Book No.- 1 / Deed No. - 26444

Serial No. - 32236

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Tuesday, the 8th of November 2011 by Usha Sinha.

A stamp duty of Rs. 90600/- and other fees of Rs. 904/- has been paid in it.

The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as deed no. 26444 in Book No. 1, Volume No. 457 on pages from 62 to 77 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 70 / Year 2011.

Signature with date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Date : 08/11/2011 Token No. : 32794 / 2011

SCANNED
SCORE Version 2.0
राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केन्द्र, बिहार

DEVELOPMENT AGREEMENT

THIS DEVELOPMENT AGREEMENT made and entered into at Patna this **5th.** day of **November,** Two Thousand Eleven.

BETWEEN

1. **Smt. Usha Sinha** W/o Dr. Akhilesdh Kumar Singh and daughter of Late Bijendra Prasad Singh, resident of Village Dashratha P.S. Beur, District –Patna and Village Bindauli, P.,S. Gaurichak, District –Patna at present residing at Mohalla Rajendra Nagar Road No.8/B, P.S. Kadamkuan, district –Patna
2. **Sri Sushil Kumar Sinha** S/o Late Ghanshyam singh
3. **Sri Arbind Kumar Singh** S/o Sri Ambika Singh, both resident of village Bhupatipur, P.S. Ramkrishna Nagar, District - Patna, hereinafter called the Land owner (which terms of expression shall unless excluded by or repugnant to include their heirs, executors, administrators, representatives and assings) of **ONE PART.**

BH SHRISTI CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

AND

M/s Shubh Shristi Construction Pvt. Ltd. having its Office at C.D.A. Colony, Patna through its **Director Sri Rakesh Kumar** S/o Sri Sushila Nand Singh, resident of Dashratha, P.S.- Beur, District- Patna, hereinafter referred to as 'Developer' which terms of expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof, mean and include their successors and assigns of the other part.

(A) Whereas the owner is seized and possessed of or otherwise sufficiently entitled to the property (and with building) within the limit of the Patna Municipal Corporation situated and laying at Mauza- Dashratha Pargana- Azimabad, Mohalla- Dasratha P. S.- Phulwarisharif at present P.S.- Beur, bearing Ward no. 21(Old) 30 (New), Survey Plot No. 51 Thana No. 30, under Khata No.91, Tauzi No. 478 , District- Patna, measuring about 18 decimal described in the Schedule-I at the foot of this agreement.

Whereas as the property of Schedule No.1 fully described at the foot of this deed alongwith other property is the ancestral property of the land owners Smt. Usha Sinha daughter of Late Bijendra Pd. Singh and Smt. Ramuna Devi which were allotted in the share of the land owner and her mother by khangi batwara as Bijendra Prasad Singh died leaving behind his wife widow Ramuna Devi and a daughter Smt. Usha Sinha previously and Since then they came in actual, physical, possession over the land fully described in Schedule no.1 at the foot of this deed alongwith other land and after death of Bijendra Prasad Singh, Smt. Usha Sinha and Ramuna Devi mutated their name in State Sirista and paying rent to the State of Bihar through Circle Office, Phulwarisharif vide Jamabandi No. 382 and thereafter Ramuna Devi died leaving behind her daughter Smt. Usha Sinha said land owner Smt. Usha Sinha sold 9.375 dec. out of 18 decimal towards North to the land owner Sushil Kumar Sinha and Arbind Kumar Singh through registered sale deed dt. 10.9.09 bearing deed No.17440 Book no.1 Vol. No.280 Page No.275 to 282 registry Office –Patna Sadar and since the date of purchase said land owner Sushil Kumar Sinha and Arbind Kumar Singh have been came in and continued in Physical possession of the said Purchased land and their names have been mutated in Government Serista and they have been paying rent to the state of Bihar under receipts through Jamabandi No.317. The rest land the land owner Smt. Usha Sinha has been mentioned in lot No. A of Schedule No.1 at the foot of this deed

Rakesh Kumar 8/11/11

Usha Sinha 8/11/11

Sushil Kumar Sinha 8/11/11

and the Purchased land of the land owner Sri Sushil Kumar Sinha and Sri Arbind Kumar Singh has been mentioned in lot no. B of Schedule No.1 at the foot of this deed.

Total land 18 dec. Situated at Mohalla- Dashratha, P.O.- Anisabad P.S.- Beur, Distt.- Patna, Municipal Ward no. 30, Survey Plot No. 51, under Khata no. 91, Tauzi No. 478.

(B) And whereas the land owners covenant that the aforesaid property are in their exclusive possession with absolute right, title and interest and the same is free from all encumbrances, debts, liens, charges and attachments, and is in marketable condition and has in themselves good right, full power and absolute authority and title to transfer the whole and part of the said schedule property.

(C) That the aforesaid company (Developer) offered to construct a multistoried building as per map approved by the P.M.C. at their own cost out of the funds to be arranged from its members / customers a **residential** building on the said premises (land, building) of the owner hereinafter referred to as the building and give a part of the total super built-up area of the building to the owner in construction for the value of the said premises and to allot / sell the remaining built-up area of the building to the members/customers on such terms as to be determined by the Developer.

(D) Certain terms and conditions have been agreed to by and between the owner and the Developer with regard to the transfer of the said premises (land with building) by the owner to the developer and the construction of the said building by the developer and disposal of the flats / shops and parking spaces or any other tenements therein. The parties hereto are desirous of recording into writing the terms of such agreement as hereunder. Now this deed witnesses and is hereby irrevocably agreed and declared by and between the parties hereto as follows:

1) That as agreed between the parties, the Developer shall always use materials of number One (no.1) quality in construction of Apartment. e.g. the developer always use brick of number 1 quality in construction of apartment and Developer shall also use cement of Grade A such as ACC/ Lafarge/ Konark etc. quality, which shall be purchased by the Developer either directly from factory or through its authorized agent .Sand which shall be used in construction of the Apartment shall be "sone Dhoba" sand and not any other quality. The stone chips shall always be purchased

by the builder from Koderma and iron of no. 1 quality ISI mark bar shall be purchased step by step according to need and not at a time , so that the quality of iron bar may not decrease .

2) That as agreed between the parties the entire fittings either in the windows or door shall be purely of stainless steel and not aluminum . The entire purchase in connection with door or window fittings as well as Electrical equipment shall be made by the Developer through receipt and one day prior information shall be given by the Developer to the land owner before roof casting so that the land owner, if he/ they desire may remain present at the construction site.

3) That immediately after execution of this Development Agreement, the Developer shall proceed expeditiously with site development preparation of building plan of the said premises. The Developer undertakes that it will not make any undue delay in submitting plan before the competent authority . The land owner also undertakes that he shall also not make any undue delay in signing documents which may be required for approval of the sanction plan by the competent authority (P.M.C.)

4) That the land owner shall allow every facility to the Developer, their staff, workers, Engineer ,architect and agent etc. to enter into the said property to enable the Developer to carry out the various Development works as stipulated in this agreement, such facilities shall , however be allowed to the Developer after execution of this Development Agreement.

5) That considering the force majure clauses i.e. the circumstances, beyond the control of the Developers the total time for construction shall be twenty four months with further grace period of six months shall be allowed for completing the project which period would be reckoned from the date of approval of the sanction of map. Plan by the competent authority and in case of any litigation before the Hon'ble Court or Tribunal or any such competent authority, the said period shall not be counted in the period of completion of the project.

6) That , it is agreed by the developers that in case the land owner's areas is not handed over to the owner within specified period of thirty months (30 months) then the developer shall pay the owner towards delayed fine a sum of Rs. 10,000/- (Rupees ten thousand only) per month.

