Serial No. 3596 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 3554

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते INDIA

बिहार BIHAR

Deed No. 3554 AW 887766

क्रम संख्या 6722 तिथि 26/04/24 मूल्य 1000 सिट संख्या 1

क्रेता का नाम एवं पता Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 29/05/2024 by Nitin Kumar (Partner)

A Stamp Duty of Rs. 362500/- and other Fees of Rs. 21500/- 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. 3554 in Book No. 1, Volume No. 82 on pages from 25 to 41 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 13 / Year 2024

Signature with Date
(Arpana)
Registering Officer, Danapur

Date: 30/05/2024 Token No: 3652 /2024

सोना - सैनपुर शंकर - 24

रोक सूची खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया। 21.04.202 - 3191/24

29/5/2024
हस्ताक्षर

Scanned by

Aakarman Buildcon
Saurabh Kumar
29/05/24
Partner

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 29/05/2024 को **श्रीमती पार्वती देवी** धर्मपत्नि श्री मुन्द्रिका राय, साकिन– मैनपुर शंकर, पोस्ट–

29/5/24

दस्तावेज जाँचा
29/5/2024
लिपिक

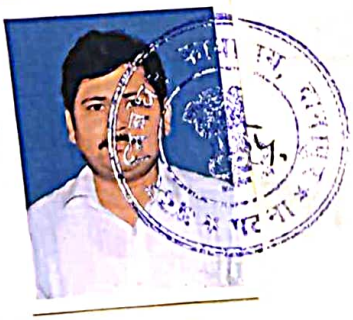
Aakarman Buildcon
Nilesh Kumar
29/05/24
Partner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 3652 | Reg. Year 2024 | Serial Number 3596

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Nitin Kumar (Partner)						
Sig.	Nitin Kumar. 29/05/24						
Claimant	Nitin Kumar (Partner)						
Sig.	Nitin Kumar. 29/05/24	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	
Claimant	Saurabh Kumar (Partner)						
Sig.	Saurabh Kumar 29/05/24						
Executant	Parwati Devi						
Sig.		Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Shashi Raj Sinha						
Sig.	शशि राज सिन्हा 29/5/24						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop042



Nitin Kumar.
29/05/24

दानापुर कैन्ट, थाना- दानापुर के नाम से सम्बोधित अथवा हटाये प्रशासक

दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

मेसस आकर्षण बिल्डकॉन पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, PAN- ACFFA5988G जिसका निबंधित कार्यालय– 55 नया टोला सगुना मोड़ दानापुर, **पटना,** द्वारा पार्टनर (1) **श्री नितीन कुमार,** पिता श्री रामदीप सिंह, निवास स्थान– 55 नया टोला सगुना मोड़ दानापुर, **पटना,** (2) **श्री सौरभ कुमार,** पिता श्री मनोज कुमार सिंह, निवास स्थान– 35ए गोसाई टोला नियर नित्यानन्द लॉज, पाटलीपुत्रा कॉलोनी, **पटना– 800013, मो0 नं0– 7370071111** 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।

यह कि जमीन मालिक **मौजा– मैनपुरा, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 24, तौजी नं0– 5234, खाता नं0– 87, सर्वे प्लौट नं0– 202 में एराजी 7 कट्ठा** जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य **मो0 1,31,25,000/– रूपया मात्र** है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची–1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालकीन ने दिनांक 14–01–1976 ई0 को नविस्ते श्री कन्हाई राय पिता श्री हलखोरी राय, साकिन– तारांचक, थाना– दानापुर, जिला– पटना से बैय खरीद किया है जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 2, पेज नं0– 260 से 262, सिरियल न0 147 वसीका नं0–146 निबंधन कार्यालय दानापुर है। बैय खरीदारी के रोज

