Serial No. 11284 Circle:- Danapur

Book No. 1 Deed No. 10554

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR

SL. No. 6588 Date 8/7/2022 Stamp AP 103737

Serial No. 11284 Deed No. 10554

Name

Add

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement Collectorate Patna

This document was presented for registration on 15/07/2022 by Asha Chaturvedi

A Stamp Duty of Rs. 187000/- and other Fees of Rs. 25525/- 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. 10554 in Book No. 1, Volume No. 242 on pages from 25 to 42 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 37 / Year 2022

15/7/2022

Signature with Date

(Dhananjay Kumar Rao)

Registering Officer, Patna

Date: 15/07/2022 Token No: 11669 /2022

11669

14/7/22

दस्तावेज की लीज किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी सही पाया।

(कुंवर महाराज)

विकास कार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

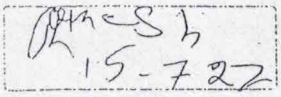
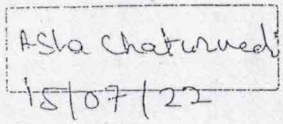
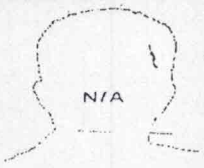
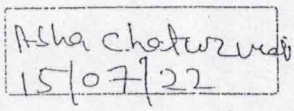
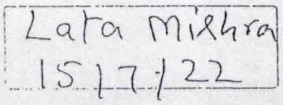
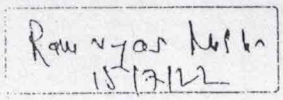
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 15/07/2022 को (1) श्रीमती आशा चतुर्वेदी (Asha Chaturvedi) (आयु 59 वर्ष लगभग) पति का नाम श्री अशोक कुमार चतुर्वेदी,

Asha Chaturvedi 14/7/22

14/7/22

District Registry Office, Patna

Token Number 11669 | Reg. Year 2022 | Serial Number 11284 | Deed Number 10554

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Rakesh Prasad Chandrabansi(Director)						
Sig.							
Presented By	Asha Chaturvedi						
Sig.							
Executant	Asha Chaturvedi		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Executant	Lata Mishra						
Sig.							
Identified By	Ram Vyas Mishra						
Sig.							

आवेशानुसार प्रस्तुतकर्ता/क्रेता/विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूमि/संरचना
मौजा/मुहल्ला मुस्तफापुर थाना/वार्ड नं० 157 होल्डिंग नं०
अवस्थित शारदा सदन के तलाशेष में वर्णित चौहद्दी उ० मरुधर सिंह
द० प्लॉट नं० 816 प्लॉट नं० 808 प्लॉट नं० के अनुरूप
स्थल जांच किया गया। [illegible] वर्णित चौहद्दी के अनुसार
उक्त भूखण्ड पर आवासीय पुराना वर्गमीटर
जो अंचल/[illegible] पुरानी/शाखी/सड़क पर
पाया गया है। अवस्थित है।

संतोष कुमार
सहायक लिपिक
निबंधन कार्यालय, पटना

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop133

Asha Chaturvedi
15/07/2022



निवासी ग्राम- जवही दीयर, थाना- जवही दीयर, जिला-बलिया, (यू.पी.), पिन कोड-277402, वर्तमान निवासी-सी-1,जेपी नगर, हुजूर, रीवा, जेपी नगर, मध्य प्रदेश-486450, नागरिकता-भारतीय,

PAN-AGRPC3851E

Aadhar no.-9872 5372 7959

Mobile- 9425186049

(2) *श्रीमती लता मिश्रा* (Lata Mishra) (आयु 58 वर्ष लगभग) पति का नाम श्री राम व्यास मिश्रा, निवासी ग्राम वो पोस्ट- सोनवरसा, थाना- शाहपुर, जिला-भोजपुर, पिन कोड-802112, वर्तमान निवासी- शिवपुरी, हिनु, राँची, झारखण्ड-834002, नागरिकता-भारतीय,

PAN-AIVPM0367K

Aadhar no.- 4551 8550 3133

Mobile- 9431701050

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 सुरज कंस्ट्रक्सन (M/s Suraj Construction), कार्यालय पूर्वी बोरिंग कैनाल रोड, खेतान गली, पेट्रोल पम्प के निकट, पटना-800001, बिहार, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या-पी.टी.-79045 दिनांक 09.12.2014 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री राकेश प्रसाद चन्द्रबंशी (Rakesh Prasad Chandrabansi), (आयु 51 वर्ष लगभग) पिता का नाम श्री राम चंद्र प्रसाद सिंह, निवासी-1डी, आकृति प्रभा इन्कलेव, गोरखनाथ कम्पाउण्ड, नियर बसुन्धरा अपार्टमेन्ट, पूर्वी बोरिंग कैनाल रोड, पटना-800001, जिला-पटना, नागरिकता-भारतीय 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 है, के बीच सम्पादित हुआ।

