Serial No. 9999 Circle:-:Danapur

Book No. : 1

Deed No. 9834

156

Serial No. 9999

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

This document was presented for registration on **13/10/2020** by **Ram Birendra Yadav**
A stamp duty of Rs. **79800**/- and other fees of Rs. **21000**/- 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. **9834** in Book No. **1**, Volume No. **207** on pages from **567** to **586** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **32** / Year **2020**

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

Date: 13/10/2020 Token No: 10273 /2020

10273/20

Scanned by

9534/13/10/2020

दस्तावेज जाचाँ
13-10-20
हस्ताक्षर

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 13/10/2020 को

13/10/20

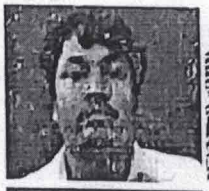
10/13/2020

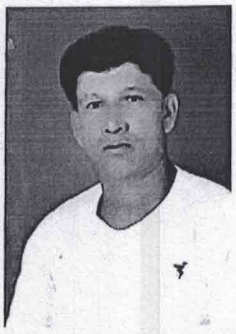
SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

# Sub District Registry Office, Danapur

Token Number 10273 Reg. Year 2020 Serial Number 9999 Deed Number: 9B3...

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Claimant | Amitesh Arun (M. Dir.) |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | Amitesh 13/10/20 | | | | | | |
| Claimant | Shashi Kant |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | Shashi Kant 13/10/2020 | | | | | | |
| Executant | Ram Autar Rai |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | रामअवतार राय दि: 13-10-2020 | | | | | | |
| Presented By | Ram Birendra Yadav | | | | | | |
| Sig. | रामबिरेन्द्र यादव | | | | | | |
| Executant | Ram Birendra Yadav |  |  |  |  |  |  |
| Sig. | राम बिरेन्द्र यादव | | | | | | |
| Identified By | Indrajit Kumar |  |  | | | | |
| Sig. | इन्द्रजीत कुमार 13/10/20 | | | | | | |



रामबिरेन्द्र यादव
13/10/20

13.10.20

10/15/2

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

**श्री राम बिरेन्द्र यादव**
मोबाईल नं0- 9608742533
पैन नं0-
**श्री राम औतार राय**
मोबाईल नं0-
पैन नं0- 938685-1215
दोनो के पिता का नाम स्वर्गीय फुदेनी राय,
निवास स्थान- महुआबाग, पत्रालय- सहायनगर (धनौत), थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, 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*

**मेसर्स** SOSG ENGICON PVT. LTD. जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधित कार्यालय- आर0 जे0 साई0 कुटीर, आर0 के0 पुरम, दानापुर खगौल रोड, पटना, द्वारा प्रबंधक निदेशक **(1) श्री अमितेश अरूण** पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलाश विला, मुरलीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं **(2) श्री शशि कान्त,** पिता का नाम स्व० सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, राज्य- बिहार, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।
मो०नं०-8051000666
मो०नं०-8051000111
मो०नं०

नगर निबंधन कार्यालय • फुलवारी (पटना)

SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

यह कि जमीन मालिक **मौजा- धनौत, महल्ला- महुआबाग,** परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं0- 20 (बीस), तौजी नं0- 5554, खाता संख्या- 189 (एक सौ नवासी), सर्वे प्लॉट संख्या- 1490 (एक हजार चार सौ नब्बे) में एराजी 5.5 डीसमल। जमीन पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक के दादा राम अधिन राय पिता का नाम बहादुर गोप, ने वजरिये वसीका बिकय पत्र द्वारा दिनांक- 29/09/1966 ई0 को नविस्ते श्री दिनेश्वर प्रसाद वो सुर्यदेव प्रसाद पिता का नाम जगदीप लाल, निवास स्थान- धनौत, थाना- दानापुर, जिला- पटना से बैय खरीद किये थे। जिसका बुक नं0- 01, जिल्द नं0- 75, पेज नं0- 444 से 446, वसीका नं0- 9260, सन् 1966 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है। बैय खरीदगी के रोज से जमीन मालिक के दादी खाना नं0 5 की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद राम अधिन राय अपने पिछे तीन पुत्रगण कमशः ब्रहमदेव राय वो फुदेनी राय यानि जमीन मालिक के पिता वो शिदेनी राय एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद अपने पिता के स्वर्गवास के बाद ब्रहमदेव राय वो फुदेनी राय वो शिदेनी राय ने अनुसूची- I की वर्णित सम्पति को आपसी खानगी बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर अनुसूची- I की वर्णित सम्पति फुदेनी राय को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो बाद फुदेनी राय अपने पिछे दो पुत्रगण यानि जमीन मालिक एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद अपने पिता के स्वर्गवास के बाद जमीन मालिक अनुसूची- I की वर्णित सम्पति पर इजमालन काबिज दखिल हुये। वो बाद जमीन मालिक ने आपसी सहमति से अनुसूची- I की वर्णित सम्पति को आपसी खानगी बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर अनुसूची- I की वर्णित सम्पति जमीन मालिक को अलग-अलग खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो



SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

बटवारा के रोज से जमीन मालिक अपने-अपने हिस्से की सम्पति यानि अनुसूची- I की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे है वो है। इस प्रकार से जमीन मालिक अनुसूचि संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर कब्जा दखल रूप से प्रमाणित है।

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 बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।

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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

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

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि **नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत 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- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति 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 सामान 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 है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और

अवर निबंधक कार्यालय दानापुर (पटना)

SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी ।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार ~~(architect)~~ द्वारा निर्मित प्लान **नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर ~~को उनके~~ कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे ~~कार्य कर सकें।~~ वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** और ~~अन्य प्राधिकारों~~ से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण ~~के बाहर के कारणों~~ को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **03 वर्ष 6 माह** की होगी वो कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का अलग से कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है 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 भवन

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

SOSG ENGICON PVT. LTD,

DIRECTOR

बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियो भवन निर्माण कार्यो के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा ।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलप्स 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 साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 50 प्रतिशत हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि विकासक वो जमीन के बीच 50-50 प्रतिशत की हिस्सेदारी की बात हुई जिसके यह तैय हुआ कि विकासक द्वारा लेख्यकारीगण को प्रथम तृतीय जो उसके अलावा उनका हिस्सा बचता है तो तृतीय पर दिया जायगा। श्री राम अवतार राय यानि

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

लेख्यकारी नं0 2 वो राम बिरेन्द्र राय लेख्यकारी नं0 1 अपने हिस्से की मिले हिस्से की सम्पति इस तरह बाटगें कि राम अवतार राय को पुरब दिशा के प्रथम तल वो राम बिरेन्द्र राय को पश्चिम दिशा के प्रथम तल पर होगा। उसके बाद अगर हिस्सा बचता है तो है दोनो भाई तृतीय पर आपस में बॉट लेगें।

18. 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 नगर परिषद **दानापुर निजामत/ सम्बंधित 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 है जिसमें खास बातें 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 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

SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका अग्रिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवलपर अपने हिस्से के विरूद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 78 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते है तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित

SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

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

**18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-**

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का

SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा को है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवधार नहीं है और अगर उस पर कोई झूटा 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 वाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगा

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

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

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन " **मेसर्स** SOSG ENGICON PVT. LTD." के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"साई चन्द्रावती पैलेश"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित 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।

21. 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 प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. 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।

23. 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, गवाक्ष, 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।

24. डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार 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।

25. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, [illegible] सेवा आदि शामिल है वे

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. 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 क्षतिपूर्ति करेंगे 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।

