

Serial No. 8352

Deed No. 7840



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

This document was presented for registration on **27/05/2022** by **Manoj Kumar**  
A stamp duty of Rs. **112500/-** and other fees of Rs. **26525/-** 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. **7840** in Book No. **1**, Volume No. **181** on pages from **166**  
**185** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **28** / Year **2022**

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

Date: 27/05/2022

Token No: 8656 /2022

27/5/2022  
27/5/2022  
27/5/2022

इस दस्तावेज की प्रतियाँ एवं  
यह दस्तावेज मे अधिकृत प्रतिलिपि  
विधायी के अनुसार राखी जायेगी।

27/5/2022  
जोसेफ  
(श्रीमान कुमार महाराज)

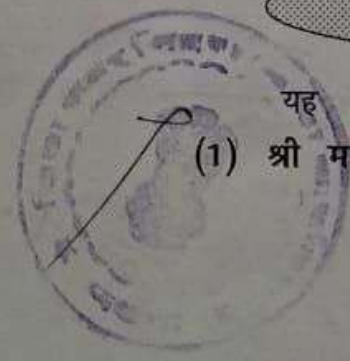
SCANNED BY  
Kumar

मोनु कुमार  
27/05/22  
27/5/2022

मनोज कुमार  
27/5/2022

**उन्नयन मनोबंध  
(Development Agreement)**

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 27.05.2022 को  
(1) श्री मनोज कुमार (2) श्री राजु कुमार एवं (3) श्री सोनु



Handwritten signature



# District Registry Office, Patna

Token Number 8656      Reg. Year 2022      Serial Number 8352      Deed Number 794

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Rohit Kumar (Managing Director)						
Sig.	रोहित कुमार 27/5/2022						
Claimant	Rupesh Kumar Jha (Managing Director)						
Sig.	Rupesh Kumar 27/5/22						
Presented By	Manoj Kumar						
Sig.	मनीष कुमार 27/5/2022						
Executant	Manoj Kumar	<input checked="" type="checkbox"/> Photo	<input checked="" type="checkbox"/> Thumb	<input checked="" type="checkbox"/> Index	<input checked="" type="checkbox"/> Middle	<input checked="" type="checkbox"/> Ring	<input checked="" type="checkbox"/> Little
Sig.							
Executant	Raju Kumar						
Sig.	राजु कुमार 27/5/2022						
Executant	Sonu Kumar						
Sig.	सोनु कुमार 27/05/2022						
Identified By	Mani Shankar Prasad						
Sig.	Mani Shankar Prasad 27/5/22						



मनीष कुमार  
27/5/2022



आदेशानुसारं प्रारूपक/क्रेता/विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूमि/सम्बन्ध  
 मौजा/मुहल्ला वेरिया.....धाना/विस्तार नं०.122.....लेनं०.....  
 अन्तर्गत शास्ता सड़क रोड का दस्तावेज नं० अज्ञित चेन्ही 3012 दि 27/5/22  
द० अज्ञित चेन्ही 3012 दि 27/5/22 के अनुसार  
 स्थल जांच किया गया। जांच पर प्राप्त वर्णित चौकड़ी के अनुसार  
 उक्त भूखण्ड पर भूमि/सम्बन्ध नं० 15.370.....वर्गफीट  
 नो-आवासीय/आवासीयिक प्रयोजन/मुम्न/शाखा/सड़क पर  
 पाया गया है।

Skon  
27/5/22



कुमार सभी के पिता का नाम स्व. रामजी राय, निवासी ग्राम एवं पोस-बैरिया, गोपालपुर, थाना- सम्पतचक, जिला- पटना, राज्य बिहार, नागरिकता- भारतीय। 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।  
मोबाईल नं. 9334369232

एवं

**Mahadev Constech and Services Private Limited**, निबंधित कार्यालय C/O गजेन्द्र झा, फ्लैट नं. 102, न्यु अलकापुरी सुमति अपार्टमेंट, गर्दनीबाग, पटना, राज्य- बिहार, जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 ई० के अन्तर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या-U45309BR2019PTC040721, द्वारा प्रबंध निदेशक (1) **Sri Rupesh Kumar Jha** Son of Shri Gajendra Jha, resident of 102, Sumit Apartment, New Alkapuri, Patna Bihar, Indian citizen and Director (2) **Sri Rohit Kumar** S/O Sri Sachindra Prasad, R/O Sorangpur Devi Asthan Ke Samne, Ram Krishna Nagar, Patna के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।  
मोबाईल नं. 8292597887

