Serial No. :- 6530 Deed No. :- 6502

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

This document was presented for registration on 27/09/2024 by M G R Constech Pvt Ltd Thorugh Director Nikesh Kumar. A Stamp Duty of Rs. 176000/-, Registration Fee of Rs. 20000/- and other Fees of Rs. 1000/- 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. 6502 in Book No. 1 Volume No. 121 on pages from 116 to 136 and has been preserved in total 19 page in database.

Signature with Date
Ashish Kumar Agrawal
Registering officer, Sampatchak

Date : 27/09/2024 Application No. : 240500021190

MGR CONSTECH PVT LTD Director 26/09/24

PAPPU KUMAR RAM L.D.C.

SCANNED BY........

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 26/9/24 को निम्ननांकित भू-स्वामी के द्वारा निम्नाकित विकासक के पक्ष में भूखण्ड उन्नयन हेतू निष्पादित किया है।

अवर निबंधक का कार्यालय सम्पतचक, पटना

Sub-Registry Office, Sampatchak (2810)

Application No	240500021190	Registration year	2024	Serial No	6530	Deed No	6502

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 :** Milendra Pandey **Sign & Date**								**Name :** Milendra Pandey **Date & Time :** 27/09/2024 12:56 PM **Aadhaar :** ********5754
Party Type : Executant **Name :** Manoj Kumar Pandey **Sign & Date**								**Name :** Manoj Kumar Pandey **Date & Time :** 27/09/2024 12:54 PM **Aadhaar :** ********4287
Party Type : Claimant **Name :** M G R Constech Pvt Ltd Thorugh Director Nikesh Kumar **Sign & Date** 27/09/24								**Name :** Nikesh Kumar **Date & Time :** 27/09/2024 12:53 PM **Aadhaar :** ********2746
Party Type : Identifier **Name :** Subodh Kumar **Sign & Date** Subodh Kumar 27/09/24								**Name :** Subodh Kumar **Date & Time :** 27/09/2024 12:57 PM **Aadhaar :** ********4382
Party Type : Attesting Witness **Name :** Amit Kumar **Sign & Date**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

26/09/24

27/9/24

i. श्री **मनोज कुमार पाण्डेय** पिता का नाम- स्व0 मुनि पांडे, निवासी महल्ला- खजाँची रोड, ज्ञान पीठ कम्पाउण्ड, खजाँची रोड, जिला- पटना, राज्य- बिहार, पिन नं0- 800004, भारतीय- नागरिक। मो0- 8986459237

AADHAR- 8671 2796 4287 PAN- AIMPP 8169 M

ii. श्री **मिलेन्द्र पाण्डेय** पिता का नाम- स्व0 मुनी पांडे, निवासी महल्ला-20/बी0, युरोपीयन कॉलोनी, मुगलसराय, चंदौली, मुगलसराय, उत्तर प्रदेश, पिन नं0- 232101, भारतीय- नागरिक। मो0-9919945560

AADHAR- 3256 0549 5754 PAN- AEBPP 8869 H

(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

एम. जी. आर. कौन्सटेक प्रा0. लि0., निबंधन कार्यालय चैनपुर, थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45209BR2018PTC040019** द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री निकेश कुमार** पिता श्री रविन्द्र सिंह, निवासी ग्राम- चैनपुर, थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

Mob No.- 9473057272

AADHAR NO.2523 5904 2746 PAN- CPOPK7712J

यह कि जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है। जिसे जमीन मालिक ने संयुक्त रूप से दो अलग-अलग निबंधित वसीका द्वारा पहला निबंधित वसीका श्री फौजदारी महतो पिता का नाम- स्व0