27. प्रस्तावित इमारत **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि जमीन मालिक वो विकासक के बीच यह भी तैय हुआ कि अगर जमीन पर किसी भी तरह विवाद पाया जाता है तो उस स्थिति में यह एग्रीमेन्ट रद माना जायेगा। तथा जमीन मालिक हर्जा खर्चा सहित लिये गये नन को राशि विकासक को वापस कर देगें एवं नगर परिषद द्वारा अगर किसी कारणवश नक्शा नही हो पाता है तो उस स्थिति में यह एग्रीमेन्ट रद माना जायेगा। तथा जमीन मालिक हर्जा खर्चा सहित लिये गये नन की राशि विकासक को वापस कर देगें। इसमें जमीन मालिक को कोई आपति नही है ना होगा।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो 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 है।

## अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो **मौजा- धनौत, महल्ला- महुआबाग,** परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं0- 20 (बीस), तौजी नं0- 5554, खाता संख्या- 189 (एक सौ नवासी), सर्वे प्लॉट संख्या- 1490 (एक हजार चार सौ नब्बे) में एराजी 5.5 डीसमल।

SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

## चौहद्दी

उत्तर :- अर्जुन प्रसाद।

दक्षिण :- सुनील कुमार वो बन्टी कुमार।

पुरब :- जगन्नाथ राय वगैरह।

पश्चिम :- अशोक लाल वगैरह।

यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से देय है।

जमाबंदी नं0- 5493, भाग वर्तमान संख्या-29, पृष्ठ संख्या- 35648, सन् 2019-20 ई0 मवाजी 2.75 डीसमल जो राम औतार राय के नाम पर दर्ज है।

जमाबंदी नं0- 5492, भाग वर्तमान संख्या-29, पृष्ठ संख्या- 35607, सन् 2019-20 ई0 मवाजी 2.75 डीसमल जो राम विरेन्द्र यादव के नाम पर दर्ज है।

**एम.भी.आर. मूल्य मो० 39,90,000/- (उनचालिस लाख नब्बे हजार रूपया) मात्र।**

**नोट :-** उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के **थाना कोड नं0- 77, जोन- 03** पर अंकित है,

## अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकंम्प रोधी ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/बिड़ला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी की होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल्ड कोट होगा। पेन्ट (Asian Paint

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

Nerolac Berger) या इसी स्तर का होगा) की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- एल्युमिनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- विटरीफाईट टाईल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/ Somany/Nitco or ISI Brand) का होगा।

शौचालय :- शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन Anti Skid Tiles. का होगा।

रसोई घर :- काला ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring, सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alkew/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से 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 फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम/वाई फाई कनेक्शन का प्वाइंट।

पुनर्बंधन कार्यालय (पटना)

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

3. सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

यह कि उभय पक्ष 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 -

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. S-Sujit Kumar
पिता- श्री रमेश चन्द्र सिंह
ग्राम+पो० रूपसपुर
पो० धनौत, पटना (बिहार)
13/10/2020

2. Sitendra Kumar S/o-Janardan Prasad.
(Mahwabag)
Dhanawt
Rupaspur.
Patna.
13/10/2020.

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Shashi Kant. 13/10/20

Amitesh 13/10/20

यह विलेख जमीन मालिक एवं विकासक के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

# स्थल जाँच




13.10.20

बिक्रेता का हस्ताक्षर

रामबचन राय

क्रेता का हस्ताक्षर

Amitesh

Shashi Kant

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

# Endorsement of Certificate of Admissibility

(128)

Admissible under Rule 5 : duly Stamped ( or exempted from or does not require stamp duty ) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule 1 or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stamp duty paid under Indian Stamp Act | Rs. 79800/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 0/- |
| Addl.Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. 100800/- |

**Registration Fee**

FEE PAID

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 0 | C | 0 | H1b | 0 | K1a | 0 | Lil | 0 |
| A8 | 0 | D | 0 | H2 | 0 | K1b | 0 | Liil | 0 |
| A9 | 0 | DD | 0 | I | 0 | K1c | 0 | Mb | 0 |
| A10 | 0 | E | 20000 | 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. -** 21000

| LLR + Proc Fee | | Service Charge |
|---|---|---|
| LLR | 0 | 1000 |
| Proc.Fee | 0 | |
| Total | 0 | |

