102

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

2339 22-10-20 1000

AK 731215

Serial No:- 11015 Deed No. 10837

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **07/11/2020** by **Girish Kumar**
Stamp Duty of Rs. **284500**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **10837** in Book No. **1**, Volume No. **230** on pages from **33** to **46** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **35** / Year **2020**

Date: 07/11/2020 Token No: 11216 /2020

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

SCANNED

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

दस्तावेज जाचाँ

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 6 माह नवम्बर सन् 2020

अंचल कार्यालय दानापुर (पटना)

06/11/2020

Girish Kumar
06/11/2020

RGM Residency Pvt. Ltd.
RGM Residency Pvt. Ltd.
Director
Director

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

(101)

Certificate No.	:	IN-BR13760500203653S
Certificate Issued Date	:	05-Nov-2020 11:39 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01168714156726O5S
Purchased by	:	RGM RESIDENCY PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	RGM RESIDENCY PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	RGM RESIDENCY PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	2,07,000 (Two Lakh Seven Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	2,27,500 (Two Lakh Twenty Seven Thousand Five Hundred only)

सत्यमेव जयते

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

RGM Residency Pvt. Ltd.

Director

Do not write or type below this line

SR 0007696533

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR13818040614624S
Certificate Issued Date	:	07-Nov-2020 11:40 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01169499104790935
Purchased by	:	R G M RESIDENCY PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	R G M RESIDENCY PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	R G M RESIDENCY PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	76,500(Seventy Six Thousand Five Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	76,500 (Seventy Six Thousand Five Hundred only)

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

RGM Residency Pvt. Ltd.

Director

Do not write or type below this line

SR 0007696720

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

1. **श्री गिरीश कुमार** पिता का नाम स्वर्गीय नवमी सिंह , निवास स्थान – फ्लैट न0 401, भागवत कुँज , उत्तरी श्रीकृष्णापुरी , सरदार पटेल पथ , बोरिंग रोड , थाना – श्रीकृष्णापुरी , जिला – पटना , मो0 न0 7004297877

मवाजी 2 कट्ठा 16 धुरकी के स्वामी।

2. **श्री राजीव आनन्द** पिता का नाम श्री विजय कुमार , निवास स्थान – जे–154 , पिपुल्स कॉपरेटीव कॉलोनी , कंकड़बाग , थाना एवं पत्रालय – कंकड़बाग , जिला – पटना – 800 020, मो0 न0 **9771495100**

मवाजी 3 कट्ठा 2 धुर 8 धुरकी के स्वामी।

3. **श्री मनोज कुमार** पिता का नाम श्री प्रताप नारायण सिंह , निवास स्थान – सी/306, बासुदेव इनक्लेव , पुरानी बाइपास रोड , थाना एवं पत्रालय – कंकड़बाग , जिला – पटना – 800020 , मो0 न0 7991169434

मवाजी 3 कट्ठा के स्वामी।

उपरोक्त सभी लेख्यकारीगण को इसके 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 करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

आर जी एम रेसिडेन्सी प्रा0 लि0 , (RGM RESIDENCY PRIVATE LIMITED), जो भारतीय कम्पनी एक्ट 2013 ई0 के अन्तर्गत एक निबंधित कम्पनी है , जिसका निबंधित कार्यालय – जी--27 , निचली मंजिल , महाराजा कामेश्वर कम्पलेक्स , फ्रेजर रोड़ , थाना कोतवाली , पत्रालय जी0 पी0 ओ0 , जिला पटना, जिसका पंजीयन संख्या U45309BR2016PTC032168 dated 01-08-2016 द्वारा निदेशक **श्री राजीव आनन्द** पिता का नाम श्री विजय कुमार , निवास स्थान जे–154 , पिपुल्स कोऑपरेटीव कॉलोनी कंकड़बाग , थाना एवं पत्रालय कंकड़बाग , जिला पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर्स / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक**

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

Rajiv Kumar
06/11/2020

06/11/2020

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

मो0 न0 **9771495100**

PAN-- AAICR 0057K

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

यह कि जमीन मालिक मौजा **आशोपुर** , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 34 (चौंतीस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:-

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
169 (एक सौ उनहतर)	229 (दो सौ उनतीस)	8 कट्ठा 3 धुर 4 धुरकी

चौहद्दी

उतर :- श्री लाल बाबू सिंह

दक्षिण :- श्री उपेन्द्र साव एवं श्रीमती सरिता देवी

पूरब :- श्री नाथुन सिंह

पश्चिम :- मुख्य सड़क

6/11/2020

उपरोक्त सम्पति आवासीय एवं मुख्य सड़क पर स्थित है। जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 **1,42,25,000/-** एक करोड़ बेयालिस लाख पचीस हजार रूपया है। जिसमें से मो0 **1,40,25,000/-** एक करोड़ चालिस लाख पचीस हजार रूपया जमीन का मूल्य है वो मो0 **2,00,000/-** दो लाख रूपया चहारदिवारी का मूल्य है।

