Book No. :- 1 Deed No. 5653

Serial No. 5676 Credit:- Sampatchak

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR

Deed No. 725306

Serial No. 5676

क्रेता का नाम एवं पता

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Sampatchak

Summary

This document was presented for registration by

A Stamp Duty of Rs. 142000/- 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. 5653 in Book No. 1, Volume No. 104 on pages from 337 to 353 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 16 / Year 2024

Signature with Date
(Ashish Kumar Agrawal)
Registering Officer, Sampatchak

Date: 17/08/2024

Token No: 5718 /2024

SCANNED BY.....

विकास कार्य एकरारनामा

(डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक 17-08-2024 ई० को यह विकास एकरारनामा (डिवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

RIYAAN CONSTRUCTION PVT. LTD.
Boring Rd., Jai Krishna Puri, Patna

Kishan Kumar
17/08/24

Sushil Agrawal
17/08/2024.

PAPPU KUMAR RAM
LDC
17/08/2024

Sub District Registry Office,Sampatchak

Token Number 5718 | Reg. Year 2024 | Serial Number 5676 | Deed Number

	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
PresType						
Claimant	Riyank Constructions Pvt. Ltd. Through Director Rishav Kumar					
Sig.						
Presented	Sushil Agrawal					
By						
Sig.						
Executant	Sushil Agrawal					
Sig.						
Identified	Dilip Kumar					
By						
Sig.						

Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

SCORE Ver.4.0 Powered by TCS FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2810sop001



उप निबंधक का कार्यालय
उप निबंधक, पटना

श्री सुशील अग्रवाल
नाम श्री हरि
रोड, पोस्ट
पिन

श्री सुशील अग्रवाल (SUSHIL AGRAWAL), **उम्र–44 वर्ष,** पिता का नाम श्री हरि कृष्ण अग्रवाल, निवासी महल्ला– बन्दर बगीचा, फ्रेजर रोड, पोस्ट–जी.पी.ओ., थाना–कोतवाली, जिला– पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800001, भारतीय नागरिक।

Aadhar No.- 7501 1812 4333, PAN- ACBPA9068R,
Mob.- 6207832273

जिसे **(प्रथम पक्ष) "भूखण्ड स्वामी"** से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्ध भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

बनाम्

रियांक कंस्ट्रक्शन प्रा0 लि0 (RIYANK CONSTRUCTIONS PRIVATE LIMITED), जिसका रजिस्ट्रेशन संख्या– U70109BR2020PTC045706, DIN No.- 08718107, कार्यालय– ए–226, निलू साहू, श्रीकृष्णा पुरी, बोरिंग रोड, पोस्ट–जी.पी.ओ., थाना–श्रीकृष्णापुरी, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800001, द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री रिशव कुमार, उम्र–29 वर्ष,** Aadhar No.- 7704 0694 6516, पिता श्री विजय कुमार सिंह, निवास स्थान–कछुआरा नयाचक, पोस्ट–मनोहरपुर कछुआरा, थाना–रामकृष्णा नगर, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800016, भारतीय नागरिक। **"विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष)** यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

RIYANK CONSTRUCTION PVT. LTD.
Boring Rd., Shri Krishna Puri, Patna
Rishav Kumar
17/08/24

Company PAN- AAKCR1242E, Mob.- 8210077005

Sushil Agrawal
17/08/2024.

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसकी रकबा– 23.5 डिसमिल (तेईस दशमलव पाँच डिसमिल) एयजी जमीन भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी लायक आरोसीय सहायक मार्ग परती

सापतचक, पटना

भूमि सम्पत्ति अवस्थित मौजा- चैनपुर, परगना-अजीमाबाद, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, वर्त्तमान थाना- गोपालपुर, सब रजिस्ट्री सम्पतचक, सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना। जिसका तौजी नं0-28, थाना नं0-101 (एक सौ एक), खाता नं0-98 (अंठानवे), सर्वे प्लॉट नं0-537 (पाँच सौ सैतीस) का अंश, है। जिसका सलाना लगान मो0-5.00 रुपया अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय सम्पतचक को जमाबंदी नं0-224, भाग वर्त्तमान-3, पृष्ठ संख्या-1183 एवं जमाबंदी नं0-1, भाग वर्त्तमान-7, पृष्ठ संख्या-432 पर देय है। सम्पत्ति सम्पतचक नगर परिषद क्षेत्र के बाहर है, जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

रोक से मुक्त
खाता नं. 98
खाता नं. 537
12.01.24

RIYANK CONSTRUCTION PVT LTD.
Boring Rd., Bail Khhakha Pun, Patna
Krishan Kumar
17/08/24

