Serial No. 16906 Circle:-Danapur Book No. :- 1 Deed No. 15822

Deed No. 15822

Serial No. 16906

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

This document was presented for registration on **28/10/2022** by **Sanjay Kumar Chaudhary**
A stamp duty of Rs. **235900**/- and other fees of Rs. **27025**/- 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. **15822** in Book No. **1**, Volume No. **357** on pages from **143** to **155** and has been preserved in total **13** pages in C.D. No. **55** / Year **2022**

28/10/2022

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

Date: 28/10/2022 Token No: 17387 /2022

T- 17387/22

SCANNED BY

1 संजय कुमार चौधरी 28/10/22

2 Ajay Kumar Choudhary 28/10/22

3 राजेश कुमार चौधरी 28/10/22

4 Rajesh Kr. Chowdhary 28/10/22

Mukesh Kumar Choudhary 28/10/22

Sudha Kumari 28/10/22

उन्नयन मनोबन्ध
Development Agreement

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 28/10/2022 को

(1.) **श्री संजय कुमार चौधरी**(आधार संख्या–4708 9357 1191, पैन संख्या–ACWPC1130B, मो0–....., जाति– पासी, पेशा–रोजगार), **पिता** का नाम **स्व0 राम इकवाल चौधरी**, निवासी ग्राम–आदमपुर, पो0–खगौल, थाना– दानापुर, जिला– पटना, भारतीय नागरिक।

(2.) **श्री अजय कुमार चौधरी** (आधार संख्या–4159 7112 1729, पैन संख्या–....., मो0–....., जाति– पासी, पेशा–रोजगार), **पिता** का नाम **स्व0 राम इकवाल चौधरी,** निवासी ग्राम–आदमपुर, पो0–खगौल, थाना– दानापुर, जिला– पटना, भारतीय नागरिक।

(3.) **श्री राजेश कुमार चौधरी**(आधार संख्या–6467 4983 1309, पैन संख्या –....., मो0–....., जाति– पासी, पेशा–रोजगार), **पिता** का नाम **स्व0 राम इकवाल चौधरी,** निवासी ग्राम–आदमपुर, पो0–खगौल, थाना– दानापुर, जिला– पटना, भारतीय नागरिक।

(4.) **श्री राकेश कुमार चौधरी**(आधार संख्या–5728 4827 3937, पैन संख्या–

District Registry Office,Patna

Token Number 17387 | Reg. Year 2022 | Serial Number 16906 | Deed Number 15822

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	R.R. Builders And Infracon Through Sudha Kumari (Partner)						
Sig.	Sudha Kumari						
Executant	Ajay Kumar Chaudhary						
Sig.	Ajay Kumar Choudhary 28/10/22						
Executant	Mukesh Kumar Chaudhary						
Sig.	Mukesh Kumar Choudhary 28/10/2022						
Executant	Rajesh Kumar Chaudhary						
Sig.	Rajesh Kumar Choudhary 28/10/22						
Executant	Rakesh Kumar Chaudhary						
Sig.	राकेश कुमार चौधरी 28/10/22						
Presented By	Sanjay Kumar Chaudhary						
Sig.	संजय कुमार चौधरी 28/10/22						
Executant	Sanjay Kumar Chaudhary		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	संजय कुमार चौधरी						
Identified By	Sanjay Kumar						
Sig.	Sanjay Kumar 28/10/22						

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



संजय कुमार चौधरी

....., मो0–....., जाति–पासी, पेशा– विद्यार्थी), **पिता** का नाम **स्व0 राम इकवाल चौधरी,** निवासी ग्राम–आदमपुर, पो0–खगौल, थाना– दानापुर, जिला– पटना, भारतीय नागरिक।

(5.) श्री मुकेश कुमार चौधरी(आधार संख्या–9318 7655 7971, पैन संख्या–..... ....., मो0–....., जाति–पासी, पेशा– विद्यार्थी), **पिता** का नाम **स्व0 राम इकवाल चौधरी,** निवासी ग्राम–आदमपुर, पो0–खगौल, थाना– दानापुर, जिला– पटना, 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 करेंगे) जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

