Serial No. 18692 Deed No. 17300

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

This document was presented for registration on **24/11/2023** by **Bishundev Prasad Alias Bishundev Singh**
A stamp duty of Rs. **266300**/- and other fees of Rs. **25525**/- 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. **17300** in Book No. **1**, Volume No. **393** on pages from **17** to **34** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **61** / Year **2023**

24/11/2023

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

Date: 24/11/2023 Token No: 18894 /2023

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक-24/11/ 2023 ई0 को निम्न पक्षकारो के द्वारा निष्पादित किया जाता लें

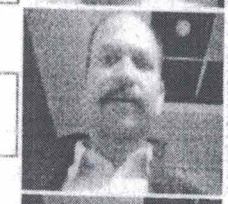
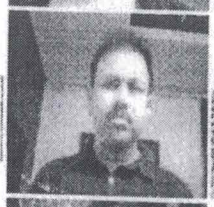
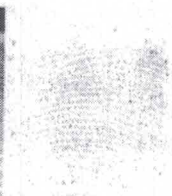
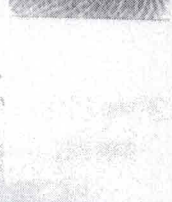
1. लेख्यकारीगण (भूस्वामी) का नाम एवं पूरा पता :-

1. श्री विशुनदेव प्रसाद उर्फ विशुनदेव सिंह, पिता स्वर्गीय सत्यनारायण राय,
   Aadhar No.-7971 2243 8798, Mob.No.-9386383982
   PAN-CGVPP4635B
2. श्री अजय कुमार,
   Aadhar No.7386 7085 1524 Mob.No.9304588989
3. श्री अभय कुमार,
   Aadhar No.2382 2403 3876 Mob.No.9507277700
4. श्री अजीत कुमार,
   Aadhar No.7471 9592 7517 Mob.No.8210438625
5. श्री सुजीत कुमार,
   Aadhar No.6026 3503 7655 Mob.No.9097462227

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

District Registry Office, Patna

Token Number 18894 | Reg. Year 2023 | Serial Number 18692 | Deed Number 17300

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sanjay Kumar (Director)						
Sig.	24/11/2023						
Executant	Abhay Kumar						
Sig.	24/11/23						
Executant	Ajay Kumar						
Sig.	24/11/2023						
Executant	Ajeet Kumar						
Sig.	24/11/2023						
Executant	Bishundev Prasad Alias Bishundev Singh	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Sig.	24/11/2023						
Presented By	Bishundev Prasad Alias Bishundev Singh						
Sig.	24/11/2023						
Executant	Sujeet Kumar						
Sig.	Sujeet Kumar 24/11/2023						
Identified By	Ajay Kumar Sinha						
Sig.	Ajay Kumar Sinha 24/11/23						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Biometrics Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

24/11/23

जिला अवर निबंधक पटना

बाँड धारक पंजीकार द्वारा दिये गये सूचना का उचित जाँच किया गया है तथा लाइव में उपस्थित है।

24/11/23

सभी के पिता श्री विशुनदेव प्रसाद उर्फ विशुनदेव सिंह, सभी का निवास स्थान- बैरिया, पोस्ट- सम्पतचक, थाना- गोपालपुर, जिला-पटना, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक।

जिन्हें आगे सभी 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।

2. **लेख्यधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पता :-**
मेसर्स विभास बिल्डटेक इंडिया प्राईवेट लिमिटेड (VIBHAS BUILDTECH INDIA PVT. LTD.) एक कम्पनी जो कम्पनीज एक्ट 2013 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45201JH2018PTC011799**, शाखा **कार्यालय-403, हीरा इन्कलेव, न्यू डाकबंगला रोड, पटना-800001** एवं पंजीकृत कार्यालय-बिजय सिंह पिता बैद्यनाथ सिंह, गुरूद्वारा रोड, झुमरी तिलैया, जिला-कोडरमा, पिन कोड-825410, राज्य- झारखण्ड, द्वारा **निदेशक-श्री संजय कुमार, उम्र-36वर्ष,** पिता शिव दयाल सिंह, जाति-राजपूत, पेशा-बिल्डर, निवासी ग्राम- शीतलपुर, थाना एवं पत्रालय-विदुपुर बाजार, जिला-वैशाली, राज्य-बिहार के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।
PAN-AAGCV5620A **Mob. No.-9693012017**

