Serial No. 3555 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 3518

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

A 564800

क्रमांक 16172 ता. 273 किमत 5000 वास्ते ... ता.

Serial No. 3555 Deed No. 3518

क्रेता का नाम एवं पता.....

Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Phulwarishari

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **27/03/2019** by **Sangam Kumar**
Stamp Duty of Rs. **577000**/- and other Fees of Rs. **20500**/- 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. **3518** in Book No. **1**, Volume No. **59** on pages from **432** to ... and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **10** / Year **2019**

Signature with Date
(**Arpana**)

Date: 27/03/2019 Token No: 3613 /2019 Registering Officer, **Phulwarisharif**

MGR CONSTECH PVT. LTD.

चन्द्रशेखर प्रसाद
मुद्रांक विक्रेता लाइ. नं. 33/87
कलक्टरियट कोर्ट, पटना

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

स्कैन एवं मुहर जाँचा, लिपिक
Rajeev Kumar Mishra
UDC

उन्नयन मनोबंध

(DEVELOPMENT AGREEMENT

Scanned by

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Token Number 3613 | Reg. Year 2019 | Serial Number 3555 | Deed Number 3518

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Pradeep Kumar Singh (Dir.)						
Sig.	प्रदीप कुमार सिंह 27/08/2019						
Executant	Manish Kumar						
Sig.	मनीष कुमार 27.3.2019						
Presented By	Sangam Kumar						
Sig.	संगम कुमार 27.3.2019						
Executant	Sangam Kumar	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Sig.							
Identified By	Arvind Singh						
Sig.	अरविन्द सिंह 27.3.2019						

पक्षकारों द्वारा दिखलाई गई भूमि आवासीय योग्य परती पाया। उक्त भूमि का मौजा - उदैनी खाता 72, 70, 74 एवं 85 खेसरा- 713, 714, 729, 730 एवं चौहद्दी दस्तावेज के अनुरूप पाया।
Kaleem 16.4.19

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2806sop010

संगम कुमार
27.3.2019

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ पटना

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 27.03.2019 को 1. श्री संगम कुमार पिता का नाम- श्री अरविन्द सिंह, 2. श्री मनीष कुमार, पिता का नाम- श्री अरविन्द सिंह, दोनो निवासी ग्राम- चैनपुर, पोस्ट- मित्तनचक, थाना- गोपालपुर, जिला- पटना, जिन्हे आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। **मो0 9334315106**

एवं

एम0 जी0 आर कन्स्टेच प्रा0 लि0, जो कंपनी एक्ट 1956 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45209BR2018PTC040019** जिसके निर्देशक श्री प्रदीप कुमार सिंह, पिता- स्व0 राजेन्द्र सिंह, पता- चाणक्या बिहार कॉलोनी नियर डी0 वाई0 पाटील स्कुल जगनपुरा, 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 रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।
मो0- 9334315106

यह कि जमीन मालिक जो मौजा- उदैनी, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, हाल थाना- गोपालपुर, जिला- पटना के थाना नं0- 102 (एक सौ दो), **थाना कोड सं0- 154**, तौजी नं0- 398, खाता नं0- 72,70,74 एंव 85 सर्वे प्लौट नं0- 713,714,729 एवं 730 का अंश में मवाजी 96 डिसमिल (छियानवे डिसमील) है यानि **30 कट्ठा 16 धुर** पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जा में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- क में वर्णिक है जो इस विलेख का भाग है।

MGR CONSTECH PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

यह कि अनुसूची- क में वर्णित सम्पति लेख्यकारीगण जमीन मालिक की मौरूषी सम्पति है। जिसको लेख्यकारीगणों ने दिनांक 16. 01.2019 को निबंधित बँटवारा के माध्यम से प्राप्त किये है। जिसका वसीका नं0- 444 है, बुक नं0-1, भौलूम नं0-11, पेज नं0- 1 से 18, सीडी0- 02/2019 में दर्ज है, जिसका निबंधन कार्यालय पटना सदर है, निबंधित बँटवारा के बाद से उक्त सम्पति पर दोनो जमीन मालिक स्वामी के रूप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे है।