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

पुनीत महतो, निवासी महल्ला- तुलसी मंडी, थाना- आलगंज, जिला- पटना से दिनांक 15.02.1993 को संयुक्त रूप से मवाजी 5 कट्ठा जमीन क्रय किये है। जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर के माध्यम से बुक नं0-1, जिल्द सं0- ......, पृष्ठ सं0- .... से .... तक पर अंकित कर वसीका सं0- 965 सन् 1993 द्वारा एवं दूसरा निबंधित वसीका द्वारा 1. श्री भगवान दास सिंह पिता का नाम- स्व0 रामलगन सिंह, 2. श्रीमती गीता देवी पति का नाम- श्री ब्रजेश सिंह, दोनों निवासी ग्राम एवं पोस्ट- सोना गोपालपुर, थाना- फुलवारी, हाल थाना- गौरीचक, जिला- पटना से दिनांक 05.08.1992 को मवाजी 03 कट्ठा 10 धुर जमीन संयुक्त रूप से क्रय किये है। जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर के माध्यम से बुक नं0-1, जिल्द सं0- ......, पृष्ठ सं0- .... से ...... तक पर अंकित कर वसीका सं0- 6913 सन् 1992 द्वारा प्राप्त हुआ है। तब से जमीन मालिक लेख्य सम्पत्ति पर संयुक्त रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रसीद अपने नाम पर जमाबन्दी सं0- 653, भाग वर्तमान- 17, पृष्ठ सं0- 5264 पर भुगतान वो पूर्ण दखल-कब्जा में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि जमीन मालिक मौजा- सोना गोपालपुर, सर्वे थाना- फुलवारी, थाना- गोपालपुर, जिला- पटना के थाना नं.-124 (एक सौ चौबीस), तौजी- बिहार सरकार, खाता नं.- 442 एवं 446 (चार सौ बियालीस एवं चार सौ छियालीस) वो सर्वे प्लौट नं0- 60 एव 561 (साठ और पाँच सौ एकसठ) **मवाजी- 7 कट्ठा 19 धुर 4 धुरकी 8½ फुरकी (सात कट्ठा उन्नीस धुर चार धुरकी साढ़े आठ फुरकी) यानि 25 डिसमिल** है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य **मो0- 87,50,000/-(सतासी लाख पचास हजार)** रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए, निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

रोक से मुक्त
खाता नं- 442 एवं 446 प्लॉट नं- 60 एवं 561
26.9.24

MGR CONSTECH PVT LTD
Director
26/09/24

Application No. : 240500021190 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 6502 Serial No. : 6530 Book No. : 1 From Page : 116 To Page : 136

अवर निबंधक का कार्यालय सम्पतचक, पटना

Sd/-
Registering Officer, Sampatchak (2810)

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, यदि डेवेलपर को जमीन मालिक के पेपर से संतुष्टी नहीं है तो ऑनलाइन रसीद कटा ले जिसका खर्च जमीन मालिक देगें। डेवेलपर हर तरह से संतुष्ट हो लें तब कार्य को प्रगति की तरफ ले जाए इसमें ना मैं जिम्मबार रहुँगा और ना ही डेवेलपर मैं जमीन मालिक हर तरह से डेवेलपर के साथ हुँ।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायेः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर **पटना नगर निगम/सम्पतचक नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप 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 और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

Application No. : 240500021190 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 6502 Serial No. : 6530 Book No. : 1 From Page : 116 To Page : 135

Sd/-
Registering Officer, Sampatchak (2810)

अवर निबंधक का कार्यालय सम्पतचक, पटना

जमततंबम 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 **पटना नगर निगम/सम्पतचक नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

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

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य को pecification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fee) 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

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पटना नगर निगम/सम्पतचक नगर परिषद** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पटना नगर निगम/सम्पतचक 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 **पटना नगर निगम/सम्पतचक नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा रेरा न0 मिलने के बाद **3 (तीन) वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का अधिकार मात्र जमीन मालिक **छह** महीने का कृपा काल देगें। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पटना नगर निगम/सम्पतचक नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि एवं रेरा नम्बर मिलने के बाद से गिनी जाएगी।

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 अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

Application No. : 240500021190 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 6502 Serial No. : 6530 Book No. : 1 From Page : 116 To Page : 136

Sd/-
Registering Officer, Sampatchak (2810)

बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक 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 रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति 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 इमारत के हर छत में 50 प्रतिशत का अधिकार जमीन मालिक का और डेवेलपर का बराबर होगा। उदाहरण अगर 1st Floor पे जमीन मालिक का फ्लैट आगे होता है तो 2nd Floor पे डेवेलपर का फ्लैट आगे रहेगा। उपरोक्त वर्णित लाईन में दोनों का जमीन मालिक और डेवेलपर का Mutual Understanding रहेगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

अवर निबंधक का कार्यालय सम्पतचक, पटना

Sd/-
Registering Officer, Sampatchak (2810)

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

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, Deeds, Matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं, जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

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

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

C. यह कि 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. यह कि 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

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. यह कि 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 लेने वालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

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

G. यह कि 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. यह कि 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. यह कि जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

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

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

18. **यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-**

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(v) यह 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 देंगे।

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

(vii) यह 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) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"एम.जी.आर कैन्सटैक्ट प्रा0 लिमिटेड"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"हर्षिका इन्कलेब अपार्टमेन्ट"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी. एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों 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 शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

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

24. **पी.एम.सी. (पटना नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर 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।

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

26. डेवेलपर **पी.एम.सी./सम्पतचक 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।

27. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing And Sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी. /सम्पतचक नगर परिषद** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

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

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

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत 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।