7) That as consideration the developers agree to construct and deliver to the owner's share 46% (forty six percent) of the total super built up area of each floor and parking spaces without

SHUBH SHRISTI CONSTRUCTION PVT. LTD.
Authorised Signatory

charging any amount from the owner out of the total super built up areas . The flats shall be free hold basis and this built up will be called owner's area and the rest 54% (fifty four percent) of the total built up area shall be called Developer's area.

8) That, as agreed, the land owner shall execute and conveyance of the said 54% (FIFTY FOUR PERCENT) OF SHARE OF THE SAID PROPERTY TO THE Developers and/ or the society or individual simultaneously , if any occasion arises or incase it is required .

9) That as agreed between the parties, the Developer shall be entitled to allot and sell directly builders 54% share as mentioned in the abovementioned para to its prospective buyers and shall be entitled to execute the absolute sale deed in their favour.

10) That as agreed between the parties, the land owner shall at all times be allowed to inspect the quality of materials and construction and his written complaint in this respect shall be attended to the satisfaction .

11) That as agreed between the parties in case of any difference arising out of are land or construction of the intended building thereon covered by this agreement or relating to the interpretation of any one of the clauses and condition herein contained or relating to any matter, whatsoever arising out of this development agreement or other matter such differences and dispute shall be settled by a reference to arbitration of three arbitrators to be appointed / nominated in the manners following, that is one arbitrator shall be appointed by the Developers and one by the land owner and two such appointed / nominated arbitrators shall jointly nominate a third arbitrator, who shall act as a chairman of the Board of arbitrator and decision of the arbitrators shall be final and binding on both the parties hereof under the provision of Arbitration Act with the Jurisdiction of the court of patna.

12) That the land owner shall be at liberty to appoint any representative for the purpose of inspection / supervision of construction of the apartment from time to time.

13) That as agreed between the parties the developer can not sell one flat of his own share of 54% percent to any one till he gives possession of 46% share to the land owner and finally complete the apartment including Lift and generator etc. and gets the NOC from the land owner.

The owner above named hereby engage M/s **Shubh Shristi Construction Pvt. Ltd.** as the Developer of the said

premises (land) and entrust the rights to develop and make construction and to allot, sell, transfer and convey of the said premises (land with buildings) to the members /customers / non-members of the company (hereinafter referred as developers) and or their nominees and the developers have agreed to undertake the Development of the said premises and to develop, plan, construct on the said premises out of the funds arranged by them from its members/purchasers of the Builder's share and to allot / sell his share the flats and parking spaces, tenements etc., in the multistoried building constructed on the said premises.

14. As consideration for the value of the said premises (land with building) to be transferred by the owner to the developer or their nominee / nominees, the developer agrees to construct, complete and deliver to the owners **46% percent** of the total new construction of the said premises in the shape of super built-up area.

15. That the Land Owners hereby grant to the said Developer / Builder the said property mentioned in the above paras and more fully described in Schedule- I at the foot of this Agreement in the manner hereinafter appearing on the terms, conditions and stipulations hereinafter mentioned.

16. That owners hereby, give possession of the said premises and make entire land available to the Developer which is more fully and clearly described above and in the Schedule below on the date of signing of this Agreement to develop plan & construct the proposed building.

17. That the land owners have assured that the entire land are free from all encumbrances, charges, and there has not been any notifications, for its acquisition either from Govt. or P. M. C. or P. R. D. A. etc. nor there is any prohibitory order or restriction in construction of Multi storeyed building on the said land and on the assurance being given by the land owners that there will be no obstacle in getting the Map and Plan sanctioned for Construction of Multi Storeyed building (Residential or of any type in the name of the Land Owners. The owners agree to provide all the relevant / required original documents to prove their title on the premises to the satisfaction of local development authorities and financial bodies. The Developer too has agreed to develop the said property described in its schedule by constructing thereon one or more buildings consisting of Blocks –garages

and other tenements in accordance with the building plans duly approved by the P. R. D. A. in the name of the land owners.

18. That the entire multi storied complex shall be constructed in one blocks as per the planning or design allows and duly sanctioned by the P.M.C. After the construction of the said complex at the cost or out of the finance arranged by the developer who will hold **54% percent** of the constructed habitable area of the land with building, the developer shall give **46% percent** of the constructed habitable area to the land owners jointly on proportionate basis in all floors of the multi storeyed complex constructed therein. The actual position of flats in each floor will be finally determined mutually after the plan is sanctioned by the PMC All the remaining constructed or unconstructed portion e.g.. Road, Sahan, passages, Stair case Space for lift and the lift if fitted together with all such constructions for common use and for facilities of supplying water;, electricity or generator room and even common hall or after such construction for common use by the owners, their heirs, allottees, transferees and assigns and by the Developer and their heirs, nominees, allottees, transferees and assignees as well who all shall have the right to use such common premises or space as per convenience and rules if any ever framed by the occupants of the entire premises or the owners and the developers.

19. That the land owners shall have right to deal with, allot, enter into agreement transfer, by way of sale, gifts, lease etc the aforesaid **46 % percent** of the constructed area i.e. owner's share in the way they like and similarly the developer / builder shall have the right to deal with, allot enter into agreement or transfer by way of sale, gift, lease etc the aforesaid **54% percent** of the constructed area, i.e. developer's share with the facilities give under this agreement as per provisions of Bihar Apartment ownership Act 2006.

20. The owners jointly, hereby, authorize the Developer to do if required all acts, deeds, matters, things and particulars for the furtherance and execution of the Scheme as per sanctioned plan :-

(a) To have the plans of the proposed building or buildings to be constructed on the said property as per approved plan or amended in accordance with rules and regulations of the

SHUBH SHRISTI CONSTRUCTION PVT. LTD.
Parveen Kumar
8/11/11
SECTOR

Usha Sinha 8/11/11
Sushil Kumar Sinha 8/11/11

concerned authorities and in the name of the owners with their consent and to do and sign, all writings and undertakings as may be necessary in connection with the approval and sanction of such plan.

(b) To engage Architects, Surveyors, Engineers and Contractors or petty contractors or other persons relating, to development over the premise in question.

(c) To make applications to the concerned Authorities for obtaining permits after applying for quotas of cement, steel and other control building materials and for obtaining electrical connection or water connection or sewerage and drainage connection ~~etc.~~

(d) To accept service of any writ, summons or other legal notices and to appear and represent the owners in any court Judicial Tribunals and other Statutory authorities or Board in connection with the said development work of the said property and to commence or file suits, action / actions, or other proceedings in any court or before Public Officer or Tribunal relating to the said work of development over the said property and for any of the purposes aforesaid, to sign, execute and deliver or file all necessary Vakalatnamas Affidavits, Plaints, orders application and other documents, papers and writings ~~etc. subject to~~ the terms of this agreement.

(e) To give and grant on ownership basis or other basis the said flats / tenements etc. in the building constructed on the said land and to receive and appropriate to their own account the sale price in respect thereof and like wise the owner will do the same in respect of their shares as per the agreed terms and stipulations stated above and earmarked for them.

(f) To mortgage out of the said property to the limit of **54 % percent** of the saleable area i.e. **developer's share** with financing institutions, or bank for enabling the purchasers of flats / tenements etc. to obtain loans against their flats etc.

(g) To display by the ~~Developer his~~ Sign Board at the site and to give it under advertisement in local papers and daily News Papers.

AND WHEREAS after the Registration of this Development Agreement in Registry Office, the Owner and Developers shall be entitled to sell or enter into agreement for sale or other agreement or mortgage their shares directly to its

prospective buyers or any financial Institutions.