यह कि जमीन मालिक मौजा- बैरिया, थाना- सम्पतचक, जिला- पटना के थाना नं- 122 (एक सौ बाईस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं- 520/521 (पाँच सौ बीस/पाँच सौ एककीस), सर्वे प्लॉट नं- 595 (पाँच सौ पनचान्वे) का अंश में एराजी- 4 कट्ठा 16 धुर है, जो 15 डिसमील के समतुल्य है और जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर तथा अवर निबंधन कार्यालय फुलवारीशरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 10 रुपये अलावे सेस बिहार

Mahadev Constech & Services Pvt. Ltd.  
Rupesh Kumar  
27/5/2022  
Director

श्री गजेन्द्र झा  
श्री रोहित कुमार  
27/5/2022  
27/5/2022





सरकार को अंचलाधिकारी सम्पत्तचक्र के माध्यम से जमाबंदी संख्या-3592 पर भुगतान किया जाता है और जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 56,25,000/- (छपन लाख पचीस हजार) रुपये है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

### संदर्भ

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिकगण की खतियानी संपत्ति है, जिसे जमीन मालिकगण ने अपने पट्टेदारों से आपसी खानगी बंटवारा के माध्यम से प्राप्त किया है और अपने हिस्से में मिली संपत्ति पर जमीन मालिकगण संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे हैं। तथा सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह जमीन मालिकगण लेख्य संपत्ति 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।

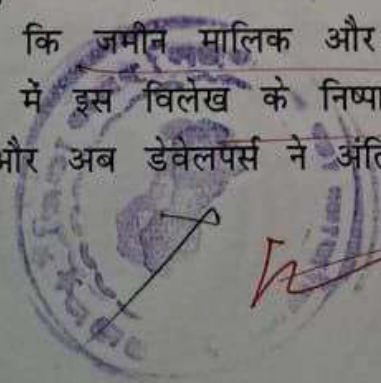
यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है

श्री. अ. कुमार  
27/5/2022  
Director

श्री. अ. कुमार  
27/5/2022

श्री. अ. कुमार  
27/5/2022





कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

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

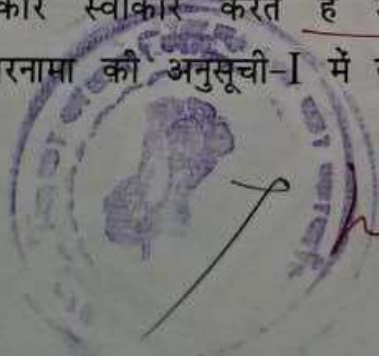
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

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

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

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



www.nadev Constat & Services Pvt. Ltd.

Rwethke

Director

सोनी कुमार

27/5/2022

सोनी कुमार 27/5/2022

27/5/2022

सोनी कुमार

27/5/2022



9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के 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 प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त 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.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त 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 आज दिनांक 27.05.2022 से गिनी जाएगी।



श्री. वि. क. शर्मा  
27/5/2022

Manoj Kumar & Services Pvt  
Rupam  
27/5/2022  
Director

श्री. वि. क. शर्मा  
27/5/2022

श्री. वि. क. शर्मा  
27/5/2022







मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/प्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत 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 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 सम्पत्ति 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

27/5/2022

Director

27/5/2022

27/5/2022





खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्ति 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 रूप 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 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 आपत्ति 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 एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और

Manohar Construction & Services Pvt. Ltd.

Rupak

27/5/2022

Director

सोनी कुमार

27/5/2022

कुमार

27/5/2022

कुमार

27/5/2022

सोनी

27/5/2022



ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

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

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 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।

Maharaja Constech & Services Pvt. Ltd.

Ruler:-

27/5/2022

27/5/2022

27/5/2022

संजय कुमार

27/5/2022

संजय कुमार

27/5/2022

संजय कुमार

27/5/2022





(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 देगे।

(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 करेगे।

(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 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 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 शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तान्तरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "Mahadev Constech and Services Private Limited," के नाम से करेंगे और

Mahadev Constech & Services Pvt. Ltd.

