Serial No. 11471 Circle:-:Mushahari Book No. :- 1 Deed No. 11273



बिहार BIHAR
Serial No. 11471

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन एवं सारांश

दिनांक 10/06/2016 को Krishna Mahto द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 40600 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 20700 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन व्यक्तियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ताओं के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर नीचे अंकित है। इसे दस्तावेज सं0-11273 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 171 के पृष्ठ सं0 200 से 227 तक CD 27 में आज दिनांकित एवं कुल 28 पृष्ठों में संपादित किया गया ।

दिनांक-10/06/2016 बायोमेट्रिक सं. 11714/2016

निलेश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

उन्नयन मनोबंध

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह एकरारनामा बाबत (Development Agreement) के लिए दिनांक ...10.6.2016..... ..... को मुजफ्फरपुर में किया गया, जो इस प्रकार है।

प्रथम पक्षः- श्री कृष्णा महतो, उम्र-50 वर्ष पिता स्व0 [illegible] महतो जाति- कर्मी पेशा-कास्तकारी

District Registry Office, Muzaffarpur

Token Number 11714 Reg. Year 2016 Serial Number 11471 Deed Number 1

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Lit
Claimant	Sawan (Dir.)						
Sig.	सावन						
	10.06.2016						
Executant	Krishna Mahto	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig							
Presented By	Krishna Mahto						
Sig.							
	11:10.6.2016						
Identified By	Ramesh Kumar						
Sig.							
	01.10.6.2016						

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 1400soo

सुबोध कुमार

द्वितीय पक्ष :- Green Ghar Infrastructure & Construction Pvt. Ltd. (Under Companies Act 1956.) पता - फ्लैट नं0 302 3rd Floor KC Tower Main Road Kankarbag Patna. द्वारा इक्सक्यूटिव डाईरेक्टर, श्री सावन उम्र-30 वर्ष, पिता-श्री लालबाबू पाण्डेय, पता Flat No. 403 4th Floor C Block, Asiyana Plaza Bhagwanpur Chowk. Muzaffarpur Bihar., *जिनहें आगे Developer या निर्माणकर्ता के नाम से संबोधित किया गया है।*
मो0-7070990991

प्रथम पक्ष अनुसूची-1 पर जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स आदि का निर्माण करना चाहते है लेकिन आर्थिक स्थिति ठीक नहीं होने के कारण फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण नामुनकिन है इसलिए प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष की मुलाकात हुई जिस पर द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के साथ मिलकर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण करने को राजी हुआ।

यह कि मालिक ने अनुसूचि-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार पाक साफ है एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व या दोष या ऋण भार पाया जायेगा, तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके कारण

काम बाधित होने पर हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचि-। में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारात का निर्माण निम्नलिखित शर्त एवं बंधनों पर किया जायेगा।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूचि । के जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान द्वितीय पक्ष के स्वयं पर बनवाकर वे स्वीकृत कर व कराकर उसके अनुरूप फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत बनवायेगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात-चीत चह रही थी और अब द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त जमीन को उन्नयन (Develop) के लिए ग्रहण करेंगे। और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन (Develop) करने में किसी भी प्रकार की क्षति जमीन मालिक को नहीं पहुँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगें

3. यह कि पहला पक्ष के सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध होते हुए यह स्वीकार करते है कि अनुसूचि 1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत अपने खर्चे से निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुरूप करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर (Terrece) का व्यवहार उक्त इमारत के धारको तथा इमारत के स्वामित्वों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शे के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन हिस्से में जमीन मालिक का 36 (छत्तीस) प्रतिशत एवं भवन निर्माणकर्ता का 64 (चौसठ) प्रतिशत जो निर्मित क्षेत्र, पार्किंग एरिया, कॉमन एरिया आदि पर भी होगा। और जमीन मालिक का प्रतिशत का हिस्सा इस विलेख की अनुसूचि 1 में वर्णित होगी।

और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने अन्तरण या किराया लगाने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

6. यह कि डेवलेपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारतें प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाऐ को और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाऐ जायेगं। अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपन पक्ष रख सकते है।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचित के फलस्वरूप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया है।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलेपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयण करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और बंधणों पर जो इस इकरारनामा की अनुसूचि-1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमती और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलैक्स का नक्सा स्वरूप और Elevetion & Specification आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले Specification की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्चे और Architect को दिये जानेवाले पारिश्रमिक डेवलेपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलेपर उक्त एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे। और तदनुसार उन्नयन

