

Serial No. 5198

Deed No. 5263



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

This document was presented for registration on 26/03/2021 by Dheeraj Kumar Yadav  
A stamp duty of Rs. 428200/- and other fees of Rs. 6525/- 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. 5263 in Book No. 1, Volume No. 133 on pages from 140 to  
155 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 18 / Year 2021

Date: 26/03/2021

Token No: 5356 /2021

Signature with Date  
(Satya Narayan Chaudhry)  
Registering Officer, Patna

5356/21

26/03/2021  
5356/21

SCANNED BY

उन्नयन मनोबन्ध

Development Agreement

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 26/03/21 को

(1.) श्री धीरज कुमार यादव पिता का नाम स्व० ब्रह्मदेव सिंह, निवासी ताराचक, दानापुर कैंन्ट, थाना- दानापुर, जिला- पटना, भारतीय नागरिक।  
पैन-ACTPY8658D, मो०-9304852444,

(2.) श्री अनिल कुमार सिंह पिता स्व० धीरज नारायण सिंह निवासी - आनन्द बाजार, दानापुर कैंन्ट, पोस्ट एवं थाना- दानापुर, पटना, जिला- पटना भारतीय नागरिक, पैन-AQBPS8916N, मो०-9334811222, 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।



For R.R. BUILDERS & INFRACON  
Sudha Kumar  
PARTNER

For R.R. Builders and Infracon  
Sudha Singh  
Partner  
26/03/21





















# District Registry Office, Patna

Token Number 5356

Reg. Year 2021

Serial Number 5198

Deed Number 5263

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sudha Kumari						
Sig.	<i>Sudha Singh</i>						
Executant	Anil Kumar Singh						
Sig.	<i>Anil Kumar Singh</i>						
Presented By	Dheeraj Kumar Yadav						
Sig.	<i>Dheeraj Kumar Yadav</i> 26-3-2021						
Executant	Dheeraj Kumar Yadav		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Identified By	Abhay Singh						
Sig.	<i>Abhay Singh</i> 26/03/21						

उपरोक्तानुसार प्रत्येक पक्षी द्वारा  
 अपने पंजीकृत हस्ताक्षर प्रदान  
 किया गया है जो कि कानून  
 द्वारा मान्य है एवं अविनाश  
 के लिए सुरक्षित है।  
*(Signature)*

*Anil Kumar Singh* Dheeraj Kumar Yadav  
*Sudha Singh*



**"आर0 आर0 बिर्ल्डस 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 (ADHAR- 3956 5170 5445)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. श्री धीरज कुमार यादव पिता का नाम स्व0 ब्रह्मदेव सिंह मौजा- लखनी बिगहा, सर्वे थाना दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, जिला- पटना, अन्दर थाना नं0 41, थाना कोड-162, जोन-2, तौजी संख्या-5225/14851, बिहार सरकार, खाता नं0 31 एवं 116, खेसरा नं0 1548,1547 का अंश भाग, रकवा 40.91 डीसमल अर्थात् 17817.1232 वर्गफीट, जमाबंदी नं0- 30(पुराना), है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 1,06,77,510/- (एक करोड छः लाख सत्तर हजार पाँच सौ) रुपये है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्क दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक ने दिनांक 19/01/2021 ई0 को नविस्ते श्री शिव दयाल राय पिता स्व0 प्रेम लाल राय एवं अन्य साकिन - विशुनपुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना से बैय खरीद किये हैं। जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0 -21, पेज नं0 403 से 419, सीडी 2/2021, टोकन नं0 554/2021, सिरीयल नं0 577, वसिका नं0 836 निबंधन कार्यालय पटना में निबंधित है। बैय खरीदगी के रोज से ही जमीन मालिक अपने खरीदगी सम्पत्ति पर काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर हर प्रकार से उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे हैं।

**जमीन का विवरण:-**

खाता न0	प्लॉट न0	एराजी
31	1548	22.91 डी0
116	1547	18 डी0

**चौहद्दी(Boundary)**

उत्तर : सहायक रास्ता।  
दक्षिण : सडक/आहर/पाइन।  
पूरब : श्री अनिल कुमार सिंह इमरोजा खरीदार अन्दर सर्वे प्लॉट न0-1548।  
पश्चिम : सर्वे प्लॉट न0-1546।