PAN-AHLPC2971N

Mobile-9386037615

Lata Mishra 19/4/22

M/s Suraj Construction

Rakesh

Proprietor

Asha Chaturvedi 14/7/22

यह कि जमीन मालिक का मौजा-मुस्तफापुर, प्रगना-फलुवारी, थाना कोड-157, थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं. 36, तौजी नं. 5241, खाता नं. 62 (बासठ), सर्वे प्लौट नं. 807 (आठ सौ सात), कुल एराजी सात कट्ठा पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति जमीन, दोनों जमीन मालिक/भू-स्वामिणी की खरीगदी संपति है। भू-स्वामिणी/जमीन मालिक संख्या-(1) श्रीमती आशा चतुर्वेदी ने दो निबंधित वसीका द्वारा कुल तीन कट्ठा जमीन खरीद किया है। एराजी दो कट्ठा जमीन निबंधित वसीका द्वारा सुश्री कुमारी काजल माता का नाम श्रीमती ललीता सिंह पिता का नाम श्री सुवंश प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम वो पोस्ट- गोलमा, थाना-सोर बजार, जिला-सहरसा से खरीद किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-428, पृष्ठ संख्या- 253 से 270 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-2807/1997 दिनांक 09.06.1997 द्वारा हुआ है। एराजी एक कट्ठा जमीन निबंधित वसीका द्वारा सुश्री कुमारी काजल माता का नाम श्रीमती ललीता सिंह पिता का नाम श्री सुवंश प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम वो पोस्ट- गोलमा, थाना-सोर बजार, जिला-सहरसा से खरीद किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-129, पृष्ठ संख्या- 145 से 166 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-4716/2001 दिनांक 08.08.2001 द्वारा हुआ है। तब से भू-स्वामिणी/जमीन मालिक संख्या-(1) श्रीमती आशा चतुर्वेदी लेख्य संपति पर स्वामिणी के रुप में, निर्विवाद रुप से, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर जमाबंदी संख्या-2253, भाग वर्तमान-20, पृष्ठ संख्या-32425 वर्ष 2021-2022 पर सरकार को लगान भुगतान कर अपने नाम से रसीद कटाती चली आ रही हैं। भू-स्वामिणी/जमीन मालिक संख्या-(2) श्रीमती लता मिश्रा ने दो निबंधित वसीका द्वारा कुल चार कट्ठा जमीन खरीद किया है। एराजी तीन कट्ठा जमीन निबंधित वसीका द्वारा सुश्री कुमारी काजल माता का नाम श्रीमती ललीता सिंह पिता का नाम श्री सुवंश प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम वो पोस्ट- गोलमा, थाना-सोर

Wife Suraj Construction
Proprietor
14/7/22

Lata Mishra
14/7/22

Asha Chaturvedi
14/7/22

बजार, जिला-सहरसा से खरीद किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-409, पृष्ठ संख्या- 191 से 206 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-1965/1997 दिनांक 28.04.1997 द्वारा हुआ है। एराजी एक कट्ठा जमीन निबंधित वसीका द्वारा सुश्री कुमारी काजल माता का नाम श्रीमती ललीता सिंह पिता का नाम श्री सुवंश प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम वो पोस्ट- गोलमा, थाना-सोर बजार, जिला-सहरसा से खरीद किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-129, पृष्ठ संख्या- 129 से 144 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-4715/2001 दिनांक 08.08.2001 द्वारा हुआ है। तब से भू-स्वामिणी/जमीन मालिक संख्या-(2) श्रीमती लता मिश्रा लेख्य संपति पर स्वामिणी के रुप में, निर्विवाद रुप से, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर जमाबंदी संख्या-2252, भाग वर्तमान-20, पृष्ठ संख्या-32267 वर्ष 2021-2022 पर सरकार को लगान भुगतान कर अपने नाम से रसीद कटाती चली आ रही है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

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

M/s Suraj Construction
Proprietor
14/2/22

Lata Mishra
14/2/22

Asha Chaturvedi
14/2/22

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर छत का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का हिस्सा 37 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का हिस्सा 63 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लेट इत्यादि में होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ 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 बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

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

M/s Suraj Construction
Proprietor
14/2/22

Late Mishra
14/2/22

Asha Chaturvedi
14/2/22

पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगा 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 सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/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 **चार वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह **महीने** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि के बाद से गिनी जाएगी। अगर उक्त जमीन पर किसी भी प्रकार का विवाद उत्पन्न होता है वैसी स्थिति में जब तक विवाद का निपटारा नही हो जाता है समय बढ़ा हुआ माना जायेगा।

13. यह कि मालिक सहमत है और बचनबद्ध 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/अंतरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने

M/s Suraj Construction
Proprietor
14/7/22

Lata Mishra
14/7/22

Asha Chaturvedi
14/7/22

हिस्से का क्षेत्र खरीदार को बिक्री करेंगे तथा खरीदार अपने क्रय किये जा रहे फ्लैट की बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे।

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 37 प्रतिशत हिस्सा सुपुर्द कर देंगे, जिसमें द्वितीय तल के सारे फ्लैट होंगे और यदि कुल शेष देय होता है तो आपसी सहमति से भवन के अन्य भाग में हो सकता है। (प्रत्येक कोटि के 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 63 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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 पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

यह कि इस विलेख में वर्णित जमीन में आगे का रास्ता बंद है जिसे विकासक अपने खर्च पर रास्ता खुलवायेंगे तथा उसमें होने वाले कुल खर्च का 25 प्रतिशत (पच्चीस प्रतिशत) जमीन मालिक वहन करेंगे अर्थात उसका भुगतान करेंगे।

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 37 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और 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 tenement के द्वारा जो

M/s Suraj Co...
14/7/22

Lalita Mishra
14/7/22

Asha Chaturvedi
14/7/22

पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

1. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक/विकासक 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।

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

3. 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।

4. 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।

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

6. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल

M/s Suraj Consultancy
Prop.
14/7/22

Lata Mishra
14/7/22

Asha Chaturvedi
14/7/22

विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे।

7. 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 रखना।

8. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 63 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

9. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तों उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

10. 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 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 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/ tenement 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।

11. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम. सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं,

M/s Suraj Corporation
Lata Mishra 14/12/22
Asha Chaturvedi 14/12/22

विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

1. 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।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (present) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

20. 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 63 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन *मेसर्स सुरज कंस्ट्रक्सन,* के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "विनय बिहार अपार्टमेन्ट" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय

M/s Suraj Construction
Proprietor
14/7/22

Lalta Mishra
14/7/22

Ashok Chaturvedi
14/7/22

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।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है 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 हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. 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।

24. संबंधित प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति के बाद निर्धारित अवधि तथा कृपा काल की कृपा अवधि के अन्दर अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा। परन्तु डेवलेपर की यह बाध्यता होगी कि डेवलेपर के अंश का कोई फ्लैट पूर्ण कर बिक्री करने के पूर्व जमीन मालिक के अंश के फ्लैट बिक्री योग्य पूर्ण करने होंगे।

25. 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 कम्रा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

M/s Suraj Construction
Partner
Lata Mishra
Ashis Chatterjee

26. डेवेलपर संबंधित 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 करवेंगे।

27. 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 पी.एम.सी. की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. 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।