योजना बनायी जायेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार को भेजी जायेगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलेपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान और अन्य प्राधिकारों को विकाशक अपने हस्ताक्षर से अपनी और से जमा कर देगे। और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलेपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्य सभा नक्सा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलेपर द्वारा अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्रकृतिक विपदा और डेवलेपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर उसके उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 4 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का आकस्मीक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सीमा कृपा काल सहित 4 वर्ष 6 माह की होगी। जो पी0एम0सी0 द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि के गिनी जायेगी। यदि द्वितीय पक्ष डेवलपर समय सीमा के अन्दर

कार्य पूरा नहीं कर पाते है तो प्रथम पक्ष को 24 प्रतिशत सलाना क्षति-पूर्ति के एवज में देना होगा।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार आपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(ङ) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमो का पालन करेगें।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपालित आधार पर जमीन मालिक को 36 प्रतिशत सुपूर्द कर देगें। प्रत्येक कोट के घरों/फ्लॉटो पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्माण इमारत के प्रमुख अंग होगें जो डेवलेपर या उनके नामित को अनुदातिक रुप से उनको 64 प्रतिशत हिस्सा को भागीदार होंगे। साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटी का होगा।

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

15 यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य जरूरतमंदो के द्वारा संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्सा की शर्तो और बंधको के अनुसार करेंगें अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेवर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य acts deeds, Matters को करने के लिए वैसे सभी को अधिकृत करते है। जिससे खास बातें निम्नवत है -

(a) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों वचनबद्धता सम्बन्धी की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(b) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर ठेकेदार मजदूर अन्य लोंगो की नियुक्त करना।

(C) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारी 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 Write नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होंगा साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या जत्पइनदंस के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी

मामले मुकदमें में उपस्थितत कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्चे पर करेगें।

(f) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलेपर के हिस्से से देना और उसका आसिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्रप्तियाँ सदैव डेवलेपर द्वारा इसकी सुपुर्दगी, नहीं करेंगे, अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें। जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

(g) इमारत कम्पलेक्स में फ्लॉट 1, Tenements, आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट Tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना

(h) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 64 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सरकारी समितियों द्वारा बेचने आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों को नाम विक्रय पत्र निष्पादन करें।

(i) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यह डेवलेपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आप-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

(j) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन को उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शें के अनुसार आवंटित करेगें और उन्हें बेचेगे अपने 64 प्रतिशत हिस्से आवंटित करेगें अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलेपर क्षेत्र" के निर्माण जैसे फ्लैट इकाईयों/Tenement, पर्किंग स्थान का मुख्य वसूलें अपने हिस्सा मुताबिक अपने खाते में अपने लिए रखेंगे।

(k) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय प्रधिकार। सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्ट्यों घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(i) कि जमीन 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, निषेधज्ञा 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 डेवलेपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने ओर इसका पूरा खर्च बैंक दर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

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

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई 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 उद्देष्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलेपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौप देगें, और

जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों 'Presents' के अन्तर्गत डेवलेपर 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 करेंगे।

18. डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन ग्रीन घर के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ग्रीन घर होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा भवनया अन्य निर्माण खर्च केवल डेवलेपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलेपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन डेवलेपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन से संबंधित गलत व गैर कानूनी कार्य के लिए जबाव देय होगें तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को होने वाले नुकसान के सभी मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकासक करेंगे।

19. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलेपर के पक्ष मे इस मनोबंध की शर्तो एवं वचनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो निर्मित भवन में अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरानामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

20. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलेपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जायेगा।

21. प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलेपर इमारत को निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को उनका हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चुंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है, वैसे किसी दैवी करण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त के कारण डेवलेपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

22. 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, बाहर पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

23. डेवलेपर 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।

24. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर या उनके किसी भी व्यक्ति किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार या जमीन मालिक को देय किसी नुकसान करने के स्थिति में उनके दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलेपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानुन अथवा किसी अन्य कानुन के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जबावदेह नहीं होंगे और नही किसी को कोई तरह का क्षतिपूर्ति के लिए जबावदेही होंगे।

26. प्रस्तावित इमारत हो रहे वास्तुशिल्प विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के आवश्यक जाँच प्रताल करने के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है और अपने परिवार के कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित आवश्यक कानूनी अर्थों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत है।

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्री एवं ढ़ांचागत विवरण

ढ़ांचा : - पी0आर0डी0ए0 (विघटित) एम0आर0डी0ए0 एवं पांचायती राज एवं प्रखण्ड पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 फ्रेम ढ़ांचा।

Civil :- कार्य :- पी0आर0डी0ए0 (विघटित) पी0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटी का सिमेंट बालू एवं समाला प्रथम श्रेणी का टी0एम0टी0 प्रथम श्रेणी का ईट

परिसज्जा :- जमीन मालीक के हिस्से की सभी दिवारें वाहरी तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं वाहर की दीवारें विड़ला व्हाईट होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढ़ांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड 30 एमएम का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट वाटर प्रुफ होगा

पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में हसंनक खिड़कियाँ।

फर्श :- संगमरमर या प्रथम श्रेणी का टाईल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- सभी शौचालयों में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का सायोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगरमर का होगा।

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24' उँचा रंगीन Glazed टाइल्स।

बालकोनी :- प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ ववदबमंसनक पी0सी0सी0 तार प्रथम श्रेणी का conduit wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपर्युक्त Specification में Promoters/ architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

अतिरिक्त सुविधायें :- मुख्य दरवाजे पर नेम प्लेट और कैम्पस में सी०सी०टी०वी० कैमरा।

अनुसूचि ।

जमीन का किस्म - विकाशसील मूल्य आवासीय से दिया गया है

जमीन का कीमत - मो० 20,40000/- बीस लाख चालिस हजार रूपया होता है।

आता नं०	खेसरा नं०	रकवा
434	2246	24 डी०
चार सौ चौतीस	बाईस सौ छेयालिस	चौबीस डी०
अईजन	2247	यानी छः कट्ठा
	बाईस सौ सैतालिस	

चौहदी

उ०- अनुपलाल महतो वगैरह द०-रूपनारायण महतो

पू०- साकेत बिहारी सिंह प०-पारसनाथ सिंह

मावाजी रकवा 24 डी० (चौबीस डी०) वो 11600 वर्गफीट purposed super buildup area अर्जी कब्जा काश्त नवैयत कायमी बाके रकवे मौजे दिघरा रामपुर साह, थाना-सदर, रजिस्ट्री, मुनसीफी व जिला-मुजफ्फरपुर अन्दर पट्टी बिहार सरकार अंचल-मुशहरी, थाना नं०-276 (दो सौ छेहत्तर)

नोट :- चूंकि जमीन का सर्वे पवन पक्ष के पिता-हिता महतो, पिता-चलित्तर महतो के नाम से तसदीक पाया। सर्वे मैप और जमीन मालिक के द्वारा कब्जा वाला जमीन पर ही डेवलपर उन्नयन का कार्य आगे बढ़ायेगें। अगर जमीन के कब्जा वाला रकवा घटता या बढ़ता है तो इसके जिम्मेवार जमीन मालिक होंगे। इससे डेवलपर को कोई लेना-देना नहीं होगा

अनुसूचि III

अन्य विशेष सुविधायें जो विकासकर्ता द्वारा दिये जायेंगे :-

1. बैठक खाने में एक T.V. तथा इंटरकॉम का प्वांइट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनि रहित जनरेटर।
4. बैठक खाने में एक टेलीफोन प्वाइंट कनेक्सन नहीं।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें ताबें तार होगा।
6. ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट, पावर बैकअप लिफ्ट, वाटर पम्प कॉमन एरिया एवं हर फ्लॅट में 500 वाट दिया जायेगा।

7. जागिंग ट्रैक, कॉमन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किंग।

यह उक्त एग्रीमेन्ट मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय में निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उन्नयन एग्रीमेन्ट Development Agreement के रूप में तब्दील कर दिया जायेगा। जिसमें सभी उभय पक्ष सशरीर उपस्थित होंगे। यह सहमति पत्र तब तक उक्त जमीन पर डेवलेपमेन्ट के कार्य के लिए प्रभावी होगा जबतक यह रजिस्टर एग्रीमेन्ट के रूप में तबदील न हो जाये।

अतः उक्त एग्रीमेन्ट एक सहमती पत्र है। जो प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) एवं द्वितीय पक्ष (डिवलेपर) के बिच स्वस्थ शारिरिक एवं मानसिक अवस्था में गवाह एवं पहचान से समक्ष आज दिनांक 10.6.2016 को हस्ताक्षर किया जो वक्त पर कागजात के रूप में काम आवे।

ह0 द्वितीय पक्ष (डिवलपर)



ह0 प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)



तहरीर की तारीख 10.6.2016 year

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...amp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 40800/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
...dd. Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 56500/-

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	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		

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	700
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20700

Registering Office
Muzaffarpur

Date: 10/06/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur Sadar on Friday, 10th June 2016 by Krishna Mahto Late Hita Mahto by profession Agriculture. Status - Executant

21:10-6-2016

Registering Office
Muzaffarpur Sad

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:10/06/2016**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ramesh Kumar ' age '36' Sex 'M', 'Anuplal Mahto', resident of 'Dighra Rampur, Muzaffarpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Offi
Muzaffar

Date : 10/06/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur Sadar' in Book 1 Volume No. 171 on pages on 200 -227 , for the ... 2016 and stored in CD volume No. CD-27 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of document.

