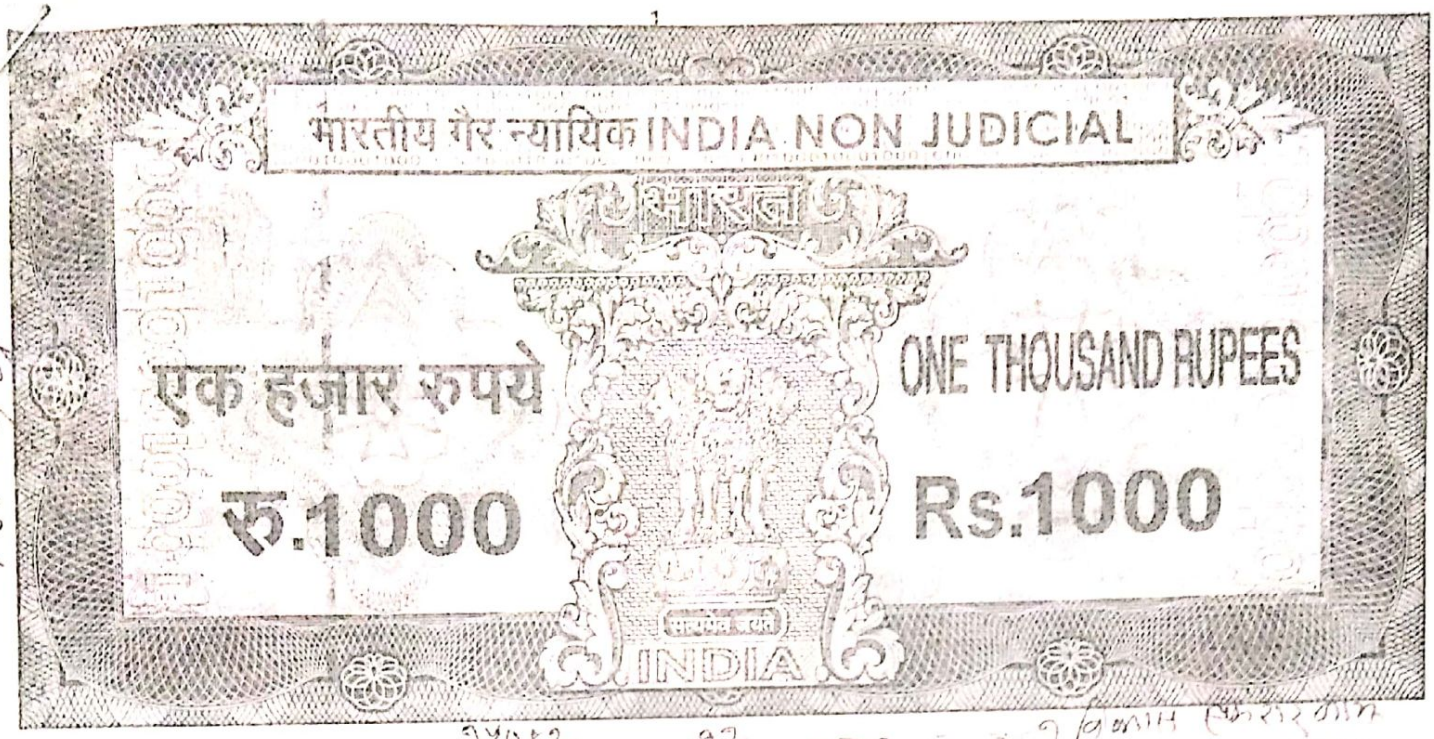
Serial No. 17210 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 16850



बिहार BIHAR
Serial No. 17210

AC 801691

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

This document was presented for registration on **24/12/2018** by **Sachin Kumar**
A Stamp Duty of Rs. **557140**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **16850** in Book No. 1, Volume No. **314** on pages from 349 to **358** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **49** / Year **2018**