29. प्रस्तावित इमारत संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

प्रमाणित किया जाता है कि इस विलेख में निहित सम्पति/भूमि सभी प्रकार के ऋण-भार एवं स्वत्व दोष से मुक्त है और न खास महाल, गैर मजरूआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, कैसरे हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड, वक्फ बोर्ड एवं अन्य किसी प्रकार की सरकारी भूमि है, जो भूमि सरकारी अर्जन एवं निबंधन से रोक मुक्त है, भविष्य में यदि किसी प्रकार की त्रुटि पाई जायेगी तो उसके लिए इस विलेख के भू-स्वामी जिम्मेवार एवं जबावदेह होंगे।

यह कि उक्त अपार्टमेन्ट में जमीन मालिक/भू-स्वामिणी का हिस्सा सम्पूर्ण द्वितीय तल होगा तथा द्वितीय तल को छोड़कर शेष सम्पूर्ण भाग बिल्डर/भवन निर्माणकर्ता का होगा।

M/s Suraj Construction
14-12-22

Lata Mishra
14/12/22

Usha Chaturvedi
14/12/22

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जिसका कुल क्षेत्रफल 7 कट्ठा (सात कट्ठा) जो 21.875 डिसमिल के बराबर होता है, जो मौजा-मुस्तफापुर, प्रगना- फलुवारी, थाना कोड-157, थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं. 36, तौजी नं. 5241, खाता नं. 62 (बासठ), सर्वे प्लौट नं. 807 (आठ सौ सात), में स्थित है। लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है तथा अंचलाधिकार दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या-2252, भाग वर्तमान-20, पृष्ठ संख्या-32267 वर्ष 2021-2022 एवं जमाबंदी संख्या-2253, भाग वर्तमान-20, पृष्ठ संख्या-32425 वर्ष 2021-2022 पर लगान रसीद कटता है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

चौहद्दी

उत्तर :- नरेश सिंह, सुबोध कुमार सिन्हा एवं उदित कुमार सिन्हा

दक्षिण :- प्लौट नं.-816 का अंश राम सेवक महतो एवं अन्य व्यक्ति

पूरब :- प्लौट नं.-808 का अंश प्रिया पायल एवं अन्य व्यक्ति

पश्चिम:- प्लौट नं.-805 का अंश, सुमन कुमारी एवं अन्य व्यक्ति तत्पश्चात सहायक सड़क

लेख्य संपति का सरकारी मूल्य मो. 93,00,000/- (तिरानवे लाख) रुपये होता है।

SCHEDULE-2

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- पूरी बिल्डिंग की सभी दीवारें अन्दर एवं बाहर वाल पुट्टी उसके बाद तीन कोट वेदर कोट पेन्ट होगा।

दरवाजे :- सभी दरवाजे का चौखट सखुआ लकडी का उसपर तीन कोट इनामल पेन्ट एशियन ब्राण्ड का होगा और अन्दर का दरवाजा 32 एम.एम. वाटर प्रुफ प्लाई बोर्ड जो ब्रांडेड प्लाई का होगा।

M/s Suraj Construction
14/7/22

Lata Tripathi
14-7-22

Asia Chaturvedi
14/7/22

खिड़कियाँ :-	सखुआ की लकड़ी का चौखट तथा पल्ला गमहार लकड़ी का होगा जिसमें गिलास लगा होगा अथवा खिड़की स्टील विन्डो या अल्युमुनियम का होगा गिलास के साथ।
फर्श :-	मार्बल 2x2 अथवा विट्रीफाईड टाईल्स।
शौचालय :-	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल एवं डोर हाईट टाईल्स होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन एंटी स्कील टाईल्स या मार्बल का होगा।
भंडार घर :-	निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
रसोई घर :-	ग्रेनाईट ब्लैक या रेड रंग का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।
बिजली व्यवस्था:-	मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट Semi modular switch or & Showket. Havels/Phinolex wire, Electric Panel on ground floor with adequate M.C.V., Automatic change over for generator line to each Flat.
Power Backup	Silent generator. Power Backup for Lift, Water motor and Common area alongwith five watts backup in each Flat.
Lift	6 (Six) Passangers lift..
Intercom.	One set.

M/s Suraj Consiruction
Proprietor
14/7/22

Lata Mishra
14/7/22

Asha Chaturvedi
14/7/22



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

1. Ram Vyas Mishra
S/o Late Jagdish Mishra
45/67 Shivpuri
HINOO, RANCHI
Jharkhand 834 002
Adhar No - 538120695490

Lata Mishra
14/7/22

Asha Chaturvedi
14/7/22

प्रथम पक्ष जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2. मनोज कुमार
पिता- श्री राजदेव सिंह
पता मकान सं० 63
गाँधी नगर कॉलोनी
रोड पटना

M/s Suraj Construction
Proprietor
14/7/22

द्वितीय पक्ष विकासक का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया।

(जावेद अहमद) Enr-S1/7113
अधिवक्ता
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना

मुद्रित किया:-
(सनोज कुमार)
जी-14,ए.एच.कम्पलेक्स
(कोटक महिन्द्रा बैंक कैम्पस)
एक्जीविशन रोड,पटना।

Certificate No.	:	IN-BR36902519387399U
Certificate Issued Date	:	08-Jul-2022 03:35 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01566035050200 44U
Purchased by	:	RAKESH PRASAD CHANDRABANSI
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	RAKESH PRASAD CHANDRABANSI
Stamp Duty Paid By	:	RAKESH PRASAD CHANDRABANSI
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,86,000(One Lakh Eighty Six Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	25,025 (Twenty Five Thousand And Twenty Five only)
L.R & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Surcharge SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	2,11,525 (Two Lakh Eleven Thousand Five Hundred And Twenty Five only)

1169

Stock Holding Corporation of India Ltd. PATNA

Lata Mishra
11/7/22

M/s Suraj Construction
Proprietor
11/7/22

Asha Chaturvedi
11/7/22

Do not write or type below this line

0003376019

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under 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. 187000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 211525/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	19000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	1000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	25025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Registering Offic
Patr

Date: 15/07/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 15th July 2022 by Asha Chaturvedi W/O Ash Kumar Chaturvedi by profession Others. Status - Executant

Asha Chaturvedi
15/07/22
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:15/07/2022

