Serial No. 15401 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 14415

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR42108678353049U
Certificate Issued Date	:	26-Sep-2022 02:51 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brtbscb09/ CHAJJUBAGH/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB09668703313627 61U
Purchased by	:	SHRI MANORATH CONSTRUCTION
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SHRI MANORATH CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid By	:	SHRI MANORATH CONSTRUCTION
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	9,47,200(Nine Lakh Forty Seven Thousand Two Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	9,67,700 (Nine Lakh Sixty Seven Thousand Seven Hundred only)

Serial No. 15401

Deed No. 14415

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

This document was presented for registration on **28/09/2022** by **Sandeep Kumar**
A Stamp Duty of Rs. **947200**/- and other Fees of Rs. **25525**/- 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. **14415** in Book No. **1**, Volume No. **314** on pages from **297** to **314** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **50** / Year **2022**

Date: 28/09/2022 Token No: 15887 /2022

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rai**)
Registering Officer, **Patna**

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS

Do not write or type below this line

JD 0018887643

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.

District Registry Office, Patna

Token Number 15887 Reg. Year 2022 Serial Number 15401 Deed N

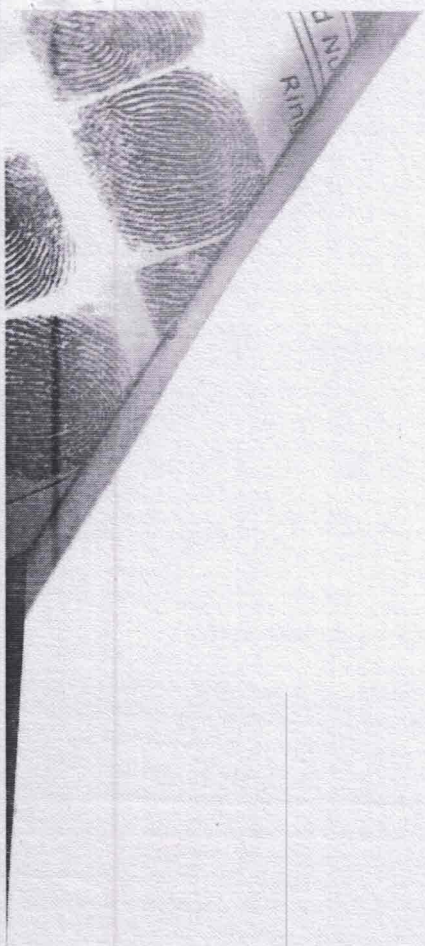
PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ri
Claimant	Umesh Kumar Ray (Partner) Ms Shree Manorath Construction					
Sig.	Umesh Kumar 28/09/2022					
Claimant	Vivek Ray (Partner)					
Sig.	Vivek Ray 28/09/2022					
Presented By	Sandeep Kumar					
Sig.	Sandeep Kumar 28/09/2022					
Executant	Sandeep Kumar					
Sig.	Sandeep Kumar 28/09/2022	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Raj Kumar					
Sig.	Raj Kumar 29/9/22					

Warning

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence."

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."



SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Umesh Kumar Roy
28/09/2022
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Vivek Roy
28/09/2022
Partners

Sandeep Kumar
28/09/2022

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण सम्बन्धी है , जो आज दिनांक 28 माह सितम्बर सन् 2022 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया है :–

आदेशानुसार अल्पक/क्रेता/~~विक्रेता~~ द्वारा दिखाये गये भूमि/~~संपत्ति~~
मौजा/मुहल्ला ~~धनापुर~~ धनापुर ~~उ०प्र०~~ आराजी/~~प्लाट~~ नं०- .21.. हो०नं०.....
अन्तर्गत ~~थाना/चौकी~~ ...रोड ~~या पैरलाँग~~ में वर्णित चौहद्द उ० साहु जी 14
द० ~~वही~~ ~~वही~~ .... पूर्व ~~रोड~~ ~~रोड~~ ..... के अनुरूप
~~स्थल~~ जाँच किया गया। जो~~पैरलाँग~~ वर्णित चौहद्दी के अनुसार उक्त भू-खण्ड
पर भूमि/~~संपत्ति~~ ..... 24.15 वर्गफीट
जो ~~औद्योगिक/व्यावसायिक प्रयोग/मुख्य/राजा/~~सड़क पर पड़ता है।

