

Serial No. 12925

Deed No. 1276



Govt. of Bihar
Sub Registry Office, Phulwarisharif
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 03/12/2018 by **Brahmanand Prasad**
A stamp duty of Rs. **793000/-** and other fees of Rs. **40500/-** 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. **12760** in Book No. **1**, Volume No. **216** on pages from **31** to **47** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **34** / Year **2018**

[Signature]

Signature with Da
(Arpan

Date: 03/12/2018

Token No: 13288 /2018

Registering Officer, Phulwarisharif

Scanned by *[Signature]*

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक-3/12/-
2018 ई0 को निम्न पक्षकारों के द्वारा निष्पादित किया
जाता है।

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

1. श्री ब्रह्मानंद प्रसाद, पिता स्व0 राम नारायण राय
2. श्री रितेश कुमार *mobNo-7488588221*
3. श्री मुकेश कुमार *6200834144* दोनों के पिता श्री ब्रह्मानंद प्रसाद, सभी निवासी ग्राम एवं पोस्ट-मनोहरपुर कछुआरा, थाना-गोपालपुर, 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 VIBHAS BUILTECH INDIA PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR



[Signature]

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 इन्क्लेव, न्यू डाकबंगला रोड, पटना-800001 एवं पंजीकृत कार्यालय-बिजय सिंह पिता बैद्यनाथ सिंह, गुरुद्वारा रोड, झुमरी तिलैया, जिला-कोडरमा, पिन कोड-825410, राज्य-झारखण्ड, द्वारा निदेशक-श्री संजय कुमार पिता शिव दयाल सिंह, 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 रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। Mob No- 8210730367

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड, जमीन मालिक/प्रथम पक्ष का खानदानी एवं मौरुसी है जो जमीन मालिक/प्रथम पक्ष को वंशानुगत पारिवारिक विभाजन द्वारा प्राप्त हुआ है और जमीन मालिक/प्रथम पक्ष विभाजन द्वारा अपने-अपने प्राप्त हिस्से भूखण्ड पर स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपना-अपना नाम अंचल कार्यालय सम्पत्तचक के पंजी-2 में नामांकित करवाकर भू-राजस्व रसीद कटवाते चले आ रहे हैं। जिसका क्रमशः जमाबंदी नं०-2306, 2308 एवं 2307 है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति 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

For VIBHAS BUILDTECH INDIA PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR



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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

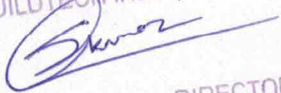
1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन एवं इसके अगल-बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी./फुलवारी नगर परिषद/ सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए 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 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 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।

For VIBHAS BUILDTech INDIA PVT. LTD.


DIRECTOR



M. J. Kumar

Ritesh K.

विश्वनाथ

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./फुलवारी नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शा के प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 45% एवं भवन निर्माता का 55% हिस्सा निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट 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 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।

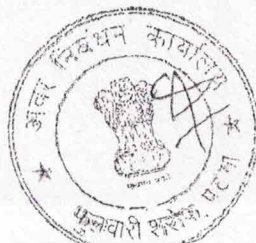
8. यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर, जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके 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) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर वर्णित जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी

For VIBHAS BUILDTECH INDIA PVT. LTD.



DIRECTOR



Ritesh Kr. Mishra

अंतर विवर्धन कायदा

और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी./फुलवारी नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./फुलवारी 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 डेवलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति 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 डेवलपर द्वारा पी.एम.सी./फुलवारी नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 04 वर्ष 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./फुलवारी 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 अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने

For VIBHAS BUILDTech INDIA PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR



Ritesh Kr
31/12/18

31/12/18

27/12/18

31/12/18

हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल 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 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 विकासकर्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्ता सम्पूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

15. यह कि जमीन पर इमारत कॉम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 45 प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि को घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 55 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।)

16. यह कि यथावर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 45 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 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 डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

For VIBHAS BUILDTECH INDIA PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR



Ritish K
3/12/18

3/12/18
3/12/18

3/12/18
3/12/18

3/12/18
3/12/18

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

क. यह कि विकासक वर्णित जमीन पर पी.एम.सी./फुलवारी 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 की 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 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।

For VIBHAS BUILDTECH INDIA PVT. LTD.

DIRECTOR



Riteish Kr
31/3/18

असिस्टेंट मजिस्ट्रेट
31/3/18

असिस्टेंट मजिस्ट्रेट
31/3/18

31/3/18

31/3/18

- ड.. जमीन मालिक एवं विकास अपने-अपने हिस्से का प्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग स्पेश किसी भी खरीददार को पूर्ण रूप से बेच सकते हैं।
- च. इमारत कम्पलेक्स में प्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने प्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।
- छ. डेवलपर 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 डेवलपर 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 तो उसका रास्ता इसी परियोजना से होगा।
- झ. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, प्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उसे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे उचित समझें बेचें और ऐसे प्लैट 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 डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम. सी./फुलवारी नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार अन्य

For VIBHAS BUILTECH INDIA PVT. LTD.