(h) That after the completion of the construction of the building project developer/promoter shall be absolute owners of their respective shares and they will be entitled to sell/transfer as per Provisions of Bihar Apartment Ownership Act, 2006 u/s 5 (1) & 5 (2) and others.

(I) That the final /deed of the flat along with common areas and common facilities i.e. common verandah and balconies, lifts, common staircase, lawns, garden lands, setback areas, boundary wall, common parking areas, generators, fire fighting equipments, electrical installations in common areas, pipes fittings, all other fittings and fixtures meant for common areas, shall be executed and registered by the developer/promoter or the land owner, as the case may be, as per sub-section (1) in favour of the prospective apartment purchasers.

21. The Development of the said property shall be by and on account of the Developer and neither the Owners themselves jointly or individually nor any other persons claiming through the owner shall have any right in the Development of the said property as per agreed and approved plan and specification by the P.R.D.A. The Developer shall alone be responsible and liable to the Govt./P.R.D.A. and such other concerned authorities for the discharge of the said work and shall alone be like wise liable for the loss if any or for any claim arising from the Development work and shall keep the owners well indemnified in respect of all his actions, proceedings, demands, claims, costs, charge, expenses, losses, damages, compensations or penalties of any sort or nature whatsoever the owner may be put to sustain or in connection with the said work or for the default, failure or breach of contract by the Developer till the period of completion of the constructions. Similarly because of the owners or any one of the owners, if the developer, or the work of development is hampered in any way the owners will indemnify the developer / developers or their agents and representatives.

22. All the outgoings in respect of the said property from the date of possession to be given to the Developer hereunder shall be borne and paid by the Developer but prior to the period relating to such possession shall be the liability of the owners alone.

23. All out of pocket costs, charges and expenses of

incidental charges including the stamp duty and Registry fees on conveyances or conveyances be borne and paid by the allottees / or the transferees in respect of their allotted flats, tenements fallen under the share of each parties.

24. The Developer alone shall be entitled to recover or accept refund of any deposit made after this Agreement with any concerned authorities e.g.. P.R.D.A., P.M.C., Collector, or Town Planning authorities or with any Govt. or Semi Govt. Bodies, Courts.

25. That it is further agreed by the parties that any alteration in the approved building plan within the parameter of the PRDA (dissolved)/PMC building rules and regulation which may be deemed necessary during or after the sanction of the building plan shall be done by the developer with the prior consent of the land Owners and the developer may alter such changes at its own risk and expenses. If any further construction will be made then the same shall be distributed between the land Owners and developer as per the above mentioned share. In case the entire building is required to demolish or is razed as a result of natural calamity and the building becomes inhabitable, all Owners, Developers and Purchasers, title holders to the building will have proportionate share of land. But no individual title holder is entitled to demolish his flat or building and demand share in the land.

26. That development of the said property shall be by and on account of the developer and neither the owner nor any other person or persons claiming through the owners shall have any right in the development of the said property as per agreed plan and specification and as approved by P.M.C.. The developers shall develop the said property at its own cost for development of the said property and shall alone be liable for the loss, if any or for any claim arising form the development of the said property and shall indemnify and keep indemnified the owners and their estate against and in respect of all actions, proceedings, demands, claims, costs, charges, expenses, losses, damages, compensation and / or penalties of all sort or nature what-so-ever the owner may be put to, sustain or incur due to and / or arising out of or in connection with the development of the said property.

27. That on completion of the construction of buildings in terms of this Agreement and handing over of owner's share of the built-up area thereof to the land owners, the land

SHUBH SHRISTI CONSTRUCTI...

Pankaj Kumar 8/11/11 SECTOR

Lata Singh 8/11/11

Sushil Kumar Singh 8/11/11

owners shall execute and register all deeds and documents and do all things as may be necessary for finally perfecting the right title and possession of the developer in respect of their allottees or in favour of its nominees and assignees individually or collectively in case it is allotted or assigned to any cooperative society as and when so required by the developer and similarly the developer shall also execute and register all deeds and documents that may be necessary for perfecting the rights, title and possession of the land owners over the owner's share of the built-up area allotted to them in their favour individually or collectively as and when so required by the land owners.

28. For the purpose of verifying the correctness of the declaration made above regarding the absolute ownership of the said property and their hereto being marketable free from all encumbrances, and also their undertaking not to encumber the said property or otherwise alienate or dispose or deal with the same or any part thereof same and except as herein above provided the developers will be entitled to acesse all necessary original documents including title relating to the property for the purpose of verification as aforesaid including investigation of the owner title to the property. The owner undertakes to hand over copies of all such relevant papers of its use at the time of execution of this development agreement.

29. The Land Owners hereby undertake not to sell, dispose, alienate the said property or any part thereof except their 46% share in the said property and except putting the Developer in possession thereof for the purpose of Developments in pursuant to this Agreement with the ultimate object of granting, conveying and transferring the same to get it developed by the Developer and shall do nothing in contravention of the Agreement and as otherwise agreed upon by the owners and Developers in writing.

30. In any event the owner without prejudice to foregoing declaration agree and undertake to remove all obstacles and clear outstanding doubts or defects if traced out/pointed out at their own cost to vest the said property in Developer or their nominees as said in preceding clauses.

31. The Developer agree that if any levy is imposed by the P.R.D.A., P.M.C. or any other public body(ies) or the Govt. for the development/betterment of the area in which

the said premises is located then the same shall be borne and paid by the developer only.

32. In case, at any time in future additional built-up area above proposed square feet on the said premises is permitted or sanctioned or constructed by the developer, this will be shared mutually with the same terms as contained in this agreement.

33. All legal and lawful procedures and actions are subject to Patna Civil/High Court Jurisdiction.

SCHEDULE –I

LOT -A

All the piece and parcel of land measuring 8.625 Decimals, Situated and laying at plot No.51, Khata No.91 Thana No.30 Tauzi No. 478 situated at Mauza- Dashratha in the Town and District of Patna within are limit of P.R.D.A./ P.M.C. and under District/ sub-Registrar, Patna and bounded as follows:-

NORTH :- Sushil Kumar sinha and Arbind Kumar Singh
SOUTH :- Plot No. 50
EAST :- Plot No.54
WEST :- Alang

LOT -B

All the piece and parcel of land measuring 9.375 dec., Situated and laying at plot No.51 Khata No.91 Thana No.30 Tauzi No. 478, situated at Mauza- Dashratha, in the Town and District of Patna within are limit of P.R.D.A./ P.M.C. and under District/ sub-Registrar, Patna and bounded as follows:-

NORTH:- Payeen
SOUTH:- Smt. Usha Sinha land owner
EAST :- Plot No.54
WEST :- Alang

Total land 18 decimals (Lot 1 and Lot-B)

Boundary of the Total 18 decimals land of Plot No. 51 as follows:-

North:- Pain.
South :- Plot No. 50.
East :- Plot No. 54.
West :- Alang.

Note :- Govt. value is mentioned at **Code No. 318 & Zone - 3** of M.V.R. 2011-12.

which market value of above land is Rs. 45,00,000/- (Rupees Forty Five lac) only.

SHUBH SHRISTI CONSTRUCTION PVT. LTD.

SCHEDULE II

CONSTRUCTION SPECIFICATION

STRUCTURE : Earthquake resistance RCC framed construction with fill in brick wall

WALL FINISH: INTERNAL ALL INTER NET wall ceiling plastered and plaster of paris finish.

EXTERNAL: Brick work/ plastered and painted with weather coat.

(Good Quality) min. size 5'x4'

FLOORING: white marble. (Big size and good quality) min. size 5'x4'.