मूल्यांकन कोड-153, जोन- 01

1. जिला का नाम- पटना
2. राजस्व अंचल का नाम- सम्पतचक
3. राजस्व हल्का- विपुरा
4. राजस्व ग्राम- चैनपुर
5. राजस्व थाना- 101

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर :- देवेन्द्र मिश्र वो आलोक मिश्र
दक्षिण :- हाल खरीदार दिगर
पूरब :- सहायक रास्ता
पश्चिम :- हाल खरीदार दिगर

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति प्रथम पक्ष के नाम से दो वैय वसीका के द्वारा खरीदारी सम्पत्ति है। जिसका पहला वैय वसीका नं0-6911, बुक नं0-1, जिल्द नं0-423, पेज नं0-297 से 308 तक, दिनांक- 04.07.2005 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर के माध्यम द्वारा निबंधित श्री लोकेश ठकुर,

Subhal Agarwal
17/08/2024

सम्पतचक, पटना

पिता श्री शंकर ठकुर, साकिन- समौल, पोस्ट-विरसायर, भाया- पण्डौल, थाना-मधुबनी, जिला-मधुबनी, वर्त्तमान पता- नेशनल थर्मल पावर कारपोरेशन ई0आर0टी0एल0 कहलगाव सुपर थर्मल पावर प्रोजेक्ट दीपती नगर, कहलगाव, भागलपुर से रकवा-5 कट्ठा 2 धुर 8 धुरकी यानि (16 डिसमिल) जमीन खरीद किये हैं वो दुसरा वैय वसीका नं0-8678, जिल्द नं0-148, बुक नं0-1, पेज नं0-480 से 486 तक, सी.डी. नं0-23, दिनांक-16.05.2008 ई0 निबंधन कार्यालय पटना सदर के माध्यम द्वारा नविस्ते 1. श्री सुधांशु प्रसाद, 2. श्री योगेन्द्र कुमार, 3. श्री मदन कुमार, वल्दान स्व0 रघुवर सिंह, सभी निवासी ग्राम- चैनपुर, पोस्ट-मितनचक, थाना-गौरीचक, जिला-पटना से रकवा-7.5 डिसमिल जमीन खरीद किये हैं। बादहु खरीदारी के तिथि से प्रथम पक्ष सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे हैं। वो मालगुजारी सलाना साल व साल लेख्यकारी अपने नाम से जमाबंदी नं0-224, भाग वर्त्तमान-3, पृष्ठ संख्या-1183 एवं जमाबंदी नं0-1, भाग वर्त्तमान-7, पृष्ठ संख्या-432 पर अदा वो वसूल करते चले आ रहे है। इस प्रकार लेख्यकारी उक्त सम्पत्ति को विकास कार्य एकरारनामा करने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम हैं।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण **निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायः-**

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डेवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर **सक्षम प्राधिकार** से स्वीकृत नक्शा के अनुरुप ही बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।

RIYANK CONSTRUCTION PVT. LTD.
Boring Rd., Sri Krishna Puri, Patna

Kishan Kumar
17/08/24

Sushil Agrawal
17/08/2024

सम्पतचक, पटना

3. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रहा था और अब विकासक 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 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।

4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

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

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिक का **55%** प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का **45%** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **55** प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरुप होगा। जमीन की नापी अमीन द्वारा कराकर विकासकर्त्ता को दे दिया गया है। जमीन पर चारो तरफ पीलर से घेराबंदी करा दिया गया है।

7. यह कि विकासक (डिवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेगें।

[illegible] CONSTRUCTION PVT
Boring Rd., Sri Krishna Puri, Pa...

Subhil Agrawal
17/08/2024.

Rishav Kumar
17/08/24

अवर निबंधक का कार्यालय
सम्पतचक, पटना

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डिवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डिवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बंधनों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डिवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें 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 डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा।

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

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा निबंधित एग्रीमेंट की तिथि से 2 वर्ष 6 महीना (दो वर्ष छः महीना) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। इस अवधि में भी कार्य पूरा नहीं हो पाया तो उस स्थिति में जमीन मालिक को मो0-1,50,000/- (एक लाख पचास हजार रूपया) के हिसाब से प्रति माह बिलम्ब शुल्क के रूप में विकासकर्त्ता के द्वारा जमीन मालिक को दिया जायेगा।

12. यह कि दोनों पक्ष इस बात से 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 का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद

RIYANK CONSTRUCTION PVT. LTD.
Boring Rd., Sri Krishna Puri, Patna

Sushil Agarwal.
17/08/2024.