एवं

"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**(आधार संख्या–3956 5170 5445, मो0–9661939696, जाति–राजपुत, पेशा–व्यापार), **पति स्व0 राजेश कुमार,** निवासी जेड–19, आशियाना नगर, फेज– 1, जिला– पटना– 800025, जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक संख्या –(1) से (5) सभी के पिता का नाम **स्व0 राम इकवाल चौधरी,** मौजा– **लखनी बिगहा**, सर्वे थाना दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, जिला– पटना, अन्दर थाना नं0 41, थाना कोड–162, तौजी संख्या–5225, बिहार सरकार, का अंश भाग, जमाबंदी नं0–91(पुराना), है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 1,17,45000/– (एक करोड सतरह लाख पैतालिस हजार रूपया मात्र) है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिर्पूक दखल–कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि वर्णित सम्पति जमीन मालिक कि दादी लछमीन कुँअर जौजे दाहु चौधरी ने दिनांक 09/02/1942 ई0 को नविस्ते श्री मंगर भगत पिता स्व0 मिठु भगत साकिन – मखदुमपुर लखनी बिगहा, थाना– दानापुर, जिला– पटना से बैय खरीद किये हैं। जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0 11, पेज नं0 143 से 146, वसिका नं0 452 निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधित है। बैय खरीदगी के रोज से ही जमीन मालिक अपने खरीदगी सम्पति पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर हर प्रकार से

Mukesh Kumar Choudhary 28/10/22

Sudha Kumari 28/10/22

Rajesh Ku Choudhary 28/10/22

उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे हैं। इनके मृत्यु के पश्चात एक मात्र पुत्र श्री राम इकवाल चौधरी सम्पति पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर हर प्रकार से उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे हैं जिसका जमाबंदी नं0– 91(पुराना), कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या–212139900134560। यह कि दिनांक–19/03/2017 को श्री राम इकवाल चौधरी के मृत्यु के पश्चात इनके पॉच पुत्र क्रमशः (1.)श्री संजय कुमार चौधरी, (2.)श्री अजय कुमार चौधरी, (3.) श्री सजेश कुमार चौधरी, (4.) श्री राकेश कुमार चौधरी, (5.) श्री मुकेश कुमार चौधरी सम्पति पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर हर प्रकार से उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे हैं।

जमीन का विवरणः–

खाता न0	प्लौट न0	एराजी
97	1407	18 डी0

चौहद्दी(Boundary)

उत्तर : प्लॉट संख्या–1406।
दक्षिण : प्लॉट संख्या–1410(आर0 आर0 बिल्डर्स एण्ड इन्फ्राकॉन)।
पूरब : प्लॉट संख्या–1410 एवं प्लॉट संख्या–1939।
पश्चिम : सर्वे प्लाट न0–1315 एवं प्लॉट संख्या–1335।

जमीन का विवरणः–

खाता न0	प्लौट न0	एराजी
97	1414	27 डी0

चौहद्दी(Boundary)

उत्तर : प्लॉट संख्या–1413।
दक्षिण : प्लॉट संख्या–1415, प्लॉट संख्या–1418 एवं प्लॉट संख्या–1419।
पूरब : प्लॉट संख्या–1421।
पश्चिम : प्लॉट संख्या–1311 एवं प्लॉट संख्या–1312।

यह कि विकासक को जमीन मालिकों ने अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष/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 उन्नयन मनोबन्ध जमीन मालिकों के नाम से दाखिल – खारिज होने एवं रसीद कटने के बाद ही मान्य होगा।

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

Mukesh Kumar Chowdhary 28/10/22
Ajay Kumar Chowdhary 28/10/22
Rajesh Kr. Choudhary 28/10/22
Sudha Kumari 28/10/22

1. यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची – 1 की जमीन पर **पी.एम.सी./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 डेवलेपर के बीच इस संबंध में 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 में 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 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी./खगौल नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को **45%.** मिलेगा एवं भवन **निर्माता को भी 55% हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र(Super Builtup Area),** पार्किंग **क्षेत्र** फ्लैट इत्यादि में होगा।