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- सोना गोपालपुर, सर्वे थाना- फुलवारी, थाना- गोपालपुर, जिला- पटना के थाना नं.-124 (एक सौ चौबीस), तौजी- बिहार सरकार, खाता नं.- 442 एवं 446 (चार सौ बियालीस एवं चार सौ छियालीस) वो सर्वे प्लौट नं0- 60 एव 561 (साठ और पाँच सौ एकसठ) का अंश में मवाजी एराजी 25 डिसमिल है। यह लेख्य सम्पत्ति सम्पतचक नगर परिषद के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय सम्पतचक तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सहायक सड़क वो फौजदारी महतो
दक्षिण :- सुर्यमणी देवी
पूरब :- सहायक सड़क
पश्चिम :- दुखीत राय

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2013-14 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.-** 534 जोन नं0-2, पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य **मो. 3,50,000/- (छः लाख पचास हजार)** रूपया प्रति डिसमिल है।

Application No. : 240500021190 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 6502 Serial No. : 6530 Book No. : 1 From Page : 116 To Page : 134

Sd/-
Registering Officer, Sampatchak (2810)

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

CIVIL कार्यः-पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जनः- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

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

खिड़कियाँः- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में पूर्णतः Glazed खिड़कियाँ।

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

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का जो समान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24" उँचा रंगीन Glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्थाः- मानक बिजली सामग्री के साथ CONCEALED पी.वी.सी. **CONDUIT WIRING** मुख्य शयन कक्ष में।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का **ISI Mark** होगा।

STAIRCASE :- GRANITE AND MARBLE

उपर्युक्त Specifications में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

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

MGR CONSTECH PVT LTD
Director

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :–

1. बैठक खाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठक खाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर बवदबमंसमक बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

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

गवाहगण :–

1. Subodh Kumar
S/o Late Hari Prasad
Staff Quarter
Krishna Ghat
Krishna Kung
I.P.R.S. Campus
Patna-800005
26/09/2024

2. Amir Kumar
S/o Subodh Thakur
[illegible], Patna
26/09/24.

[signature] 26/9/24

[signature]

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

MGR CONSTECH PVT LTD
Mikesh Kumar
26/09/24
Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

प्रारूप तैयार किया
[signature]

Drafted as Per Instruction
by the Parties
Ramanuj Prasad
Advocate (MBA, LL.B)
Reg. No 30 /2009
C.B.A. Patna

Application No. : 240500021190 Deed Type : Agreement Deed Sub Type : Relating to the construction of a House/building/unit of a apartment/flat/portion of a multistoried building or for development
Deed No. : 6502 Serial No. : 6530 Book No. : 1 From Page 116 To Page 136

अवर निबंधक का कार्यालय, सम्पतचक, पटना

Sd/-
Registering Officer, Sampatchak (2810)

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. 176000
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. Rs. 0

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper Rs. 0
Amt. Paid Through Bank Challan Rs. 71000

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.1000
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 - 21000

Date : 27/09/2024

Sd/-
Ashish Kumar Agrawal
Registering Officer
Sampatchak (2810)

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Sampatchak (2810) on Friday, 27th September 2024 by M G R Constech Pvt Ltd Thorugh Director Nikesh Kumar S/O Ravindra Singh by profession Others, Status - Claimant.

Signature/L.T.I of Presentant

Date : 27/09/2024

Sd/-
Ashish Kumar Agrawal
Registering Officer
Sampatchak (2810)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Milendra Pandey, Manoj Kumar Pandey and Identified by the person (1. Name Subodh Kumar, Age 39, Sex Male, 'S/O' Hari Prasad, STAFF QUATER KRISHNA PARTIPR M CAMPURS SAMPATCHAK, PATNA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 27/09/2024

Sd/-
Ashish Kumar Agrawal
Registering Officer
Sampatchak (2810)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Sampatchak (2810) in Book 1 Volume No. 121 on pages on 116 - 136 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 6502/2024 is printed on the front page of the document.

Date : 27/09/2024

Sd/-
Ashish Kumar Agrawal
Registering Officer
Sampatchak (2810)

Application No : 240500021190 Book No : 1 Year : 2024 S.No.6530 Deed No. : 6502

28/8

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401763308
Certificate Issue Date	:	25-Sep-2024 02:54 PM
GRN No.	:	BHR20240903870135E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2810-2400009272
Party Name	:	M G R CONSTECH PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	M G R CONSTECH PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	124000 (One Lakh Twenty Four Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	126000 (One Lakh Twenty Six Thousand Only)

THE PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK LTD. SAMPATCHAK

20401

26/09/24

अवर निबंधक का कार्यालय सम्पतचक, पटना

IN 2401769950

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.