Registering Offi
Muzaffa

Date : 10/06/2016 **Deed No . : 112**

Token No. : 11714 **Year : 2016** **S.No. : 11471** **SCORE Ver.3.0**

Book No. 1 Deed No.

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000

पाँच हज़ार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

Stamp No. 6645

बिहार BIHAR

19 MAY 2017

जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

दिनांक 11/05/2017 को Sawan (Through) ने इस दस्तावेज निबंधन हेतु हमारे समक्ष उपस्थित किया। उनकी पहचान ... ने की। दस्तावेज प्राप्त पाया गया। जिन लेखकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके नाम, उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित है। इसे दस्तावेज सं 5384 के रूप में पुस्तक सं 1 की जिल्द सं 93 के पृष्ठ सं 257 से 276 तक CD 15 में आज निबंधित एवं कुल 20 पृष्ठों में समाहित किया गया।

दिनांक— 11/05/2017

बिहार सरकार

सीलदार 5384/2017

निलेश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

सुधीर कुमार चौधर
मुद्रांक विक्रेता
ला० न० 1/96-97

A 05726

एकरारनामा

(Development Agreement)

यह एकरारनामा बाबत (Development Agreement) के लिए दिनांक 11-5-17 को मुजफ्फरपुर में किया गया। जो इस प्रकार है।

प्रथम पक्ष :– (1) श्रीमती मीरा सिन्हा, उम्र–50 वर्ष पति स्व0 अंजनी प्रसाद सिंह, वो (2) श्री अश्वनी कुमार उम्र 48 वर्ष वो (3) श्री नवीन कुमार, उम्र 46 वर्ष, पिता श्री सत्यनारायण सिंह पेशा–कास्तकारी, निवासी ग्राम–दिघडा रामपुर साह, थाना–सदर, निबंधन कार्यालय एवं जिला–मुजफ्फरपुर भारतीय। *जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है।*

District Registry Office, Muza

Token Number 6788 Reg. Year 2017 Serial Number 6545 Deed Number

PresType Name

Presented By Sawan (Through)

Sig. सावन

11.05.017

Claimant Sawan (Through)

Sig.

Photo Thumb Index Middle Ring Little



Photo Thumb Index Middle Ring Little

Executant Aswani Kumar

Sig. अश्वनी कुमार

11.5.17

Executant Meera Sinha

Sig. मीरा सिन्हा

99.4.96

Executant Navin Kumar

Sig. नवीन कुमार

11.5.2017

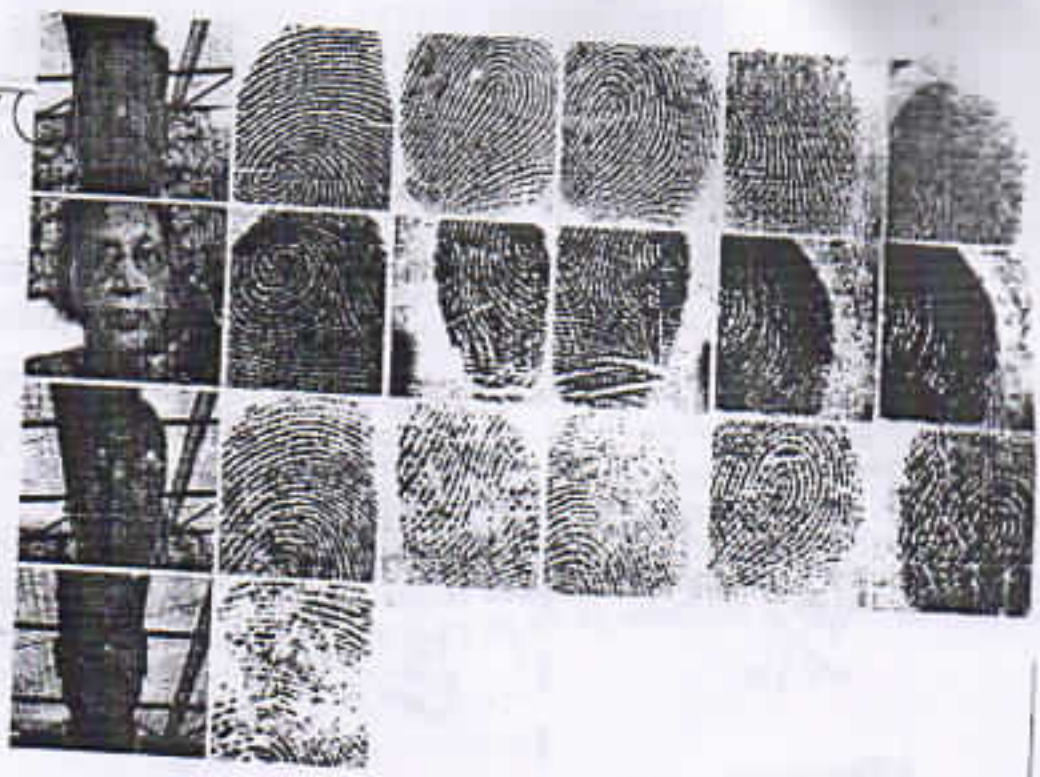
Identified Dinesh Kumar

By

Sig. दिनेश कुमार

For Kushwaha Associates

11/5/017



For Green Ghar Infra & Cons. Pvt. Ltd.