For R.R. BUILDERS & INFRACON  
Sudha Kumari  
PARTNER

For R.R. Builders and Infracon  
Sudha Singh  
Partner  
26/03/21

यह कि जमीन मालिक संख्या 2. श्री अनिल कुमार सिंह पिता स्व० धीरज नारायण सिंह मौजा- लखनी बिगहा, सर्वे थाना दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, जिला- पटना, अन्दर थाना नं० 41, थाना कोड-162, जोन-2, तौजी संख्या-5225/14851, तौजी बिहार सरकार, खाता नं० 31, खेसरा नं० 1548 का अंश भाग, रकवा 40.91 डीसमल अर्थात् 17817.1232 वर्गफीट, जमाबंदी नं०- 30(पुराना) है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो० 1,06,77,510/- (एक करोड छः लाख सत्तर हजार पाँच सौ) रूपये है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्क 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 ने दिनांक 19/01/2021 ई० को नविस्ते श्री शिव दयाल राय पिता स्व० प्रेम लाल राय एवं अन्य साकिन - विशुनपुर, थाना- दानापुर, जिला- पटना से बैय खरीद किये हैं। जिसका बुक नं०-1, जिल्द नं० -21, पेज नं० 535 से 551, सीडी 2/2021, टोकन नं० 558/2021, सिरीयल नं० 585, वसिका नं० 845 निबंधन कार्यालय पटना 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 उपयोग वो उपभोग करती चली आ रही हैं वो हैं।

चौहददी(Boundary)

उत्तर : सहायक रास्ता।

दक्षिण : सडक/आहर/पाइन।

पूरब : सर्वे प्लाट न०-1549 एवं 1550।

पश्चिम : श्री धीरज कुमार यादव इमरोजा खरीदार अन्दर

सर्वे प्लाट न०-1548 एवं 1547।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची- 1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष/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 मालिक 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 बहुमजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

For R.R. BUILDERS & INFRA

Sudha Kumari

PARTNER

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 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 रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।
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 50% मिलेगा एवं भवन निर्माता को भी 50% हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र(Super Builtup), 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 जायेंगे।
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 शर्तों और बंधनों के साथ अंकित किया गया।
8. यह कि जमीन मालिक की डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बंधनों 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 कम्प्लेक्स 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) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह

For R.P. Builders and Infracon  
Sudha Singh  
Partner  
26/03/21

For R.P. BUILDERS & INFRACON  
Sudha Kumari  
PARTNER

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।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति 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 कें कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा उन्नयन मनोबंध निबंधन होने से 4 वर्ष छः माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा उन्नयन मनोबंध निबंधन 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 लागू 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 नियमानुकूल 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 मालिक निर्मित प्लैट का अधिकार प्राप्त कर अपने हिस्से में पडने वाले प्लैट गिरवी रखे, ऋण ले, विक्री कर पैसा अपने खाते में रखे जैसे चाहे प्लैट एवं कार पार्किंग का उपयोग कर सकते हैं इससे विकासक को न आपत्ती है न भविष्य में होगा।

For R.R. Builders and Infracon

Sudha Singh  
Partner  
26/03/21

For R.R. BUILDERS & INFRACON  
Sudha kumari  
PARTNER

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 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 50 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 (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर 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 शर्तों 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 डेवेलपर/जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कब्रियों, 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।

For R.R. Builders and Infracon

Sudha Singh  
Partner

26/03/24

For R.R. BUILDERS & INFRACON

Sudha Kumari

PARTNER

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 सम्पत्ति 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/समंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समंम लेनेवालों से विलेख की शर्तों 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 प्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्ति सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे।

G. इमारत कम्प्लेक्स में प्लैट / tenements आदि खरीदने वालों को अपने प्लैट/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 50 प्रतिशत 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 परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, प्लैट, 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

For R.R. Builders and Infracon

Sudha Singh  
Partner

26/03/21

For R.R. BUILDERS & INFRACON  
Sudha Kumeri  
PARTNER



हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय, इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार 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 नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी इमारत 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 डेवलपर 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 नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द 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 पेश 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

For R.R. Builders and Infracon  
Sudha Singh  
Partner  
26/03/21

For R.R. BUILDERS & INFRACON

Sudha Kumari

PARTNER

है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

(viii) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति 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 का उन्नयन "MEADOW VIEW" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सारा निर्माण इमारत का नाम "MEADOW VIEW" होगा 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 अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, 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 करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों 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 निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

For R.R. Builders and Infracon

Sudha Singh  
Partner  
26/03/21

For R.R. BUILDERS & INFRACON  
Sudha Kumari  
PARTNER

23. भवन निर्माण की समय सीमा उन्नयन मनोबन्ध निबंधन होने से चार वर्ष छः माह 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 जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति 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 डेवलपर 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 लागू होगा।

24. 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 का टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