हकियत यह है कि उपरोक्त सम्पति दोनो जमीन मालिक की मौरूषी सम्पति है। जिसपर कुलदीप शरण सिंह काबिज दाखिल चले आ रहे थे, बाद स्वर्गवास कुलदीपशरण सिंह के पूर्वाधिकारियों उपरांत वंशानुगत विभक्त होकर लेख्यकारीगण को खास हक वो हिस्सा में मिला है। जिनका वंशावली इस प्रकार है।

स्व0 कुलदीपशरण सिंह

|

स्व0 रजनधारी सिंह उर्फ लाल बाबु सिंह

|

स्व0 विजेन्द्र सिंह

|

अरविन्द सिंह (प्रथम पक्ष)

|

संगम कुमार (द्वितीय पक्ष) — मनीष कुमार (तृतीय पक्ष)

MGR CONSTECH PVT LTD Director

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

लेख्यकारीगण यह विकास कार्य एकरारनामा करने में सक्षम है, जिसमें लेख्यकारी एवं डेवलपर/लेख्यधारीगणों को तयसुदा के मुताबित हिस्सा होगा। इस तर लेख्य सम्पति को अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए समक्ष हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनूसूची-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 को कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसकी चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनूसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही 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 करेगें।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबंद्ध करते है कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगें।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी यत 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।

MGR CONSTECH PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
कुलवारी शरीफ, पटना

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक को 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-111 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 घोषण और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरानामा शर्तो और बन्धंणो के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्न्त व उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरानामा की अनुसूची-1 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, 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 लिए एक वस्तुकार architect कि नियुक्ति करेंगें। इस तपर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय** को भेजी जाएगी।

MGR CONSTECH PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
फुलवारी शरीफ, पटना

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय** 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, अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नकशा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.एम.सी./ संबंधित प्रधिकार तथा स्थानीय निकाय और अन्य प्राधिकारो से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारर्णो को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 6 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबंद्ध है कि 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 पृथक् रूप से 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।

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

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 देंगें। (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 प्रशित हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतो को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि नक्शा स्वीकृति के पाश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलो में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक 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 बदन जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित (जमीन मालिक का क्षेत्र) पर जमीन मालि को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों मे 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 (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएेगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्न्यन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य जमदमउमदजे के द्वारा जो पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़ तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

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

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट जतपइनदंस या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति 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/समेंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समेंम लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मॅय का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

जाऐगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रशित हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदाो 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 कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नही होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनके भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement 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 का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसे जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा।

MGR CONSTECH PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय
फुलवारी शरीफ, पटना

बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

उपरोक्त 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 कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. **यह कि जमीन मालिक घोषना करते है :-**

i) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही हुई है और 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 नही है।

iii) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही चल रहा है 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) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

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

vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

19\. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (present) 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 है 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।

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

MGR CONSTECH PVT. LTD. Director

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो 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 करेंगें।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "**गायत्री इन्कलेभ**" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "**गायत्री इन्कलेभ**" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय 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 शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण नगर (निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमो के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

अवर निबंधन कार्यालय
फुलवारी शरीफ, पटना

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.सी0 (पटना नगर निगम) सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से 6 साल 6 माह एवं छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है 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 प्राकृितिक 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 शर्तो 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/सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय के नियम, परिनियम और कानूनां 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।

MGR CONSTECH PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

27. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (civil), बिजली plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी. /सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

29. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./ सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

30. यह कि दोनो पक्षो में यह तय हुआ है कि बिल्डर के द्वारा जमीन मालिक को 50 प्रतिशत हिस्सा प्राप्त हुआ है।

यह कि लेख्य प्लौट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्त्ता की हैसियत से परिवार के हित में, आवश्यक कानूनी खर्च की पूति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