11.05.2017

Executive Director

DRE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By

द्वितीय पक्ष :– Green Ghar Infrastructure & Construction Pvt Ltd (Under Companies Act 1956.) पता – फ्लैट न0 302 3rd Floor KC Tower Main Road Kankarbag Patna द्वारा इक्सक्यूटिव डाईरेक्टर, श्री सावन उम्र–30 वर्ष, पिता–श्री लालबाबू पाण्डेय, पता Flat No. 403 4th Floor C Block, Asiyana Plaza Bhagwanpur Chowk. Muzaffarpur Bihar. *जिनहें आगे Developer या निर्माणकर्ता के नाम से संबोधित किया गया है।*

मो0–7070990991

प्रथम पक्ष अनुसूची 1 पर जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलौक्स आदि का निर्माण करना चाहते है लेकिन आर्थिक स्थिति ठीक नहीं होने के कारण फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण ना मुमकिन है इसलिए प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष की मुलाकात हुई जिस पर द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के साथ मिलकर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण करने को राजी हुआ।

यह कि मालिक ने अनुसूचि 1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार पाक साफ है एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व या दोष या ऋण भार पाया जायेगा, तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके कारण काम बाधित होने पर हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/

डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त एवं बंधनों पर किया जायेगा।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूचि 1 के जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान द्वितीय पक्ष के स्वय पर बनवाकर वे स्वीकृत कर व कराकर उसके अनुरूप फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत बनवायेगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात–चीत चह रही थी और अब द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त जमीन को उन्नयन (Develop) के लिए ग्रहण करेंगे। और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन (Develop) करने मे किसी भी प्रकार की क्षति जमीन मालिक को नहीं पहुँचायेगें और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगें
3. यह कि पक्षम पक्ष के सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध होते हुए यह स्वीकार करते है कि अनुसूचि 1 मे वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत अपने खर्चे से निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुरूप करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर (Terrece) का व्यवहार उक्त इमारत के धारको तथा इमारत के स्वामित्वों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शे के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन हिस्से में जमीन मालिक का 36 (छत्तीस) प्रतिशत एवं भवन निर्माणकर्ता का 64 (चौसठ) प्रतिशत जो निर्मित क्षेत्र, पार्किंग एरिया, कॉमन एरिया आदि पर भी होगा। और जमीन मालिक का प्रतिशत का हिस्सा इस विलेख की अनुसूचि 2 में वर्णित होगी।

और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने अन्तरण या किराया लगाने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

6. यह कि डेवलेपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारतें प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाऐ को और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाऐ जायेगं। अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपन पक्ष रख सकते है।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचित के फलस्वरूप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया है।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलेपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयण करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शे के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन हिस्से में जमीन मालिक का 36 (छत्तीस) प्रतिशत एवं भवन निर्माणकर्ता का 64 (चौसठ) प्रतिशत जो निर्मित क्षेत्र, पार्किंग एरिया, कॉमन एरिया आदि पर भी होगा। और जमीन मालिक का प्रतिशत का हिस्सा इस विलेख की अनुसूचि 2 में वर्णित होगी।

और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने अन्तरण या किराया लगाने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमें उक्त अधिनियम जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

6. यह कि डेवलेपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारतें प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाएं को और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाऐ जायेगं। अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपन पक्ष रख सकते है।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचित के फलस्वरूप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया है।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलेपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयण करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और

अनुसूचि I

जमीन का किस्म – आवासीय

जमीन का कीमत – 2,20,05,000/–

खाता नं0	खेसरा नं0	रकवा विवरण
410	2243	99.5डी0 जानिब दक्षिण से
		सरकारी मूल्य मो0–89,55,000/–
	2258	104 डी0 जानिब दक्षिण से
		सरकारी मूल्य मो0–93,60,000/–
	2257	41 डी0 जानिब दक्षिण से
		सरकारी मूल्य मो0–36,90,000/–
	कुल	2 एकड़ 44.5डी0
		दो एकड़ चौवालिस दशमलव पाँच डी0