TOILETS: Wall 1' x 8" size ceramic tiles up to 6' 0" on walls. (Good Quality)

FITTING: Ceramic wash basin, European WC in master Bathroom, Indian WC in common bathroom PVC cisterns all white in colour. Hot & cold water pipe system in all bathroom & kitchen (with basin)

KITCHEN WALLS: 2'0" High Galzed Tiles dado over platform.

PLATFORM: Granite top and still sink Over 3" RCC slab.

FLOORING: white marble – same as other flooring.

WINDOW: wooden framed window door flush/panel type with hardwood frame (Sakhua) and town coats of enamel paint.

ELECTRICAL: Electrical wiring copper in concealed conduits with provisions for lights, fans and power plugs and one TV and Telephone outlets, molded, plastic switches and sockets, Fans and fixtures not included (klick / Havels) The cost and the installation of transformer shall be beared by the developer.

PLUMBING : Concealed PVC pipes in internet areas, All PVC pipe fittings of standard Quality PVC waste/soil/rain water pipes, RCC hume sewerage pipes/super deluxe bathroom fitting and accessories.

SCHEDULE-III

SERVICE & AMENITIES

Water: Round the clock water supply.

Electricity: Power supply from B.S.E.B.

Emergency: Stand by generator for water supply, common, Lighting.

Power: and 300 watts in each flat

Lift : one lift for all floor (Otis).

Parking : Reserved parking space as per PRDA Norms.

Security: Intercom based security system for 24 hurs.

Telecommunication: One telephone point without connection and intercom point with connection to security EPABX each flat.

Television: One TV point with common antenna and cable connection wiring in each flat.

Management Area: Space for reception caretake and common toilet.

Maintenance : External & common area maintenance on cost sharing basis up to three months handing over the possession .

IN WITTINESS there of both the aforesaid parties have put their respective signature in token of acceptance of terms of condition as setled above in presence of the following Witness.

WITNESSES AT PRESENT

1. राजेश कुमार
S/o श्री अमो4प्र० सिंह
ग्राम - कोमना चक
पो - भिखन चक
थाना - गोपालपुर
जिला - पटना

Isha Sinha
Sushil Kumar Sinha
अनिल कुमार सिंह

SIGNATURE OF FIRST PARTY
(OWNERS)

2. मुकेश कुमार सिंह
S/o स्व० अर्जुन प्रसाद सिंह
ग्राम - बिन्दौली
पो० - मखादी
थाना - गौरीचक
जिला - पटना

Rakesh Kumar
8/11/

SIGNATURE OF SECOND PARTY

Drafted as per instructions of the parties.

Printed By:-
(Sanjeev Kumar)
UDDYOGIJI'S CHAMBER,
Collectorate Bar Association
Patna.

(Dr. ANIL KUMAR SINHA "UDDYOGI")
Advocate,
'Chamber', Collectorate Bar Association,
Patna

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.** 90600 *Amt. paid by N.J. Stamp Paper -* Rs. 0

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.** *Amt. paid through Bank Challan -* Rs. 91504

				Registration Fee				LLR + Process Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR 0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc. Fee 0 600
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total- 0
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54	
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			
									TOTAL-	304	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 904

Registering Officer
Patna

Date : *08/11/2011*

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 08th November 2011 by Usha Sinha W/O Akhilesh Kumar Singh by profession House Wife. Status - Executant

Usha Sinha
8/11/2011

Signature / L.T.I. of Presentant *Date :* *08/11/2011*

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Rajesh Kumar age , Sex M son/daughter of Amod Prasad Singh resident of Kamta Chak,Mitanchak Patna ,) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 01/01/2004

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 457 on page no. 62 - 77 for the year 2011 and stored in CD Volume No.CD-70 year 2011. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : *08/11/2011*

Serial No. 33180 Book No. :- 1 Deed No. 27484

1

Serial No. 33180 Deed No. 27484

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

This document was presented for registration on 18/10/2012 by Daya Shankar Singh
A stamp duty of Rs. 33700/- and other fees of Rs. 804/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. 27484 in Book No. 1, Volume No. 527 on pages from 527 to 546 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 82 / Year 2012

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Date: 18/10/2012 Token No: 34010 /2012

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 18.10.2012 को श्री दया शंकर सिंह एवं वल्द नागेश्वर प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (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

शुभ श्रीष्टी कष्ट्रक्सन प्रा. लि., निबंधन कार्यालय-सी.डी.ए. कॉलोनी, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है,, द्वारा प्रबंध निदेशक *श्री राकेश कुमार* वल्द श्री शुशीला नन्द सिंह, निवासी ग्राम- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, 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 है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना के थाना नं.- 30, तौजी नं.- 475, खाता नं. 26, सर्वे प्लौट नं. 50 एराजी- 1.27083 डिसमील है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी संपति है जो सर्वे खतियान में जिसपर वह स्वामी के रुप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चली आ रही हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि इस विलेख के जमीन मालिक ने इस विलेख के विकासक के साथ प्लोट संख्या- 50 में एराजी- 4.0625 डिसमील जमीन के निश्वत एक विकासक एरारनामा दिनांक 13.12.2011 को किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- 508, सी.डी.-78/2011, पृष्ठ

For Shubh Shristi Construction Pvt. Ltd.
Rakesh Kumar
18/10/12
DIRECTOR

दया शंकर सिंह
18/10/12

संख्या- 285 से 303 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 29405/2011 द्वारा हुआ है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह 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 जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर पटना विकास प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप 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 रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।
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 दूकान की संरचना करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के

For Shubh Shristi Construction Pvt. Ltd.
18/10/12
DIRECTOR

दया शंकर सिंह
18/10/12

पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट/दूकान/ ऑफिस 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 शर्तो 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 है 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 का specification 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

For Shakti Shristi Construction Pvt. Ltd.
Rajesh Kumar
18/10/12 DIRECTOR

दया शंकर सिंह
18/10/12

(fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से 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 सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. 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 सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। अगर किसी विशेष परिस्थित में किसी भी प्रकार का Litagation अगर किसी न्यायालय अथवा अन्य सक्षम पदाधिकारी के

For Sakti Shristi Construction Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
18/10/12 DIRECTOR

दुर्गा शंकर सिंह
18/10/12

यहाँ लंबित होता है, तो उस परिस्थति में उक्त अवधि जो Litagation में व्यतित होता है, उसे भवन निमार्ण सिमा में गणणा नहीं की 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 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।

15. 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

For Siddhi Shristi Construction Pvt. Ltd.
Rajesh Kumar
18/10/12
DIRECTOR

पवन शंकर सिंह
18/10/12

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 पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों/दूकान 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 (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/दूकान/ऑफिस बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. 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 है :-

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और

For Shubh Shristi Construction Pvt. Ltd.
Rajkesh Kumar
18/10/12
DIRECTOR

देवा शंकर सिंह
18/10/12

अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी 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 lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों 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. 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. 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।

For Siddhi Shruti Construction Pvt. Ltd.
Rajesh Kumar
18/10/12 DIRECTOR

देवा शंकर सिंह
18/10/12

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. 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 बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. 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. आर.डी.ए.(विघटित)/ पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

For Sakti Shree Construction Pvt. Ltd.
Rajesh Kumar
18/10/12
DIRECTOR

दया शंकर सिंह
18/10/12

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

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

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

For Shakti Shristi Construction Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
18/10/12 DIRECTOR

दया शंकर सिंह
18/10/12

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 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 डेवेलपर 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 ***"शुभ श्रीष्टी कष्ट्रक्सन प्रा. लि.,"*** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ***"शुभ श्रीष्टी कम्पलेक्स"*** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी., 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।

