिलान एवं वस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणों के अनुरूप सही पाया।
30/10/1
जोध सिंघवी
(अभिषेक कुमार)
30व0लि0

For R.R. BUILDERS & INFRACON
Sudha Kumari
10/1/24

उन्नयन मनोबन्ध
Development Agreement

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक ...10.....माह जनवरी वर्ष 2024 को

श्री अविनाश कुमार (आधार संख्या–5164 9802 8544, पैन संख्या–DHMPK5845M, **मो0**–7856951182, पेशा–किसान), **पिता स्व0 रामपुकार सिहं,**
निवासी – लखनी बिगहा, थाना–दानापुर, पोस्ट – खगौल, पटना, जिला– पटना बिहार, एक भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। ब जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें, जिन्हें इस **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

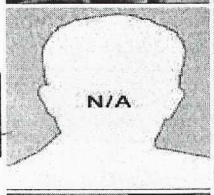
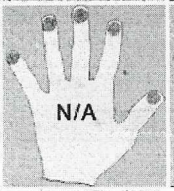
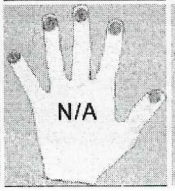
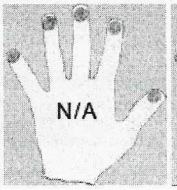
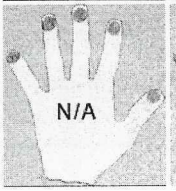
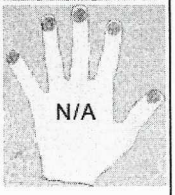
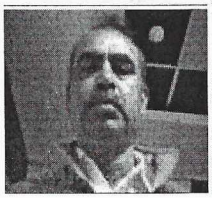
अविनाश कुमार 10/1/24

एवं

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
सत्यमेव जयते
पटना

District Registry Office,Patna

Token Number 361	Reg. Year 2024	Serial Number 351	Deed Number 307

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	R.R. Builders And Infracon (Through Sudha Kumari)						
Sig.	Sudha Kumari 10/01/2024						
Presented By	Avinash Kumar						
Sig.	अविनाश कुमार 10/01/2024						
Executant	Avinash Kumar						
Sig.	अविनाश कुमार 10/01/2024	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Sanjay Kumar						
Sig.	Sanjay Kumar 10/01/2024						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133



अविनाश कुमार
10/01/2024



अविनाश कुमार वर्णित मुखि का स्वत -
चित्रीकरण किया जानेवाला वर्णित मुखि
की फोटो दस्तावेज में अनुरूप पाया।

Manoj Kumar
10/1/24

"आर0 आर0 बिल्डर्स एण्ड इन्फ्राकॉन(R. R. Builders & Infracon) PAN NO.- ABCFR7754F पार्टनरशीप एक्ट के अर्न्तगत स्थापित एवं निबंधित है जिसका निबंधन कार्यालय जेड–19, आशियाना नगर फेज नं0– 1, पटना द्वारा पार्टनर **श्रीमती सुधा कुमारी पति स्व0 राजेश कुमार** (AADHAAR- 3956 5170 5445) निवासी जेड–19, आशियाना नगर, फेज– 1, जिला– पटना– 800025, बिहार, एक भारतीय नागरिक जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिस उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इस द्वितीय पक्ष के रूप वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक **श्री अविनाश कुमार पिता स्व0 रामपुकार सिहं,** मौजा– **लखनी बिगहा**, सर्वे थाना दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, जिला– पटना, **थाना नं0– 41**, तौजी न0–5225, **खाता नं0– 130 (एक सौ तीस), खेसरा नं0– 1412 (एक हजार चार सौ बारह)** रकवा **7.875** डेसीमल यानि 3429.72 वर्ग फीट भूमि है जिसपर स्वामी के रूप स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिर्पूक दखल–कब्जे रह रहें है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 20,55,375 (बीस लाख पचपन्न हजार तीन सौ पचहत्तर रूपया मात्र) है। जिसका जमाबन्दी संख्या–2903, पृष्ठ संख्या–58170, भाग वर्तमान–25, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या–212139900067521 हैं जिसपर सालाना लगान जमा हो रहा हैं।

यह कि वर्णित सम्पति जमीन मालिक कि खानदानी/खतियानी संपति हैं। खतियान मे **हुकुम महतो** का नाम अंकित हैं जो जमीन मालिक के पुर्वज हैं। जो कि पारिवारिक बटबारा दिनांक 18/12/2016 के माध्यम से प्राप्त हुआ हैं। जिसपर जमीन मालिक काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर हर प्रकार से उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे हैं।

"चौहदी"

उतर	–	पार्ट प्लॉट संख्या 1410(**आर0 आर0 बिल्डर्स एण्ड इन्फ्राकॉन**)।
दक्षिण	–	पार्ट प्लॉट संख्या 1412।
पूरब	–	पार्ट प्लॉट संख्या 1412(**आर0 आर0 बिल्डर्स एण्ड इन्फ्राकॉन**)।
पश्चिम	–	पार्ट प्लॉट संख्या 1410 (**आर0 आर0 बिल्डर्स एण्ड इन्फ्राकॉन**) एवं प्लॉट संख्या–1413 ।