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date: 13/10/2020**

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 13th October 2020 by Ram Birendra Yadav S/O Late Fudeni Rai by profession Others. Status - Executant

रामबिरेन्द्र यादव

**Signature/L.T.I of Presentant**

13.10.20

**Date:13/10/2020**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Indrajit Kumar' age '37' Sex 'M', 'S/O-Ramesh Chandra Singh', resident of 'Rupaspur, Sahaynagar, Dhanaut, Patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date : 13/10/2020**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 207 on pages on 567 -586, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-32 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

**Registering Officer**
**Danapur**

**Date : 13/10/2020**

**Token No. : 10273 Year : 2020 S.No. : 9999 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 9834**

10/13/2020

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

Serial No. 6487 Circle:-:Danapur 2005205202 Book No. :- 1 Deed No. 6297

137

# INDIA NON JUDICIAL
## Government of Bihar
## e-Stamp

| | | |
|---|---|---|
| Certificate No. | : | IN-BR107617954604045 |
| Certificate Issued Date | : | 04-Jul-2020 12:17 PM |
| Account Reference | : | SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP |
| Unique Doc. Reference | : | SUBIN-BRBRSHCIL01126917427180935 |
| Purchased by | : | SOSG ENGICON PVT LTD |
| Description of Document | : | Not Applicable |
| Property Description | : | Not Applicable |
| Consideration Price (Rs.) | : | 0 (Zero) |
| First Party | : | Not Applicable |
| Second Party | : | SOSG ENGICON PVT LTD |
| Stamp Duty Paid By | : | SOSG ENGICON PVT LTD |
| Stamp Duty Paid (Rs.) | : | 1,000(One Thousand only) |
| Reg. fee (Rs.) | : | 0 (Zero) |
| LLR & P Fee (Rs.) | : | 0 (Zero) |
| Miscellaneous Fee (Rs.) | : | 0 (Zero) |
| Discore SC (Rs.) | : | 0 (Zero) |
| Total Amount (Rs.) | : | 1,000 (One Thousand only) |

Serial No. 6487 Deed No. 6297

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

This document was presented for registration on **21/07/2020** by **Bunty Kumar**
A Stamp Duty of Rs. **407000/-** 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. **6297** in Book No. **1**, Volume No. **133** on pages from **413** to **432** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **20** / Year **2020**

Scanned by:

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

Date: 21/07/2020

Token No: 6654 /2020

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 21/07/2020 को

दस्तावेज जाचाँ

हस्ताक्षर.. Do not write or type below this line .....

SR 0007626065

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com'. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

श्री बन्टी कुमार
मोबाईल नं0- 7903062506
पिता का नाम स्वर्गीय स्वर्गीय कपिलदेव सिंह,
निवास स्थान- धनौत, पत्रालय- सहायनगर (धनौत), थाना- रूपसपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, 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

मेसर्स SOSG ENGICON PVT. LTD. जो भारतीय कम्पनी एक्ट 1956 ई0 के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधित कार्यालय- आर0 जे0 साई0 कुटीर, आर0 के0 पुरम, दानापुर खगौल रोड, पटना, द्वारा प्रबंधक निदेशक (1) श्री अमितेश अरूण पिता का नाम श्री अमिताभ कुमार अरूण, निवासी- कैलाश विला, मुरलीचक, जगदेव पथ, बेली रोड, पटना-800014 एवं (2) श्री शशि कान्त, पिता का नाम स्व० सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- सुरेन्द्र विला, नियर शिव नारायण चौक, मित्र मंडल कॉलोनी, अनीसाबाद, जिला- पटना, पिन कोड- 800002, (3) श्री जितेन्द्र शर्मा पिता का नाम श्री सत्यनारायण शर्मा, निवास स्थान- हाजीपुर, पत्रालय- हाजीपुर, थाना- हाजीपुर, जिला- वैशाली, पिन कोड नं0- 844101, 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 है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। मो०नं०-8051000666
मो०नं०-8051000111
मो०नं०

यह कि जमीन मालिक मौजा धनौत, महल्ला- महुआबाग, परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं0- 20

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

(135)

## Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 6654 Reg. Year 2020 Serial Number 6487 Deed Num.