For Shubh Shristi Construction Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
18/10/12 DIRECTOR

18/10/12

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों 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।

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.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से 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 है 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 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. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प,

For Shubh Shristi Construction Pvt. Ltd.
Rajkesh Kumar
18/10/12 DIRECTOR

दया शंकर सिंह
18/10/12

गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी. एम.सी. की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. दोनों पक्ष की बीच यह भी तय हुआ कि जिस जमीन मालिक का जमीन जिस दिशा में हो, उनको उसी दिशा में उनका हक का शेयर आवंटित किया जायेगा।

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.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. 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 है 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 है।

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला– न्यू बाईपास रोड, मौजा– दशरथा, हाल थाना– बेऊर, जिला– पटना के थाना नं.– 30, तौजी नं.– 475, खाता नं. 26, सर्वे प्लौट नं. 50 में एराजी–1.27083 डिसमील (एक दशमलव दो सात शून्य आठ तीन डिसमील) जमीन है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय, पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

For Shah Shiv Construction Pvt. Ltd.
Rajkishor Kumar
18/10/12 DIRECTOR

रघुवंश सिंह
18/10/12

चौहद्दी

उत्तर :- उषा सिंह

दक्षिण :- बाईपास

पूरब :- मो0 सोनी सिंह

पश्चिम :- पटीदार विजय शंकर सिंह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2012-13 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 624** एवं जोन-3 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 16,53,000/- (सोलह लाख तिरेपन हजार) रूपया है।

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :-	पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
civil कार्य :-	पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
परिसज्जन :-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पुती होंगी।
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।
खिड़कियाँ :-	लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
फर्श :-	ग्रे मोजेक अथवा मोजेक टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

For Shubh Shristi Construction Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
18/10/12 DIRECTOR

18/10/12

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

भंडार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

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

उपयुक्त 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।

For Siddh Shrishti Construction Pvt. Ltd.
Pankaj Kumar
18/10/12 DIRECTOR

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने 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. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)

पवन शंकर सिंह
18/10/12

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 आवे एवं प्रमाण रहे।

1. दीपक कुमार
S/o - जगदीश सिंह
ग्राम - कल्याणपुर
पो० - कल्याणपुर
थाना - पीपड़ा - पटना

2. Sushil Kumar
S/o G.D.E Road
Sipara
Patna-20

दया शंकर सिंह 18/10/12
जमीन मालिक का हस्ताक्षर

For Shubh Shristi Construction Pvt. Ltd.
Sushil Kumar
18/10/12
DIRECTOR
विकासक का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारूप तैयार किया। Jay Anand 18/10/12 40/2007
Chamber of Advocate
(डॉ. अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता
समाहरणालय अधिवक्ता संघ
पटना

मुद्रित :-

(संजीव कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ
पटना

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. 33700/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 34504/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	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	250	J1	0	K2	0	Na	54
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	304

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 804

Registering Officer
Patna

Date: 18/10/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 18th October 2012 by Daya Shankar Singh S/O Nageshwar Pd. Singh by profession Others. Status - Executant

दया शंकर सिंह
18,10,12

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:18/10/2012**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Deepak Kumar' age '32' Sex 'M', 'Jagdish Singh', resident of 'Basiawan Pipra,fatwah,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 18/10/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 527 on pages on 527 -546 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-82 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 18/10/2012

Token No. : 34010 Year : 2012 S.No. : 33180 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 27484

Serial No. 33182 Book No. :- 1 Deed No. 27486

Serial No. 33182 Deed No. 27486

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

This document was presented for registration on 18/10/2012 by Soni Devi
A stamp duty of Rs. 33700/- and other fees of Rs. 804/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. 27486 in Book No. 1, Volume No. 527 on pages from 567 to 586 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 82 / Year 2012

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Date: 18/10/2012 Token No: 34015 / 2012

SCANNED

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 18.10.12 को *मो0* **सोनी देवी** पति का नाम स्व. मुरली मनोहर, निवासी ग्राम- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

For Shah Strips Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
18/10/12

सोनी सिंह
18/10/12

एवं

शुभ श्रीष्टी कष्ट्रक्सन प्रा. लि., निबंधन कार्यालय-सी.डी.ए. कॉलोनी, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है,, द्वारा प्रबंध निदेशक *श्री राकेश कुमार* वल्द श्री शुशीला नन्द सिंह, निवासी ग्राम- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, 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 है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना के थाना नं.- 30, तौजी नं.- 475, खाता नं. 26, सर्वे प्लौट नं. 50 (पचास) एराजी- 1. 27083 डिसमील है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी संपति है जो सर्वे खतियान में जिसपर वह स्वामी के रुप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चली आ रही हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि इस विलेख के जमीन मालिक ने इस विलेख के विकासक के साथ प्लोट संख्या- 50 में एराजी- 4. 0625 डिसमील जमीन के निश्वत एक विकासक एरारनामा दिनांक 12.12.2011 को किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- 506, सी.डी.-78/2011, पृष्ठ संख्या- 252 से 269 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 29290/2011 द्वारा हुआ है।

Shubh Shrishti Constructions Pvt. Ltd.
Rakesh Kumar
18/10/12
DIRECTOR

सोनी सिंह
18/10/12

सोनी देवी
18/10/12

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 48 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 52 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट/दूकान इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 48 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 शर्तो 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 का specification 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 (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति

For Siddhi Shruti Construction Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar
DIRECTOR
18/10/12
सोनी सिंह
18/10/12
सोनी देवी
18/10/12

प्राधिकार अर्थात् पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से 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 सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. 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 सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **3 वर्ष 6 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी. आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। अगर किसी विशेष परिस्थित में किसी भी प्रकार का Litagation अगर किसी न्यायालय अथवा अन्य सक्षम पदाधिकारी के यहाँ लंबित होता है, तो उस परिस्थति में उक्त अवधि जो Litagation में व्यतित होता है, उसे भवन निमार्ण सिमा में गणणा नहीं की जाएगी। परन्तु उक्त समय सीमा के अन्दर अगर डेवलपर्स बहुमंजिला ईमारत का निर्माण नहीं कर पाते है तो

For Sukh Sagar Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
18/10/12

18/10/12

विकासक द्वारा जमीन मालिक को मो. 2,000/- (दो हजार) रूपये प्रति का हर्जाना के रूप में देना होगा।

13. यह कि मालिक सहमत है 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 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 48 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों/ऑफिस/दुकान पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 52 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी 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।

For Sakshi Shirdi Construction Pvt. Ltd.
Prakash Kumar
DIRECTOR

सोनी देवी
18/10/12
सोनी सिंह
18/10/12

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 48 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों/दूकान/ऑफिस 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 (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/दूकान/ऑफिस बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. 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 है जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. 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. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की 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।

For Sahil Shristi Construction Pvt. Ltd.
Pankaj Kumar 18/10/12
DIRECTOR

सोनी देवी 18/10/12 सोनी सिंह 19/10/12

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी 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 lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों 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. 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. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 52 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा

For Shiroi Construction Pvt. Ltd.
Director
18/10/12

सोनी देवी
18/10/12

सोनी सिंह
18/10/12

बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. 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 बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. 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.आर.डी.ए. (विघटित)/ पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं 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

18/10/12

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

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

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत 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

सोनी देवी
18/10/12
सोनी सिंह
18/10/12

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।

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 52 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर 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 ''*शुभ श्रीष्टी कष्ट्रक्सन प्रा. लि.,* '' के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ''*शुभ श्रीष्टी कम्पलेक्स*'' होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.आर.डी. ए.(विघटित)/पी.एम.सी., 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 वचनबद्धता 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