संदर्भ

यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति में से नवाजी **2 कट्ठा 16 धुरकी** की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 1 ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

97

वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 11–05–2013 ई0 को नबिस्ते श्रीमती सरिता देवी धर्मपत्नी श्री विजय कुमार , निवास स्थान – शिव सदन , जगदेवपुरी , जगदेव पथ , थाना – हवाई अड्डा , पत्रालय – बी0 भी0 कॉलेज जिला – पटना एवं श्रीमती इन्दु गुप्ता धर्मपत्नी श्री संजय कुमार गुप्ता , निवास स्थान – चौखण्डी रोड , वार्ड न0 30 , थाना एवं पत्रालय – सासाराम , जिला – रोहतास , हाल निवास स्थान – द्वारा श्री धर्मेन्द्र कुमार गुप्ता , मकान न0 64, विजय विहार कॉलोनी , आर0 पी0 एस0 मोड़ , बेली रोड , थाना रूपसपुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में दिनांक 16–05–2013 ई0 को दस्तावेज संख्या 6195 के रूप मे पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 107 के पृष्ट संख्या 88 से 99 तक सीडी 17 , टोकेन न0 6569 सन् 2013 ई0 में निबंधित किया गया है।

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति में से मवाजी 3 कट्ठा 2 धुर 8 धुरकी जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 2 एवं मवाजी 3 कट्ठा जमीन की खरीदारी जमीन मालिक संख्या 3 ने अपने खास अर्जित आय से बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 15–05–2013 ई0 को नबिस्ते श्री शिव प्रसन्न चौधरी उर्फ परसन चौधरी पिता का नाम स्वर्गीय राम सागर महतो निवास स्थान – सहुआड़ , थाना करगहर , जिला रोहतास , हाल निवास स्थान विजय नगर रूकुनपुरा , एल0 आई0 सी0 कॉलोनी , थाना रूपसपुर , जिला पटना एवं श्रीमती संविता मनोहर धर्मपत्नी श्री सुनील मनोहर वो श्रीमती अमिता कुमारी धर्मपत्नी श्री संदीप कुमार , दोनो का निवास स्थान – जनकधारी लाल रोड , दानापुर , थाना एवं पत्रालय दानापुर , जिला पटना से क्रय किये थे। जिसे अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में दिनांक 16–05–2013 ई0 को दस्तावेज संख्या 6196 के रूप मे पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 107 के पृष्ट संख्या 100 से 111 तक सीडी 17 , टोकेन न0 6561 सन् 2013 ई0 में निबंधित किया गया है।

Sunil Kumar
06/11/2020

06/11/2020

और यह कि उपरोक्त तरीके से जमीन मालिक ने सर्वे खसरा संख्या 229 में कुल मवाजी 8 कट्ठा 3 धुर 4 धुरकी जमीन की खरीदारी किया वो तारीख खरीदारी के दिन से लेकर आजतक जमीन मालिक अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति पर निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर बिहार सरकार को लगान का

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

06/11/20

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

भूगतान करते चले आ रहे हैं। जमीन मालिक संख्या 1 श्री गिरीश कुमार का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 1005 भाग वर्तमान 06 पृष्ठ संख्या 1812 में दर्ज है। इसी प्रकार जमीन मालिक संख्या 2 एवं 3 क्रमशः श्री राजीव आनन्द एवं श्री मनोज कुमार का नाम बिहार सरकार के राजस्व विभाग के अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या 1006 भाग वर्तमान 06 पृष्ठ संख्या 1817 में दर्ज है। इस तरह से लेख्य सम्पत्ति पूर्ण रूप से दोष रहित है तथा जमीन मालिक उक्त सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

यह कि उपर्युक्त जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासक द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तों एवं बंधजों पर किया जाय।

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

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।

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

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा भी किया जायेगा।

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

Surjit Kumar
06/11/2020

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

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

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

अ

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

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

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

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **चार वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल की गिनती नगर परिषद् दानापुर या किसी प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से नक्शा पारित होने तथा रेरा निबंधन की तिथि से की जायगी।

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

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

Sumit Kumar
06/11/2020

06/11/2020

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

करेगें , जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

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

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

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

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर , कार पार्किंग स्थान और

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

06/11/2020

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

अन्यान्य Tenements के द्वारा जो नगर परिषद् दानापुर और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे खास बातें निम्नलिखीत है:–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना , कानूनी कदमों , वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

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

(घ) किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना , साथ ही किसी न्यायालय , सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से सम्बन्धित किसी मामले , मुकदमें में उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

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

(छ) 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 का कोई आपत्ति नहीं होगा।

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पर्वोक्त जमीन पर उन्नयन उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेगें और उन्हें बेचेगें , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें , जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् दानापुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉ , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों का नगर परिषद् दानापुर अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

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

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

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

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध 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।