चौहदी

उ0–ग्रीनघर (रूपनारायणा महतो) और उदय सिंह वगैरह

द0– साकेत बिहारी सिंह वगैरह

पू0– साकेत बिहारी सिंह एवं सियाराम सिंह वगैरह

प0–साकेत बिहारी सिंह वगैरह

मवाजी रकवा 2 एकड़ 44.5 डी0 अर्जी कब्जा काश्त नवैयत कायमी बाके रकवे मौजे दिघरा रामपुर साह, थाना–सदर, रजिस्ट्री, मुनसीफी व जिला – मुजफ्फरपुर अन्दर पट्टी बिहार सरकार अंचल–मुशहरी, थाना नं0–276

अतः उक्त एग्रीमेन्ट एक सहमती पत्र है। जो प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) एवं द्वितीय पक्ष (डेवलेपर) के बीच स्वस्थ शारिरिक एवं मानसिक अवस्था मे गवाह एवं पहचान से समक्ष आज दिनांक _____ को पढ एवं समझ कर हस्ताक्षर किया जो वक्त पर कामजात के रूप में काम आवे।

ह0 द्वितीय पक्ष (डेवलपर)

ह0 प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)



तहरीर की तारीख 11-5-17

Serial No. 22382 F-23182 Book No. :- 1 Deed No. 21926

Circle:-Muzaffar



बिहार BIHAR

Serial No. 22382

3724
07/12/16

इनोवेटिव इंफ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेवलपमेन्ट प्रा० लि०
प्रतिनिधि- सावन विहा लालबाबू पासवान आयु ३०
व्यवसाय 403IV फ्लोर अगवानपुर चौक आगे सदर जी
मुजफ्फरपुर / वास्ते डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट
=5000 सुधीर कुमार चौधरी

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 09/12/2016 को Rupnarayan Mahto द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रु० 164920 मुद्रांक शुल्क एवं रु० 20500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन व्यक्तियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं० 21926 के रूप में पुस्तक सं० 1 की जिल्द सं० 343 के पृष्ठ सं० 49 से 68 तक CD 53 में आज निबंधित एवं कुल 20 पृष्ठों में संधारित किया गया।

बिहार सरकार

दिनांक- 09/12/2016

टोकन नं. 23182 / 2016

नितेश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

उन्नयन मनोबंध

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह एकरारनामा बाबत *(Development Agreement)*, दिनांक 9.12.2016 को मुजफ्फरपुर में किया गया , जो इस प्रकार है।

प्रथम पक्ष :– श्री रूपनारायण महतो, उम्र 48 वर्ष वो (2) श्री अनुपलाल महतो, उम्र 53 वर्ष, पिता मितिन महतो वो (3) श्रीमती

दस्तावेज का पृष्ठ संख्या 20 तक है

दिनांक 9.12.16

District Registry Office, Muzaffarpur

Token Number 23182 Reg. Year 2016 Serial Number 22382 Deed Number 21926

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sawan(Exiq. Director)						
Executant	Anoopial Mahto						
Executant	Runa Devi						
Presented By	Rupnarayan Mahto	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Rupnarayan Mahto						
Executant	Sita Devi						
Identified By	Rupak Kumar						

Sig. अनुपलाल महतो 09/12/16

Sig. रुणा देवी अंगू 09/12/16

Sig. सिता देवी 09/12/16

Sig. Rupak Kumar

S/o - Krishna Mahto

09/12/16

9.12.16

सीता देवी, उम्र 46 वर्ष, पति श्री रूपनारायण महतो वो (4) श्रीमती लना देवी, उम्र 50 वर्ष, पति श्री अनुपलाल महतो, जीवित , पेशा कास्तकारी वो गृहिणी, साकिन मौजे दिघरा रामपुर साह, थाना सदर, जिला मुजफ्फरपुर। जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है। Mob-8292315804

द्वितीय पक्ष :– Green Ghar Infrastructure & Construction Pvt. Ltd. (Under Companies Act 1956) पता – फ्लैट नं0 302 3rd Floor KC tower Main Road Kankarbag Patna द्वारा इक्सक्यूटिव डाईरेक्टर, श्री सावन उम्र–25 वर्ष, पिता श्री लालबाबू पाण्डेय, पता Flat No. 403 4th Floor C Block , Ashiya Plaza, Bhagwanpur Chowk, Muzaffarpur Bihar जिन्हें आगे Developer या निर्माणकर्त्ता के नाम से संबोधित किया गया है। मो0 नं0– 70709909091

प्रथम पक्ष अनुसूची–1 पर जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स आदि का निर्माण करना चाहते है लेकिन आर्थिक स्थिति ठीक नहीं होने के कारण फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण नामुमकिन है इसलिए प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष की मुलाकात हुई जिस पर द्वितीयपक्ष प्रथम पक्ष के साथ मिलकर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण करने को राजी हुआ।

यह कि मालिक ने अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार पाक साफ है एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व या दोश या ऋण भार पाया जायेगा , तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके कारण काम बाधित होने पर हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्त बंधनों पर किया जायेगा।