For Shubh Shristi Construction Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar
DIRECTOR 18/10/12

सोनी देवी 18/10/12
सोनी सिंह 18/10/12

हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

27. दोनों पक्ष की बीच यह भी तय हुआ कि जिस जमीन मालिक का जमीन जिस दिशा में हो, उनको उसी दिशा में उनका हक का शेयर आवंटित किया जायेगा।

For Shakti Shree Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR 18/10/12
18/10/12
18/10/12

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.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- न्यू बाईपास रोड, मौजा- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना के थाना नं.- 30, तौजी नं.- 475, खाता नं. 26 (छब्बीस), सर्वे प्लौट नं. 50 (पचास) में एराजी-1.27083 डिसमील (एक दशमलव दो सात शून्य आठ तीन डिसमील) जमीन है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय, पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- उषा सिंह

दक्षिण :- बाईपास

पूरब :- सर्वे प्लौट नं.- 56

पश्चिम :- पटीदार दयाशंकर सिंह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2012-13 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 624 एवं जोन-3 पर अंकित है,

For Shiv Shakti Developers Pvt. Ltd.
Authorised Signatory
18/10/12

सोनी सिंह Director
18/10/12

सोनी सिंह
18/10/12

जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 16,53,000/- (सोलह लाख तिरेपन हजार) रूपया है।

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :-	पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
civil कार्य :-	पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
परिसज्जन :-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पुती होंगी।
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।
खिड़कियाँ :-	लोहे के फ्रेम में पूर्णत: glazed खिड़कियाँ।
फर्श :-	ग्रे मोजेक अथवा मोजेक 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 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।
भंडार घर :-	निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

For Siddhi Shree Construction Pvt. Ltd.
Director
DIRECTOR
18/10/12
सोनी सिंह
18/10/12
सोनी देवी
18/10/12

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

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

उपयुक्त 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।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने 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. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

For Shakti Shristi Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
18/10/12

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. विजय सिंह
पिता- स्व परमानन्द सिंह
ग्राम - कुशेश्वा
(पटना)

2. Sujit Kumar
R/o G.O.C Road
Siparra
Patna-20

सोनी देवी 18/10/12
जमीन मालिक का हस्ताक्षर

सोनी सिंह 18/10/12
For Shakti Shakti Construction Pvt. Ltd.
Rakesh Kumar 18/10/12
DIRECTOR
विकासक का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारूप तैयार किया। Jay Anand E.No 40/2001 18/10/2012 Advocate chamber of

(डॉ. अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता
समाहरणालय अधिवक्ता संघ
पटना

मुद्रित :-

(संजीव कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ
पटना

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. 33700/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 0/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 34504/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	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	250	J1	0	K2	0	Na	54
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	304

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 804

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Patna

Date: 18/10/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 18th October 2012 by Soni Devi W/O Late Murli Manohar by profession House Wife. Status - Executant

सोनी देवी
18/10/12

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:18/10/2012**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vijay Singh' age '40' Sex 'M', 'Parmanand Singh', resident of 'New Ariya,dasratha,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 18/10/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 527 on pages on 567 -586 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-82 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 18/10/2012

Token No. : 34015 Year : 2012 S.No. : 33182 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 27486

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Monday, the 12th of December 2011 by Soni Devi (Most.).

A stamp duty of Rs. 73800/- and other fees of Rs. 804/- has been paid in it.

The document was found admissible. The names photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as deed no. 29290 in Book No. 1, Volume No. 506 on pages from 252 to 269 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 78 / Year 2011.

Signature with date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

Date :12/12/2011 Token No. : 36323 / 2011

SCORE Ver- 2.1
राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केन्द्र, बिहार

SCANNED

Summary of Endorsement
This document was presented for registration on this Monday, the 12th of December 2011 by
been paid in it.
phs and fingerprints and signatures of
cution before me, are affixed on the
Book No. 1, Volume No. 506 on pages
D. No. 78 / Year 2011.
Signature with date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 12.12.2011 को **मो0 सोनी देवी** जौजे स्व. मुरली मनोहर, निवासी ग्राम- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (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।

मनोहर, निवासी
पटना, जिन्हें आगे
गया है। (जो

एवं

शुभ श्रीष्टी कष्ट्रक्सन प्रा. लि., निबंधन कार्यालय-सी.डी.ए. कॉलोनी, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है,, द्वारा प्रबंध निदेशक ***श्री राकेश कुमार*** वल्द श्री शुशीला नन्द सिंह, निवासी ग्राम- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, 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 है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना के थाना नं.- 30, तौजी नं.- 475, खाता नं. 26, सर्वे प्लौट नं. 50 एराजी 1 कट्ठ 6 धुर यानि 4.0625 डिसमीज के समतुलय 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।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी संपति है जो सर्वे खतियान में है,जिसपर वह स्वामिणी के रुप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चली आ रही हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके

चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह 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 जायः-

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

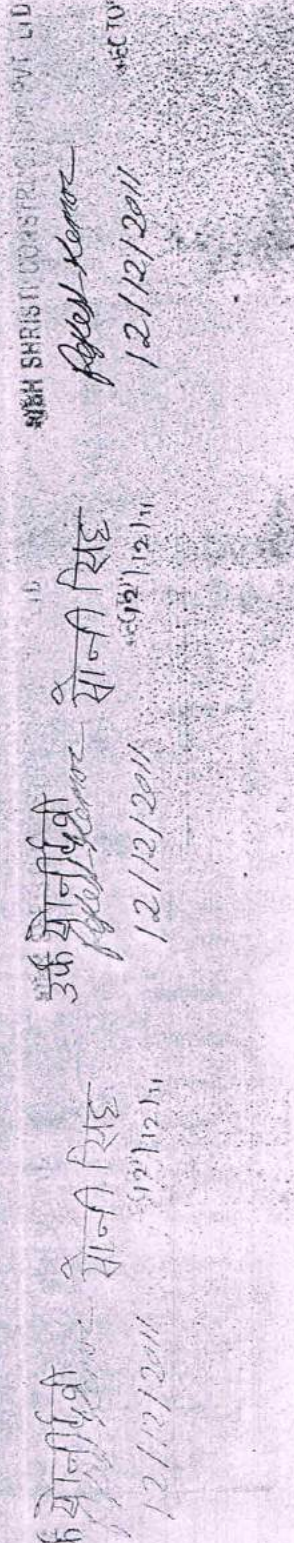
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर्स के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत दूकान 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 terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 48 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 52 प्रतिशत हिस्सा पक्का निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट/दूकान/आफिस इत्यादि में





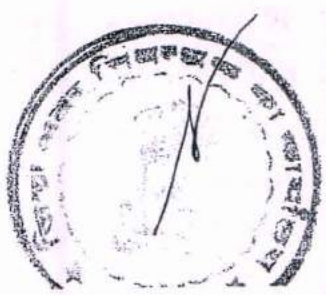
होगा और जमीन मालिक का 48 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

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 शर्तो 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 है 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 का specification 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 (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन को उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पीएमसी. वाको भेजी जाएगी।



10. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से 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 सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण, जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. 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 सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। अगर किसी विशेष परिस्थित में किसी भी प्रकार का Litagation अगर किसी न्यायालय अथवा अन्य सक्षम पदाधिकारी के यहाँ लंबित होता है, तो उस परिस्थति में उक्त अवधि जो Litagation में व्यतित होता है, उसे भवन निर्माण सिमा में गणणा नहीं की जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों

M/S SHRISTI CONSTRUCTION PVT. LTD.
Rakesh Kumar
12/12/2011

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 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 एकसरनामा 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 48 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 52 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और इसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 48 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों/दूकान 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 (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

