Serial No. 0 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- I Deed No. 941



T-16560/19

बिहार BIHAR A 550761

Serial No. 16170 क्रम सं० 9342 दिनांक 30-12-2019 मूल्य 5000 सीट संख्या 1 Deed No. 941

क्रेता का नाम एवं पता

Govt. of Bihar
District Registration Office, Patna
जिला निबंधन कार्यालय, पटना

This document was presented for registration on **30/12/2019** by **Umesh Kumar**
A Stamp Duty of Rs. **178000**/- and other Fees of Rs. **26525**/- 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. **941** in Book No. **1**, Volume No. **25** on pages from **195** to **214** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **2** / Year **2019**

Signature with Date
(**Satya Narayan Choudhary**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 22/01/2020 Token No: 16560 /2019

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया एवं जाँच में अंकित सभी विवरणी के अनुरूप सही पाया।

(प्रवीण कुमार)

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd. DIRECTOR

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd. DIRECTOR

विकास कार्य एकरारनामा

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक-30.Dec. 2019 ई० को यह विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

Rajesh Kumar 30/12/19

Umesh Kumar 30-12-2019

Scanned with CamScanner

District Registry Office, Patna

Token Number 16560 | Reg. Year 2019 | Serial Number 16170 | Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Gopal Pandey						
Sig.	Gopal Pandey 30/12/19						
Claimant	Pappu Kumar(Dir)						
Sig.	Pappu Kumar 30/12/19						
Presented By	Umesh Kumar						
Sig.	Umesh Kumar 30/12/19						
Executant	Umesh Kumar	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Identified By	Pramod Kumar						
Sig.	प्रमोद कुमार 30/12/2019						

आदेशानुसार उपरोक्त क्रेता/विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूमि/संरचना/फ्लैट
मौजा ...उत्तरी... खाता/खाता नं० 102 होल्डिंग नं० X
अवस्थित ...पटेल... रोड ...मोहल्ला... में स्थित उपरोक्त ...793 हलदरीया दाग
दक्षिण ...सर्वे मार्क... पूरब ...Plot-817... पश्चिम ...Plot-817... के अनुरूप
स्थल जांच किया गया ...मनोज राम... पंचायत/नगर निकाय/नगर निगम के अनुसार
उक्त भूखण्ड पर भूमि/संरचना ...817... एवं ...वर्गफीट
जो आवासीय/व्यावसायिक प्रयोजन/मुख्य/शाखा/सड़क पर 29.48 डी.
पाया गया है।

आवासीय परती भूमि।
सलमन सड़क घटित है।

सुरेन्द्र प्रसाद सिंह,
लिपिक, जिला निबंधन कार्यालय पटना
14-1-2020

SCORE Ver.4.0 Powered by L&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop078

Umesh Kumar
30-12-19

Scanned with CamScanner

श्री उमेश कुमार, पिता स्व0 रामवरण सिंह, निवासी ग्राम–उदैनी, पोस्ट–मितनचक, थाना–गोपालपुर, जिला–पटना, राज्य–बिहार, वर्त्तमान पता–कुर्जी बालूपर कुर्जी, लक्ष्मी नगर, सदाकत आश्रम, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800010, भारतीय नागरिक।

Aadhar No.- 2835 7689 9531, PAN- AWLPK4906E

Mob.- 9060026442

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

Umesh Kumar
30-12-19

बनाम्

मेसर्स सौम्य विनायक कंस्ट्रक्शन प्रा0 लि0, जिसका रजिस्ट्रेशन नं0–U45201BR2019PTC042086 प्रशासनिक कार्यालय–सरनील मैंनसन, एन.टी.पी.सी. कॉलोनी, पूर्वी रामकृष्णा नगर, थाना–रामकृष्णा नगर, जिला–पटना द्वारा पार्टनर/निदेशक **श्री पप्पु कुमार,** पिता श्री विजय प्रसाद, निवासी ग्राम–शुखनर, पोस्ट–सॉढ़, थाना–सिरदल्ला, जिला–नवादा एवं **श्री गोपाल पाण्डेय,** पिता श्री रामजी पाण्डेय, निवासी महल्ला– मकान नं0–90, वेस्ट बोरिंग कैनाल रोड, आनन्दपुरी, पटना–800001, भारतीय नागरिक।