Registering Offi
Pat

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ram Vyas Mishra' age '64' Sex 'M', 'S/O Late Jagdish Mishra ', resident of 'Shivpuri Hinu Ranchi Jharkhand-834002'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Off
Pa

Date : 15/07/2022

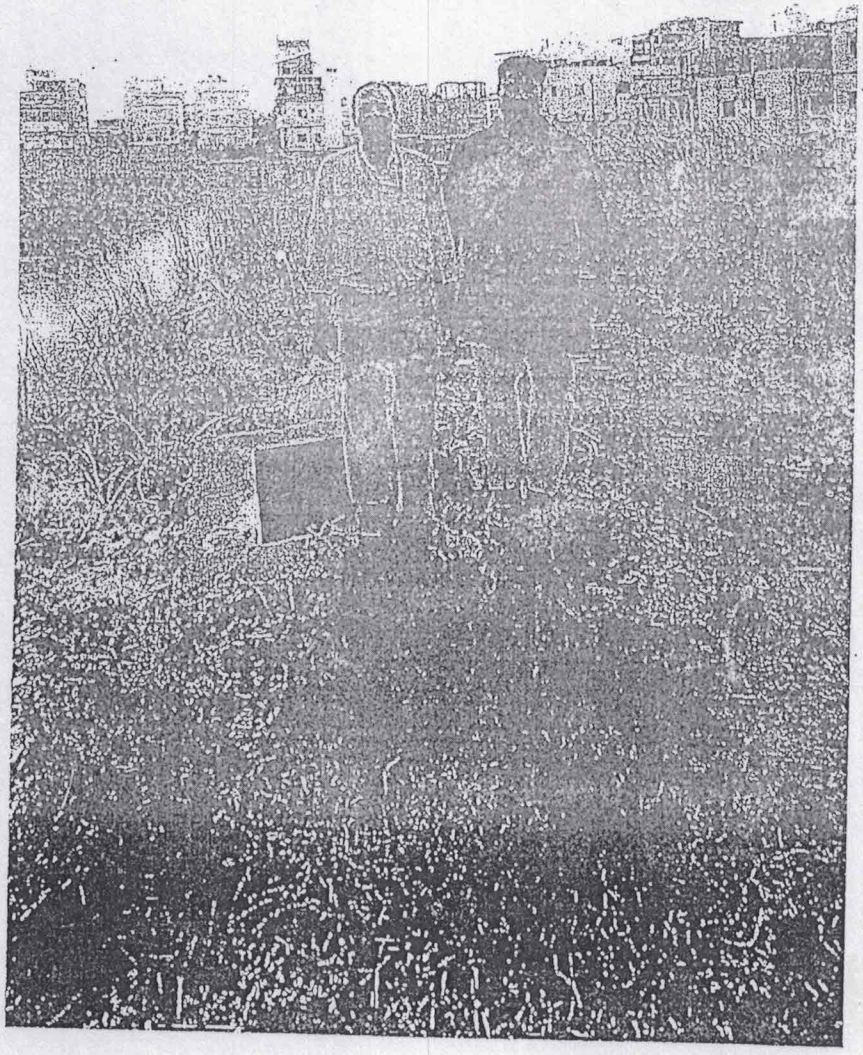
Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 242 on pages on 25 -42, for the year 2022 stored in CD volume No. CD-37 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Of
P

Date : 15/07/2022

Token No. : 11669 Year : 2022 S.No. : 11284 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1(



भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



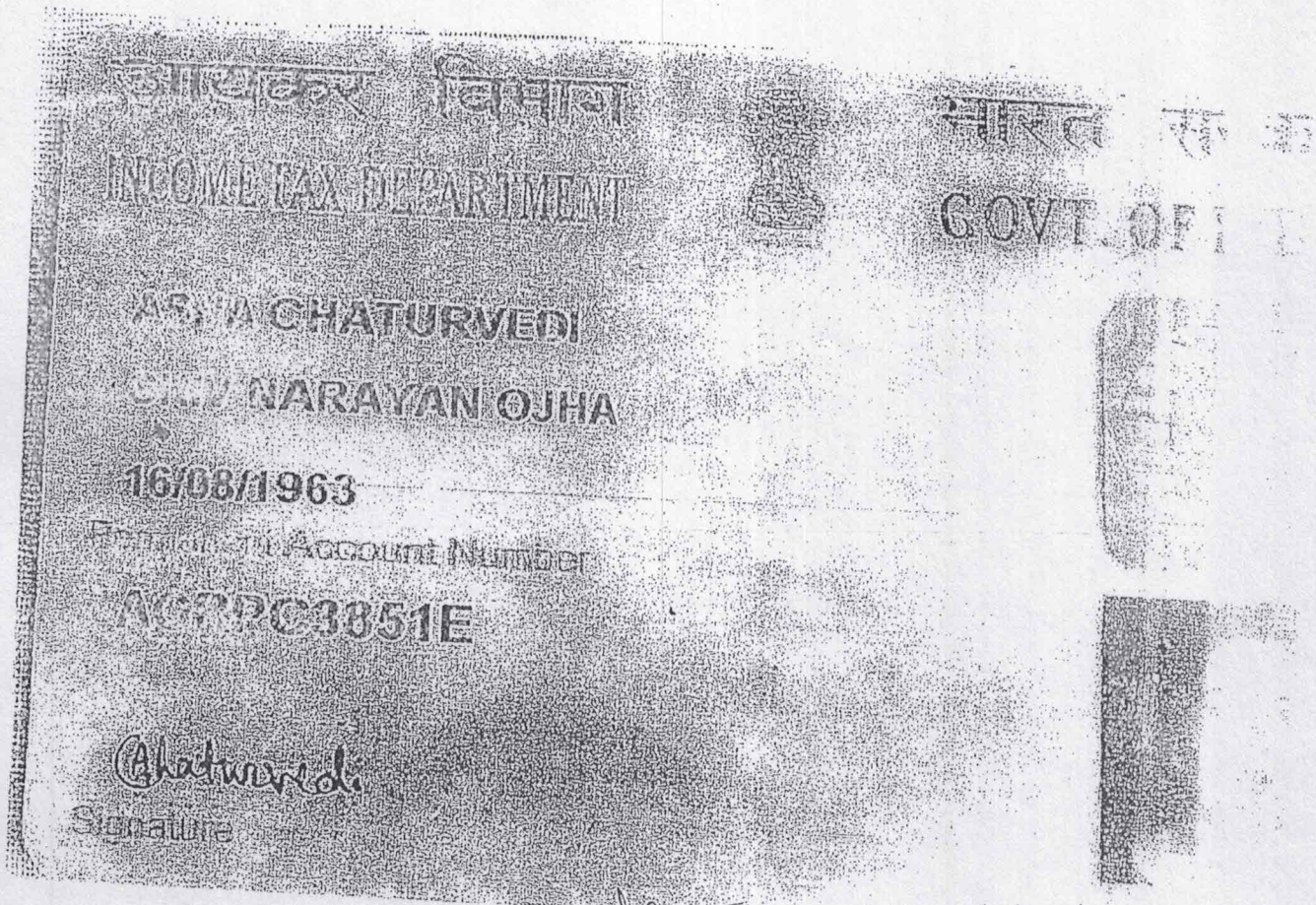
राम व्यास मिश्रा
Ram Vyas Mishra
जन्म तिथि / DOB: 20/07/1958
पुरुष / MALE
Mobile No.: 9934066696