Rishav Kumar
17/08/24

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 इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा।

13. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासक बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **55%** सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटें पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासक या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको **45%** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **55%** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद जमीन मालिक के परामर्श से निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। 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 रुप से उपयोग की जाएगी।

15. 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 **सक्षम प्राधिकार** अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों 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. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

PIYANK CONSTRUCTION PVT. LTD.
Boring Rd., Sri Krishna Puri, Patna
17/08/24
Rishav Kumar

Sohit Agarwal
17/08/2024.

सम्पतचक, पटना

B. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा लफार्ज सिमेंट, लोहा टाटा कम्पनी या जिन्दल कम्पनी, ISI मार्का का लगाना है।

C. 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 हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/किराया पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं किरायादारों लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

E. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenement के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **45%** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). यह 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). यह 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।

RITWIK CONSTRUCTION PVT. LTD.
Boring Rd., Sri Krishna Puri, Patna
Authorised Signatory

Sushil Agarwal
17/08/2024.

उप निबंधक का
सम्पतचक, पटना

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

(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 सरकारी/गैरसरकारी संस्थाओं में बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

(viii). जमीन टाईटिल सबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च डेवेलपर को भुगतान करेंगे।

(ix). यह कि जमीन मालिक द्वारा विकासकर्त्ता को जमीन का मूल कागजात, टाईटल डीड, खतियान, लैंड रसीद, मयूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छयाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करा दिया गया है एवं जमीन की नापी भी जमीन मालिक द्वारा कराकर विकासकर्त्ता को सौप दिया गया है और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी जमीन मालिक के द्वारा विकासक को उपलब्ध करा देंगे।

16. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 45% प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके



RIVANK CONSTRUCTION PVT. LTD.
Boring Rd., Patna

Krishnav Kumar
17/08/24

Sushil Agrawal
17/08/2024.

नामित के पक्ष में उचित ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

17. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **रियांक कंस्ट्रक्शन प्रा० लि० (RIYANK CONSTRUCTIONS PRIVATE LIMITED)** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"HARI RAJ RESIDENCY"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **सक्षम प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।
18. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।
19. 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।
20. इस मनोबंध की शर्तो 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, 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।
21. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान डेभलपर द्वारा किया जायेगा।
22. इमारत या भवन से सबंधित किसी भी तरह का कर जैसे- **GST** या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने-अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें।
23. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू जमीन मालिक के परामर्श से डेवलपर के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर सोसाइटी के द्वारा बिलडिंग के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन

RIYANK CONSTRUCTION PVT. LTD.
Boring Rd., Sri Krishna Puri, Patna
Kishan Suman
17/08/24

Sushil Agarwal
17/08/2024.

उपर समादेष्टा
रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक
रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक, पटना

सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या विकासकर्त्ता के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

24. सोसाईटी के गठन के बाद भवन के सुंदरता को बनाए रखने के लिए सभी फ्लैट धारक/जमीन मालिक भवन के बाहरी हिस्से जैसे कि बालकोनी, खिड़की, छज्जा एवं पेन्ट का कलर में किसी भी प्रकार का विचलन या उसके डिजाईन में बदलाव नहीं करेगें, यदि कोई व्यक्ति बाहरी हिस्से में किसी तरह का विचलन करेगा तो सोसाईटी को कानुनी कारवाई करने का पुर्ण अधिकार होगा। इस बिल्डिंग में जितना फ्लैट बनेगा उतना पार्किंग का भी व्यवस्था होना आवश्यक है।

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जो नापी एवं नक्शा के अनुसार रकवा- **23.5 डिसमिल (तेईस दशमलव पाँच डिसमिल)** एराजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी लायक आवासीय सहायक मार्ग परती भूमि सम्पत्ति अवस्थित मौजा- चैनपुर, परगना-अजीमाबाद, सर्वे थाना- फुलवारी शरीफ, वर्त्तमान थाना- गोपालपुर, सब रजिस्ट्री सम्पतचक, सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना। जिसका तौजी नं0-28, थाना नं0-101 (एक सौ एक), खाता नं0-98 (अंठानवे), सर्वे प्लॉट नं0-537 (पाँच सौ सैतीस) का अंश, है। जिसका सलाना लगान मो0-5.00 रूपया अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय सम्पतचक को जमाबंदी नं0-224, भाग वर्त्तमान-3, पृष्ठ संख्या-1183 एवं जमाबंदी नं0-1, भाग वर्त्तमान-7, पृष्ठ संख्या-432 पर देय है। सम्पत्ति सम्पतचक नगर परिषद क्षेत्र के बाहर है, जिसका चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड-153, जोन- 01