यह दस्तावेज श्री..... पार्वती देवी.....
पिता श्री..... मुनिश्वर राम.....
ने निष्पादित किया ऐसा अभिप्रेत है या नहीं
इसकी जाँच करने के लिए उसके द्वारा भारतीय
रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, इंडियन रजिस्ट्रेशन एक्ट
सं० 16 1908 की धारा 38 उपधारा 2 के अधीन
श्री..... मनोज कुमार..... लिपिक.....
के नाम कमिशन जारी किया जाता है।

निबंधन पदाधिकारी, दानापुर
29.5.2024

आज दिनांक 29.5.2024 के पूर्वा०/अप० में श्री/श्रीमती पार्वती देवी
पिता/पति मुनिश्वर राम के निवास स्थान मनेरुआ सोहर
पो.ऑ.- दानापुर के-2 थाना दानापुर
जिला पटना पर पहुँच कर मैंने उक्त श्री/श्रीमती पार्वती
देवी की जाँच की जिनकी पहचान श्री विजय सिन्हा
पिता स्व० मुनिश्वर राम ग्राम मनेरुआ सोहर दानापुर जिला पटना
से मेरे संतोष के अनुरूप की उक्त श्री पार्वती देवी
ने हस्ताक्षर की उक्त दस्तावेज से द्वारा निष्पादित किया गया है।

हस्ताक्षर मनोज कुमार,
लिपिक
29.5.2024



ETS.No- 41
Vol-01/2024

सही पार्वती देवी 29/05/24



ETS.No- 42
Vol-01/2024



Jo विजय सिन्हा पिता श्री स्व मुनिश्वर राम
साo मनेरुआ थाना दानापुर जिला पटना
सि 12 29/5/24



से जमीन मालकीन उक्त जायदाद को अपने कब्जा दखल वो अधिकार में रखकर उपभोग करती चली आ रही है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं

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

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **दानापुर नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

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

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक का 50 **प्रतिशत**

Aakarshan Buildcon
Authorised Signatory

उपयुक्त रिपोर्ट से मेरा समाधान हो गया कि
उक्त श्री.....पांडेय देवी.....
ने यह दस्तावेज निष्पादित की है तदनुसार
मैं इसे निबंधन के लिए स्वीकृत करता हूँ।

निबंधन पदाधिकारी वाराणसी
30.5.2024

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 ।

5. 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।

6. 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 शर्तों और बन्धंनों के साथ अंकित किया गया।

7. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह अधिकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– I में वर्णित है।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

9. यह कि जमीन मालिक विकासक को अधिकृत करते है कि विकासक उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारो अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान

निबंधन कार्यालय, पटना

Aakarshan Buildcon
Authorised Signatory
29/05/24
Partner

Aakarshan Buildcon
Authorised Signatory
29/05/24
Partner

की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासक करेंगे ।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक, विकासक और 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।

11. 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 की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का** कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा पंजीकरण की तिथि से गिनी जाएगी।

12. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

13. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही

Aakarshan Buildcon
Saurabh Kumar
29/05/24

Aakarshan Buildcon
Nageen Kumar.
29/05/24
Partner

साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **दानापुर 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 :–

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना ।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर जमीन सही होने पर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ समेंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं

Aakarshan Buildcon Saurabh Kumar 29/05/24 Partner

Aakarshan Buildcon Nilkantkumar 29/05/24 Partner

समेंम लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना ।

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

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

I. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद दानापुर निजामत/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 **दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

16. 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।

Saurabh Kumar 29/05/24

Aakarshan Buildcon Partner

Aakarshan Buildcon Partner 29/05/24

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

(v). यह कि विकास के उपरान्त जमीन मालिक अपने हिस्सा का एवं विकासक अपने हिस्सा का कोई भी टेक्स का भुगतान करेगे।

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

(vii). 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।

(viii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर अपने हिस्से का निर्मित अपार्टमेन्ट का किसी से ऋण ले सकते है, इसमे जमीन मालिक किसी तरह का आपत्ति नहीं करेंगे जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

(x). यह कि विकासक एवं जमीन मालिक के बीच किसी तरह का असहमति होने पर उसका निष्पादन Arbitration Act के तहत पटना मे ही होगा ।