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड, जमीन मालिक/ प्रथम पक्ष का खानदानी मौरूसी भूखण्ड है। जो जमीन मालिक/प्रथम पक्ष संख्या-1 को अपने पट्टीदार से खानगी बंटवारा दिनांक-18.11.1995 ई0 के द्वारा बंटकर खास हिस्सा में मिला है जिसपर जमीन मालिक/प्रथम पक्ष शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपना नाम अंचल कार्यालय- सम्पतचक के पंजी-2 में

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

नामांकित कराकर भू-राजस्व रसीद कटवाते चले आ रहे है जिसका जमाबंदी नं0-629/1, भाग वर्तमान-10, पृष्ठ संख्या-229 है। जमीन मालिक/प्रथम पक्ष संख्या-1 के चार पुत्र नामतः अजय कुमार, अभय कुमार, अजीत कुमार एवं सुजीत कुमार (जमीन मालिक संख्या-2 ता 5) है जो अपने पिता के साथ उक्त सम्पति पर संयुक्त रूप से दखल कब्जा में रहते चले आ रहे है। इस तरह जमीन मालिक/प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है तथा जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा, उन्नयन मनोबंध पत्र इत्यादि निष्पादित 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-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन एवं इसके अगल-बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।



2. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलेपर ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए 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 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–1 में वर्णित जमीन एवं इसके अगल–बगल की जमीन को सम्मिलित करके बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

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

5. यह कि जमीन मालिक/प्रथम पक्ष एवं भवन निर्माता/द्वितीय पक्ष के बीच यह भी तय किया गया कि **पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/पी.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद/ सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत नक्शा के प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50%** (पचास प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का **50%** (पचास प्रतिशत) हिस्सा निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में 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।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

24/11/2023

① अर्पित कुमार 24/11/23
② Sohrat Kumar 24/11/23
③ अर्पित कुमार 24/11/23
④ Sohrat Kumar 24/11/23
⑤ Alok Rev. 24/11/23

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–1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके 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 वर्णित जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

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

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **03वर्ष 06 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. एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद/ संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा से निबंधन होने की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि जमीन 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।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

14. यह कि जमीन मालिक इस बात से भी सहमत है कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट/परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता/समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता सम्पूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

15. यह कि जमीन पर इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** सुपूर्द कर देंगे (प्रतयेक कोटि को घरो/फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतो को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।)

16. यह कि यथा वर्णित 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 में जमीन मालिक का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात 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 रूप से उपयोग की जाएगी।

17. यह कि डेवेलपर वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उसपर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त

उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

क. यह कि विकासक वर्णित जमीन पर **पी.एम.सी. /सम्पतचक नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी/मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. 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।

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 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।

ङ.. जमीन मालिक एवं विकास अपने–अपने हिस्से का फ्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग स्पेश किसी भी खरीददार को पूर्ण रूप से बेच सकते है।

जिला अवर निबंधक पटना

24/11/2023

च. 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।

छ. 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।

ज. जमीन मालिक एवं डेवेलपर के बीच यह भी सहमति बनी कि यदि भविष्य में उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी दूसरी परियोजना का विस्तार किया जाएगा ता उसका रास्ता इसी परियोजना से होगा।

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

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

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). 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 हैं। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत कुल **एराजी–11.36 कट्ठा (35.5 डीसमील)** जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित/उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा भी कम हो जाएगा और ज्यादा होने पर उसी अनुपात में हिस्सेदारी मिलेगा।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा किये 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 एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन



मालिक डेवेलपर को क्षति–पूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

(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 कार्यवाही नहीं करेंगे।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का विक्री करने, विक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते है।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में अपने हिस्से का 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 **"VIBHAS BUILDTECH INDIA PVT. LTD."** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित

जिला अवर निबंधक का कार्यालय

सम्पूर्ण इमारत का नाम **"सियापति एन्क्लेव"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

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 एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

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

25. यह कि विकास के द्वारा जब कभी भी सम्पत्ति के अगल–बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों का उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे तो और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता विस्थापित परियोजना से होकर जाने हेतु स्वतंत्र होंगे।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय

24/11/2023

(1) अनुज कुमार 24/11/23
(2) [illegible] 24/11/23
(3) अमित कुमार 24/11/23
(4) Sumit Kumar 24/11/23

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

27. इमारत की योजना में 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.एम.सी./सम्पतचक नगर परिषद** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं अथवा अन्य या अपने सहयोगी/अनुशांगिक विकासक इकाई से कराने में जमीन मालिकगण को कोई आपत्ति न है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिकगण के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