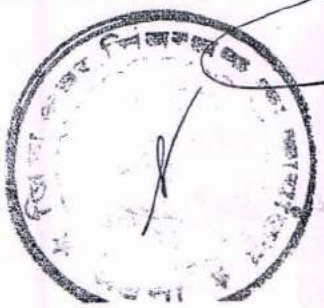
17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट/दूकान/ऑफिस बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

A. 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. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की 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 tribunal 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 lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों 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. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं उसके आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियों 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. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 52 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की

जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

J. 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 बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. 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 वचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, समर्थ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी. आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों जिसे स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं वसूलें और

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

(iii).कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलापर 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). 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 है।

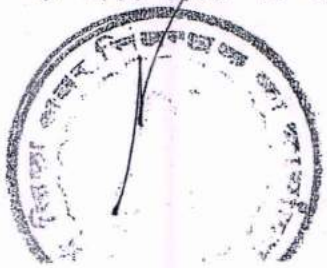
(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). 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). 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 सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति 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 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।

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 52 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर 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 ***"शुभ श्रीष्टी कष्ट्रक्सन प्रा. लि.,"*** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ***"शुभ श्रीष्टी कम्पलेक्स"*** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है 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 है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से 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 है 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 पूरा 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. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्य जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी. एम.सी. की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. दोनों पक्ष की बीच यह भी तय हुआ कि जिस जमीन मालिक का जमीन जिस दिशा में हो, उनको उसी दिशा में उनका हक का शेयर आवंटित किया जायेगा।

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.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. 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 है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- न्यू बाईपास रोड, मौजा- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना के थाना नं.- 30, तौजी नं.- 475, खाता नं. 26, सर्वे प्लौट नं. 50 में एराजी 1 कट्ठा 6 धूर है जो 4 0625 डिसमील के समतुल्य है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय, पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- उषा सिंह

दक्षिण :- बाईपास

पूरब :- सर्वे प्लौट नं.- 56

पश्चिम :- पटीदार दयाशंकर सिंह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2011-11 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 624 एवं जोन-3, पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 36,57,000/- (छत्तीस लाख संतावन हजार) रूपया है।



वर्ष 2011-11 के न्यनतम

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

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

civil कार्य :- पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत पर प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पुती होंगी।

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 इनेमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- लोहे के फ्रेम में मूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- ग्रे मोजेक अथवा मोजेक टाइल्स से 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 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं

बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

भंडार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

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

उपयुक्त specifications में promoters/ architect द्वारा निर्णित कुछ फेरबदले 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।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने 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. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तॉबे 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।

1. Vijay Singh
Late Parmanand Singh
At- New Ariya Nagar Colony
P.O Anisabad
Dist- Patna

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2. संठ जी
S/o श्री अमोद सिंह
ग्राम- रामचन्द्र
पो- मिलन चक
थाना- गोपालपुर
जिला- पटना।
12/12/11

16

सोल्ड टू दिस अग्रीमेन्ट डीड
ON BEHALF OF SHRIJI CONSTRUCTION
12/12/2011
DIRECTOR

विकासक का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारूप तैयार किया।

12/12/2011 Advocate
Chamber of
(डॉ. अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता
समाहरणालय अधिवक्ता संघ
पटना

मुद्रित :-

(मनोज कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ
पटना

16

सोल्ड टू दिस अग्रीमेन्ट डीड
ON BEHALF OF SHRIJI CONSTRUCTION
12/12/2011
DIRECTOR

विकासक का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारूप तैयार किया।

12/12/2011 Advocate
Chamber of
डॉ. अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी"
अधिवक्ता
समाहरणालय अधिवक्ता संघ
पटना

विकासक का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं

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.** 73800 *Amt. paid by N.J. Stamp Paper -* Rs. 0

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.** *Amt. paid through Bank Challan -* Rs. 74604

FEE PAID								LLR + Process Fee	Service Charge
	A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0 LLI	0 LLR 0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0 LIII	Proc. Fee 0 500
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0 Mb	Total- 0
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0 Na	54
	B	0	H1a	0	J2	0	LI	0	
								TOTAL-	304

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 804

Registering Officer
Patna

Date : ***12/12/2011***

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 12th December 2011 by Soni Devi (Most.) W/O Late Murli Manohar by profession House Wife. Status - Executant

सोनी सिंह
अ/फ सोनी देवी
12-12-2011

Signature / L.T.I. of Presentant ***Date : 12/12/2011***

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Vijay Singh age .... Sex M son/daughter of S/O-Parmanand Singh resident of New Area Dasratha Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 12/12/2011

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 506 on page no. 252 - 269 for the year 2011 and stored in CD Volume No.CD-78 year 2011. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : ***12/12/2011***

Token No.36323 Year - 2011 Sl.No. 35748 SCORE Ver. 2.1 **Deed No. 29290** NIC-Bihar

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.** 73800 Amt. paid by N.J. Stamp Paper - Rs. 0

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.** Amt. paid through Bank Challan - Rs. 74604

FEE PAID			Registration Fee				LLR + Process Fee	Service Charge
	A1	0 C	0 H1b	0 Ka1	0 Lii	0	LLR	0
	A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Lii		Proc. Fee	0 500
	A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb		Total	0
	A10	0 E	250 J1	0 K2	0 Na	54		
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
					TOTAL-	304		

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 804

Registering Officer
Patna

Date : 12/12/2011

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 12th December 2011 by Soni Devi (Most.) W/O Late Murli Manohar by profession House Wife. Status - Executant

सोनी सिंह
अ/फ सोनी देवी
12-12-2011

Signature / L.T.I. of Presentant *Date:* 12/12/2011

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Vijay Singh age .... Sex M son/daughter of S/O-Parmanand Singh resident of New Area,Dasratha,Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 12/12/2011

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 506 on page no. 252 - 269 for the year 2011 and stored in CD Volume No.CD-78 year 2011. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 12/12/2011

Token No.36323 Year - 2011 Sl.No. 35748

SCORE Ver. 2.1 Deed No. 29290 NIC-Bihar

Serial No. - 35892

Book No.- 1 / Deed No. - 29405

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Tuesday, the 13th of December 2011 by Daya Shankar Singh.

A stamp duty of Rs. 73800/- and other fees of Rs. 804/- has been paid in it.

The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as deed no. 29405 in Book No. 1, Volume No. 508 on pages from 285 to 303 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 78 / Year 2011.