 DIRECTOR



Ritish Kr
3/3/18

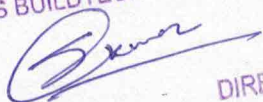
3/3/18

3/3/18

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 अधिचाचना 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर 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-39 कट्ठा जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करारेंगे अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित/उन्नत प्लैट 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 डेवलपर को क्षति-पूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

For VIBHAS BUILDTECH INDIA PVT. LTD.



DIRECTOR



8/12/18
3/12/18
R. K. K.

7/12/18
R. K. K.

8/12/18
R. K. K.

- (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 डेवलपर 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 डेवलपर 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 हैं।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्प्लेक्स में अपने हिस्से का निर्मित क्षेत्र का 55 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"VIBHAS BUILDTECH INDIA PVT. LTD."** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम रामब्रह्मा इनक्लेव होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी.एम.सी./फुलवारी नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

For VIBHAS BUILDTECH INDIA PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR



[Handwritten signature]
3/12/18

[Handwritten signature]
21/10/18

[Handwritten signature]
3/12/18

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों 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 जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों 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।
26. डेवेलपर पी.एम.सी./फुलवारी 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 डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./फुलवारी नगर परिषद की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

For MIBHAS BUILDTECH INDIA PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 डेवलपर इसकी पूरी जबाबदेही लेंगे, जमीन मालिक को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

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

अनुसूची-I

मवाजी-39 कट्टा (उनचालीस कट्टा) परती भूखण्ड, जो मौजा-मनोहरपुर कछुआरा, सर्वे थाना-फुलवारी, बाद थाना-गौरीचक, वर्तमान थाना-गोपालपुर, जिला-पटना, अवर निबंधन कार्यालय-फुलवारी शरीफ एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में स्थित है जिसका थाना नं.-117, खाता नं.-05, सर्वे प्लॉट नं.-461 है। यह लेख्य सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के बाहर है। वर्णित कुल मवाजी-39 कट्टा में हर जमीन मालिक का 13-13 कट्टा हिस्सा है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

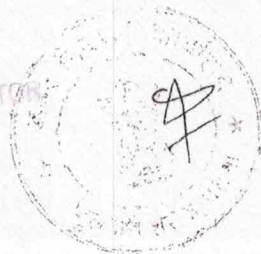
चौहद्दी

उत्तर	:- सहायक रोड ✓
दक्षिण	:- मास्टर छोटन राय एवं अन्य
पूरब	:- सहायक रोड ✓
पश्चिम	:- कृष्णनन्दन राय

For VIBHAS BUILDTech INDIA PVT. LTD

[Signature]

DIRECTOR



[Signature]
21/11/18

[Signature]
21/11/18

[Signature]
21/11/18

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।	
---	--

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

Diarrhoea

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।

जमीन के अनुकूल सुमिंग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जायेगा।

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. 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. प्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तौब्रे का तार होगा।

For VIBHAS BUILDTech INDIA PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR



[Signature]
Ritesh Kr

[Signature]
Ritesh Kr

[Signature]
Ritesh Kr

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

गवाहगण:-

1. Ajay Kumar Linhe
S/o Sri Ram Chandra Pat-
New Chitgaon Nagar
Kankarbagh Patna 20
3/12/18

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

रितेश कुमार
3/12/18

Ritesh Kr
3/12/18

2. Rohit Kumar
S/o Rajendra Prasad
Godua Pali, Station
Road, Patna-800001
3/12/18

Mukesh Kumar
3/12/18

Pranav Kumar
03/12/2018

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Pranav Kumar
03/12/2018

प्रारूपकर्ता

For VIBHAS BUILDTech INDIA PVT. LTD.

[Signature]

DIRECTOR



शक से मुक्त
3/12/18

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule-5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the India 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. 793000/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper
Amt. paid through Bank Challan

Rs.

Rs.

8335

Registration Fee										
FEE PAID	A1	39000	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	1000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		0
	TOTAL-									40000
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -										40500

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 40500

Date: 03/12/2018

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwarisharif on Monday, 03rd December 2018 by Brahm Prasad S/O Late Ram Narayan Ray by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant
3/12/18

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 03/12/2018

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajay Kumar Sinha' age '50' Sex 'M', 'S/O Ram Chandra Prasad', resident of 'New Chitragupta Nagar, Kankarbagh, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 03/12/2018

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Phulwarisharif in Book 1 Volume No. 216 on pages on 31 -47, for the year 2018 stored in CD volume No. CD-34 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.



Date : 03/12/2018

Token No. : 13288

Year : 2018 S.No. : 12925

SCORE Ver.4.1

Deed No. and No. : 11

For VIBHAS BUILDTECH INDIA PVT. LTD.

Signature of Director

DIRECTOR

Registering Officer
Phulwarisharif