<u>अनुसूची–I</u>

हमगी वो तमामी मवाजी 96 डिसमील, एराजी जमीन परती भूमि हकियत कासत रैयति, कायमी अवस्थित वाके मौजा– उदैनी, सर्वे थाना– फुलवारीशरीफ, हाल थाना– गोपालपुर, सव रजिस्ट्री

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

फुलवारीशरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका तौजी नं0- 398, वर्तमान तौजी बिहार सरकार, थाना नं0- 102 (एक सौ दो), थाना कोड़ संख्या- 154, वो सम्पत्ति का सलाना लगान मो0 3.00 रूपया अलावे शेष वजमींदारी बिहार सरकार वजरिये अंचलाधिकारी सम्पतचक को जमांबदी नं0- 444 पर देय है, जिसका तौजी नं0- 398, खाता नं0- 72, 70, 74 एवं 85 एवं सर्वे प्लौट व खेसरा नं0- 713, 714, 729 एवं 730 एराजी एवं जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है :-

चौहद्दी

उत्तर :- श्री निवास मिश्रा

दक्षिण :- बनवारी सिंह

पुरब :- हाल खरीदार

पश्चिमः- सहायक रास्ता

सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य **मो0 2,88,00,000/-(दो करोड़ अठासी लाख)** रूपया मात्र।

अनूसूची 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 बिड़ला पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें पेन्ट 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 नही होगा।

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

खिड़कियाँ :- Door Sistem के फ्रेम में पूर्णतः Glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- टाईल्स सोमानी का टाईल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र मे।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद हस्रंमक टाईल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन संगमरमर एवं बाथरूम का जमीन टाईल्स का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का flad, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाईल्स।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी. सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

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

उपर्युक्त specifications में promoters /architect द्वारा निर्मित 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

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

अनूसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक टी0वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed 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 आवें एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण :-

1. अरविन्द सिंह
पिता - स्व0 विजेन्द्र सिंह
ग्राम - चौनपुर
जि0 - मिठ्ठापुर
थाना - गोपालपुर (पटना) 27.3.2019

2. गुड्डू कुमार
पिता शिव राम
ग्राम चौनपुर
थाना जनचाह
पटना - 27.3.19

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
संग्राम कुमार
27.3.2019

मनीष कुमार
3.7.2019

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
MGR CONSTECH PVT. LTD.
प्रदीप कुमार सिंह
25/03/2019
Director

प्रारूपकर्त्ता
27/3/19
धर्मेन्द्र सिंह
अधिवक्ता, पटना
नि0 सं0-2847/92

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

मुद्रितकर्त्ता
पंकज कुमार
(पंकज कुमार)
रामकृष्णा नगर, पटना

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ पटना

रोक से मुक्त
27.3.19

बिहार सरकार

Help

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	:	BHR201903295591M VIEW
DSRO CODE		**2806**
Party Name		**MGR CONSTECH PRIVATE LIMITED**
Stamp Duty-(R0030021030001)		**572000**
Registration & Other Fees-(R0030031040001)		**20000**
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)		**0**
Challan Total Amount		**592000**
Status		**Success**
Payment Date		2019-03-26 16:48:47.0
CIN		00001532019032651832

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

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. 577000/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**5000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**592500/-**

Registration Fee (FEE PAID)

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: **500**

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

Date: 27/03/2019

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwarisharif on Wednesday, 27th March 2019 by Sangam Kumar Arvind Singh by profession Others. Status - Executant

संगम कुमार
27.3.2019

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:27/03/2019**

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Arvind Singh' age '57' Sex 'M', 'Late Vijendra Singh', resident of 'Chainpur,po-Mittanchak,ps-Gopalpur, Patna '.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 27/03/2019

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Phulwarisharif in Book 1 Volume No. 59 on pages on 432 -451, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-10 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय
फुलवारी शरीफ, पटना

Date : 27/03/2019

Registering Officer
Phulwarisharif

Token No. : 3613 **Year : 2019** **S.No. : 3555** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 3518**