1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूचित 1 के जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान द्वितीय पक्ष के स्वयं पर बनवाकर वे स्वीकृत कर व कराकर उसके अनुरूप फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत बनवायेंगे।

2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात–चीत चल रही थी और अब द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त जमीन को उन्नयन (Develop) के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त संपति का उन्नयन (Develop) करने में किसी भी प्रकार की क्षति जमीन मालिक को नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3) यह कि प्रथम पक्ष के सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध होते हुए यह स्वीकार करते है कि अनुसूचि 1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत अपने खर्चे से निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुरूप करेंगे।

4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर (Terrece) का व्यवहार उक्त इमारत के धारकों तथा इमारत के स्वामित्वों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

5) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शें के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन हिस्से के जमीन मालिक का 36 (छत्तीस) प्रतिशत एवं भवन निर्माणकर्त्ता का

(3)

64 (चौसठ) प्रतिशत जो निर्मित क्षेत्र, पार्किंग एरिया, कॉमन एरिया आदि पर भी होगा

और अधिनियम के अनपुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्त्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने अन्तरण या किराया लगाने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल समक्ष निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

6) यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारते प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए को और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाऐ जायेगे। अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपना पक्ष रख सकते है।

7) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्त्तों और बंधनों के साथ अंकित किया गया है।

8) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्त्तों और बंधनों पर जो इस इकरारनामा की अनुसूचि 1 में वर्णित है।

9) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और Elevetion & Specification आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले Specification की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect की नियुक्ति करेंगे।







इस पर होने वाले सभी खर्चे और Architect को दिये जानेवाले पारिश्रमिक डेवलेपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे। और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकाकर को भेजी जायेगी।

10) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान और अन्य प्राधिकारों को विकाशक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे। और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगे।

11) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्त्ताओं कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्यि सभा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कर सकें वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलेपर द्वारा अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

12) यह कि प्राकृति विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर उसके उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 4 (चार) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का आकास्मिक कारणो का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सीमा कृपाकाल सहित 4 वर्ष 6 माह की होगी। जो पी0 एम0 सी0 द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जायेगी। यदि द्वितीय पक्ष डेवलपर समय सीमा के अन्दर कार्य पूरा नहीं कर पाते है तो प्रथम पक्ष को 24 प्रतिशत सलाना क्षति–पूर्ति के एवज में देना होगा।

(3) (2) (1)

13) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (I) एवं 5 (II) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे।

14) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपरप बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 36 प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। प्रत्येक कोट के घरो/प्लॉटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्माण इमारत के प्रमुख अंग होगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुदानित रूप से उनको 64 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे। साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्सा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति 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।

15) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार फ्लैट बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य acts deeds, Matters को करने के लिए वैसे सभी को अधिकृत करते है, जिसमें खास बातें निम्नवत है –

(a) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिरनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों

रसोई घर : ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 18" ऊँचा रंगीन Glazed टाइल्स।

बालकोनी : प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स

बिजली व्यवस्था : मानक बिजली सामग्री के साथ पी० सी० सी० तार प्रामि श्रेणी का Conduit Wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपर्युक्त Speficification में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता , मा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

अतिरिक्त सुविधायें : मुख्य दरवाजे पर नेम प्लेट और कैम्पस में सी० सी० टी० वी० कैमरा।

अनुसूची –I

जमीन का किस्म: विकासशील मूल्य आवासीय से दिया गया है।

जमीन का कीमत: मो० 82,46,000/– (बेरासी लाख छेयालीस हजार रूपया) मात्र।

खाता	खेसरा	रकवा
410	2258	24.5 डिसमिल
चार सौ दस	दो हजार दो सौ अनठावन	चौबीस दशलमव पाँच डिसमिल

मूल्य : 20,83,000=00

खाता	खेसरा	रकवा
410	2257	24 डिसमिल
चार सौ दस	दो हजार दो सौ सनतावन	चौबीस डिसमिल

मूल्य : 20,40,000=00

खाता	खेसरा	रकवा
410	2257	24 डिसमिल
चार सौ दस	दो हजार दो सौ सनतावन	चौबीस डिसमिल

मूल्य : 20,40,000=00

खाता	खेसरा	रकवा
410	2258	24.5 डिसमिल
चार सौ दस	दो हजार दो सौ अनठावन	चौबीस दशलमव पाँच डिसमिल