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
Gopal Pandey
30-12-19
DIRECTOR

Company PAN- ABCCS0844C, Mob.- 9334580384

"विकासकर्त्ता" (द्वितीय पक्ष) यहाँ "विकासकर्त्ता" द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकबा 9 कट्ठा 8 धुर 13 धुरकी (नौ कट्ठा आठ धुर तेरह धुरकी) यानि 29.48 डिसमिल एराजी जमीन हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा– उदैनी, थाना– फुलवारी शरीफ,

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
Pappu Kumar
30-12-19
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

हाल थाना-गोपालपुर, सब रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना, जिसका थाना नं0-102 (एक सौ दो), खाता नं0-27 (सताईस), सर्वे प्लॉट नं0-817 (आठ सौ सतरह) का अंश, वो सम्पत्ति का मालगुजारी सालाना लगान मो0- 5.00 रूपया अलावे शेष अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय सम्पतचक को जमाबंदी नं0-2801, भाग वर्त्तमान-13, पृष्ठ संख्या-444, सन् 2019-20 ई0 पर देय है सम्पति पटना नगर निगम क्षेत्र के बाहर है। जिसकी चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-154, जोन-01

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर	:-	प्लॉट नं0-793, हाल खरीदार दिगर
दक्षिण	:-	सर्वे अलंग
पूरब	:-	प्लॉट नं0-817 का अंश, श्री मनोज राय
पश्चिम	:-	प्लॉट नं0-817 का अंश, श्री पंचम सिंह

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। उक्त लेख्य सम्पत्ति प्रथम पक्ष के मौरूषी वो खानदानी सम्पत्ति है। जिसपर प्रथम पक्ष के दादा धाना सिंह काबिज दाखिल चले आ रहे थे वो कुछ अर्से बाद धाना सिंह अपने सम्पत्ति के उत्तराधिकारी एकमात्र पुत्र रामवरण सिंह (प्रथम पक्ष के पिता) को छोड़ स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास अपने पिता के द्वारा छोड़े गये सारी चल वो अचल सम्पत्ति पर रामवरण सिंह काबिज दाखिल चले आये वो कुछ अर्से बाद रामवरण सिंह अपने सम्पत्ति के उत्तराधिकारी दो पुत्र नामतः 1. मनोज कुमार एवं 2. उमेश कुमार (लेख्यकारी) को छोड़ स्वर्गवास कर गये। बाद स्वर्गवास अपने पिता के द्वारा छोड़े गये सारी चल वो अचल सम्पत्ति दोनों भाई काबिज दाखिल चले आ रहे थे वो कुछ अर्से बाद दोनों भाईयों के बीच आपसी खानगी बँटवारा के द्वारा विभक्त वो जुदागान हो गये। बँटवारा फलस्वरूप खाने नं0-5 की एराजी वो अन्यान्य दिगर एराजी लेख्यकारी को

Manoj Kumar
30-12-19

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
Gopal Ram
30-12-19
DIRECTOR

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
Pappu Kumar
30-12-19
DIRECTOR

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाये

जाँच लिपिक

Scanned with CamScanner

खास हक वो हिस्से में मिला। जिसपर लेख्यकारी सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करते चले आ रहे हैं। वो उक्त सम्पत्ति का मालगुजारी सलाना साल व साल लेख्यकारी अपने नाम से अदा वो वसुल करते चले आ रहे हैं। जिसका जमाबंदी नं0- 2801, भाग वर्त्तमान-13, पृष्ठ संख्या-444, सन् 2019-20 ई0 पर अदाय वो वसूल करते चले आ रहे है। इस प्रकार लेख्यकारी उक्त सम्पत्ति को विकास कार्य एकरारनामा करने के लिए पूर्ण रुप से सक्षम हैं।