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presentS) के अन्तर्गत डेवेलपर प्रस्तावित भवन के उन्नयन कार्य हेतू, जमीन मालिक के 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 इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

Aakarshan Buildcon
Saurabh Kumar
29/05/24
Partner

Aakarshan Buildcon
Nilabh Kumar.
29/05/24
Partner

18. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

19. डेवेलपर उक्त जमीन पर उन्नयन करेंगे और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो सुरक्षित करेंगे तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) से सुरक्षित रखेंगे । इससे जमीन मालिक को उन्मुक्त रखेंगे ।

20. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को अधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे ।

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

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

Aakarshan Buildcon
Saurabh Kumar
29/05/24

Aakarshan Buildcon
Nitesh Kumar
29/05/24
Partner

23. डेवेलपर **दानापुर नगर परिषद/पटना नगर निगम** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन नहीं करेंगे ।

24. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary अग्निशमन सें सबंधित कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **दानापुर नगर परिषद** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा ।

25. 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 सुरक्षित रखेंगे 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।

26. प्रस्तावित इमारत **दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प कीं विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी ।

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

यह कि विकासक जमीन मालिक को पचास प्रतिशत निर्मित हिस्से के अलावा मो0 50,00,000/– रूपया अग्रिम नन रिफनडेवल इस प्रकार देंगे, जिसमे मो0 5,00,000/– रूपया नगद एवं मो0 20,00,000/– रूपया चेक द्वारा एवं मो0 25,00,000/– रूपया रेरा नक्शा पास होने के छः माह बाद दिया जायेगा ।

Aakarshan Buildcon
Saurabh kumar
29/05/24

Aakarshan Buildcon
Saurabh Kumar.
29/05/24

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो **मौजा– मैनपुरा, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 24, तौजी नं0– 5234, खाता नं0– 87, सर्वे प्लौट नं0– 202 में एराजी 7 कट्ठा** जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य **मो0 1,31,25,000/– रूपया** । यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन दानापुर, तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है । जमाबन्दी नं0– 187, भाग वर्तमान– 5, पृष्ठ सं0– 31673 पर लेख्यकारी का नाम दर्ज है।

चौहद्दी

उत्तर : बनवारी राय ।

दक्षिण : फकीरा राय ।

पूरब : सुबा लाल मिस्त्री वो बजरंगी राय ।

पश्चिमः सहायक सड़क ।

अनुसूची– II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :–पी.आर.डी.ए/**दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा ।

civil कार्यः–पी.आर.डी.ए./पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, छड़ सोन बालू एवं मसाला ।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

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

खिड़कियॉ :– (अलमुनियम सलाइड रिफलेक्टिव ग्लास) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियॉ ।

फर्श :– विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटि का होगा ।

शौचालय :– मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7′ की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :– ग्रनाईट 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 । .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।

Aakarshan Buildcon
Saurabh Kumar
Partner
29/05/24

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :–

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

Aakarshan Buildcon
Vidya Kumar
Partner
29/05/24

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।

गवाहगणः–

1. विजय सिन्हा पिता स्व मुनिका राय
मैनपुरा दानापुर जिला पटना बिहार
29/5/24

पार्वती देवी
29.05.24

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. शिवराज सिन्हा
पिता– स्व मुनिका राय
मैनपुरा दानापुर
पटना
29/5/24

1. Nilaan Kumar
29/05/24
Aakarshan Buildcon
Partner

2. Saurabh Kumar
29/05/24
Partner

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है ।

Drafted by-
Anand Kumar
Ex 1785/16 year

Endorsement of Certificate of Admissibility

r Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp edule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

it is kept pending for Commission

uty paid under Indian Stamp Act	Rs.	362500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
amp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	383000/-

tration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	1000	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		21000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

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

Registering Officer
Danapur

Date: 29/05/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 29th May 2024 by Nitin Kumar (Partner) Sri Ramdeep Singh by profession Others. Status - Claimant

Nitin Kumar.
29/05/24

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:29/05/2024**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

A commission is hereby issued under section 38(2) of the Registration Act ,1908 to Manoj Kumar, clerk for the purpose of inquiring whether this document has been executed by Parbati Devi w/o late Mumtaka Rai of Mainpaur Shankar P.S. Danapur Distt. Patna by whom it purports to have been executed.