स्थल जाँचकर्ता



Sandeep Kumar
28/09/2022

श्री संदीप कुमार पिता का नाम श्री विश्व नाथ सिंह , निवास स्थान दानापुर गॉधीनगर , थाना वो पत्रालय – दानापुर , जिला – पटना – 801503 , जिन्हें इसके पश्चात **लेख्यकारी / जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया जायेगा , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।
मो0 न0

ए वं म्

मेसर्स श्री मनोरथ कनस्ट्रक्शन , एक साझेदार फर्म , जो भारतीय साझेदार अधिनियम 1932 के अनुसार एक फर्म कम्पनी है , जिसका कार्यालय रंजन पथ , बैंक औफ बड़ौदा के नजदीक , बेली रोड , थाना – रूपसपुर , पत्रालय – दानापुर कैन्ट , जिला पटना द्वारा साझेदार **श्री उमेश कुमार राय** , मो0 न0 **9431020164** , ~~पिता का नाम स्वर्गीय राजा प्रसाद~~ राय एवं **श्री विवेक राय** , मो0 न0 **7204684003** , पिता का नाम श्री उमेश कुमार राय , दोनो का निवास स्थान – रंजन पथ , ~~बेली रोड , थाना – रूपसपुर~~ , पत्रालय – दानापुर कैन्ट , जिला पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / 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 है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो सैनिक कॉलोनी दानापुर में स्थित है , सर्व थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/2022

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/2022

Sandeep Kumar
28/09/2022

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति जमीन की पैतृक सम्पत्ति है। जिसका विभाजन जमीन मालिक एवं उनके परिवार के अन्य सदस्यों के बीच दिनांक 24–08–1987 ई० को हुआ। जिसके अनुसार अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्ति जमीन को खास हिस्सा में मिला। जिसपर जमीन मालिक / प्रथम पक्ष बहैसियत सम्पत्ति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति को अपने उपयोग वो उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के जमाबन्दी रैयत संख्या 2102, भाग वर्तमान 35, पृष्ठ संख्या 37071 में दर्ज है। इस प्रकार जमीन मालिक लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तो एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें 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 करेगें।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
24/08/2022

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
24/08/2022

Sandeep Kumar
24/08/2022

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace जमीन मालिक का रहेगा , लेकिन जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी सामूहिक रूप से सिर्फ सामूहिक कार्य के लिय करेगें। कोई भी सदस्य Terrace पर किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करेगें तथा उक्त Terrace पर किसी प्रकार Tower वगैरह नहीं लगायेगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत के परम निर्मि क्षेत्र में जमीन मालिक का 50 **प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) एवं ~~भवन निर्माता का 50~~ **प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , ~~फ्लैट एवं जमीन का हिस्सा~~ होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

6. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

7. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वारा दिया जायगा और

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Vinod Roy
Partner
28/09/22

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Anudhik Kumar Roy
Partner
28/09/22

Sandeep Kumar
28/09/22

वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तद्नुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय की विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जायगी।

8. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो , को विकासक के हस्ताक्षर से जमा किया जायेगा और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

9. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद् दानापुर और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **पांच वर्ष छः माह** की होगी। निर्माण की निर्धारित अवधि कृपा काल सहित की गिनती नगर परिषद् दानापुर या किसी प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से नक्शा पारित होने की तिथि तथा रेरा निबंधन की तिथि से की जायगी।

11. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Vinay Kumar
28/09/2022
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Vinay Kumar
28/09/2022
Partners

Sandeep Kumar
28/09/2022

हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा तथा ऋण के राशि के भुगतान की कोई जिम्मेदारी जमीन मालिक की नहीं होगी।

12 यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र को अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक कुल परम निर्मित क्षेत्र **50 प्रतिशत** फ्लैट के रूप में एवं **50 प्रतिशत** कार पार्किंग के रूप में सुपुर्द कर देगें एवं डेवेलपर या उनके नामित अनुपातिक रूप से **50 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र एवं कार पार्किंग क्षेत्र के भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

13. यह कि भू स्वामी एवं विकासक के परम निर्मित क्षेत्र के अनुसार निर्मित फ्लैट के बटबारा का सिस्टम Alternate Choosing पद्धति पर आधारित होगा। जिसमें जमीन मालिक को फ्लैट चूनने का पहला अधिकार होगा।

14. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** का अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद किया जायगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक / डेवेलपर / फ्लैट धारक के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा सार्वजनिक क्षेत्र को छोड़कर अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/2012

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/2012

Sandeep Kumar
28/09/2012

15. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर Tenement / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य , जो नगर परिषद् दानापुर और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें। उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) 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 सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर अपने खरीदारो को सहयोग करना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/22