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

Date: 24/12/2018 Token No: 18140 /2018

दस्तावेज जांचा

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

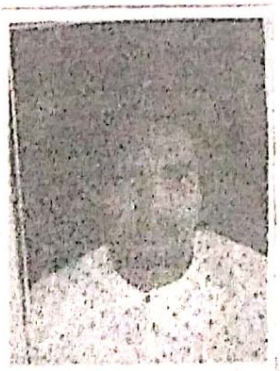
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 24/12/2018 को (1) श्री **सचिन कुमार** पिता का नाम ललन सिंह निवास स्थान– चमारीचक देवी मंदिर के नजदीक, थाना– शाहपुर, जिला– पटना, (बिहार), (2) **श्रीमती कुसुम देवी** धर्मपत्नि ललन सिंह साकिन– चमारीचक, थाना–

Scanned by CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 18140 Reg. Year 2018 Serial Number 17210 Deed Number 1689

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Jawahar Poddar(Dir. M/S Subhagami Real Estate Pvt. Ltd.)						
Sig.	jawahar poddar 24-12-18						
Claimant	Saket Dayal(Dir. M/S Subhagami Real Estate Pvt. Ltd.)						
Sig.	Saket dayal 24/12/2018						
Executant	Kusum Devi						
Sig.	कुसुम देवी 24/12/2018						
Presented By Sachin Kumar							
Sig.	सचिन कुमार 24.12.2018						
Executant	Sachin Kumar						
Sig.	सचिन कुमार 24.12.2018						
Identified By Rakesh Kumar							
Sig.	Rakesh Kumar. 24/12/18						



12/24/20

Scanned by CamScanner

शाहपुर, जिला– पटना, (बिहार),भारतीय नागरिक जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोडकर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। Mob No. 08920376173

एवं

मेसर्स शुभअगामी रियल इस्टेट प्रा० लि०

जो कम्पनी एक्ट– 2013 के अन्तर्गत सब रूल–2 जिसका निबंधन सं0– U74999BR2018PTC037843, जिसका रजिस्टर्ड ऑफिस– अखौडी अजीत कुमार 311, पी0 पी0 कॉलोनी, पाटलीपुत्रा, थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना, 8000013 द्वारा जिसके प्रबंध निर्देशक (1) **श्री जवाहर पोद्दार** पिता श्री दिलेश्वर पोद्दार साकिन– 311 पाटलीपुत्रा कॉलोनी, पाटलीपुत्रा गोलम्बर के नजदीक, थाना– पाटलीपुत्रा, जिला– पटना (2) **श्री साकेत दयाल** पिता शंकर दयाल सिंह, साकिन– द्वारा पुष्पलता सिंह, 221, विद्यायक कॉलोनी, राजाबाजार, पटना–800014, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवलपर/~~भवन निर्माता~~/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एव उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ ।

यह कि जमीन मालिक मौजा– मैनपुर शंकर, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, ~~जिला– पटना, थाना नं0– 24,~~ तौजी नं0– 5234, जमाबन्दी का वर्तमान भाग सं0– 49, पुष्ठ सं0– 51 रनिंग यूनिक नं0– 0897418046 दिनांक 18–12–2018 पर सचिन कुमार का नाम दर्ज है एवं जमाबन्दी नं0– 1922 सन् 2018–2019 ई0 पर कुसुम देवी का नाम दर्ज है।

खाता नं0	प्लौट नं0	एराजी
100	742	44 डी0
221	741	15 धूर यानि 2.34375 डी0
		कुल 46.234375 डी0

Jawahar Poddar 24.12.18

Saket dayal 24.12.18

सचिन कुमार 24/12/18

कुसुम देवी 24/12/18

Scanned by CamScanner

जिसका प्रचुलित आवासीय बाजार मूल्य मो0 2,78,07,000/– रूपया मात्र (दो करोड़ अठहत्तर लाख सात हजार रूपया) मात्र ।