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

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डिवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर **सक्षम प्राधिकार** से स्वीकृत नक्शा के अनुरुप ही बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डिवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिकों को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
Omesh Kumar
30-12-19
DIRECTOR

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
Gopal Ram
30-12-19
DIRECTOR

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
Pappu Kumar
30-12-19
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

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

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

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि **सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिकों का **50%** प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का **50%** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित-क्षेत्र, पार्किंग-क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **50** प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप होगा।

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

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

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

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
30-12-19

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
30-12-19

Scanned with CamScanner

उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, सक्षम प्राधिकार से नक्शा स्वीकृति होने के बाद भवन निर्माण की समय सीमा **3 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छः** महीने का कृपा काल होगा।

12. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के 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 इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी भी बैंक या सरकारी/गैरसरकारी संस्था में बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेंगे।

13. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासक बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50%** सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासक या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको **50%** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
Gopal Ram
30-12-19
DIRECTOR

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
Pappu Kumar
30-12-19
DIRECTOR

Omkar Kumar
30-12-19

Scanned with CamScanner

14. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50%** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

15. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **सक्षम प्राधिकार** अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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

B. 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।

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

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/किराया पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं किरायादारों लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
30-12-19

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
30-12-19

Scanned with CamScanner

उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

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

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **50%** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement 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।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

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

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

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

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

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

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

(viii). जमीन टाईटिल सबंधी किसी कारण से भवन का काम डेवलपर/विकासक का छोड़ना पड़ता है वैसी स्थिति में जमीन मालिक डेवेलपर द्वारा भवन निर्माण में किया गया कुल खर्च बैंक के ब्याज दर के साथ डेवेलपर को भुगतार करेगें।

(ix). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, टाईट्ल डीड, खतियान, लैंड रसीद, मयूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छायाप्रति डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी उपस्थित करेगें।

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.

30-12-19

30-12-19

30-12-19

Scanned with CamScanner

16. यह कि डेवेलपर इमारत का कार्य को पुरा करने हेतू जरूरत पड़ने पर जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा किसी भी बैंक में बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

17. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50%** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उचित ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगें।

18. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन मेसर्स सौम्य विनायक कंस्ट्रक्शन प्रा0 लि0 के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **UR RAVI KARAN COMPLEX** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

19. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

20. 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।

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

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
30-12-19

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
30-12-19

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
30-12-19

Scanned with CamScanner

22. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान डेभलपर द्वारा किया जायेगा।

23. इमारत या भवन से सबंधित किसी भी तरह का कर जैसे- GST या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें। GST या किसी भी तरह का टैक्स जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान करने के बाद ही डेभलपर के द्वारा जमीन मालिक को Flat handover किया जायेगा।

24. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिलडिगं के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

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

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका रकवा 9 कट्ठा 8 धुर 13 धुरकी (नौ कट्ठा आठ धुर तेरह धुरकी) यानि 29.48 डिसमिल एराजी जमीन हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा- उदैनी, थाना- फुलवारी शरीफ, हाल थाना-गोपालपुर, सब रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ, सदर रजिस्ट्री वो जिला- पटना, जिसका थाना नं0-102 (एक सौ

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
30-12-19

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR
30-12-19

Scanned with CamScanner

दो), खाता नं0-27 (सताईस), सर्वे प्लॉट नं0-817 (आठ सौ सतरह) का अंश, है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर	:-	प्लॉट नं0-793, हाल खरीदार दिगर
दक्षिण	:-	सर्वे अलंग
पूरब	:-	प्लॉट नं0-817 का अंश, श्री मनोज राय
पश्चिम	:-	प्लॉट नं0-817 का अंश, श्री पंचम सिंह

कुल कीमत मो0- 88,50,000/- रूपया

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR

अनुसूची- II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा	:-	आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा।
civil कार्य	:-	प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:-	सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।
दरवाजे	:-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा।
खिड़कियाँ	:-	स्टील विण्डोज ग्लास के साथ।
फर्श	:-	सोमानी, कजरिया या समकक्ष का टाइल्स।
शौचालय	:-	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईलस का होगा।