Registering Officer
Danapur

Date : 29/05/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 82 on page no. 25 to 41 for the year 2024 and stored in CD Volume No. 13 , year 2024. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

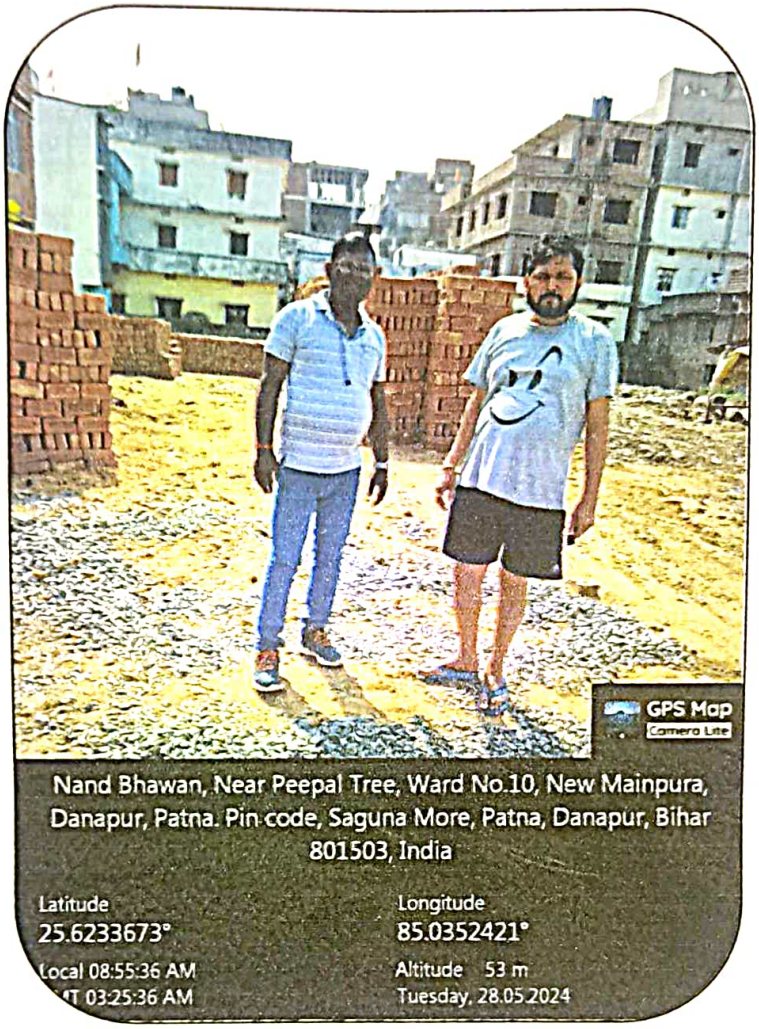
Date : 30/05/2024 **Token No. : 3652** **Year : 2024** **S.No. : 3596** **SCORE Ver.4.1** **Deed No : Id No : **

SCORE 4.1

DEED NO: 3554

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



पार्वती देवी 29.05.24

जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

बिक्रेता का हस्ताक्षर

उक्त जमीन मौके पर मौजूद गवाहों के द्वारा ग्राम में पैमाइश के बाद चिन्हित है जो सामान्यतः सहायक स्थिति है

29/5/24

क्रेता का हस्ताक्षर

Nilaan Kumar.
29/05/24

Saurabh Kumar
29/05/24

निबंधन कार्यालय, दानापुर ★ पटना ★

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2400675712
Certificate Issue Date	:	27-May-2024 01:29 PM
GRN No.	:	BHR20240500834639E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400004688
Party Name	:	AKARSHAN BUILD CON
Purchased by	:	AKARSHAN BUILD CON
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	261500 (Two Lakh Sixty One Thousand Five Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	282000 (Two Lakh Eighty Two Thousand Only)