जो बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी दानापुर जो नगर परिषद दानापुर निजागत के अन्दर अवस्थित है। जिसपर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में हैं । जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची–I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है ।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति प्लौट नं0– 742 की सम्पत्ति को लेख्यकारी के परदादा रामशरण सिंह से बअदालत सब जज–3 टाईटील शूट नं0– 86 सन् 1953 ई0 को राम शरण सिंह वगैरह बनाम रामशंकर सिंह से कोर्ट बंटवारा द्वारा मिला है जिसपर रामशरण सिंह काबिज दखिल चले आ रहे थे कि अपने एकमात्र पुत्र श्याम नारायण सिंह को उत्तराधिकारी वो मालिक छोडकर स्वर्गवास कर गये । अपने पिता के स्वर्गवास के बाद श्याम नारायण सिंह उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे थे कि अपने एकमात्र पुत्र ललन सिंह को छोडकर स्वर्गवास कर गये । अपने पिता के स्वर्गवास के बाद ललन सिंह अपने पिता की सारी सम्पत्ति (जमीन) को उपयोग वो उपभोग करते चले आ रहे थे कि अपने एकमात्र पुत्र सचिन कुमार (जमीन मालिक) को अपना उत्तराधिकारी वो मालिक छोड़कर स्वर्गवास कर गये । एवं प्लौट नं0– 741 की सम्पत्ति को जमीन मालिक श्रीमती कुसुम देवी ने दिनांक 09–08–1999 ई0 को नविस्ते श्री संजय कुमार पिता स्व0 निरंजन प्रसाद साकिन– नारियल घाट, थाना– दानापुर जिला– पटना बहैसियत मोख्तार मिनजानिब श्री सुनन्दा सिन्हा पति श्री अमूलचन्द्र सिन्हा साकिन– सलेमपुर अहरा, थाना– गॉधी मैदान, जिला– पटना से बैय खरीद किये हे, जिसका वसीका नं0– 3698 निबंधन कार्यालय दानापुर है । इस प्रकार जमीन मालिक अनुसुची–1 में वर्णित जायदाद पर स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं ।

Saurabh pandey 24-12-18

Saket dayal 24-12-18

सचिन कुमार 24/12/18

कुसुम देवी 24/12/18

Scanned by CamScanner

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया है 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 सम्पूर्ण जिम्मेवारी जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) को रहेगा ।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– । 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– । की जमीन पर **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2.यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर 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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से विकासक को बाधा नहीं करेंगें ।

यह कि डेवलपर जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनूसुची– 1 में वर्णित जमीन पर निम्नलिखित शर्तो पर बहु–मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं ।

i) यह कि अनुसूची– । में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) इमारत का निर्माण करेंगे। जिसका 42.58% फ्लैट जमीन मालिक का हिस्सा होगा, निर्माण कार्य में उपयोग होने वाले सभी सामान संलग्न अनुसुची–2 में दिये गये विवरण के अनुसार होगा–।

Sachin Kumar 24-12-18

Kusum Devi 24-12-18

Scanned by CamScanner

ii) कार पार्किंग स्पेस, टरेस तथा अन्य जगहो पर भी 42.58% हिस्सा जमीन मालिक का रहेगा ।

iii) यह कि जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से मे जमीन मालिक को 42.58% प्रतिशत हिस्सा मिलेगा जिसे विकासक जमीन मालिक को पूर्ण रूप से विकसित कर हर सुविधा के साथ सौपेंगे और 57.42 प्रतिशत हिस्सा भवन निर्माता (डेवलपर) को मिलेगा। यानि बहुमंजिला इमारत जो तैयार होगा उस बहुमंजिला इमारत में 42.58 प्रतिशत निर्मित भाग जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का होगा एवं 57.42 प्रतिशत विकासक (द्वितीय पक्ष) का होगा ।

iv) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे ।

v) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तो एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया ।

vi) यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को अनुसुची- I में वर्णित जमीन को विकसित करने का अधिकार देते है और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित करने का अधिकार स्वीकार करते हैं ।

vi) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करेंगे जिसमें किये जाने वाले का Specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया जायगा और वहन किया जायेगा । यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन का अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन बनायी