5381 2069 5490
VID : 9149 4937 1542 1678

मेरा आधार, मेरी पहचान

Ram vyas Mishra
14/7/22

45-49

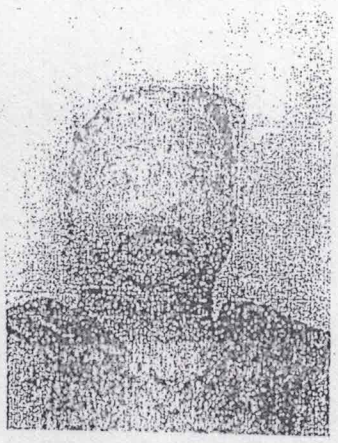


should only be used for the purpose of land agreement

Arpa Chaturvedi

14/07/22

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



आशा चतुर्वेदी
Asha Chaturvedi

जन्म वर्ष / Year of Birth : 1963
महिला / Female

9872 5372 7959

आधार — आम आदमी का अधिकार

only should be used for the purpose of land agreement

Asha Chaturvedi
14/07/22

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF IN

पता: W/O: ए.के. चतुर्वेदी, सी-1, जेपी नगर, जेपी नगर, हुजूर, रीवा, जेपी नगर, मध्य प्रदेश, 486450

Address: W/O: A.K. Chaturve C-1, JayPee Nagar, JayPee Nagar, Huzur, Rewa, Jaypee Nagar, Madhya Pradesh, 48

1947
1800 180 1947

help@uidai.gov.in

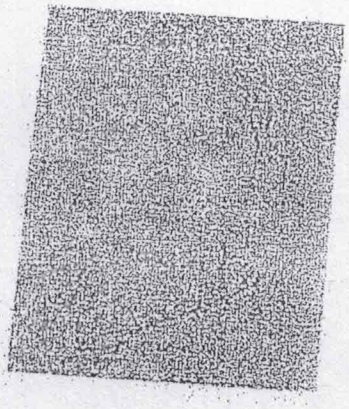
www.uidai.gov.in

P.O. Box No. 19
Bengaluru 560 0

Asha Chaturvedi
14/07/22

स्थाई लेखा संख्या /PERMANENT ACCOUNT NUMBER

AIVPM0367K



नाम /NAME

LATA MISHRA

पिता का नाम /FATHER'S NAME

SHIV NARAYAN OJHA

जन्म तिथि /DATE OF BIRTH

12-08-1964

हस्ताक्षर /SIGNATURE

Lata mishra.

आयकर आयुक्त (रांची)

COMMISSIONER OF INCOME TAX, [illegible]