IN 2400678176

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-2400682632
Certificate Issue Date	:	27-May-2024 05:36 PM
GRN No.	:	BHR20240500927188E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400004734
Party Name	:	AKARSHAN BUILDCON
Purchased by	:	AKARSHAN BUILDCON
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)

IN 2400685124

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

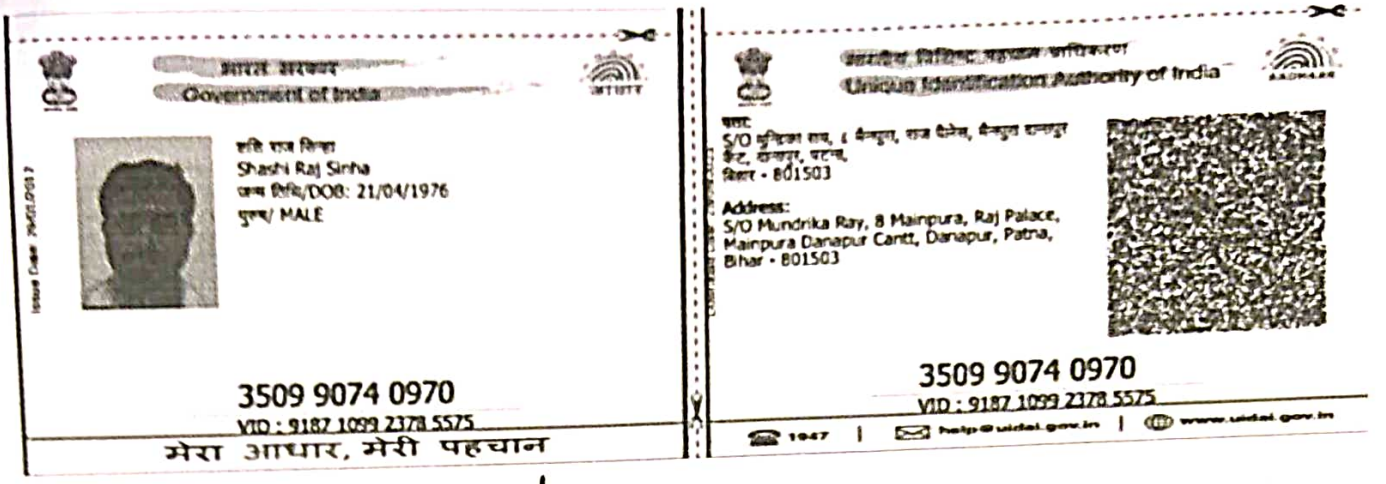
Certificate No.	:	IN-BR-2400701881
Certificate Issue Date	:	29-May-2024 01:00 PM
GRN No.	:	BHR20240500994697E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400004815
Party Name	:	AKARSHAN BUILDCON
Purchased by	:	AKARSHAN BUILDCON
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	100000 (One Lakh Only)
Reg. 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.)	:	100000 (One Lakh Only)

DANAPUR

IN 2400704446

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.



भारत सरकार
Government of India

शशि राज सिन्हा
Shashi Raj Sinha
जन्म तिथि/DOB: 21/04/1976
पुरुष/ MALE

3509 9074 0970
VID : 9187 1099 2378 5575

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
S/O मुन्द्रिका राय, 8 मैनपुरा, राज पैलेस, मैनपुरा दानापुर कैंट, दानापुर, पटना, बिहार - 801503

Address:
S/O Mundrika Ray, 8 Mainpura, Raj Palace, Mainpura Danapur Cantt, Danapur, Patna, Bihar - 801503

3509 9074 0970
VID : 9187 1099 2378 5575

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

1

2 शशि राज सिन्हा।

29/5/24

पुष्टि

29/5/24

Aadhaar Verified, Checked and Found Correct

नियंत्रण कार्यालय, पटना