Devdeep Pandey 24-12-18

Saket Dayal 24-12-18

सचिन कुमार 24/12/18

कुसम देवी 24/12/18

Scanned by CamScanner

जाएगी और भवन निर्माण स्वीकृति के लिए प्राधिकार अर्थात प्राधिकार को भेजी जाएगी ।

viii) यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकर (Architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से सक्षम पदाधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को उनकी ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे । उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे । नक्शा की एक प्रति जमीन मालिक को देंगे ।

ix) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण कार्य करा सकें ।

x) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा नक्शा पास होने के बाद तीन **वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर **छः माह** की अवधि का विस्तार होगा यदि कोई प्राकृति विपदा या अन्य कोई असामान्य कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनो पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी ।

xi) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त सम्पत्ति को खाली अवस्था में विकासक को देंगे ।

xii) यह कि जमीन मालिक एवं विकासक सहमत हैं और वचनवद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2014 (With all amendment till date of agreement) की प्रावधानो एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, एवं पार्किंग स्पेस तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बिक्री कर सकते है और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम के नियम का पालन किया जायेगा । विकासक केवल अपने हिस्से के निर्मित क्षेत्र पर ऋण लेने एवं विक्रय के ~~लिय एकसरनामा~~ करने के लिये स्वतंत्र होंगे । खाली जमीन

Narendra Poddar 24-12-18

Saket dayal 24-12-18

सचिन कुमार 24/12/18

कसम देवी 24/12/18

पर ऋण नहीं लेंगे । ऋण लेने में जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।

xiv) यह कि विकासक भवन निर्माण 3 वर्ष में सम्पन्न करेगें अगर 3 वर्ष के अन्दर डेवलपर बहुमंजिला इमारत को निर्माण कर सभी सुख सुविधा, फिनिसिंग करके जमीन मालिक को हिस्सा के अनुसार दखल कब्जा नहीं देंगे तो उस परिस्थिति में विन्दु (x) में वर्णित तत्यों के आलोक में मात्र छः माह का ग्रेस पीरियड दिया जायेगा ।

xv) यह कि उभय पक्ष को जो फ्लैट मिलेगा उसका मापी सुपर बिल्टअप एरिया का होगा । सुपर बिल्टअप एरिया का सभी सुविधा भी प्रथम पक्ष यानि जमीन मालिक को मिलेगा । जेनरेटर लिफट इन्टरकॉम तथा ट्रान्सफर्म आदि का अतिरिक्त शुल्क जमीन मालिक को नहीं देना होगा ।

xvi) यह कि उभय पक्ष के द्वारा बेचे गये फ्लैट के क्रेता अपने हिस्से के फ्लैट पार्किंग एरिया को बिक्री करने, किराये पर लगाने एवं ऋण–भार तथा नीजी उपयोग के लिये स्वतंत्र हैं ।

xvii) यह कि विकासक पहले जमीन मालिक के हिस्से का निर्माण पूर्ण कर सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर तथा अवधि के अन्दर सौंप देंगे और शेष द्वितीय पक्ष के हिस्से का निर्माण निर्धारित समय में देरी होग तो उसमें प्रथम पक्ष को एतराज नहीं होगा ।

xviii) यह कि प्रथम पक्ष तथा उनके उत्तराधिकारी निर्माण की अवधि में कार्य के समय कार्य का निरीक्षण कर सकते है एवं यह भी जॉच करने का अधिकार होगा कि निर्माण कार्य में उपयोग होने वाले सभी सामान/पदार्थ संलग्न अनुसूची–2 के विवरण के अनुरूप है या नहीं यदि ऐसा नहीं है तो जमीन मालिक को आपत्ति करने का अधिकार होगा ।

xix) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस समय इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिय जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी

Trivedee Pocketop 24/12/18

Saket Agyal 24-12-18

रविन्द्र कुमार 24/12/18

कुसुम देवी 24/12/18

Scanned by CamScanner

कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते है जिसमे खास बाते निम्नवत है।

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 अधिकारी के यहाँ 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।

E. उक्त जमीन पर बहुमंजिला भवन बनाना और विकासक अपने हिस्से की बिक्री / सम्पर्क पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समय पर लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना ।

F. 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 ।

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **57.42 प्रतिशत हिस्से** को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष

Developer 24-12-18

Saket Agarwal 24-12-18

सचिन कुमार 24/12/18

कुसुम देवी 24/12/18

में खरीदारों के नाम एकरारनामा, विक्रय पत्र निष्पादित करें । जमीन मालिक के हिस्से को नहीं बेचेगें ।

H. जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित अपने हिस्से में 42.58 **प्रतिशत** तक ही कर सकेंगे ।

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

J. विकासक द्वारा लिए गये किसी भी ऋण के लिये जमीन मालिक उत्तरदायी नहीं होंगे ।

K. विकासक उक्त जमीन के चौहदी से सटे हुए किसी भी जमीन को अधिग्रहण कर उक्त जमीन के साथ मिलाकर विकसित कर सकते हैं । इसमें जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी ।

यह कि जमीन मलिक घोषणा करते है कि :–

(i). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन को अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिकी योग्य हैं ।

(ii). यह कि जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, करते है तो भविष्य में प्रथम पक्ष यानि जगीन मालिक अपने हिस्से की सम्पत्ति सुपुर्द करेंगें ।

(iii) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन

Sachdeva Packers
24-12-18

Sachdeva
24-12-18

सचिन कुमार
24/12/18

कुसुम देवी
24/12/18

Scanned by CamScanner

मालिक के बेनामीदार नहीं हैं । अगर उस जमीन पर जमीन मालिक का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा ।

(iv) यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन मालिक पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे ।

(v). यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे ।

(vi) यह 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 विधिवत सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे ।

(vii) यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने, अथवा निपटान्स करने का अधिकार होगा ।

(viii) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सूपुर्द कर देगे । ताकि डेवलपर आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके । उचित अधिकार सहित इन प्रवधानो के (Presents) अन्तर्गत निर्मित भवन में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेंगे तथा अपना हिस्सा वाला फ्लैट को बेच सकेंगे।

(ix) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्ष इस बात पर सहमत है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर अपने नामित के पक्ष में हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र हैं ।

Jawahar Pasad 24-12-18

Saket Agyal 24-12-18

सचिन कुमार 24/12/18

करण देवी 24/12/18

Scanned by CamScanner

(x) डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **मेसर्स शुभअगामी रियल इस्टेट प्रा0 लि0** के नाम से करेगे एवं **अपार्टमेन्ट का नाम "शुभ लक्ष्मी कम्पलेक्स"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर परिषद दानापुर निजामत/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 इसकी क्षतिपूर्ति 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) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

(xi) 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 इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

(xii) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

(xiii) यह कि डेवलपर जमीन मालिक के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिये जमीन मालिक, डेवलपर को देंगे ।

(xiv) यह कि जमीन मालिक इस विलेख के निष्पादन के तिथि के एक महिने के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगें तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबाबदेही डेवलपर पर होगी ।

(xv) यह कि जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैट का सारा कर या शुल्क यानि इनकम टैक्स, नगर पालिका टैक्स, सर्विस टैक्स एवं अन्य कोई

Saurabh Pandey 24-12-18

Saket Agyal 24-12-18

सचिन कुमार 24/12/18

कुसुम देवी 24/12/18

Scanned by CamScanner

भी टैक्स जो उनके फ्लैट पर बनता है का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे तथा डेवलपर भी अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेगें ।

(xvi) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/एसोसिएसन/बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारकों के साथ करेंगे जिसका सदस्य फ्लैट मालिक या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस ORGANISATION के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख–रखाव एवं अन्य सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस ORGANISATION द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे ।

(xvii) यह कि दोनो पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर सक्षम प्राधिकार द्वारा उस क्षेत्र के विकासक के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता है तो फ्लैट मालिक एवं डेवलपर दोनो अपने–अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे ।

(xviii) इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन मालिक पर प्रस्तावित इमारत में जमीन मालिक एवं डेवलपर का उनके हिस्से में मिली बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर उनके हित एवं अधिकार के अतिरिक्त दोनो पक्षों का या उनके खरीदारों का सम्मिलित क्षेत्र जैसे सीढ़ी घर, रास्ता लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर रूम, खुली जगह, गार्ड रूम अथवा अन्य सभी सामुहिक क्षेत्र पर समान अधिकार होगा ।