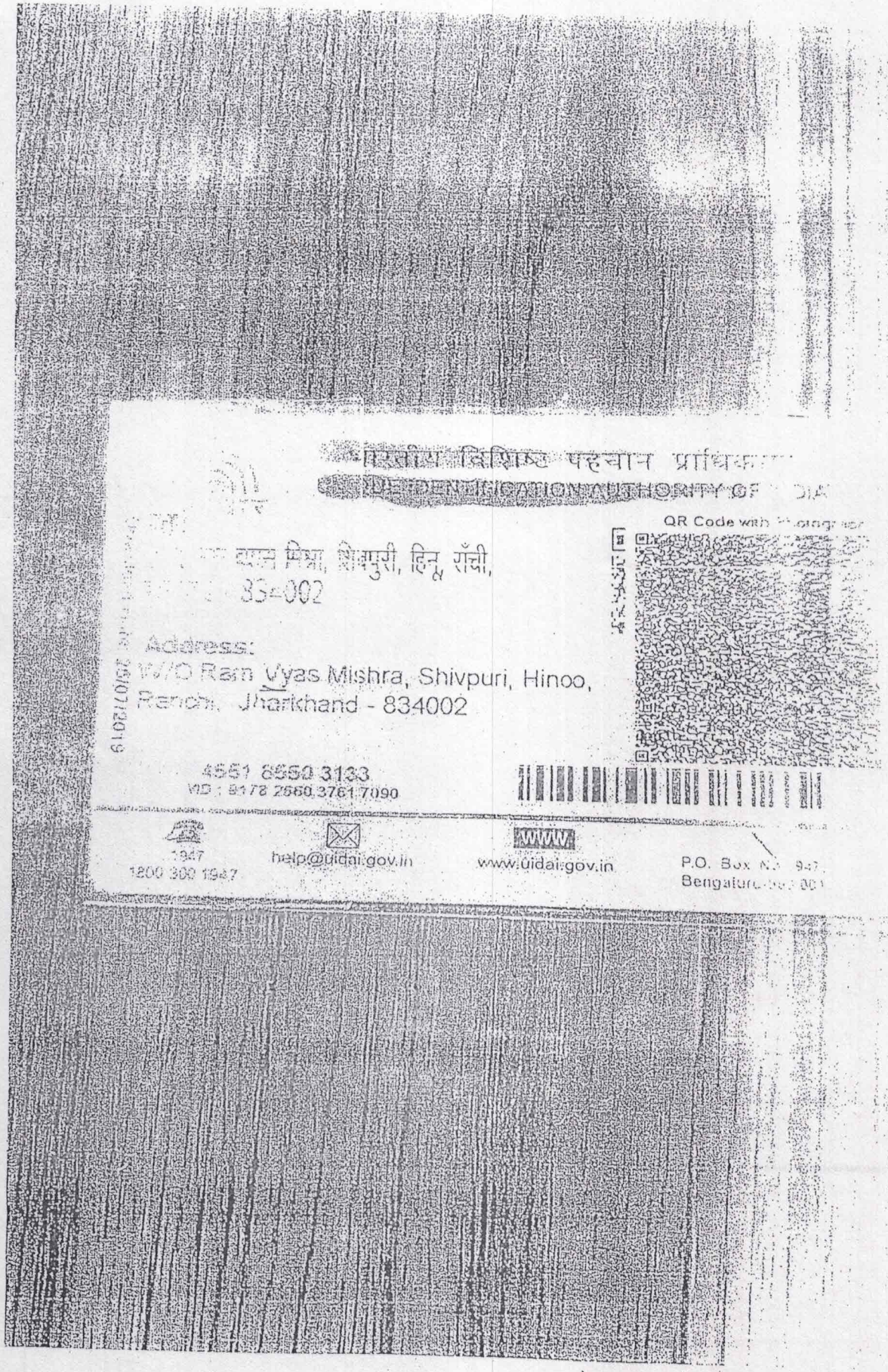
Use only for
land agreement

Lata Mishra
14/7/22



Use only for
law aprpose

Lata Mishra
14/2/22



Lata Mishra
14/7/22

आयकर विभाग

INCOME TAX DEPARTMENT

भारत स[illegible] का

GOVT. OF [illegible] DI

ई- स्थायी लेखा संख्या कार्ड

e - Permanent Account Number (e-PAN) Card

AHLPC2971N

Name

RAKESH PRASAD CHANDRABANSI

Father's Name

RAMCHANDRA PRASAD SINGH

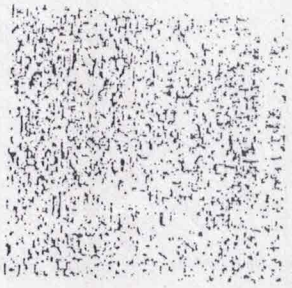
Date of Birth

01/06/1971

Gender

Male





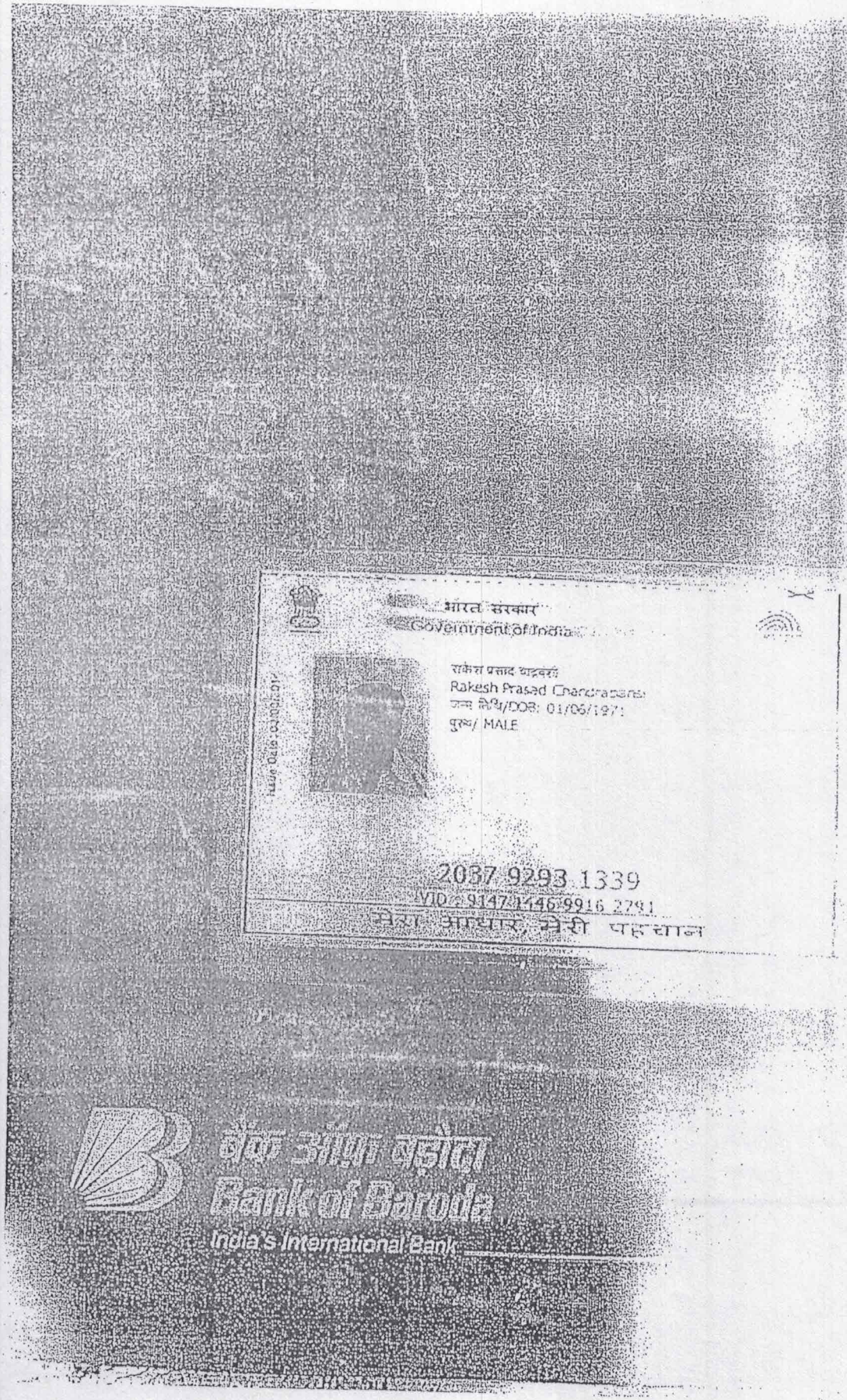
Signature Not Verified

Digitally signed by [illegible]
Unique ID: [illegible]
PAN Card

M/s Suraj Construction

Prakash

14/7/22



M/s

M/s Suraj Construction

Proprietor

14/7/22

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
S/O: राम चंद्र प्रसाद सिंह, फ्लैट न-1 डी, आकांक्षे एम्प
इ-कोव, बोरिंग कैनाल रोड, पटना, पटना,
बिहार - 800001