मूल्य : 20,83,000=00

चौहद्दी

उत्तर : कृष्णा महतो

दक्षिण : सत्यनारायण प्रसाद सिंह वगैरह

पूरब : संजय सिंह वगैरह

पश्चिम : उदय सिंह वगैरह

मवाजीरकबा 97 डिसमिल (सनतानवे डिसमिल) यानि चौबीस कट्ठा पाँच धुर यानि बेयालीस हजार दो सौ तिरपन वर्गफीट अर्जी कब्जा काश्त नवैयत कायमी बाके रकवे मौजे दिघरा रामपुर साह, थाना सदर, रजिस्ट्री, मुंसिफी व जिला मुजफ्फररपुर अन्दरपट्टी बिहार सरकार अंचल मुशहरी, थाना नं0– 276 (दो सौ छेहत्तर)

नोट : कुल जमीन चार किते केवाला के द्वारा प्रथम पक्ष को हासिल

है। प्रथम केवाला अ0 ता0 26/05/1999 ई0 नविस्ते राम सिंह पिता स्व0 लक्ष्मी नारायण सिंह बनाम श्री रूपनारायण महतो पिता मितिन महतो जिसका दस्तावेज नं0–9631 दिनांक 26/05/1999 ई0 वो द्वितीय केवाला अ0 ता0 26/05/1999 ई0 नविस्ते श्री राम सिंह पिता स्व0 लक्ष्मी नारायण सिह बनाम अनुपलाल महतो पिता स्व0 नितिन महतो जिसका दस्तावेज नं0 है वो तृतीय केवाला अ0 ता0 02/06/1999 ई0 नविस्ते राम सिंह पिता स्व0 लक्ष्मी नारायण सिंह बनाम श्रीमती सीता देवी पति श्री रूपनारायण महतो जिसका दस्तावेज नं0– 10379 वो चतुर्थ केवाला अ0 ता0 02/06/1999 ई0 नविस्ते श्री राम सिंह पिता स्व0 लक्ष्मी नारायण सिंह बनाम श्रीमती रूणा देवी पति श्री अनुपलाल महतो जिसका दस्तावेज नं0–10376 यानि चारो केवाला प्रथम पक्ष के नाम से हासिल है । सर्वे मैप और जमीन मालिक के द्वारा कब्जा वाला जमीन पर ही डेवलेपर उन्नयन का कार्य आगे बढ़ायेंगे अगर जमीन का कब्जा वाला रकवा घटता या बढ़ता है तो इसके जिम्मेवार जमीन मालिक होंगे। इसमें डेवलेपर का कोई लेना–देना नहीं होगा।

अनुसूची –II

अन्य विशेष सुविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगे :–

1) बैठक खाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2) चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टकी से पानी की व्यवस्था।
3) अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनि रहित जनरेटर।
4) बैठक खाने में एक टेलीफोन प्वाइंट कनेक्शन नहीं।
5) फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे तार होगा।
6) ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट , पावर बैंकअप लिफ्ट , वाटर पम्प कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 500 वाट दिया जायेगा।

7) जागिंग ट्रैक , कॉन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किंग।

यह उक्त एग्रीमेन्ट मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय में निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उन्नयन एग्रीमेन्ट Development Agreement के रूप में तब्दील कर दिया जायेगा जिसमें सभी उभय पक्ष सशरी उपस्थित होंगे। यह सहमति पत्र तब तक उक्त जमीन पर डेवलेपमेन्ट के कार्य के रूप में तबदील न हो जाये।

अतः उक्त एग्रीमेन्ट एक सहमति पत्र है जो प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच स्वस्थ शारिरीक एव मानसिक अवस्था में गवाह एवं पहचान के समक्ष आज दिनांक ..... को हस्ताक्षर किया जो वक्त पर कागजात के रूप में काम आवे।

ह0 द्वितीय पक्ष (डेवलेपर)

ह0 प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)



(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

सही अनुपलाल महतो पो० सीता देवी पो० रूना देवी पो० हरिकिशोर पंडित 9.12.16

तहरीर की तारीख : 9.12.2016

Endorsement of Certificate of Admissibility

missible under Rule 5 ; duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the dian Stamp Act, 1899, Schedule 1 or 1-A, No. '05'. Also admissible under section 32(A) of the S. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 164920/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 180420/-

Registration Fee

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

		Service Charge
LLR	0	
Proc.Fee	0	500
Total	0	

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

Registering Officer
Muzaffarpur

Date: 09/12/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Friday, 09th December 2016 by Rupnarayan Mahto Mitin Mahto by profession Agriculture. Status - Executant

Registering Officer
Muzaffarpur

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:09/12/2016

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rupak Kumar' age '22' Sex 'M', 'Krishna Mahto', resident of 'Dighra Rampur Sah,mushahari,muz.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Muzaffarpur

Date : 09/12/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 343 on pages on 49 -68 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-53 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Muzaffarpur

Date : 09/12/2016

Token No. : 23182 **Year : 2016** **S.No. : 22382** **SCORE Ver.4.0** **Deed No . : 21926**