Serial No. 6460 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 6270

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR Serial No. 6460 Deed No. 6270

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **20/07/2020** by **Bijesh Prasad Alias Brajesh Prasad**
A Stamp Duty of Rs. **1074100**/- and other Fees of Rs **40500**/- 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. **6270** in Book No. **1**, Volume No. **133** on pages from **114** to **129** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **20** / Year **2020**

Date: 20/07/2020 Token No: 6633 /2020

Signature with Date
Apurva Shiva
Registering Officer: Danapur

Scanned by:.....

"दस्तावेज में वर्णित भू-संपत्ति का बाजार मूल्य वर्तमान में प्रचलित MVR के अनुसार है तथा इससे प्रभावित होनेवाले, लिपबद्ध अन्य भूमि के सही-सही मूल्यांकन किया है"

व्यवसायिक लिपिक

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 18.07.2020 को

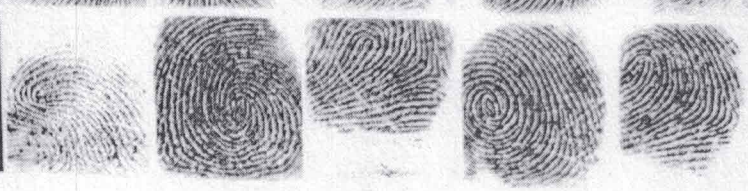
दस्तावेज जाचाँ

(1) श्री बिजेश प्रसाद उर्फ ब्रजेश प्रसाद पिता का नाम स्व. रघुनाथ प्रसाद

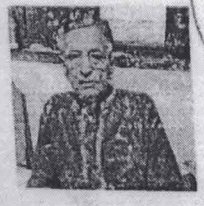
हस्ताक्षर

Scanned with CamScanner

Token Number 6633 Reg. Year 2020 Serial Number 6460 Deed Number 6270

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Dharmendra Kumar Mishra						
Sig.	Dharmendra Kumar 20/07/20						
Claimant	Rekha Singh						
Sig.	रेखा सिंह 20/7/2020						
Presented By	Bijesh Prasad Alias Brajesh Prasad						
Sig.	बिजेश प्रसाद 20/07/2020						
Executant	Bijesh Prasad Alias Brajesh Prasad	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	बिजेश प्रसाद 20/07/2020						
Executant	Nirmal Prasad						
Sig.	Nirmal Prasad 20/07/2020						
Executant	Ramesh Kumar						
Sig.	रमेश कुमार 20-7-2020						
Identified By	Sushil Prasad						
Sig.	सुशील प्रसाद 20/7/2020						

जाँच प्रतिवेदन [illegible] हस्ताक्षर



बिजेश प्रसाद
20.7.2020

[illegible] विक्रय विलेखानुसार, हस्तांतरण की लिखित सहमति वर्तमान युक्ति समानांतर पत्र से लेकर मूलधारक को समूल स्वीकार कर पर विक्रय के लिए समानांतर प्रस्ताव संबंधित पक्ष विक्रेता की सिमरी - चुरहट उपरोक्त के अनुरूप है।

18/07/2020

Scanned with CamScanner

(2) **श्री निर्मल प्रसाद** पिता का नाम श्री देवनाथ प्रसाद

(3) **श्री रमेश कुमार,** पिता का नाम स्व. जमुना प्रसाद सिन्हा सभी निवासी मुस्तफापुर, पोस्ट वो थाना- खगौल, जिला-पटना जिन्हें आगे जमीन मालिकगण 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।

मोबाईल नं.-9334684117

एवं

ड्रीम फाउण्डर होम्स प्रा0 लि0 निबंधीत कार्यालय- लेखा नगर, सगुना खगौल रोड, पटना जिसका निबंधन संख्या- **U45500BR2020PTC046458** द्वारा निदेशक (1) **श्री धर्मेन्द्र कुमार मिश्रा,** पिता का नाम श्री उपेन्द्र मिश्रा, निवासी- सुपौल, थाना- सुपौल, जिला-पटना राज्य- बिहार, राष्ट्रीयता- भारतीय, (2) **श्रीमती रेखा सिंह** पति का नाम श्री अमित कुमार, निवासी- चुल्हाईचक, दानापुर कम खगौल, थाना- खगौल, जिला-पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मोबाईल नं.-7007318472