(xix) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनो पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेंगे, फिर भी निपटारा नहीं होता है तो Indian Tribunal Act के तहत दोनो पक्ष फैसला करायेंगे और इसके द्वारा किये गये फैसला को दोनो पक्ष स्वीकार करेंगे नक्शा पास होने के बाद फ्लैट के शेयर का

Saket Jaypuria 24-12-18

रश्मि कुमार 24/12/18

सुसुम देवी 24/12/18

Scanned by CamScanner

बंटवारा जमीन मालिकगण वो विकासक के बीच अलग से शेयर बंटवारा का कागज बनेगा ।

(xx) यह कि इस विलेख का मूल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपि जमीन मालिक के पास रहेगा तथा दोनो प्रतियों सही एवं एक–दुसरे के अनुरूप माना जायेगा ।

(xxi) यह कि इस उन्नयन मनोबंध(Development Agreement) को दोनो पक्षों ने पढ़कर, पढ़वाकर सोंच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे ।

(xxii) यह कि भविष्य में सक्षम पदाधिकार के नियमानुसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण **मेसर्स शुभअगामी रियल इस्टेट प्रा0 लि0** के द्वारा किया जायेगा और उसमें जमीन मालिक को पिछले तलों के मुताबिक शेयर मिलेगा ।

(xxiii) यह कि अपार्टमेन्ट का निर्माण होने के बाद शहरी विकास एवं हाउसिंग डीपार्टमेन्ट का शुल्क विकासक एवं जमीन मालिक अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेंगे ।

Jeevalaya Pradeep
24-12-18

अनुसूची–I

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन मालिक का विवरण

वह आवासीय परती जमीन वाके **मौजा– मैनपुर शंकर, परगना– फुलवारी, थाना– दानापुर, जिला– पटना, थाना नं0– 24, तौजी नं0– 5234,** यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन कार्यालय– दानापुर, तथा जिला अवर निबंधन कार्यालय–पटना, क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जमाबन्दी का वर्तमान भाग सं0– 49, पुष्ठ सं0– 51 सनिम यूनिक नं0– 0897418046 दिनांक 18–12–2018 पर सचिन कुमार का नाम दर्ज है एवं जमाबन्दी नं0– 1922 सन् 2018–2019 ई0 पर कुसुम देवी का नाम दर्ज है।

Sumit Agarwal
24-12-18

सचिन कुमार
24/12/18

कुसुम देवी
24/12/18

Scanned by CamScanner

खाता नं0	प्लौट नं0	एराजी
100	742	44 डी0
221	741	15 धूर यानि 2.34375 डी0
		कुल 46.234375 डी0

खाता नं0	प्लौट नं0	एराजी	मूल्य
100	742	44 डी0	2,64,00,000/-

चौहद्दी

उत्तर : लक्षण गोप ।
दक्षिण : साधु शरण सिंह हाल खरीदार दिगर ।
पूरब : देवकी सिंह-प्लौट नं0– 741
पश्चिम: हेमलाल सिंह ।

खाता नं0	प्लौट नं0	एराजी	मूल्य
221	741	15 धूर यानि 2.34375 डी0	14,07,000/-

चौहद्दी

उत्तर : पार्ट प्लौट हाल खरीदार दिगर ।
दक्षिण : पार्ट प्लौट हाल खरीदार दिगर ।
पूरब : सड़क सेट्रल रोड
पश्चिम: ललन सिंह प्लौट नं0– 742

अनुसूची– II

बिल्डिंग में लगने वाले सामानों का विवरण।

1– फाउन्डेशन :– आर0 सी0 सी0 पाईलिंग भूकम्प रोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार
2– स्ट्रक्चर :– आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर ।
3– सिविल वर्क :– प्रथम श्रेणी का ईट वर्क 1:4 सीमेन्ट मोर्टार के साथ
4– छत : आर0 सी0 सी0 हिट प्रुफ, वाटर प्रुफ
5– फर्श : फ्लोरिंग मार्बल/सोमानी टाईल्स का होगा ।
5(i) – प्लास्टर: सिमेंट मोर्टार 1:6, सिलिंग 1:4
6– दरवाजा : कपुर साल चौखट (पांच ढ़ाई) मोटा फैक्ट्री से निर्मित उत्तम फ्लश डोर पैनल प्राईमर सहित ।
7– खिड़की : कपुर साल का चौखट, गम्हार फ्रेम का खिड़की शीशा लगाकर पेंटिंग के साथ ।