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

7. 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 बंधणों के साथ अंकित किया गया।

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

9. 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 जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम 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 स्वीकृति सक्षम प्राधिकार/ पी.एम.सी/ खगौल नगर परिषद को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी/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।

Mukesh Kumar Chaudhary 28/10/22

Rajan Kumar Pandey 28/10/22

Rajan Kumar 28/10/22

Sudha Kumari 28/10/22

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिकगण, 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/खगौल नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और अन्य सक्षम 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 प्रस्तवित भवन के नक्शे की स्वीकृति/रेरा में पंजिकृत होने 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 एवं जमीन मालिक के नाम से दाखिल -- खारिज होने एवं रसीद कटने के बाद ही लागु होगा।

13. 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 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। ठीक उसी प्रकार जमीन मालिकगण निमित फ्लैट का अधिकार प्राप्त कर अपने हिस्से मे पडने वाले फ्लैट गिरदी रखे, ऋण ले, बिक्री कर पैसा अपने खाते मे रखे जैसे चाहे फ्लैट एवं कार पार्किंग का उपयोगकर सकते है इससे विकासक को न आपती है न भविष्य मे होगा।

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 **45 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/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 में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी 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 जमीन मालिक को **45. प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका प्रस्तावित भवन का नक्सा स्वीकृत होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु फ्लैट में "जमीन मालिक का क्षेत्र' का निर्धारण आपसी मेल--जोल से होगा तथा अपार्टमेंट के सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित

Mukesh Kumar Choudhary 28/10/22

Ajay Kumar Choudhary 28/10/22

Rajesh Kumar Verma 28/10/22

Sudhakumari 28/10/22

(सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. 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 **पी.एम.सी/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 जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार डेवलपर/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 नियुक्ति 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 मामलें, 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/समेंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समेंम लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामितव 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 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 **55 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

Mukesh Kumar Choudhary 28/10/22

Sudhir Kumar 28/10/22

Sudhir Kumar 28/10/22

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 में 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 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 हैं।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों 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 **पी.एम.सी/खगौल नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:–

(i) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई 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 नही 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 में ऐसा दावा पेस होता है तो वो जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र से उसका निपटारा करेंगे और डेवलपर का उसमें 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 में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं

Mukesh Kumar Choudhary 28/10/22
28/10/22
Rajesh Kr. Choudhary 28/10/22
Sudha Kumari 28/10/22

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 में 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 में 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 पाटी अपने–अपने हिस्से का खुद भुगतान करेंगे।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन पर भवन निर्माण करेंगें और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी/खगौल नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियें के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगें।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में 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।

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

23. भवन निर्माण की समय सीमा नक्शे की स्वीकृति/रेरा में निबंधन की तिथी से **5 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **6 माह** का कृपा काल के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं 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। यह समय सीमा जमीन के पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त एवं जमीन मालिक के नाम से दाखिल – खारिज होने एवं रसीद कटने के बाद ही लागु होगा।

Mukesh Kumar Choudhary 28/10/22

Ajay Kumar Choudhary 28/10/22

Rajesh Kr Sharma 28/10/22

Sudha Kumari 28/10/22

24. दानों पक्ष इस बात पर सहमत है कि सबने कॉमन क्षेत्र, सेट वैक, सिढी, लिफ्ट, पानी टंकी, जेनेरेटर कमरा, खुली जगह, एवं अन्य सभी सामूहिक क्षेत्र पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

25. डेवेलपर पी.एम.सी/खगौल नगर परिषद 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

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

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी/खगौल नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची– I

मौजा– **लखनी बिगहा**, सर्वे थाना दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, जिला– पटना, अन्दर थाना नं0– 41, थाना कोड–162, तौजी संख्या–5225, बिहार सरकार, जमाबंदी संख्या– 91(पुराना), कंप्यूटरीकृत जमाबंदी संख्या–212139900134560 है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मो0 1,17,45000/–(एक करोड सतरह लाख पैतालिस हजार रूपया मात्र) है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिर्पूक दखल–कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