Rakesh

Director

शशि कुमार

27/5/2022

शशि कुमार

27/5/2022

शशि कुमार

27/5/2022

शशि कुमार

27/5/2022



भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "MOTI ENCLAVE" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित 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 शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप 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 निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

24. पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति 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 (Rera) के नियमानुसार आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी

Wanadev Construct & Services Pvt. Ltd.  
Rupakr  
27/5/2022 Director

27/5/2022

27/5/2022

27/5/2022





घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

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

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

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

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी 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 खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

### अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- बैरिया, थाना- सम्पतचक, जिला- पटना के थाना नं- 122 (एक सौ बाईस), तौजी बिहार सरकार, खाता नं- 520/521 (पाँच सौ बीस/पाँच सौ एककीस), सर्वे प्लॉट नं- 595 (पाँच सौ पनचान्वे) का अंश में एराजी- 4 कट्टा 16 धुर है, जो 15 डिसमील के समतुल्य है और जो पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर तथा अवर निबंधन

27/5/2022  
Rupam  
27/5/2022  
Director

श्री सुभार  
27/5/2022

2139 कुमार  
27/5/2022

श्री राज कुमार  
27/5/2022



कार्यालय फुलवारीशरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 10 रूपये अलावे सेस बिहार सरकार को अंचलाधिकारी सम्पतचक के माध्यम से जमाबंदी संख्या-3592 पर भुगतान किया जाता है जिसका राजस्व विवरण एवं चौहद्दी निम्नवत है:-

**:-भूमि का राजस्व विवरणी:-**

1. जिला-	पटना
2. राजस्व अंचल-	सम्पतचक
3. हल्का-	बैरिया कर्णपुरा
4. राजस्व ग्राम-	बैरिया
5. राजस्व थाना नं.-	122

**चौहद्दी**

उत्तर -	12 फीट सहायक सड़क
दक्षिण -	सहायक सड़क
पूरब -	हल खरीदार
पश्चिम -	जालिम सिंह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं-174, जोन-2 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो. 56,25,000/- (छपन लाख पचीस हजार) रूपया है।

### अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :-	पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
civil कार्य:-	पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।
परिसज्जन :-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें पर वाल पुट्टी होगी।
दरवाजे :-	मुख्य दरवाजे का पल्ला लकड़ी का होगा और बाकी दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा तथा चौखट लकड़ी का होगा।
खिड़कियाँ :-	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।



www.bsew.com/tech & services Pvt. Ltd.

Rupesh K

27/5/22 Director

शैलें कुमार

27/5/2022

शैलें कुमार

27/05/2022

शैलें कुमार

27/5/2022

शैलें कुमार

27/5/2022



- फर्श :- जमीन मालिक के हिस्से में मार्बल लगेगा।
- शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उंचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।
- रसोई घर :- काला संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उंचा रंगीन glazed टाइल्स।
- बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।
- लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा 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 प्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकीसे पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. प्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तारों का तार होगा।



27/5/2022  
Rajendra Kumar

Director  
Rajendra Kumar  
27/5/2022

27/5/2022  
Rajendra Kumar

27/5/2022  
Rajendra Kumar



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

गवाहगण:- ~~Mani Shrivastava~~ 27/05/22

1. ~~Mani Shrivastava~~  
S/o Santosh Kumar  
Add - Nayedola Sarguna  
Demapur Cantt Patna.

~~सोनी कुमार~~

~~27/5/2022~~

~~2 जु. कुमार~~

~~27/5/2022~~

~~सोनी कुमार - 27/05/2022~~

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2. ~~गुणेश्वर कुमार~~ 27/05/22

S/o मनिवती शrivastava  
At - ~~शिवपुरी - नर~~  
पो - ~~शिवपुरी~~  
मन्मथ - नर

~~...andon Constech & Services Pvt. Ltd.~~

~~Rupeshkr~~  
27/5/22

~~Director श्री हिन कुमार~~

~~27/5/2022~~

विकासक का हस्ताक्षर

विक्रेता के निदेश एवं क्रेता की सहमति पर प्रारूप तैयार किया।

  
"May I help You Booth"