सचिन कुमार 24/12/18
कु सुमन देवी 24/12/18

8– किचेन : किचेन में हरा ग्रेनाईट स्लैब (प्लेटफार्म के उपर) दो फीट सोमानी/कजरिया टाईल्स एवं स्टील सिंक/जल आपूर्ति फीटिंग्स/नल फिटिंग्स अच्छी क्वालिटी का ।

9– बाथरूम : दीवार में 7' फीट सोमानी/कजरिया का ग्लेज्ड टाईल्स, साथ ही जल आपूर्ति फिटिंग नल फिटिंग, चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवयर पैन, फिटिंग मास्टर ट्वायलेट में गर्म एवं ठंढा पानी की व्यवस्था सभी फीटिंग्स ।ऽ। मार्क का ।

10– विद्युत वायरिंग : कौन्सिल पी0 वी0 सी0 कौन्डयूट वायरिंग सहित स्टैनर्डड क्वालिटी (हैमल्स/एंकर) का फिटिंग, स्वीच के साथ । वायरिंग अन्डरग्राउण्ड तथा मोडुलर ।

11– दिवाल फिनिसिंगः अन्दर का सभी दिवाल तथा सिलिंग वॉल पुट्टी ।

12– टी0 भी0 प्वाईंट : सभी फलैटों में दो प्वाईंट ।

13– सिवेज : सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त

14– केवल कनेक्शन : प्रत्येक फलैट में एक प्वाईंट

15– ए0सी0 प्वाईंट : प्रत्येक रूम में ।

16– जेनरेटर, लिफ्ट सम्सस्सेक्ल पम्प बढ़िया क्वालिटी

17– इन्टरकॉमः प्रत्येक फलैट में एक प्वाईंट ।

18– टेलिफोन प्वाईंटः सभी फलैट में एक प्वाईंट (कनेक्शन नहीं)

प्रमाणित किया जाता है कि दस्तावेज में अंकित भूमि खास महाल, गैर मजरुआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, केशर हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड वक्फ बोर्ड एवं किसी प्रकार से सरकारी भूमि नहीं हैं एवं हर प्रकार के रोक से मुक्त है किसी प्रकार की त्रुटि होने पर हम जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) की जिम्मेवारी होगी, विकासक (द्वितीय पक्ष) निर्माण कार्य कर सकते हैं, जमीन मालिक इसका शपथ लेते हैं ।

Saurabh Pandey
24-12-18

Sumit Agrawal
24.12.18

सचिन कुमार
24/12/18

कु सुम देवी
24/12/18

Scanned by CamScanner

यह कि उभय पक्ष यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में ~~सोच समझकर~~ निम्नलिखित गवाहों के सामक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे ।

गवाहगण:–

Name- Rakesh Kumar
S/O - Nirbind Kr. Singh
Addrss - New Sachivalaya
70 Fit Road Near
of Canara Bank
24/12/18

Ashutosh Kr. Jha
S/O - Raghunath Jha
Add – Ramniwas singh
katra W. Lohanipur
Ikramkuan
Patna-3
24/12/18

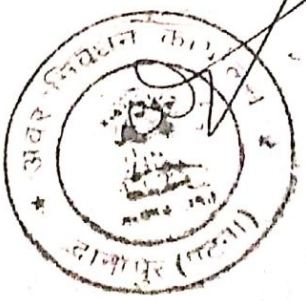
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

- सचिन कुमार
24-12-18
कुसुम देवी
24-12-18

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Saket dayal
24-12-18
Jeeeohar pedaar
24-12-18