यह कि जमीन मालिक मौजा-मुस्तफापुर, थाना- खगौल जिला-पटना के थाना नं.- 36, खाता नं. 167, सर्वे प्लौट नं. 27 (सताईस) में एराजी 31 डिसमिल, जिसका जमाबंदी संख्या- 2952, भाग वर्तमान-24 पृष्ट संख्या-40613, भाग वर्तमान-03, पृष्ट संख्या-221/244 एवं जमाबंदी संख्या-3789, भाग वर्तमान-30, पृष्ट संख्या-3789 पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिकगण के पूर्वज डोमा भगत पिता का नाम अकलु भगत निवासी ग्राम-मुस्तफापुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर जिला- पटना की खरीदगी सम्पति है जिसे निबंधित वसीका द्वारा भगवान दास खुद वो वली कमला शरण सिंह नवालीग से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-01, जिल्द संख्या-31 पृष्ट संख्या 69 से 74 तक पर अंकित कर वसीका संख्या.- 2085 द्वारा दिनांक 29.7.1935

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

(1) निर्मल प्रसाद 18.7.2020 (2) Nirmal Prasad 18/7/2020 (3) रमेश कुमार 18-7-2020 (4) धर्मेन्द्र कुमार मिश्रा 18.7.2020 (5) रेखा सिंह 18.7.2020

Scanned with CamScanner

को हुआ है। क्रय की तिथि से डोमा भगत अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए अपने पीछे अपने तीन पुत्र दशई भगत, रधुनाथ प्रसाद यादव एवं देवनाथ प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवावस कर गये, अन्तराल में दशई भगत अपने पीछे अपने दो पुत्र राम प्रसाद राय एवं यमुना प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गये अपने पिता के मृत्यु के बाद दोनों भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये बाद में यमुना प्रसाद भी अपने पीछे अपने तीन पुत्र महेश प्रसाद, बिनेश प्रसाद एवं रमेश प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गये अपने पिता के मृत्यु के बाद तीनो भाई अपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार अनुसूची-1 में वर्णीत प्लौट में एराजी- 10.333 डिसमीमल जमीन रमेश प्रसाद के खास हिस्से में मिली अपने हिस्से में प्राप्त जमीन पर निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए जमाबंदी संख्या- 3789 पर अंचल कार्यलय दानापुर में लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। रधुनाथ प्रसाद यादव अपने पीछे अपने चार पुत्र प्रेम चंद प्रसाद, नरेश चंद्र, बिजेश प्रसाद उर्फ ब्रजेश प्रसाद एवं रत्नेश प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गये अपने पिता के मृत्यु के बाद चारो भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार अनुसूची-1 में वर्णीत प्लौट में एराजी- 10.333 डिसमीमल जमीन बिजेश प्रसाद उर्फ ब्रजेश प्रसाद के खास हिस्से में मिली अपने हिस्से में प्राप्त जमीन पर निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए जमाबंदी संख्या- 2952 पर अंचल कार्यलय दानापुर में लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है।देवनाथ प्रसाद अपने पीछे अपने एक मात्र पुत्र निर्मल प्रसाद को छोड़कर स्वर्गवास कर गये अपने पिता के मृत्यु के बाद अपने पट्दारो से बंटकर अनुसूची-1 में वर्णीत प्लौट में एराजी- 10.333 डिसमीमल जमीन निर्मल प्रसाद अपने खास हिस्से में प्राप्त की है। अपने हिस्से में प्राप्त जमीन पर निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए जमाबंदी संख्या- 221/244 पर अंचल कार्यलय दानापुर में लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है।इस प्रकार सभी जमीन मालिकगण अपने- अपने हिस्से में प्राप्त सम्पति पर स्वामी के रुप में, निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अनुसूची-1 मे वर्णित सम्पति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से