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

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

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

लिफ्ट :- लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

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

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शन नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।
6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
8. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd. DIRECTOR

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd. DIRECTOR

Scanned with CamScanner

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

गवाहगण:-

1. प्रमोद कुमार
पिता स्व विश्वनाथ सिंह
ग्राम भौडीपुर
पो० मितनचक
थाना गोपालपुर
जिला पटना
30/12/2019

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Umesh Kumar

30-12-19

2. कपिल कुमार
पिता - उमेश कुमार
ग्राम - उदैनी
थाना - गोपालपुर
जिला - पटना
30/12/19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.

Pappu Kumar

30-12-19

DIRECTOR

Soumyvinayak Construction Pvt. Ltd.

30-12-19 DIRECTOR

Scanned with CamScanner

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. 178000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 199525/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	1000	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-	26025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26525

Registering Officer
Patna

Date: 30/12/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Monday, 30th December 2019 by Umesh Kumar Late Ramvaran Singh by profession Others. Status - Executant

Umesh Kumar
30/12/19

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:30/12/2019**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pramod Kumar' age '36' Sex 'M', 'Vishwanath Singh', resident of 'Vill- Bhogipur, Mitanchak, Gopalpur, Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 30/12/2019 **Endorsement of Certificate of Registration under section 60**

Registered at Registration Office, Patna in Book No. 1 Volume No. 25 on page no. 195 to 214 for the year 2020 and stored in CD Volume No. 2 , year 2020. The document no. is printed on the front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 22/01/2020

DEED NO: 941

Token No. : 16560 Year : 2019 S.No. : 16170 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . :

Scanned with CamScanner

L

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

1930043

Certificate No.	:	IN-BR07755663632884R
Certificate Issued Date	:	30-Dec-2019 12:21 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0108785347545694R
Purchased by	:	SOUMYVINAYAK CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	SOUMYVINAYAK CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	SOUMYVINAYAK CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,73,000(One Lakh Seventy Three Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	26,025 (Twenty Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,99,525 (One Lakh Ninety Nine Thousand Five Hundred And Twenty Five only)