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

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– 1 वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बन्धनों पर किया जायः–

For R.R. BUILDERS & INFRACON
Sudha kumari
Partner

अवर निबंधक का कार्यालय
जिला पटना

अवर निबंधक के रूप में मुक्त पाये
10/1/24

1. यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची – 1 की जमीन पर **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप 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 किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगें।

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से जमीन मालिक को **45%** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र**(Super Builtup)** एवं प्रत्येक फ्लैट एक पाकिंग के साथ मिलेगा एवं भवन **निर्माता को भी 55% हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र(Super Builtup),** फ्लैट क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र इत्यादि होगा।

5. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन उच्च कोटि का होगा और उक्त इमारत प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेगे।

6. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

7. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं ओर डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– II वर्णित है।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिस किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो उच्च कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार (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 के नक्शा की स्वीकृति हेतु **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

9. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

10 यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगर, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति 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 **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल**

M.R. BUILDERS & INFRACON
Sudha Kumari
18/01/2021

नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और अन्य सक्षम प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

11. 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 नक्सा की स्वीकृत/रेरा पंजिकरण की तिथी से 5 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **6 माह** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा नक्सा/रेरा स्वीकृत की तिथि से गिनी जाएगी। यह समय सीमा जमीन के पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त रहने के बाद ही लागु होगा। अगर डेवेलपर समय पर र्निमाण कार्य पुर्ण कर जमीन मालिक को सुपुर्द नहीं करते है तो मुआवजा स्वरूप निर्मित क्षेत्र का सरकारी दर पर बैंक का साधारण व्याज दिया जाएगा।

12. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने का हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय निबंधन करेंगे जिस उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिस जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। ठीक उसी प्रकार जमीन मालिक र्निमित फ्लैट का अधिकार प्राप्त कर अपने हिस्से मे पडने वाले फ्लैट गिरवी रखे, ऋण ले, विक्री कर पैसा अपने खाते मे रखे जैसे चाहे फ्लैट एवं कार पार्किंग का उपयोगकर सकते है इससे विकासक को न आपत्ति है न भविष्य मे होगा।

13. 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 **45 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र**(Super Builtup)** एवं प्रत्येक फ्लैट एक पाकिंग के साथ मिलेगा एवं प्रत्येक फ्लैट एक पाकिंग के साथ 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 रूप से उनको **55 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान रखते हुए निर्माण उच्च कोटि का होगा।

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

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को उपरोक्त कंडिका–5 अंकित परम निर्मित क्षेत्र का अधिकार होगा जिसका प्रस्तावित भवन का नक्सा स्वीकृत होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु फ्लैट "जमीन मालिक का क्षेत्र' का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा अपार्टट के 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 रूप से उपयोग की जाएंगी। जमीन मालिक के फ्लैटों बिजली मीटर लगाने का खर्च बिकासक द्वारा वहन किया जाएगा।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

For B.R. BUILDERS & INFRACON
Sudha Kumari
10/01/24

सुधा कुमारी
10/01/24

16. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और/ अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (cts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिस खास बातें निम्नवत हैं :–

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार डेवलपर/जमीन मालिक के नाम 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 नियुक्ति करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिट, 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 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 मामलें, मुकद 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/सम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं सम लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 सुपुर्तगी नहीं करेंगे।

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **55 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष 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 परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त 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 योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का

बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते 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 भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचन बद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा (statutory) कागजातों को **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** 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 कोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और यह विवाद मुक्त है तथा 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 कोई याचिका या व्यवस्था नहीं चल रहा हैं और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्ध करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से बसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि जमीन मालिक के अलावा जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। तथा अगर भविष्य ऐसा दावा पेस होता है तो वो जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र से उसका निपटारा करेंगे और डेवलपर का उस कोई लेना देना नहीं होगा तथा डेवलपर का हिस्सा पूरी तरह से ऐसे किसी भी मामले से बाहर एवं स्वतंत्र होगा।

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

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय 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 भुगतन करेंगे।

(vii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

(ix) अपने हिस्से के फ्लैट के अधिकार से संबंधित किसी तरह का कर (आयकर, सेवा कर, नगर निगम का कर) दोनों प्रार्टी अपने–अपने हिस्से का खुद भुगतान करेंगे।

for M.J. BUILDERS & INFRACOM
Sudha Kumari
PARTNER

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत 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।

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सारा निर्माण इमारत के निंधारित नाम से होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम 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 शुल्क या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगें।

20. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

21. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिस हस्तांतारण का स्टाम्प खर्च और निबंधिन खर्च शामिल हैं, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

22. भवन निर्माण की समय सीमा उन्नयन मनोबन्ध निबंधन होने के उपरांत नक्शा की स्वीकृति/रेरा पंजिकरण की तिथी से पॉच वर्ष होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने (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 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।

23. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी का टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

24. डेवेलपर **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** 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 करायेंगें

25. इमारत की योजना डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमे भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. उक्त इमारत या परिसर 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 पुर्ण क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर

for R.R. BUILDERS & INFRACON
Sudha Kumari
10/04/24

अतिरिक्त जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकद बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

27. प्रस्तावित इमारत **पी0एम0सी0/पी0एम0ए0/खगौल नगर परिषद/सक्ष्म प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची– I

मौजा– **लखनी बिगहा**, सर्वे थाना दानापुर, अवर निबंध्न कार्यालय, दानापुर, जिला– पटना, अन्दर **थाना नं0– 41**, तौजी न0–5225, **खाता नं0– 130 साठ), खेसरा नं0– 1412 (एक हजार चार सौ बारह)** रकवायानि **7.875** डेसीमल यानि 3429.72 वर्ग फीट भूमि है जिसपर स्वामी के रूप स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिर्पूक दखल–कब्जे रह रहें है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 20,55,375 (बीस लाख पचपन्न हजार तीन सौ पचहत्तर रूपया मात्र) है।

"चौहदी"

उतर	–	पार्ट प्लॉट संख्या 1410(**आर0 आर0 बिल्र्डस एण्ड इन्फ्राकॉन**)।
दक्षिण	–	पार्ट प्लॉट संख्या 1412।
पूरब	–	पार्ट प्लॉट संख्या 1412(**आर0 आर0 बिल्र्डस एण्ड इन्फ्राकॉन**)।
पश्चिम	–	पार्ट प्लॉट संख्या 1410 (**आर0 आर0 बिल्र्डस एण्ड इन्फ्राकॉन**) एवं प्लॉट संख्या–1413 ।

अनुसूची– II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त ढ़ाचावत विवरणः–

ढ़ांचा	:–	आर. सी. सी. फ्रेम ढ़ांचा ।
छत	:–	आर. सी. सी. का छत ।
ईट	:–	प्रथम कोटी का ईट/ACC Block/Fly Ash Brick लगेगा।
फर्श	:–	काजरिया या फेमस टाइल्सए समस्त फर्श क्षेत्र में लगेगा।
परिसज्जन	:–	समस्त अंदर का क्षेत्र में वाल पुट्टी रहेगा और केवल बाहर वेदर कोट का होगा।
दरवाजे	:–	सभी दरवाजा 32 mm मोटा Green/Century या Poly Wood उच्च कोटी का होगा। चौखट कपूर, साल का पेंट किया हुआ या Poly Wood का होगा।
खिड़कियाँ	:–	सभी खिड़कियाँ एल्युमिनियम/UPVC का पिन हैड ग्लास के साथ होगा।
शौचालय	:–	शौचालय की दीवाल से 7 फिट उचाई तक टाइल्स और एक बेसिन के साथ एक बंधेज पॉइंट, सावर पॉइंट रहेगा।

जिला अवर निबंधक पटना सत्यमेव जयते

For R.R. BUILDERS & INFRACON
Sudha Kumari
Partner

रसोई घर :– Green Marble का कार्यकारी Platform तथा steel का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उच्च रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा।

बिजली व्यवस्थाः– मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. wirring. सारा फिटिंक सामग्री ISI Mark उच्च कोटी का होगा।

लिफ्ट :– आवश्यक भार वहन करने योग्य उच्च कोटी का लिफ्ट होगा।

पानी का साधनः– छत से उपर R.C.C टैंक और जिसका सप्लाई गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

गवाहगणः–

1. Sanjay Kumar
S/o - Sri - Ashok Kumar
At - Ramneeri - 4
P.o - Ashiana Nagar
Patna - 25
10/01/24

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
जमीन मालिक

2. Sunil Kumar Singh
S/o Late K.N. Singh
At 7 Abhiyanta Nagar
Patna-25
10/01/24

For R.R. BUILDERS & INFRA
Sushil Kumar
10/01/24 PARTNER

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
विकासक

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

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. 42200/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 68725/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		26025

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 10/01/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 10th January 2024 by Avinash Kumar Late Ram Pukar Singh by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:10/01/2024**

10/01/2024

Endorsement under section 58

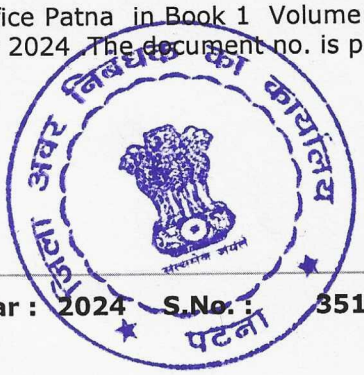
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Kumar' age '51' Sex 'M', 'Ashok Kumar', resident of 'Ram Nagri, Phulwari, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 10/01/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 7 on pages on 352 -363, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-1 year 2024. The document no. is printed on the Front Page of the document.



Registering Officer
Patna

Date : 10/01/2024

Token No. : 361 Year : 2024 S.No. : 351 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 307