1. जिला का नाम- पटना
2. राजस्व अंचल का नाम- सम्पतचक
3. राजस्व हल्का- विपुरा
4. राजस्व ग्राम- चैनपुर
5. राजस्व थाना- 101

सदर निबंधक का कार्यालय सम्पतचक, पटना

PRIYANK CONSTRUCTION PVT
Boring Rd., Sri Krishna Puri, Patna

Rishav Kumar
17/08/20

Sushil Agrawal
17/08/2020

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर :- देवेन्द्र मिश्र वो आलोक मिश्र

दक्षिण :- हाल खरीदार दिगर

पूरब :- सहायक रास्ता

पश्चिम :- हाल खरीदार दिगर

जमीन का कीमत मो0- 70,50,000/- रूपया

अनुसूची- I

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू, लाल ईट एवं मसाला 1:4

परिसज्जन :- सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट सखुआ तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड 32 mm का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता उच्च कोटि (Asin & Nerolac) का होगा।

खिड़कियाँ :- UPVC/CPVC विण्डोज ग्लास के साथ।

फर्श :- सोमानी, कजरिया या समकक्ष का टाइल्स।

शौचालय :- सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड (Jaguar) कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईलस का होगा।

RIYANK CONSTRUCTION PVT.
Boring Rd., Sri Krishna Puri, Pat...

Kishan Kumar
17/08/24

Sudhir Agrawal
17/08/2024.

अवर निबंधक का कार्यालय
निबंधक, पटना

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। कार्यकारी platform से 24" ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स लगायी जायेगी।

बिजली व्यवस्था:- Hevals Company ISI Mark बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी (Johnson) का होगा। जो 8 व्यक्तियों का भार उठा सके।

नोटः- उपरोक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- II

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार (Polycab) होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
8. दूसरे तल्ले तक खिड़की में ग्रिल, सिढ़ी एवं बाउण्ड्री तथा छत पर रेलिंग, सुरक्षा के लिए ग्रिल।
9. हॉल में मार्बल, कॉमन एरिया में ग्रेनाईट और पार्किंग में कोटा स्टोन।

RIYANK CONSTRUCTION PVT. LTD.
Boring Rd., Jai Krishna Path, Patna

Subhi Agrawal
17/09/24

Rishav Kumar
17/09/24

सहायक निबंधक का कार्यालय
निबंधक, पटना

10. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।

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।

गवाहगण:-

1.

Sudhir Kumar
S/o Late Nageshwar Sah
Vill Chandpura
P.O Sitamarhi
Dist Gopalpur Patna
17/8/24

Sushil Agarwal
17/08/2024

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Manoj Kumar
S/o - Sri Uday Singh
Vill Kanauji
P.S - Gopalpur
Dist - Patna
Date - 17/8/24

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

RIYANK CONSTRUCTION Pvt
Boring Rd, Sri Krishna Puri, Pa...
Rishav Kumar
17/08/24

LALJEE ADVOCATE
D.B.A 13506/21
PATNA

अवर निबंधक का कार्यालय
सम्पतचक, पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

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. 142000/-
Stamp duty paid under Municipal Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 162500/-

Registration Fee

A1	21000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	21000

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

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

Registering Officer
Sampatchak

Date: 17/08/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Sampatchak on Saturday, 17th August 2024 by Sushil Agrawal Hari Krishna Agrawal by profession Others. Status - Executant

Sushil Agrawal
17/08/2024.

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:17/08/2024

Registering Officer
Sampatchak

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dilip Kumar' age '49' Sex 'M', 'Nagendra Singh', resident of 'Sampatchak Chainpura, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Sampatchak

Date : 17/08/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Sampatchak in Book 1 Volume No. 104 on pages on 337 -353, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-16 year 2024. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Sampatchak

Date : 17/08/2024

Token No. : 5718 Year : 2024 S.No. : 5676 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 5653

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401377870
Certificate Issue Date	:	17-Aug-2024 12:52 PM
GRN No.	:	
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2810-2400007931
Party Name	:	RIYANK CONSTRUCTIONS PVT LTD
Purchased by	:	RIYANK CONSTRUCTIONS PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)

THE PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK LTD. SAMPATCHAK

17/08/24

I-5778

अवर निबंधक का कार्यालय सम्पतचक, पटना

RIYANK CONSTRUCTION PVT. LTD.
Rishav Kumar
17/08/2024

IN 2401383131

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.