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

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना) बिहार

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

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

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

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा अन्य किसी तरीके से निपटाने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक के पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों , उधारों और आवेदनों को जॉच करने का अधिकार होगा।

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

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

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

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

22. नगर परिषद् दानापुर द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 25,000/– पचीस हजार रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

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

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

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

25. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर सहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

26. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को पर निर्मित क्षेत्र यथा सीढी घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी की टंकी , जेनेरेटर कमरा , खुला जगह , वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

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

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

29. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या प्राधिकार की देय किसी नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिए जबाबदेह नहीं होगे।

30. प्रस्तावित इमारत डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

06/11/2020

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

87

अनुसूची संख्या –I

मौजा आशोपुर , थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 34 (चौंतीस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
169 (एक सौ उनहतर)	229 (दो सौ उनतीस)	8 कट्ठा 3 धुर 4 धुरकी

चौहद्दी

उतर :– श्री लाल बाबू सिंह

दक्षिण :– श्री उपेन्द्र साव एवं श्रीमती सरिता देवी

पूरब :– श्री नाथुन सिंह

पश्चिम :– सहायक रास्ता

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची संख्या –II

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

ढ.ांचा :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा।

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि को सिमेन्ट , बालू एवं मसालां।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत P.O.P. का प्रथम सतह डिसटेम्पर सहित एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और स्नोसेम से पुती होगी।

दरवाजें :– दरवाजे और खिड.की का ढ.ांचा लकडी (साल) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला अन्य में प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

खिडकियॉ	:–	खिड.कियॉ लकड.ी ग्महार या सिसेम का और खिड.की में लोहे का ग्रील लगा हुआ।
फर्श	:–	मार्बल/भिट्रीफायड (कट साईज)।
शौचालय	:–	सभी शौचालय में ठंड.ा एवं गर्म पानी का नल सफेद Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक डोर लेवल सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड एस्को/मार्क का उपयोग होगा। किचेन का फ्लोर मार्बल एवं बाथ रूम फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा।
रसोई घर	:–	सफेद संगमरमर का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईच उॅची रंगीन Tiles
लिफ्ट	:–	डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।
बिजली व्यवस्था	:–	मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट ।
पल्मबिंग एवं सेनेट्री	:–	टाटा पाइप , Sun या 555 फिटिंग्स , C.P. Fittings Essco , पैरी वेयर का पैन एवं बेसिन सिस्टर्न , पी0 भी0 सी0 पाइप (सुप्रीम या प्रिंस)

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

पूर्वोक्त Finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा। जमीन मालिक द्वारा इसके अतिरिक्त कार्य करने के पश्चात मूल्य का भूगतान करना होगा।

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूववेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

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

साक्ष्यगण

1. Shambhu Kumar
S/o Ramanuj Sharma
Shivansh Residency
RMS more Patna 06/11/2020
2. Subodh Kumar
S/o Surjadev Rai
East Panchshil
Nagar P.S. Danapur
Patna
6/11/2020

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. 06/11/2020
2. 06/11/2020
3. 06/11/20

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

RGM Residency Pvt. Ltd.
06/11/2020
Director

निबंधन कार्यालय * अतर * दानापुर (पटना)

प्रारूपकर्ता

RGM Residency Pvt. Ltd.
Director

84



06/11/2020

RGM Residency Pvt. Ltd.

Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

(83)

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. 284500/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 304000/-

FEE PAID

Registration Fee

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge 500

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

Date: 07/11/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 06th November 2020 by Girish Kumar S/O Late Navani Singh by profession Others. Status - Executant

7/11/2020

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:07/11/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Subodh Kumar' age '49' Sex 'M', 'Surya Dev Lal', resident of 'Panchshilnagar,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 07/11/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

egistered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 230 on pages on 33 -46, for the year 2020 and stored CD volume No. CD-35 year 2020 .The document nos is printed on the Front Page of the document.

te : 07/11/2020

Registering Officer
Danapur

en No. : 11216 Year : 2020 S.No. : 11015 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 10837

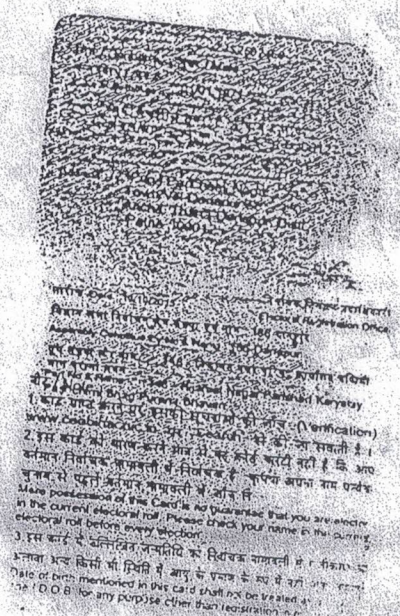
RGM Residency Pvt. Ltd.

11/7/2020

Director



Z1525871769



Subodh



RGM Residency Pvt. Ltd.

Director