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/22

Sandeep Kumar
28/09/2022

(छ) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें।

(ज) यह कि जमीन मालिक अपने हिस्से के परम निर्मित क्षेत्र सम्बन्धित प्रत्येक सरकारी टैक्स का भुगतान स्वयं करेगें , जमीन मालिक के हिस्से के क्षेत्र के किसी भी सरकारी टैक्स से कोई सरोकार विकासक को नहीं रहेगा।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का काई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

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

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/2022

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/2022

Sandeep Kumar
28/09/2022

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा हस्तातरण का अधिकार होगा।

17. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 **प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

18.. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन एवं इसमें बहुमंजिला इमारत का निर्माण **मेसर्स श्री मनोरथ कनस्ट्रक्शन** के नाम से करेगें। सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार नगर परिषद् दानापुर एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर परिषद् दानापुर या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

19. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partner
28/09/2022

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partner
28/09/2022

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

21. नगर परिषद् दानापुर द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 1,80,000/– एक लाख अस्सी हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

22. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

23. यह कि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसकी स्थापना खर्च भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त कर लेने के पश्चात बहुमंजिला इमारत के सदस्यों द्वारा गठित प्रबंध समिति के द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रबंधन खर्च का भुगतान जमीन मालिक या उनके नामित फ्लैट धारक प्रबंधन समिति को करेगें।

24. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , इन्टरकॉम ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी तथा उपरोक्त सभी कार्य डेवलपर को कराना होगा।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/2022

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/2022

Sandeep Kumar
28/09/2022

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 पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को समान अधिकार होगा।

26. डेवेलपर नगर परिषद् दानापुर के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक को मुक्त रखेगें।

27. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए सिर्फ डेवलपर ही जबाबदेह होगें। जमीन मालिक किसी तरह के दण्ड या किसी मुकदमा के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

29. यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन के सटे पूरब श्री उमेश कुमार राय एवं श्रीमती नीलू देवी का जमीन है। विकासक उक्त जमीन को अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति से मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेगे। इसके अतिरिक्त अन्य किसी जमीन पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण नहीं करेगें।

30. यह जमीन मालिक एवं विकासक के बीच किसी प्रकार का विवाद या मत भिन्नता उत्पन्न हाने पर उसका निपटारा Indian Arbitration Act 1996 यह समय समय पर यथा संशोधित अधिनियम के अन्तर्गत दोनो पक्षों द्वारा नियुक्त निष्पक्ष पंचों द्वारा किया जायेगा।

31. यह कि इस मनोबंध से सम्बधित किसी प्रकार के विवाद का निपटारा पटना स्थित न्यायालयों में ही की जा सकेगी।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/2022

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/2022

Sandeep Kumar
28/09/2022

अनुसूची संख्या –I

मौजा दानापुर **शहजादपुर** , जो महल्ला सैनिक कॉलोनी दानापुर में स्थित है। सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी संख्या 15 सी (पन्द्रह सी) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
824 (आठ सौ चौबीस)	1058 (एक हजार अनठावन)	74 डि0

चौहद्दी

उतरः– श्री साधु राय

दक्षिणः– श्री बद्री सिंह

पूरबः– उमेश कुमार राय

पश्चिमः– श्री आलोक रंजन

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति पूर्ण रूप से आवासीय एवं सहायक रोड़ पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 **4,73,60,000/–** चार करोड़ तिहतर लाख साठ हजार रूपया है।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS Partners 28/09/2022

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS Partners 28/09/2022

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा	:–	डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।
Civil कार्य	:–	डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत Wall Putty एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी एवं बाहर से पुट्टी के बाद Weather Coat Paint की जायेगी।
दरवाजें	:–	दरवाजे का चौखट सखुआ लकड़ी तथा दरवाजे का पल्ला 32 mm ग्रीन या सेन्चुरी प्लाई बोर्ड का होगा।