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Claimant | Amitesh Arun (M. Dir.) | | | | | |
| Sig. | Amitesh 21/7/20 | | | | | |
| Claimant | Jitendra Sharma | | | | | |
| Sig. | Jitendra Kumar Sharma 21/07/2020 | | | | | |
| Claimant | Shashi Kant | | | | | |
| Sig. | Shashi Kant 21/07/2020 | | | | | |
| Presented By | Bunty Kumar | | | | | |
| Sig. | Bunty Kumar 21/7/2020 | | | | | |
| Executant | Bunty Kumar | × Photo | × Thumb | × Index | × Middle | × Ring × Little |
| Sig. | Bunty Kumar 21/7/2020 | | | | | |
| Identified By | Indrajit Kumar | | | | | |
| Sig. | Indrajit Kumar 21/07/2020 | | | | | |

(बीस) 20

3
20/9/20

जितेन्द्र शर्मा कुमार के उप-दिवाकर उपा. इलेक्ट्रॉनिक चलीत कुछ महाशय नाम स्थित दोकडी निवास अपार्टमेंट के दक्षिण-पश्चिम लगभग 100 मीटर एवं प्रकाश लिंक्स रोड के पश्चिम लगभग 150 मीटर की दूरी पर स्थित है जो आवासीय योजना पार्टी के अन्तर्गत है तथा सहायक लेखक परिमाण है

अनिल कुमार सिंह
उप निबंधक
21/7/20

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

7/21/202

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

(बीस), तौजी बिहार सरकार, खाता संख्या- 256 (दो सौ छप्पन), सर्वे खेसरा प्लॉट संख्या- 1489 (एक हजार चार सौ नवासी) में एराजी 28 डीसमल। जमीन पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए

निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित जमीन, जमीन मालिक के पूर्वज की खानदानी सम्पति है। यह कि जमीन मालिक के पूर्वज रामधनी सिंह अपने जीवन काल तक अनुसूची- I की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे थे। वो बाद अपने पिछे एक मात्र पुत्र कपिलदेव सिंह एवं पत्नी एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद अपने पिता के स्वर्गवास के बाद कपिलदेव सिंह अनुसूची- I की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल हुये। वो बाद कपिलदेव सिंह अपने पिछे पत्नी लालती देवी वो दो पुत्रगण कमशः सुनील कुमार एवं बन्टी कुमार यानि लेख्यकारी एवं सम्पति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वो बाद अपने पिता के स्वर्गवास के बाद लेख्यकारी अपने माता एंवं भाई के साथ अनुसूची- I की वर्णित सम्पति पर इजमालन काबिज दखिल हुये। वो बाद लेख्यकारी ने अपने भाई से अनुसूची- I की वर्णित सम्पति को आपसी खानगी बटवारा द्वारा बटकर वो अलग होकर अनुसूची- I की वर्णित सम्पति लेख्यकारी को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ। वो बटवारा के रोज से लेख्यकारी अनुसूची- I की वर्णित सम्पति पर काबिज दखिल चले आ रहे है वो है। इस प्रकार से जमीन मालिक अनुसूचि संख्या 1 की वर्णित सम्पति पर कब्जा दखल रूप से प्रमाणित है।

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

Witness Kumar Sharma 21/07/2020

Buntu Kumar Amitabh 21/7/20

24/7/2020

Shastri Kumar 21/07/2020

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
Attest
DIRECTOR

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 बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा विकासक/जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर से स्वीकृत कराकर भवन निर्माण कार्य करेंगे।

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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

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

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक द्वारा यह भी तय किया गया कि **नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 22 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 78 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित

Hitendra Kumar Sharma 24/07/2020

Amitesh 21/7/20

Shanti Kant 24/07/2020

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 22 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- II एवं III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति 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 सामान 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 है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी ।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