29. यह कि भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवेलपर इसकी पूरी जबाबदेही लेंगे, जमीन मालिक को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

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

अनुसूची–I

मवाजी–11.36 कट्ठा (ग्यारह दशमलव तीन छः कट्ठा) 35.5 डीसमील परती भूखण्ड, जो मौजा–बैरिया, सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ, बाद थाना–गौरीचक, वर्तमान थाना–गोपालपुर, हल्का–बैरिया कर्णपुरा,जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय– फुलवारी शरीफ एवं जिला निबंधन

24/11/2023

(1) अजय कुमार (3) अमित कुमार 24/11/23
(2) [illegible] 24/11/23 (4) Sumit Kumar 24/11/23

कार्यालय पटना में स्थित है जिसका थाना नं0-122, तौजी नं0-227, खाता नं0-281, सर्वे प्लौट नं0-89 है। यह लेख्य सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के बाहर एवं वर्तमान सम्पतचक नगर परिषद के अन्दर है। वर्णित भूखण्ड की चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सहायक सड़क
दक्षिण :- आहर
पूरब :- शिव कुमार वगैरह
पश्चिम :- राजेश कुमार वगैरह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं. 174** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो0-1,33,15,000/-(एक करोड़ तेतीस लाख पन्द्रह हजार) रूपये है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

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

civil कार्य:- पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी.द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.सिमलर ब्राण्ड/)छड़ (टाटा/रूगंटा, सिमलर इत्यादि) सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :-जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बिड़ला पुट्टी होगी तथा बाहर की दीवारें Weather Coat Paint होगी।

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

खिड़कियाँ :-Aluminium फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- Vitrified ISI Mark टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एवं कॉमन शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई

प्रकार के शर्त से मुक्त पाया

तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगां। किचेन एवं बाथरुम का जमीन एन्टीस्कीट टाईल्स का होगा।

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

बिजली व्यवस्थाः–मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट। (wire Finolex/ R.R and Similar Brand)

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।

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।

गवाहगणः–

1. Ajay Kumar Singh
S/o Sri Ramchandra Pd
New city gate Nagar
Kankarbagh Patna 20
24/11/23

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

(1) अजय कुमार 24/11/23
(2) [illegible] 24/11/23
(3) अजीत कुमार 24/11/23
(4) Sujeet Kumar 24/11/23

2. Praveen Kumar
S/o Ram Nikesh Sharma
Vill- Motikunwa P.O+P.S
-Hilsaganj, Dist. Sitamarhi
Pin- 804407. 24/11/2023

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

24/11/2023

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. 266300/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 291825/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	25025

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

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

Date: 24/11/2023

Registering Office
Patn

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 24th November 2023 by Bishundev Prasad Alia Bishundev Singh Late Satyanarayan Ray by profession Others. Status - Executant

24/11/2023

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:24/11/2023**

Registering Office
Patr

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajay Kumar Sinha' age '60' Sex 'M', 'Ramchandra Prasad', resident of 'Purvi Chitragupt Nagar Patna-800020'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 24/11/2023

Registering Offic
Pat

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 393 on pages on 17 -34, for the year 2023 and stored CD volume No. CD-61 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 24/11/2023

Registering Offic
Pat

Token No. : 18894 **Year : 2023** **S.No. : 18692** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 1730**

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2301243596
Certificate Issue Date	:	16-Nov-2023 02:34 PM
GRN No.	:	BHR20231100220450E, BHR20231100276341E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300016684
Party Name	:	VIBHAS BUILDTECH INDIA PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	VIBHAS BUILDTECH INDIA PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	266000 (Two Lakh Sixty Six Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	25025 (Twenty Five Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	291525 (Two Lakh Ninety One Thousand Five Hundred Twenty Five Only)

Z 18894

जिला अवर निबंधक पटना

IN 2301248010

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2301273460
Certificate Issue Date	:	23-Nov-2023 01:04 PM
GRN No.	:	BHR20231100500959E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300017003
Party Name	:	VIBHAS BUILDTECH INDIA PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	VIBHAS BUILDTECH INDIA PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	300 (Three Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	300 (Three Hundred Only)

Bihar State Co-Operative Bank Ltd. Patna

24/11/2023

जिला अवर निबंधक पटना

IN 2301277954

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

T-18894
D-17300
27/11/23



28/11/23