Sandeep Kumar 28/09/2022

सभी प्रकार क राक स मुक्त पाया

28/9/22

जाँच लिपिक 28/9/2022

खिडकियॉ	:–	खिड़कियॉ U.P.V.C. का स्लाइडिंग और खिड़की में शीशा एवं लोहे का ग्रील लगा हुआ।
फर्श	:–	Double Charged Tiles /Vitrified Tiles
शौचालय	:–	सभी शौचालय में ठंड़ा एवं गर्म पानी का नल रंगीन Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड जगुआर / एस्को / मार्क का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल / Vitrified/Double Charged Tiles का होगा।
रसोई घर	:–	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles,
लिफ्ट	:–	डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार का लिफ्ट Otis /Kone का उचित क्षमता के अनुसार होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring, सभी शयन कक्ष एवं ड्राइंग रूमें में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर बेड रूम में केबुल प्वाइंट ।
पल्मबिंग एवं सेनेट्री	:–	टाटा पाइप , Sun या 555 फिटिंग्स , C.P. Fittings Essco , हिन्द / पैरी वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 पाइप (सुप्रीम या प्रिंस)
फायर फाइटिंग	:–	प्रत्येक फ्लोर पर फायर फाइटिंग सिस्टम नियमानुसार होना चाहिये।
बालकोनी	:–	बालकोनी में S.S. Railing होगा।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
28/09/2022

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल भूस्वामी के विचारोपरान्त सम्भव है।

अनुसूची – III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. किर्लोस्कर कम्पनी ध्वनिरहित का जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली का वायरिंग में हेवेल्स या पोली वेयर तांबे का तार होगा।
6. मॉड्यलर बोर्ड एवं स्वीच हेवेल्स का रहेगा।
7. Parking में पेवर्स टाइल्स /पेवर्स ब्लौक / चेकर टाइल्स लगेगा।

यह कि यह एकरारनामा दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Sandeep Kumar
28/09/2022

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Umesh Kumar Roy
28/09/2022
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Vivek Roy.
Partners
28/09/2022

साक्ष्यगण

1. Raj Kumar
S/o- Late Nawal Lal Singh
Add. Gaurav Dairy
Patna-12 28/09/22

2. Shivam Kumar
S/o Late Suresh Prasad Singh
Sadhnapuri Gandhighat
Patna. 28/09/22

प्रारूपकर्ता

Serial No. :- 7810 Deed No. :- 7612

Govt. of Bihar
Sub-Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **25/09/2025** by **Umesh Kumar Ray.** A Stamp Duty of **Rs. 619800/-**, Registration Fee of **Rs. 20000/-** and other Fees of **Rs. 500/-** have 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.

This document has been registered as Deed No. **7612** in Book No. **1** Volume No. **233** on pages from **161** to **180** and has been preserved in total **18** page in database.

Date : 25/09/2025 Application No. : 250501239580 Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, Danapur

SHRI MANORATH CONSTRUCTION Partners

मौजा - शहजादपुर -21
खाता खुदरा खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया।
Plot No - 1059 आवासीय
25-09-25
हस्ताक्षर

दस्तावेज जाँचा
लिपिक 25-09-25

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा जमीन के विकास एवं बहुमंजिला भवन के निर्माण सम्बन्धी है , जो आज दिनांक [illegible] माह सितम्बर सन् 2025 ई0 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया गया है :-

Umesh Kumar Ray
25/09/25

Sub-Registry Office, Danapur (2802)

Application No	250501239580	Registration year	2025	Serial No	7810	Deed No	7612

Details Captured By Office							Details from UIDAI (if Consent Yes)	
Party Details	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	Aadhaar Photo	eKYC Detail
Party Type : Executant Name : Umesh Kumar Ray Sign & Date 25/9/25							N/A	
Party Type : Executant Name : Nilu Devi Sign & Date 25/9/25							N/A	
Party Type : Claimant Name : Umesh Kumar Ray Authorized By Shri Manorath Construction (Organization) Sign & Date 25/9/25							N/A	
Party Type : Claimant Name : Vivek Ray Authorized By Shri Manorath Construction (Organization) Sign & Date 25/9/25							N/A	
Party Type : Identifier Name : Ravi Kukmar Sign & Date 25/9/25							N/A	
Party Type : Attesting Witness Name : Subodh Kumar Sign & Date	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	





Umesh Kumar Ray
25/9/25

1. **श्री उमेश कुमार राय** , उम्र 63 वर्ष , पिता का नाम स्वर्गीय राजा प्रसाद राय ,
   मो0 न0 **9431020164**
   आधार न0 **5053 7269 3681**
   PAN --AARPR 5722M
2. **श्रीमती नीलू देवी** , उम्र 60 वर्ष , पति का नाम श्री उमेश कुमार राय ,
   मो0 न0 **9431020164**
   आधार न0 **8265 4110 8794**
   PAN -- AAQPD 8793B