Jitendra Kumar Sharma 21/07/2020

Amitesh 21/7/2020

Bhanty Kumar 21/7/2020

Shashi Kant 21/07/2020

Scanned with CamScanner

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 03 वर्ष 6 माह की होगी वो कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का अलग से कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से गिनी जायेगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे विहार 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 भवन बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का भवन सम्मिलित नहीं रहेगा। यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों के द्वारा सामग्रियो भवन निर्माण कार्यो के निरीक्षण का अधिकार रहेगा तथा अवैध कार्य पर आपत्ति का अधिकार रहेगा ।

14. 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 22 प्रतिशत

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

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 78 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 22 प्रतिशत हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 22 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, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. 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 नगर परिषद दानापुर निजामत/ सम्बंधित 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 है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

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 अपने खर्च पर करेंगे।

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका अग्रिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में

Jitendra Kumar Sharma 21/07/2020

Attested 21/7/20

Shashi Kant Bhatt 21/07/2020

Bhatt 21/7/2020

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रख सकेंगे, लेकिन जमीन मालिक के हिस्से को किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं करेंगे। डेवलपर अपने हिस्से के विरूद्ध स्वयं ऋण की उगाही नहीं कर सकेंगे।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 78 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. यह कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करते है तो उन्हें जमीन मालिक से सहमति लेनी होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और जमीन मालिक की सहमति से अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

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

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(v). 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।

Jitendra Kumar Sharma 21/07/2020

Amitabh 21/7/20

Bunty Kumar 21/7/2020

Shashi Kant 21/07/2020

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19. 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 अपने हिस्से का 78 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन " **मेसर्स** SOSG ENGICON PVT. LTD." के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "**साई चन्द्रावती पैलेश**" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित 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 शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

Shobhi Kant Jha 21/07/2020

Bunty Kumar 21/07/2020

Nitendra Kumar Sharma 21/07/2020

Anil Kumar 21/07/2020

Scanned with CamScanner

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

21. 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 है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. 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।

23. 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 को अधिकार होगा।

24. डेवेलपर **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** 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।

25. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. 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 क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा

Nitendra Kumar Sharma 21/07/2020

Amitesh 21/7/20

Bunty Kumar 24/7/2020

Shalini 21/07/2020

निबंधन कार्यालय दि. दानापुर

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

27. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद दानापुर निजामत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि जमीन मालिक वो विकासक के बीच यह भी तैय हुआ कि अगर जमीन पर किसी भी तरह विवाद पाया जाता है तो उस स्थिति में यह एग्रीमेन्ट रद माना जायेगा। तथा जमीन मालिक हर्जा खर्चा सहित लिये गये नन की राशि विकासक को वापस कर देगें एवं नगर परिषद द्वारा अगर किसी कारणवश नक्शा नही हो पाता है तो उस स्थिति में यह एग्रीमेन्ट रद माना जायेगा। तथा जमीन मालिक हर्जा खर्चा सहित लिये गये नन की राशि विकासक को वापस कर देगें। इसमें जमीन मालिक को कोई आपति नही है ना होगा।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है 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 है।

**अनुसूची-I**

वह आवासीय परती जमीन जो **मौजा- धनौत, महल्ला- महुआबाग,** परगना- फुलवारी शरीफ, थाना वो अंचल वो सब रजिस्ट्री- दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं0- 20 (बीस), तौजी बिहार सरकार,

| खाता संख्या- | सर्वे प्लॉट संख्या | एराजी |
|---|---|---|
| 256, | 1489, | 28 डी0। |
| (दो सौ छप्पन) | (एक हजार चार सौ नवासी) | |

**चौहद्दी**

उत्तर :- राम विरेन्द्र राय वो राम अवतार राय।
दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं0- 1443
पुरब :- सहायक रास्ता।
पश्चिम :- कंचन महतो वो नन्द राम बहाल वगैरह।