25. डेवलपर 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 करायेंगे

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

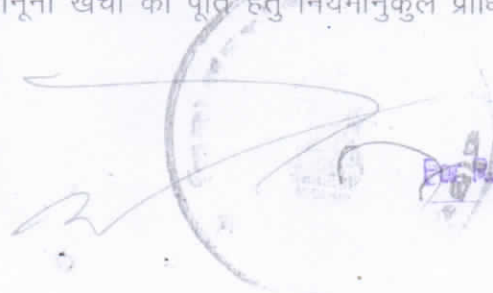
27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत 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 विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत हैं।

For R.R. Builders and Infracon  
Sudha Singh  
Partner

26/03/21



R.R. BUILDERS & INFRACON  
Sudha Kumari  
PARTNER

अनुसूची- I

मौजा- लखनी बिगहा, सर्वे थाना दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, जिला- पटना, अन्दर थाना नं० 41, थाना कोड-162, जोन-2, तौजी संख्या-5225/14851, बिहार सरकार, खाता नं० 31 एवं 116, खेसरा नं० 1548 एवं 1547 का अंश भाग, रकबा 81.82 डीसमल अर्थात् 35634.2464 वर्गफीट, जमाबंदी नं०- 30(पुराना), है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो० 2,13,55,020/- (दो करोड तेरह लाख पचपन्न हजार बीस) रूपये है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

जमीन का विवरण:-

खाता न०	प्लॉट न०	एराजी
31	1548	63.82डी०
116	1547	18डी०

चौहददी(Boundary)

उत्तर : सहायक रास्ता  
दक्षिण : सडक/आहर/पाइन  
पूरब : सर्वे प्लॉट न०-1549 एवं 1550  
पश्चिम : सर्वे प्लॉट न०-1546

अनुसूची- II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त ढाचागण विवरण:-

ढांचा :- आर. सी. सी. फ्रेम ढांचा।  
छत :- आर. सी. सी. का छत।  
ईटा :- प्रथम कोटी का ईटा/Acc Block लगेगा।  
फर्श :- काजरिया या फेमस टाइल्स संदर समस्त फर्श क्षेत्र में लगेगा।  
परिसज्जन :- समस्त अंदर क्षेत्र में बाल पुटटी 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।

For R.R. Builders and Intracon  
Sudha Singh  
Partner  
26/03/21

सभी प्रकार के रॉक से सुरत पाया

For R.R. BUILDERS & INTRACON

Sudha Kumari

PARTNER

- शौचालय :- शौचालय की दीवाल से 7 फीज उचाई तक टाइल्स और एक बेसिन मे साथ एक गीजर पॉइंट, सावर पॉइंट रहेगा।
- रसोई घर :- Green Marble का कार्यकारी Platform तथा steel का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उचा रंगीन Glazed टाइल्स रहेगा।
- बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduct couper wiring master bedroom में A.C प्वाइंट। सारा फिटिंग सामग्री (ISI Mark) उच्च कोटी का होगा।
- लिफ्ट :- आठ व्यक्ति का भार वहन करने योग लिफ्ट उच्च कोटी का होगा।
- पानी का साधन:- छत से उपर R.C.C टैंक और जिसका सप्लाई गहरा बोरिंग पम्प से होगा।

गवाहगण:-

1. Abhay Singh  
S/o Bhai Bahadur Singh.  
Vill+Post - Bemupur Azamgarh.
- 2.

Asarsh  
S/o Laloo Singh  
c/o Shyam Niwas, Near  
Shiv Mandir, Road No:- 74/11  
Indrapuri, Patna  
800024

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

For R.R. Builders and Infracon  
Sudha Singh  
26/3/2021 Partner

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Dhiraj Kumar Yadav  
26-3-2021

अनिल कुमार सिंह

26-3-2021

For R.R. BUILDERS & INFRACON  
Sudha Kumari  
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. 428200/-  
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Amt. paid through Bank Challan	Rs.	434725/-

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	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		0
	TOTAL-									6025

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

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

  
Registering Officer  
Patna

Date: 26/03/2021

### Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 26th March 2021 by Dheeraj Kumar Yadav Brahmdeo Singh by profession Others. Status - Executant

Dheeraj Kumar Yadav  
ब्रह्मदेव सिंह  
26/03/21  
Sudha Singh  
Signature/L.F.I. of Presentant  
26/3/21


Date: 26/03/2021

  
Registering Officer  
Patna

### Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Abhay Singh' age '29' Sex 'M', 'Bir Bahadur Singh', resident of 'Benupur, Mehnagar, U.P'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 26/03/2021

  
Registering Officer  
Patna

### Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 133 on pages on 140 -155, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-18 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 26/03/2021


Token No. : 5356

Year : 2021 S.No. : 5198

SCORE Ver.4.1

Deed No. : d No. : 5263



  
Registering Officer  
Patna

For R.R. BUILDERS & INFRACON

Sudha Kumari

PARTNER 91

82/3/22



For R.R. BUILDERS & INFRACON