दोनो का निवास स्थान – बीबीगंज दानापुर , थाना एवं पत्रालय – दानापुर , जिला पटना – 801503 , वर्तमान निवास स्थान रंजन पथ , बेली रोड , थाना – रूपसपुर पत्रालय – दानापुर , जिला पटना – 801503 , जिन्हें इसके पश्चात **लेख्यकारी / जमीन मालिक** के नाम से सम्बोधित किया जायेगा , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

मेसर्स श्री मनोरथ कनस्ट्रक्शन , एक साझेदार फर्म , जो भारतीय साझेदार अधिनियम 1932 के अनुसार एक फर्म कम्पनी है , जिसका कार्यालय **रंजन पथ** , बैंक औफ बड़ौदा के नजदीक , बेली रोड , थाना – रूपसपुर , पत्रालय – दानापुर कैन्ट , जिला पटना द्वारा साझेदार **श्री उमेश कुमार राय** , उम्र 63 वर्ष , मो0 न0 **9431020164** , आधार न0 **5053 7269 3681** , पिता का नाम स्वर्गीय राजा प्रसाद राय एवं **श्री विवेक राय** , उम्र 32 वर्ष , मो0 न0 **7204684003**, आधार न0 **3117 9876 1803** , पिता का नाम श्री उमेश कुमार राय , दोनो का निवास स्थान – **रंजन पथ** , बेली रोड , थाना – रूपसपुर , पत्रालय – दानापुर कैन्ट , जिला पटना , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

कार्यालय के अधिन्यासी , नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।
PAN --AEMFS 3690G

यह कि जमीन मालिक मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो सैनिक कॉलोनी दानापुर में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या – 1 में वर्णित है , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की खरीदारी लेख्यकारीगण / जमीन मालिक ने अपने संयुक्त आय से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी दिनांक 25–04–2008 ई0 को श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह उर्फ सुरेन्द्र प्रसाद सिंह पिता का नाम श्री जगरनाथ सिंह वो श्रीमती सुनैना देवी पति का नाम श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह उर्फ सुरेन्द्र प्रसाद सिंह वो श्री विजय कुमार सिंह वो श्री अजय कुमार सिंह वो श्री धनन्जय कुमार सिंह सभी के पिता का नाम श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह उर्फ सुरेन्द्र प्रसाद , निवास स्थान दानापुर गोला रोड , थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना से क्रय किया था। जिसका निबंधन दिनांक 30–04–2008 ई0 को अवर निबंधन कार्यालय दानापुर के दस्तावेज संख्या 3044 के रूप में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 49 के पृष्ठ संख्या 13 से 24 , सीडी 08 , सिरियल न0 3428 , टोकेन न0 3547 सन् 2008 ई0 में किया गया। वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक लेख्यकारीगण / जमीन मालिक / प्रथम पक्ष बहैसियत सम्पत्ति के स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति को अपने उपयोग वो उपभोग में लाते रहे हैं। वो जमीन मालिक का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के वर्तमान भाग 36, पृष्ठ संख्या 13494 जमाबन्दी रैयत संख्या 13494 , कम्प्यूटरीकृत जमाबन्दी रैयत संख्या 212139900107693 में दर्ज है। इस प्रकार जमीन मालिक लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

अवर निबंधन दानापुर (पटना)

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS Partners Umesh Kumar Ray 25/9/25

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS Partners Vivek Kumar 25/9/25

Umesh Kumar Ray 25/9/25

25/9/25

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर या अन्य किसी प्राधिकृत संस्था से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें 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 करेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण ऊपर का Terrace जमीन मालिक का रहेगा।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन इमारत के परम निर्मित क्षेत्र में जमीन मालिक का **55.69 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का **44.31 प्रतिशत** परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र , फ्लैट , दूकान एवं औफिस एवं जमीन का हिस्सा होगा और जमीन मालिक के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

6. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

7. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमे किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित किया गया है और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी गयी है और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात नगर परिषद् दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय से विकासक एवं जमीन मालिक के संयुक्त हस्ताक्षर से पारित करवायी जा चूकी है।

8. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथ नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद् दानापुर और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद ली जायगी।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

9. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **पांच वर्ष छः माह** की होगी। निर्माण की निर्धारित अवधि कृपा काल सहित की गिनती रेरा निबंधन की तिथि से की जायगी।

10. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा तथा ऋण के राशि के भुगतान की कोई जिम्मेदारी जमीन मालिक की नहीं होगी।

11. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र को अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक कुल परम निर्मित क्षेत्र **55.69 प्रतिशत** फ्लैट और व्यवसायिक क्षेत्र के रूप में एवं **55.69 प्रतिशत** कार पार्किंग के रूप में सुपुर्द कर देगें एवं डेवेलपर या उनके नामित अनुपातिक रूप से **44.31 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र एवं कार पार्किंग क्षेत्र के भागीदार होगें , जिसका पूर्ण विवरण निम्न रूप से वर्णित है।

जमीन मालिक का हिस्सा

निचली मंजिल का सम्पूर्ण क्षेत्र	5367 वर्गफीट
प्रथम मंजिल का सम्पूर्ण क्षेत्र	6966 वर्गफीट
द्वितीय मंजिल का सम्पूर्ण क्षेत्र	6966 वर्गफीट
चतुर्थ मंजिल का सम्पूर्ण क्षेत्र	6966 वर्गफीट
कुल	26265 वर्गफीट

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
25/9/25

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
25/9/25

Umesh Kumar Roy
25/9/25

जमीन मालिक के हिस्से के कार पार्किंग

पार्किंग न0 P-12 , P-23 , P-14 , P-15 , P-16 , P-17 , P-18 , P-19 , P-19 ,P-20 ,P-21 ,P-22

विकासक का हिस्सा

तृतीय मंजिल का सम्पूर्ण क्षेत्र	6966 वर्गफीट
पंचम मंजिल का सम्पूर्ण क्षेत्र	6966 वर्गफीट
षष्टम मंजिल का सम्पूर्ण क्षेत्र	6966 वर्गफीट
कुल	20,898 वर्गफीट

विकासक मालिक के हिस्से के कार पार्किंग

पार्किंग न0 P-01 , P-02 , P-03 , P-04 , P-05 , P-06 , P-07 , P-08 , P-09 ,P-10 ,P-11

12. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को उक्त विभाजित क्षेत्र पर पूर्ण अधिकार होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक / डेवेलपर / फ्लैट धारक के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा सार्वजनिक क्षेत्र को छोड़कर अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

13. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर Tenement / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य , जो नगर परिषद् दानापुर और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें। उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नलिखीत है:–

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners
Partners

(क) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को नियुक्त करना।

(ख) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(ग) 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 सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(घ) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट / Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर अपने खरीदारो को सहयोग करना।

(ड़) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **44.31 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगे।

(छ) यह कि जमीन मालिक अपने हिस्से के परम निर्मित क्षेत्र सम्बन्धित प्रत्येक सरकारी टैक्स का भुगतान स्वयं करेगें , जमीन मालिक के हिस्से के क्षेत्र के किसी भी सरकारी टैक्स से कोई सरोकार विकासक को नहीं रहेगा।

14. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने और कराने के लिए अधिकार है।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धि इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी , राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अध्किारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का काई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

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

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा हस्तातरण का अधिकार होगा।

15. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित उपरोक्त क्षेत्र को बिक्री करने , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Umesh Kumar Roy
25/9/25
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Vinod Devi
25/9/25
Partners

Umesh Kumar Roy
25/9/25

25/9/25

16. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन एवं इसमें बहुमंजिला इमारत का निर्माण **मेसर्स श्री मनोरथ कनस्ट्रक्शन** के नाम से करेगें तथा इमारत का नाम THE PLATINUM RESIDENCY , Block - A होगा। जिसके सारा निर्माण का खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार नगर परिषद् दानापुर एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगें तथा जमीन मालिक को इससे सम्बन्धित सभी कार्यवाही , मांग , दावा , खर्च , नुकसान , दण्ड अथवा अन्य कार्य असफलता , बिलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर परिषद् दानापुर या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेगें।

17. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

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

19. यह कि अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 10,000/– दस हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

20. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

21. यह कि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसकी स्थापना खर्च भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन जमीन मालिक अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र का दखल कब्जा प्राप्त कर लेने के पश्चात बहुमंजिला इमारत के सदस्यों द्वारा गठित प्रबंध समिति के द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रबंधन खर्च का भुगतान जमीन मालिक या उनके नामित फ्लैट धारक प्रबंधन समिति को करेगें।

22. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , इन्टरकॉम ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी तथा उपरोक्त सभी कार्य डेवलपर को कराना होगा।

23. 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 पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढ़ी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को समान अधिकार होगा।

24. डेवेलपर नगर परिषद् दानापुर के नियम परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक को मुक्त रखेगें।

25. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प , गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

Umesh Kumar Roy
25/9/25

26. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए सिर्फ डेवलपर ही जबाबदेह होगें। जमीन मालिक किसी तरह के दण्ड या किसी मुकदमा के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

27. यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन के सटे पश्चिम श्री संदीप कुमार का जमीन है। विकासक उक्त जमीन को अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति से मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेगे।

28. यह जमीन मालिक एवं विकासक के बीच किसी प्रकार का विवाद या मत भिन्नता उत्पन्न हाने पर उसका निपटारा Indian Arbitration Act 1996 यह समय समय पर यथा संशोधित अधिनियम के अन्तर्गत दोनो पक्षों द्वारा नियुक्त निष्पक्ष पंचों द्वारा किया जायेगा।

29. यह कि इस मनोबंध से सम्बधित किसी प्रकार के विवाद का निपटारा पटना स्थित न्यायालयों में ही की जा सकेगी।

अनुसूची संख्या –I

मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो महल्ला **सैनिक कॉलोनी दानापुर** में स्थित है। सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी संख्या **15 सी** (पन्द्रह सी) , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् हैः–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
807 (आठ सौ सात)	1059 (एक हजार उनसठ)	31 डि0

चौहद्दी

उतरः– पार्ट प्लौट न0 1059 श्री सच्चिदानन्द राय एवं श्रीमती सुनैना देवी

दक्षिणः–पार्ट प्लौट न0 1059

पूरबः– मुख्य सड़क

पश्चिमः–श्री संदीप कुमार

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय सह व्यवसायिक है एवं मुख्य सड़क पर स्थित है जिसका न्यूनतम मूल्य मो0 3,06,90,000/– तीन करोड छः लाख नब्बे हजार रूपया एवं चहारदिवारी का कीमत मो0 3,00,000/– तीन लाख रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा	:–	डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।
Civil कार्य	:–	डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:–	जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत Wall Putty एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी एवं बाहर से पुट्टी के बाद Weather Coat Paint की जायेगी।
दरवाजें	:–	दरवाजे का चौखट सखुआ लकड़ी तथा दरवाजे का पल्ला 32 mm ग्रीन या सेन्चुरी प्लाई बोर्ड का होगा।
खिडकियॉ	:–	खिड़कियॉ U.P.V.C. का स्लाइडिंग और खिड़की में शीशा एवं लोहे का ग्रील लगा हुआ।
फर्श	:–	Double Charged Tiles /Vitrified Tiles
शौचालय	:–	सभी शौचालय में ठंड़ा एवं गर्म पानी का नल रंगीन Glazed टाइल्स 7 फीट उँचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड जगुआर / एस्को/मार्क का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स / मार्बल / Vitrified/Double Charged Tiles का होगा।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS Partners

Umesh Kumar Roy 25/9/25

25/9/25

रसोई घर	:–	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन Tiles
लिफ्ट	:–	डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार का लिफ्ट Otis / Kone का उचित क्षमता के अनुसार होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring , सभी शयन कक्ष एवं ड्राइंग रूमें में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर बेड रूम में केबुल प्वाइंट ।
पल्मबिंग एवं सेनेट्री	:–	टाटा पाइप , Sun या 555 फिटिंग्स , C.P. Fittings Essco , हिन्द / पैरी वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 पाइप (सुप्रीम या प्रिंस)
फायर फाइटिंग	:–	प्रत्येक फ्लोर पर फायर फाइटिंग सिस्टम नियमानुसार होना चाहिये।
बालकोनी	:–	बालकोनी में S.S. Railing होगा।

उपयुक्त Specifications में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल भूस्वामी के विचारोपरान्त सम्भव है।

अनुसूची – III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. किर्लोस्कर कम्पनी ध्वनिरहित का जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली का वायरिंग में हेवेल्स या पोली वेयर तांबे का तार होगा।
6. मॉड्यलर बोर्ड एवं स्वीच हेवेल्स का रहेगा।
7. Parking में पेवर्स टाइल्स / पेवर्स ब्लॉक्स / चेकर टाइल्स लगेगा।

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. Umesh Kumar Roy
25/9/25

2. विमल देवी
25/9/25

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

1. SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Umesh Kumar Roy
25/9/25
Partners

2. SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Vivek Jay
25/9/25
Partners

साक्ष्यगण

1. Ram Kumar
S/o- Sri Kamta Paswan
Jai Prakash Nagar
Abhiyan a Nagar
Patna - 25
25/09/25

2. Subodh Kumar
S/o Surya Deo Ji
East Panchshil
Nagar P.S. Danapur
Patna
25/9/25

प्रारूपकर्ता Brajkishor Prasad
Advocate
Danapur Patna
Reg. No. 1178/2014

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) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 619800
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. Rs. 0

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper Rs. 0
Amt. Paid Through Bank Challan Rs. 0

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR Rs. 0	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee Rs. 0	
A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	Total Rs. 0	Rs.500
A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
				Total	20000		

Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 20500

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 25/09/2025

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Thursday, 25th September 2025 by Umesh Kumar Ray S/O Late Raja Prasad Ray by profession Business, Status - Executant.