Jitendra Kumar Sharma 21/07/2020

Anirudh 21/7/20

Bunty Kumar 24/7/2020

Shashi Kumar 24/07/2020

Scanned with CamScanner

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

(123)

यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम जमाबंदी नं0- 412 जो लेख्यकारीगण के पिता के नाम पर दर्ज है।

एम.भी.आर. मूल्य मो० 2,03,00,000/- (दो करोड तीन लाख रूपया) मात्र।

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के थाना कोड नं0- 77, जोन- 2 पर अंकित है,

## अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकंम्प रोधी ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (अल्ट्राटेक/इमानी/बिड़ला गोल्ड/ए.सी.सी.) ईट सोन बालू एवं मसाला।

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

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट (Asian Paint Nerolac Berger) या इसी स्तर का होगा) की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- एल्मुनियम फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- विटरीफाईट टाईल्स ब्राण्डेड उच्च कोटि (Kajaria/ Somany/Nitco or ISI Brand) 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 Parryware, Somany, ESSCO, Spring etc.

Jitendra kumar Sharma 21/07/2020

Amitesh 21/07/2020

Shashi Kant - Bunty 21/7/2020

Scanned with CamScanner

SOSG ENGICON PVT. LTD.

DIRECTOR

ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- काला ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स एवं गर्म पानी का नल।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का (OTIS/ Alken/ Versier/ Kone) or ISI Mark होगा।

जेनेरेटर :- ध्वनि रहित जेनेरेटर Mahindra/ Kirloskar/Sudhir के होगा।

कैमरा :- Closed Circuit Camera

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक की सहमति से 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 फ्लैट की खास विशेषताएं :-

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

Shashi Kant 21/07/2020

Bhavya Kumar 21/7/2020

Jitendra Kumar Sharma 21/07/2020

Ashish 21/7/2020

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

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

गवाहगणः -

1.

इन्दुजीत कुमार पिता:
श्री रेमंत चन्दु सिंह
ग्रा०था० रूपसपुर पो० धनौत
पटना (बिहार)
मो० 9835230830
Sunil Kumar
S/o Late Kapil Dev Singh
Vill+P.O= Dhanaut
P.S- Rupaspur Patna
21/7/2020

दिनेश कुमार
पिता- श्री राजेन्द्र राय
ग्राम- मदुआना
थाना- रूपसपुर
जिला- पटना
मो०- 9334486935

(3)

ग्रा: रामबाट राय
पो०ग्रा०: जुदेनी राय
ग्रा०ग्रा० मदुआ पोरा
पो: चनौत थाना
रूपसपुर जिला पटना
दि: 21-7-2020
9386851215

पथम पक्ष का हस्ताक्षर

Bunty Kumar
21/7/2020

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Amitesh
21/7/20-

Jitendra kumar Sharma
21/07/2020

Shashi Kant
21/07/2020.

यह विलेख जमीन मालिक एवं विकासक के समक्ष पर लिपिबद्ध किया गया है।

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

120

## Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Paid under Indian Stamp Act Rs. 406000/-
Duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan Rs. 427500/-

**Registration Fee**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A7 | 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 | 0 | Mb | 0 |
| A10 | 0 | E | 20000 | 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: 21/07/2020

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 21st July 2020 by Bunty Kumar S/O-Late Kapildev Singh by profession Others. Status - Executant

Bunty Kumar
21/7/2020

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:21/07/2020

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Indrajit Kumar' age '37' Sex 'M', 'S/O-Ramesh Chandra Singh', resident of 'Rupaspur, Sahaynagar, Dhanaut, Patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 21/07/2020

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 133 on pages on 413 -432, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-20 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