जमीन का विवरणः–

खाता न0	प्लौट न0	एसजी
97	1407	18 डी0

चौहद्दी(Boundary)

उतर : प्लॉट संख्या–1406।
दक्षिण : प्लॉट संख्या–1410(आर0 आर0 बिल्डर्स एण्ड इन्फ्राकॉन)।
पूरब : प्लॉट संख्या–1410 एवं प्लॉट संख्या–1939।
पश्चिम : सर्वे प्लॉट न0–1315 एवं प्लॉट संख्या–1335।

जमीन का विवरणः–

खाता न0	प्लौट न0	एराजी
97	1414	27 डी0

चौहद्दी(Boundary)

उतर : प्लॉट संख्या–1413।
दक्षिण : प्लॉट संख्या–1415, प्लॉट संख्या–1418 एवं प्लॉट संख्या–1419।
पूरब : प्लॉट संख्या–1421।
पश्चिम : प्लॉट संख्या–1311 एवं प्लॉट संख्या–1312।

अनुसूची– II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त ढ़ाचागण विवरणः–

ढ़ांचा	:–	आर. सी. सी. फ्रेम ढ़ांचा ।
छत	:–	आर. सी. सी. का छत ।
ईटा	:–	प्रथम कोटी का ईटा/ACC Block/Fly ash block लगेगा।
फर्श	:–	काजरिया या फेमस टाइल्स अन्तर समस्त फर्श क्षेत्र में लगेगा।
परिसज्जन	:–	समस्त अंदर 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 पिज उचॉई तक टाइल्स और एक बेसिन मे साथ एक गीजर पॉइंट, साक्र पॉइंट रहेगा।
रसोई घर	:–	Green Marble का कार्यकारी Platform तथा steel का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उचॉ रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा।
बिजली व्यवस्थाः–		मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduct couper wiring master bedroom में A.C प्वाइंट। सारा फिटिंक सामग्री (ISI Mark) उच्च कोटी का होगा।
लिफ्ट	:–	आठ व्यक्ति का भार वहन करने योग लिफ्ट उच्च कोटी का होगा।
पानी का साधनः–		छत से उपर R.C.C टैंक और जिसका सप्लाई गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

Mukeshkumar Choudhary 28/10/22
28/10/22
28/10/22
28/10/22
28/10/22
28/10/22
Sudhakumari 28/10/22

गवाहगण:–

1. [illegible]
S/o - Sri - Ashok Kr
At - Ramnagri - 4
P.o - Ashiyana Nagar
Patna - 25
28/10/22

1. संजय कुमार चौधरी
2. Ajay Kumar Choudhary
3. राकेश कुमार चौधरी
4. Rajesh Kr. Choudhary
5. Mukesh Kumar Choudhary

28/10/2022
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2.
Abinanya Kumar.
S/o - Arjuna Singh
At - Lakkani Bigha
Khagaul, Patna
800105

Sudha Kumari
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
28/10/22

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. 235900/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 262925/-

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	1000
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 27025

Registering Officer
Patna

Date: 28/10/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 28th October 2022 by Sanjay Kumar Chaudhary Late Ram Ekwal Chaudhary by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant
28/10/22

Date:28/10/2022

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Kumar' age '49' Sex 'M', 'Ashok Kumar', resident of 'Ram Nagari, Sector-4, Ashiyana Nagar, Phulwari, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 28/10/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 357 on pages on 143 -155, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-55 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 28/10/2022

Token No. : 17387 Year : 2022 S.No. : 16906 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 15822

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	**IN-BR43854871285893U**
Certificate Issued Date	:	28-Oct-2022 10:45 AM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brtbscb09/ CHAJJUBAGH/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB09703628612573591U
Purchased by	:	RR BUILDERS AND INFRACON
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	RR BUILDERS AND INFRACON
Stamp Duty Paid By	:	RR BUILDERS AND INFRACON
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)

01
28/10/2022

Sudha Kumari

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

28/10/22

(अरुण कुमार महराज)

Do not write or type below this line

JD 0002588126

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.