Umesh Kumar Ray 25/9/25
Signature/L.T.I of Presentant

Date : 25/09/2025

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Umesh Kumar Ray, Nilu Devi and Identified by the person (1. Name Ravi Kukmar, Age 40, Sex Male, S/O Kamta Paswan, A.G. COLONY , JAIPRAKASH NAGAR , PATNA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 25/09/2025

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 233 on pages on 161 - 180 for the year 2025 and stored in database of year 2025. The summary of document No 7612/2025 is printed on the front page of the document.

25/9/25

Date : 25/09/2025

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Application No : 250501239580 Book No : 1 Year : 2025 S.No.7810 Deed No. : 7612

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

आशिष कुमार (सब रजिस्ट्रार)
मूल्यांकन के अनुरूप पाया।

25/9/25

बिक्रेता का हस्ताक्षर

Umesh Kumar Ray
25/9/25

बिजु देवी
25/9/25

क्रेता का हस्ताक्षर

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Umesh Kumar Ray
25/9/25

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

Vinod Ray 25/9/25

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2501888005
Certificate Issue Date	:	24-Sep-2025 05:07 PM
GRN No.	:	BHR2025092411143255688 2E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2500009298
Party Name	:	SHRI MANORATH CONSTRUCTION
Purchased by	:	SHRI MANORATH CONSTRUCTION
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	533100 (Five Lakh Thirty Three Thousand One Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	533100 (Five Lakh Thirty Three Thousand One Hundred Only)

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS
Partners

IN 2501895204

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. 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.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2501809410
Certificate Issue Date	:	10-Sep-2025 04:50 PM
GRN No.	:	BHR20250900347171E, BHR20250900511459E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2500008957
Party Name	:	SHRI MANORATH CONSTRUCTION
Purchased by	:	SHRI MANORATH CONSTRUCTION
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	86700 (Eighty Six Thousand Seven Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	107200 (One Lakh Seven Thousand Two Hundred Only)

DANAPUR

SHRI MANORATH CONSTRUCTIONS

Partners

IN 2501816263

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enbandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. 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.

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



रवि कुमार
Ravi Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 15/06/1985
पुरुष / MALE

3160 2621 1192

आधार-आम आदमी का अधिकार

Scanned with OKEN Scanner

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
सं0/डि0: श्री कामता
पास्वान, ए.जी.कॉलोनी, मय
प्रकाश नगर, कुल्हारी,
पटना.
बिहार - 800025

Address:
S/O: Sri Kamta Paswan, A.G.Colony,
jai prakash nagar, Pulhari, Patna,
Bihar - 800025

3160 2621 1192

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

Scanned with OKEN Scanner

पहचान

Ravi Kumar
25/09/25

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

RAVI KUMAR

KAMTA PASWAN

15/06/1985
Permanent Account Number
DNJPK0892P

Ravi Kumar
Signature

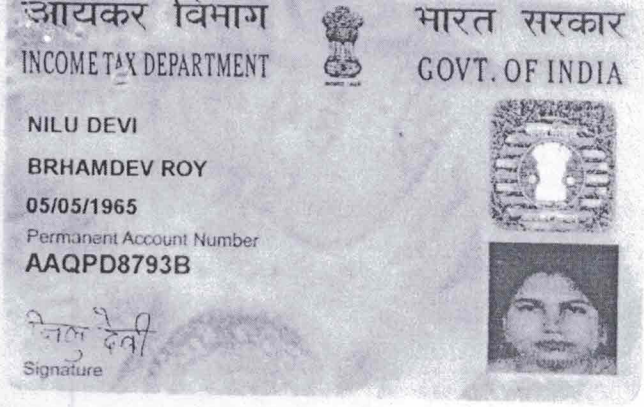


11042014

Scanned with OKEN Scanner


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
AEMFS3690G
SHRI MANORATH CONSTRUCTION
28/07/2021

Umesh Kumar Ry


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
NILU DEVI
BRHAMDEV ROY
05/05/1965
Permanent Account Number
AAQPD8793B
Signature

निलु देवी

25/9/25