Address:
S/O: Ram Chandra Prasad Singh, Flat No-1D,
Akanksha Prabha Endave, Boring Canal Road,
Patna, Patna,
Bihar - 800001

2037 9293 1339

VID : 9147 1446 9916 2791

help@uidai.gov.in

बैंक ऑफ़ बड़ौदा
Bank of Baroda
India's International Bank

M/s Suraj Construction

Akash

Proprietor

14/7/22


भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA
आधार
पता:
S/O स्व. जगदीश मिश्रा, शिवपुरी, हिनू, राँची,
झारखण्ड - 834002
Address:
S/O Late Jagdish Mishra, Shivpuri,
Hinoo, Ranchi, Jharkhand - 834002
QR Code with Photograph
Generation Date: 18/12/2011
Download Date: 25/07/2019
5381 2069 5490
VID : 9149 4837 1542 1678
1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in
P.O. Box No.1947,
Bengaluru-560 001

Ram Vilas Mishra
14/7/12

Ramesh

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR

क्रय संख्या 2454 तिथि 19/2/2024 स्टाम्प संख्या AS 271222

क्रेता का नाम एवं पता राजेश कुमार एस/o राजदेव सिंह

Serial No. 2655 Deed No. 2424

बच्चा प्रसाद सिंह, मुद्रांक विक्रेता
ला० नं०-2/82, जिला निबंधन कार्यालय, पटना

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **21/02/2024** by **Manoj Kumar**
A Stamp Duty of Rs. **14000**/- and other Fees of Rs. **25525**/- 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. **2424** in Book No. **1**, Volume No. **55** on pages from **352** to **368** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **9** / Year **2024**

21/2/2024

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

Date: **21/02/2024** Token No: **2596/2024**

7 FEB 2024

Manoj Kumar 19/2/2024

विकास कार्य एकरारनामा

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 20/02/2024 को निष्पादित किया गया।

श्री मनोज कुमार (Manoj Kumar) (आयु 42 वर्ष लगभग) पिता का नाम श्री राजदेव सिंह, निवासी मकान नं.-63, गाँधी नगर,पोस्ट-श्रीकृष्णापुरी, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला-

CONSTRUCTION BOARD PATNA

7 DECEMBER
ARMED FORCES FLAG DAY



पटना, 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।

PAN-**BDHPK 2439N** Aadhar no.- **6186 1892 1831**
Mobile-6207450497

एवं

मेसर्स सुरज कंस्ट्रक्सन (M/s Suraj Construction), कार्यालय- पूर्वी बोरिंग कैनाल रोड, खेतान गली, पेट्रोल पम्प के निकट, पटना-800001, बिहार, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- पी.टी.-79045 दिनांक 09.12.2014 द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री राकेश प्रसाद चन्द्रबंशी (Rakesh Prasad Chandrabansi)**, (आयु 52 वर्ष लगभग) पिता का नाम श्री सम चंद्र प्रसाद सिंह, निवासी- 1डी, आकृति प्रभा इन्कलेव, गोरखनाथ कम्पलेक्स, नियर बसुन्धरा अपार्टमेन्ट, पूर्वी बोरिंग कैनाल रोड, पटना-800001, जिला-पटना, नागरिकता-भारतीय 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।

PAN-**AHLPC2971N**
Aadhar no. **2037 9293 1339**
Mobile-9386037615

यह कि जमीन मालिक का मौजा-मुस्तफापुर, प्रगना-फलुवारी, थाना कोड-157, थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं. 36, तौजी नं. 5276/5241, खाता नं. 148 (एक सौ अड़तालीस), सर्वे प्लौट नं. 805 (आठ सौ पाँच), कुल एराजी **9 धुर (नौ धुर)** पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति जमीन, जमीन मालिक की खरीदगी संपति है। जिसे जमीन मालिक ने दो विभिन्न निबंधित वसीका द्वारा प्रथम एराजी-चार धुर जमीन श्री रंजीत कुमार पिता का नाम स्वर्गीय रामावतार राय, निवासी- भिस्ती मुहल्ला-, पेठिया बाजार, दानापुर कैन्ट, पोस्ट- दानापुर कैन्ट, थाना- दानापुर, जिला-पटना, वर्तमान निवासी- मेन रोड, साधु होटल के पास, दानापुर, थाना- दानापुर, जिला-पटना से क्रय किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-426, सी.डी.-65, पृष्ठ संख्या-336 से 344 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-18974/2022 दिनांक 20.12.2022 द्वारा हुआ है। दूसरा एराजी-पाँच धुर जमीन श्री गया प्रसाद यादव पिता का नाम श्री रामभजन प्रसाद, निवासी- सुलतानपुर, त्रिमुर्ती नगर, दानापुर, पोस्ट- दानापुर कैन्ट, थाना- दानापुर, जिला-पटना, से क्रय किया है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-55.., सी.डी.-9..., पृष्ठ संख्या-252 से 261 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-2415./2024 दिनांक 21.02.2024 द्वारा हुआ है। तब से विक्रेता लेख्य संपति पर स्वामी के रुप में, निर्विवाद रुप से, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे

और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर छत का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का हिस्सा **80 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का हिस्सा 20 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ 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 बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी

Momon Kum
30/02/2024

CONSTRUCTION

तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान संबंधित 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 पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/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 **पाँच वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह महीने** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/ सम्बंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि के बाद से गिनी जाएगी। अगर उक्त जमीन पर किसी भी प्रकार का विवाद उत्पन्न होता है वैसी स्थिति में जब तक विवाद का निपटारा नही हो जाता है समय बढ़ा हुआ माना जायेगा।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से

Manoj Kum 20/02/2024

CONSTRUCTION

बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र खरीदार को बिक्री करेंगे तथा खरीदार अपने क्रय किये जा रहे फ्लैट को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे।