प्रारुपकर्ता



Scanned by CamScanner

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

ABACS1732P

नाम / Name
SUBHAGAMI REAL ESTATE PRIVATE LIMITED

निगमन/गठन की तारीख
Date of Incorporation / Formation
16/04/2018

17042018

Saket dayal 24/12/18

Jaiveer pathak
24/12/18

Scanned by CamScanner

भारत सरकार
Government of India



Sachin Kumar
Date of Birth/DOB: 25/02/1992
Male/ MALE

7732 0175 9335

मेरा आधार, मेरी पहचान

Unique Identification Authority of India

Address:
S/O: Lalan Singh, Chamari Chak,
Near Devi Mandir, Jamsaut,
Patna,
Bihar, 801503

7732 0175 9335

Sachin Kumar
24/12/18

सचिन कुमार
24.12.2018

Scanned by CamScanner



भारत सरकार
Government of India

Kusum Devi
DOB : 01/01/1963
Female



9981 0697 2588

आधार - आम आदमी का अधिकार

Unique Identification Authority of India

Address:
W/O Lalan Singh, NEHAR DEVIMANDIR, VILL CHAMARI CHAK, Jamsaut, Patna, Jamsaut, Bihar, 801303

9981 0697 2588

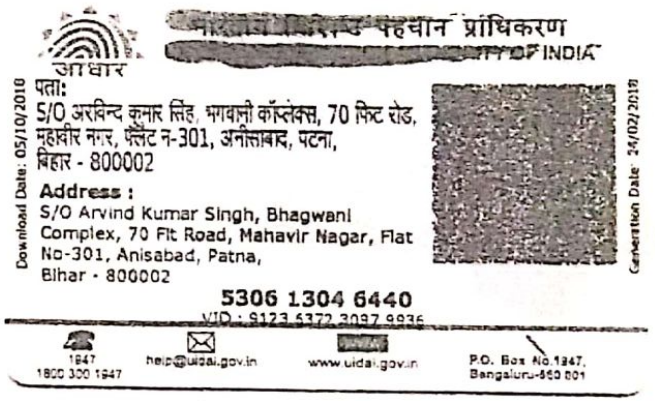
1947
1800 300 1947

www.uidai.gov.in

कुसुम देवी 24/12/18

Scanned by CamScanner





पहचान
Rakesh
24/12/18

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

ssible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian amp 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. 557140/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 576640/-

Registration Fee

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

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 24/12/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 24th December 2018 by Sachin Kumar S/O Lalan Singh by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Danapur

सचिन कुमार
24.12.2018
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:24/12/2018

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rakesh Kumar' age '25' Sex 'M', 'S/O Arvind Kumar Singh', resident of 'Flat No.-301, Bhagwani Complex, Mahaveer Nagar, Anisabad, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 24/12/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 314 on pages on 341 -358, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-49 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 24/12/2018
Token No. : 18140 Year : 2018 S.No. : 17210 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 16850

12/24/2018

Scanned by CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	03/01/2019	Date	19/12/2018 03:10:48 PM
GRN	:	BHR201812155425M		
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	
Office Name	:	Danapur	To	
Financial Year	:	2018-2019		
Treasury	:	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	556140.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Five Lac Seventy Six Thousand One Hundred Fourty Only	576140.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	SUBHAGAMI REAL ESTATE PVT. LTD.
Address	:	311, P.P.COLONY, PATLIPUTRA, PATNA

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	null	REF No	CPL7086482
Branch	:		Date & Time	:	19/12/2018 03:10:48 PM	
			Scroll No & Date	:		

DEPOSIT/PAY IN SLIP

19-12-18

State Bank of India

Date : 1/20

Branch : Danapur

SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No.

3 0 9 5 8 4 4 6 1 9 8

Name Danapur Sc ore

Tel. No

	Rs.	P.
Amount	500.00	

Rupees in words Five Hundred Only

Cheque No./Date/Name of Bank & Branch.	Rs.	P.
	500	00
Total	500	00

SWO / Passing Officer

SBI toll free 24 Hours Call Centre
No. 18004253800, 1800112211

Scanned by CamScanner