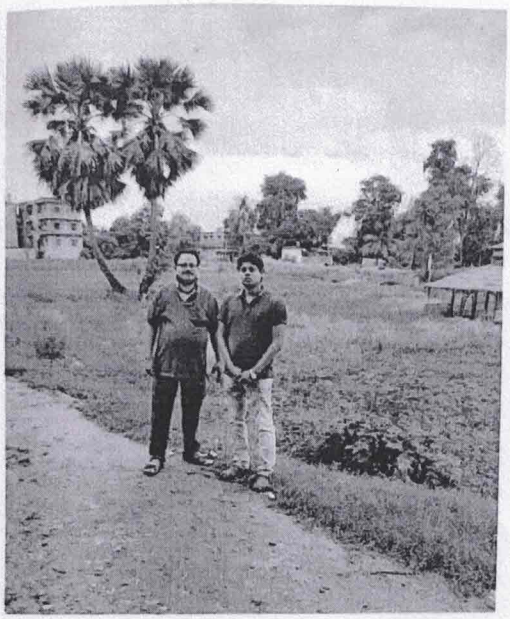
Date : 21/07/2020 Token No. : 6654 Year : 2020 S.No. : 6487 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 6297

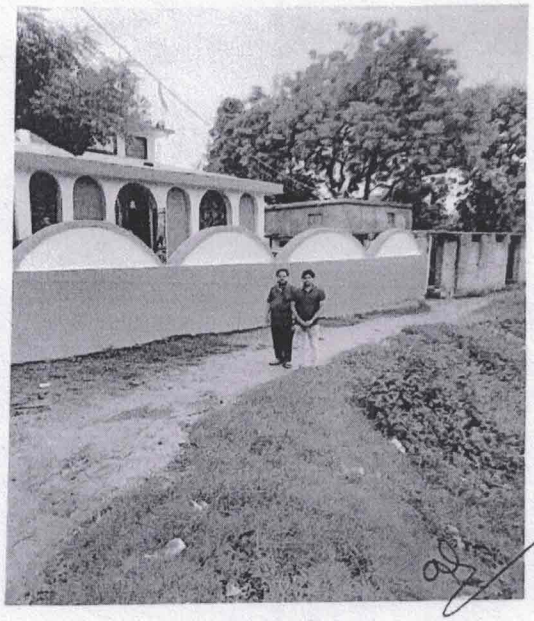
7/21/2020

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR

# अवर निबंधन कार्यालय दानापुर

## स्थल जॉच





21/7/20

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

Bunty Kumar

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

Amitesh 21/7/20

Shashi Kant 21/07/2020

Jitendra Kumar Sharma 21/07/2020

21/7/20

जार्चकर्ता का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

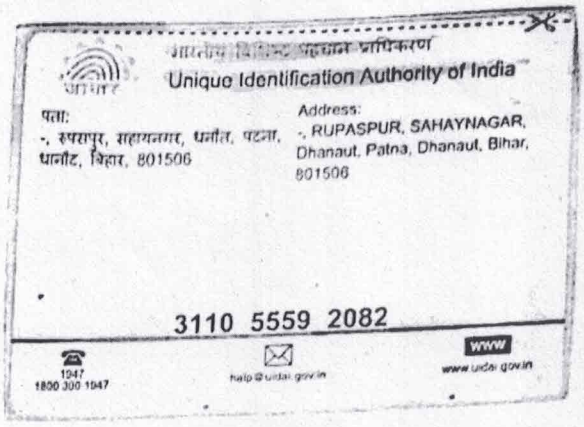
SOSG ENGICON PVT. LTD.

Attest

DIRECTOR

118


भारत सरकार
Government of India
इंद्रजीत कुमार
INDRAJIT KUMAR
पिता : रमेश चंद्रा सिंह
Father : Ramesh Chandra Singh
जन्म तिथि / DOB : 06/05/1983
पुरुष / Male
3110 5559 2082
आधार - आम आदमी का अधिकार


भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India
पता:
-, रुपसपुर, सहायनगर, धनौत, पटना, धनौट, बिहार, 801506
Address:
-, RUPASPUR, SAHAYNAGAR, Dhanaut, Patna, Dhanaut, Bihar, 801506
3110 5559 2082
1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in

इन्द्रजीत कुमार

अवर निबंधन कार्यालय
धनौत (पटना)

Scanned with CamScanner
SOSG ENGICON PVT. LTD.
DIRECTOR