T.-0-16560

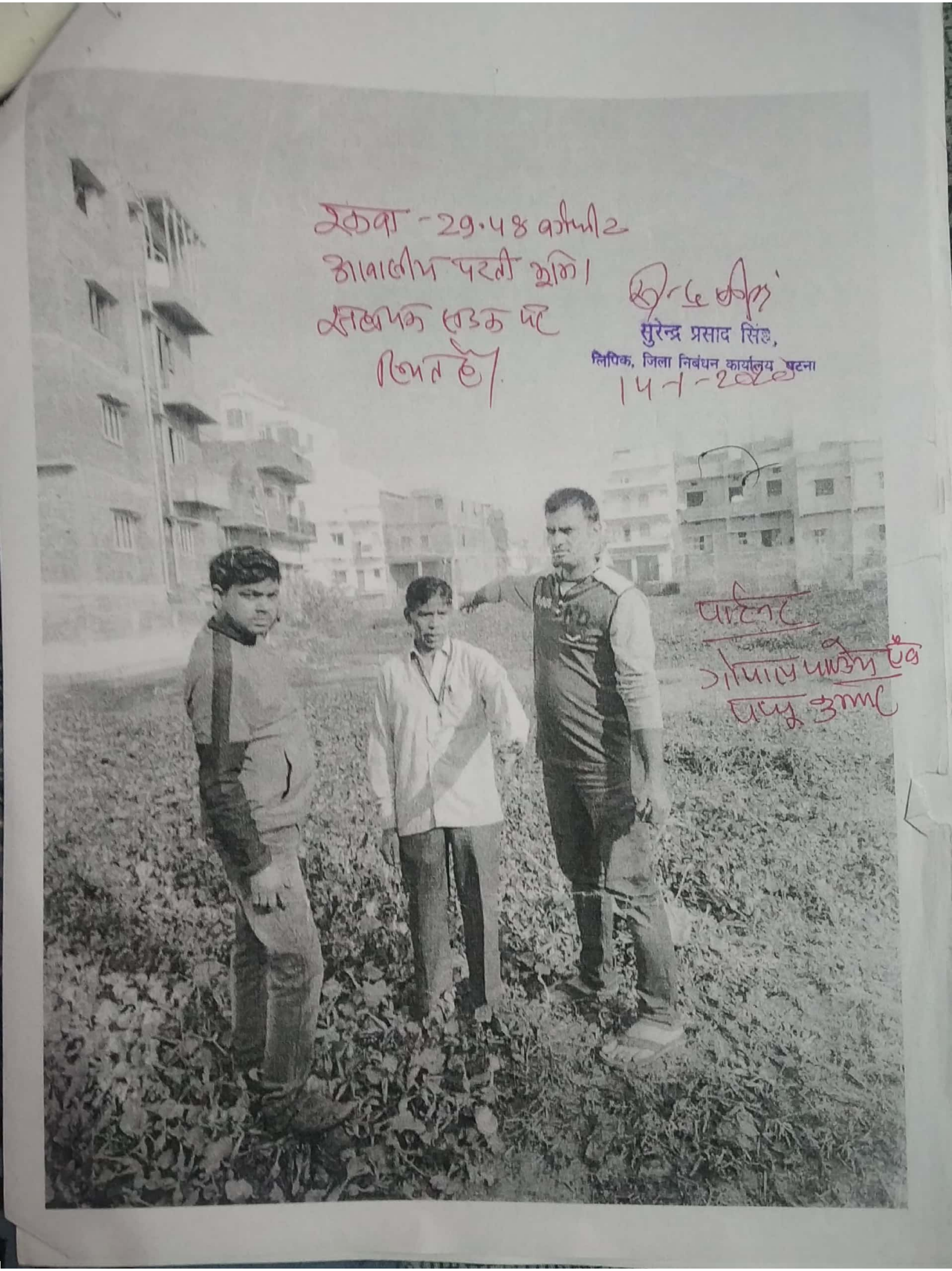
Omesh Kumar
30-12-2019

Do not write or type below this line

SR 0006389434

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.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Scanned with CamScanner



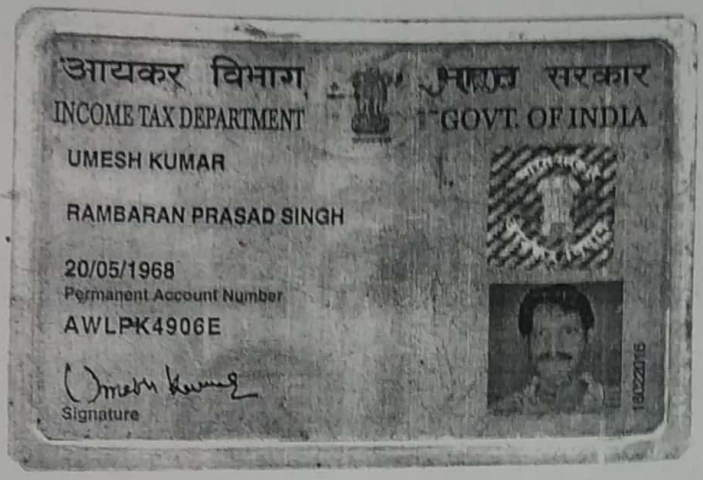
Scanned with CamScanner





प्रमोद कुमार
30/12/2019

Scanned with CamScanner


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
UMESH KUMAR
RAMBARAN PRASAD SINGH
20/05/1968
Permanent Account Number
AWLPK4906E
Signature

Umesh Kumar

Scanned with CamScanner


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
ABCCS0844C
नाम / Name
SOUMYVINAYAK CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
निगमन/गठन की तारीख
Date of Incorporation/Formation
20/05/2019

Pakhal Kumar
30/12/19

Scanned with CamScanner