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 80 प्रतिशत हिस्सा सुपुर्द कर देंगे, जिसमें द्वितीय तल के सारे फ्लैट होंगे और यदि कुल शेष देय होता है तो आपसी सहमति से भवन के अन्य भाग में हो सकता है। (प्रत्येक कोटि के 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 20 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

यह कि इस विलेख में वर्णित जमीन में आगे का रास्ता बंद है जिसे विकासक अपने खर्च पर रास्ता खुलवायेंगे तथा उसमें होने वाले कुल खर्च का 25 प्रतिशत (पच्चीस प्रतिशत) जमीन मालिक वहन करेंगे अर्थात उसका भुगतान करेंगे।

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 80 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

Manoj Kum
20/02/2024

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 tenement के द्वारा जो पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/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 हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

1. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक/विकासक 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।

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

3. 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।

4. 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।

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

Manoj Kum 20/07/2024

CONSTRUCTION SURAJ

6. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम 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 सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे।

7. 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 रखना।

8. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 20 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

9. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

10. 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 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 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/ tenement 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।

Manoj Kumar 9/10/2025

CONSTRUCTION SURENA

11. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम. सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार 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 पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका/सम्बंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

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

1. 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।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (present) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

20. 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 **20 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्चा का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन *मेसर्स सुरज कंस्ट्रक्सन,* के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का

Manoj Kum 20/08/2024

CONSTRUCTION PATNA 2012

हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "विनय बिहार अपार्टमेन्ट" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./दानापुर निजामत नगर पालिका 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।

22. 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 हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. 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।

24. संबंधित प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति के बाद निर्धारित अवधि तथा कृपा काल की कृपा अवधि के अन्दर अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा। परन्तु डेवलेपर की यह बाध्यता होगी कि डेवलेपर के अंश का कोई फ्लैट पूर्ण रूप बिक्री करने के पूर्व जमीन मालिक के अंश के फ्लैट बिक्री योग्य पूर्ण करने होंगे।

Manoj Kum 20/02/2024

CONSTRUCTION SURAJ BAGHA

25. 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।

26. डेवेलपर संबंधित 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।

27. 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 पी.एम.सी. की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. 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।

29. प्रस्तावित इमारत संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

प्रमाणित किया जाता है कि इस विलेख में निहित सम्पति/भूमि सभी प्रकार के ऋण-भार एवं स्वत्व दोष से मुक्त है और न खास महाल, गैर मजरूआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, कैसरे हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड, वक्फ बोर्ड एवं अन्य किसी प्रकार की सरकारी भूमि है, जो भूमि सरकारी अर्जन एवं निबंधन से रोक मुक्त है, भविष्य में यदि किसी प्रकार की त्रुटि पाई जायेगी तो उसके लिए इस विलेख के भू-स्वामी जिम्मेवार एवं जबाबदेह होंगे।

Manoj Kum
20/02/2024

CONSTRUCTION PATNA 20/2/2024

अनुसूची-1

वह आवासीय परती जमीन जिसका कुल क्षेत्रफल 9 धुर (नौ धुर) जो 1.40 डिसमिल के बराबर होता है, जो मौजा-मुस्तफापुर, प्रगना-फलुवारी, थाना कोड-157, थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं. 36, तौजी नं. 5276/5241, खाता नं. 148 (एक सौ अड़तालीस), सर्वे प्लौट नं. 805 (आठ सौ पाँच), में स्थित है। लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है तथा अंचलाधिकार दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या-, भाग वर्तमान-42, पृष्ठ संख्या-89 वर्ष 2022-2023 एवं जमाबंदी संख्या-3429, भाग वर्तमान-28, पृष्ठ संख्या- 40740 एवं जमाबंदी संख्या-, भाग वर्तमान-36, पृष्ठ संख्या-- 73 पर लगान रसीद कटता है, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

चौहद्दी

उत्तर :- पार्ट प्लौट
दक्षिण :- पार्ट प्लौट
पूरब :- आशा चतुर्वेदी एवं लता मिश्रा
पश्चिम :- सहायक सड़क

लेख्य संपति का सरकारी मूल्य मो. 6,50,000/-(छह लाख पचास हजार) रुपये होता है।

Manoj Kum
20/02/2024

CONSTRUCTION

निबंधक का

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

1. Rajendra Singh
S/o Late. Tagyu Singh
Mohanpur Kumhrichak
R. N. Home
Patna - 800023

SURAJ CONSTRUCTION PATNA

30/02/2023

प्रथम पक्ष जमीन मालिक
का हस्ताक्षर

2.

SURAJ CONSTRUCTION PATNA

द्वितीय पक्ष विकासक
का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया।

J. Ahmad 30.3.23
(जावेद अहमद)
अधिवक्ता
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना

मुद्रित किया:-
(मनोज कुमार)
जी-14,ए.एच.कम्पलेक्स
(कोटक महिन्द्रा बैंक कैम्पस)
एक्जीविशन रोड,पटना।

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under 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. 13000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 38525/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	25025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Registering Officer
Patna

Date: 21/02/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 20th February 2024 by Manoj Kumar Rajdev Singh by profession Others. Status - Executant

Manoj Kum
21/02/2024

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:21/02/2024

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rajendra Singh' age '63' Sex 'M', 'Jaggu Singh', resident of 'Ratan Niwas North Pump House Mohanpur Punaichak, Patna-800023'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 21/02/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 55 on pages on 352 -368, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-9 year 2024. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 21/02/2024

Token No. : 2596 Year : 2024 S.No. : 2653 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 2424

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No	:	IN-BR-2400296299
Certificate Issue Date	:	19-Feb-2024 02:44 PM
GRN No.	:	BHR20240200477459E, BHR20240200510824E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2400003479
Party Name	:	RAKESH PRASAD CHANDRABANSI
Purchased by	:	RAKESH PRASAD CHANDRABANSI
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	13000 (Thirteen Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	25025 (Twenty Five Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	38525 (Thirty Eight Thousand Five Hundred Twenty Five Only)

CONSTRUCTION PATNA

Mamta Kumari 20/02/2024

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

IN 2400297133

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.