Signature with date

(Ashok Kumar Thakur)

Registering Officer, Patna

Date :13/12/2011 Token No. : 36485 / 2011

SCANNED

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 13/12/2011 को श्री दया शंकर सिंह एवं वल्द नागेश्वर प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (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।

UDH SHRISTI CONSTRUCTION PVT. LTD
13/12/2011

दया शंकर सिंह
13/12/11

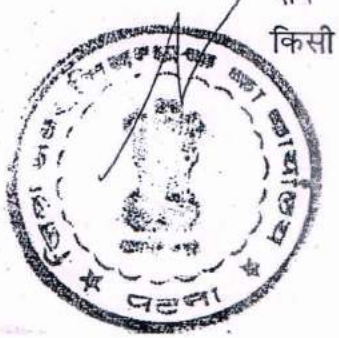
एवं

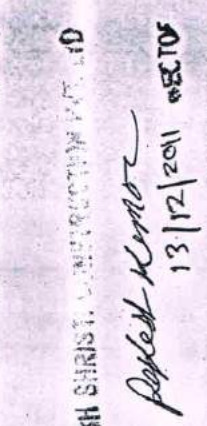
शुभ श्रीष्टी कष्ट्रक्सन प्रा. लि., निबंधन कार्यालय-सी.डी.ए. कॉलोनी, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है,, द्वारा प्रबंध निदेशक ***श्री राकेश कुमार*** वल्द श्री शुशीला नन्द सिंह, निवासी ग्राम- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/ भवन निर्माता/ 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 है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना के थाना नं.- 30, तौजी नं.- 475, खाता नं. 26, सर्वे प्लौट नं. 50 एराजी 1 कट्ठ 6 धूर, यानि 4.0625 डिसमीज के समतुलय है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी संपति है जो सर्वे खतियान में जिसपर वह स्वामी के रुप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चली आ रही है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार





पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह 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 जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर पटना विकास प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप 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 रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत दूकान 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 terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

SHRISTI CONSTRUCTION PVT. LTD
Rajesh Kumar
13/12/2011
DIRECTOR

दिया शंकर सिंह
13/12/11

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट/दूकान 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 शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है 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 का specification 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

Rajesh Kumar
13/12/2011

दयाशंकर सिंह
13/12/11

जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से 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, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी. एम.सी. 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 सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। अगर किसी विशेष परिस्थित में किसी भी प्रकार का Litagation

SHRISTI CONSTRUCTION PVT. LTD
Project Manager
13/12/2011

दिया दिनांक 13/12/11

अगर किसी न्यायालय अथवा अन्य सक्षम पदाधिकारी के यहाँ लंबित होता है, तो उस परिस्थति में उक्त अवधि जो Litagation में व्यतित होता है, उसे भवन निमार्ण सिमा में गणणा नहीं की जाएगी। परन्तु उक्त समय सीमा के अन्दर अगर डेवलपर्स बहुमंजिला ईमारत का निर्माण नहीं कर पाते है तो विकासक द्वारा जमीन मालिक को मो. 2,000/- (दो हजार) रूपये प्रति का हर्जाना के रूप में देना होगा।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के 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 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।

SHRI SHASHI CONSTRUCTION PVT. LTD
Pankaj Kumar
13/12/2011
DIRECTOR

दया शंकर सिंह
13/12/11

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 पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों/दूकान 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 (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/दूकान बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. 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. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के

Project Name
13/12/2011

दयाशंकर सिंह
13/12/11

लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की 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 tribunal 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 lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों 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. 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

UBH SHELTER CONSTRUCTION PVT. LTD
Pankaj Kumar
13/12/2011
DIRECTOR

दया शंकर सिंह
13/12/11

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. 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 बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. 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

Rajesh Kumar 13/12/2011

दयाशंकर सिंह 13/12/11

बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.आर.डी.ए.(विघटित)/ पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

(iii).कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या 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). 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 है।

(v). 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।

M/S SHRISTI CONSTRUCTION PVT. LTD
Pardeep Kumar
13/12/2011
DIRECTOR

दया शंकर सिंह
13/12/11

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

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

(viii). 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 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 डेवेलपर उनके नामित के

SBH SHRE... CONSTRUCTION PVT. LTD
Rajesh Kumar
13/12/2011

दया शंकर सिंह
13/12/11

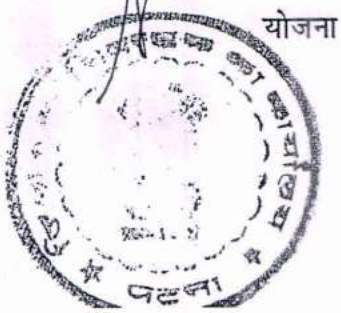
पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

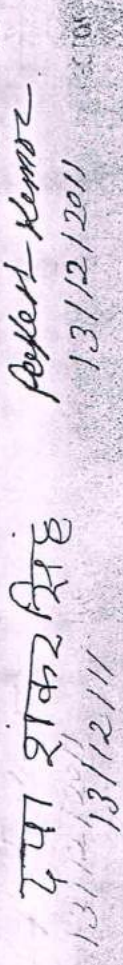
21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन ***"शुभ श्रीष्टी कष्ट्रक्सन प्रा. लि.,"*** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ***"शुभ श्रीष्टी कम्पलेक्स"*** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी., 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 वचनबद्धता व्यक्त करते है 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 है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से 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 है 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 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. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, लो एम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. दोनों पक्ष की बीच यह भी तय हुआ कि जिस जमीन मालिक का जमीन जिस दिशा में हो, उनको उसी दिशा में उनका हक का शेयर आवंटित किया जायेगा।

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

OM SHRISH [illegible]

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.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- न्यू बाईपास रोड, मौजा- दशरथा, हाल थाना- बेऊर, जिला- पटना के थाना नं.- 30, तौजी नं.- 475, खाता नं. 26, सर्वे प्लौट नं. 50 में एराजी 1 कट्ठा 6 धूर है जो 4.0625 डिसमील के समतुल्य है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर निगम एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय, पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- ~~उषा सिंह~~

दक्षिण :- बाईपास

पूरब :- मो0 सोनी सिंह

पश्चिम :- पटीदार विजय शंकर सिंह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2011-11 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 624 एवं जोन-3 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 36,57,000/- (छत्तीस लाख संतावन हजार) रूपया है।

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

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

civil कार्य :- पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पुती होंगी।

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।

खिड़कियाँ :- लोहे के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- ग्रे मोजेक अथवा मोजेक 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 5' की उँचाई तक सभी शौचालय

का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

भंडार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा संगमर्मर का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

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

उपयुक्त 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।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाईंट।
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. 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 आवे एवं प्रमाण रहे।

1. दीपक कुमार
पिता - जीतनारायण सिंह
ग्राम - बसिरांवा
थाः - पिपरा पटना
13/12/2011

कृपा शंकर सिंह
13/12/11
जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2. सुजीत कुमार
पिता - जी जगदीश सिंह
ग्राम - बसिरांवा
थाः - पिपरा पटना
13/12/2011

M/S SHRISTI CONSTRUCTION PVT. LTD
13/12/2011
DIRECTOR
विकासक का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारूप तैयार किया।

13/12/2011
Advocate
Chamber of

मुद्रित :-
(मनोज कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ
पटना

(डॉ. अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता
समाहरणालय अधिवक्ता संघ
पटना

का हस्ताक्षर
लिक के निदेश
की सहमती पर

13/12/
dvocate

कुमार सिन्हा
अधिवक्ता
अधिवक्ता संघ

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.** 73800 *Amt. paid by N.J. Stamp Paper -* Rs. 0

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.** *Amt. paid through Bank Challan -* Rs. 74604

Registration Fee

FEE PAID								LLR + Process Fee	Service Charge
	A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0 Lii	0 LLR 0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0 Liii	0 Proc. Fee 0 500
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0 Mb	0 Total- 0
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0 Na	54
	B	0	H1a	0	J2	0	LI	0	
							TOTAL-		304

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 804

Registering Officer
Patna

Date : *13/12/2011*

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 13th December 2011 by Daya Shankar Singh S/O Nageshwar Pd. Singh by profession Others. Status - Executant

दया शंकर सिंह
13/12/11

Signature / L.T.I. of Presentant *Date :* *13/12/2011*

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Deepak Kumar age .... Sex M son/daughter of Sri Jagdish Singh resident of Basiawan,Pipra,Fatuhan,Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : *13/12/2011*

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 508 on page no. 285 - 303 for the year 2011 and stored in CD Volume No.CD-78 year 2011. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : *13/12/2011*

Token No. 36485 Year - 2011 Sl.No. 35892 SCORE Ver. 2.1 Deed No. 29405 NIC-Bihar