Scanned with CamScanner

पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट बनाने की तारीख से पहले का पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला व्यवसायिक 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 और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
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 terrace 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 **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **व्यासायिक** क्षेत्र में **43 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का **व्यासायिक** क्षेत्र में **57 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, दुकान एवं ऑफिस इत्यादि मे होगा। प्रथम पक्ष तीनों जमीन मालिक के हिस्सें का निर्धारण अलग-अलग एवं बराबर-बराबर स्पष्ट रूप से भवन निर्माण के पूर्व आवंटित कर दिया जायेगा।

1. छिजे 21 प्रसाद 18.7.2020
2. Nirmal Prasad 18.7.2020
3. रेखा सिंह 18.7.2020
4. Rekha Sinha 18.7.2020
5. रेखा सिंह 18.7.2020

Scanned with CamScanner

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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले एवं ISI मार्क का 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 है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले 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 जो बिल्डिंग बॉयलॉज में दिये गये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पटना नगर निगम/नगर परिषद** दानापुर निजामत को भेजी जाएगी जो बिल्डीग बॉयलॉज में दिये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चित करेंगे।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, तो जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर करवाकर 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 **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

Scanned with CamScanner

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 **5 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 **विकास एकरारनामा** की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक के साथ-साथ विकासक भी सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **व्यासायिक क्षेत्र में 43 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे। डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको **व्यासायिक क्षेत्र में 57 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 स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में विकासक और जमीन मालिक का हिस्सा हो जायेगा।

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **व्यासायिक क्षेत्र में 43 प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के पूर्व निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, दुकानो एवं ऑफिस 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

1. विजय कुमार 2. रेखा सिंह 18.7.2020
3. Vijay Kumar 18.7.2020
4. Nirmal Prasad 18-7-2020
5. Sunil Kumar Prasad 18/7/2020

To Sunil Kumar Prasad
S/o- Rajesh Prasad, P.O.- Khagaul Distt.- Patna
Pin- 801105 (Bihar)

Scanned with CamScanner

स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा उपयोग की जाएंगी। वास्तुविद द्वारा भवन निर्माण संरचना प्रारूप तैयार हो जाने के बाद निर्माण के पूर्व प्रत्येक जमीन मालिक के घोषित हिस्सा स्पष्ट रूप से बराबर-बराबर प्रत्येक तल्ला पर अनुपातिक रूप में आवंटित कर दिया जयेगा।

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

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

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

E. जैसे कहा जा चुका है कि विकासक अपने हिस्से का ही उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

अवर निबंधन पदाधिकारी दानापुर (पटना)

Scanned with CamScanner

F. 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 जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **व्यासायिक क्षेत्र में 57 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. प्रथम पक्ष जमीन मालिकगण का 43 प्रतिशत हिस्सा ऑफिस, दुकान, मॉल एवं पार्किंग क्षेत्र में होगा। 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 बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के **व्यासायिक क्षेत्र में 57 प्रतिशत** निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

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

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

1. [signature] 18.7.2020
2. Nirmal Prasad 18.7.2020
3. [signature] 18.7.2020
4. [signature] 18-7-2020
5. [signature] 18.7.2020

Scanned with CamScanner

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

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

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

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

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही 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 बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) 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 है 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 की जांच करने का अधिकार होगा।

रेखा सिंह 18.7.2020

18.7.2020

18-7-2020

18/7/2020

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **व्यासायिक क्षेत्र में 57 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन ''..... '' के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम डेवेलपर एवं जमीन मालिक के आपसी सहयोग से होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** 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/नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

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

23. **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है। घोषित समय सीमा के अन्दर भवन निर्माण में बिलम्ब होने पर मो0 13,610 (तेरह हजार छह सौ दस) रूपया प्रति कट्ठा की दर से हर्जाना के रूप में प्रति माह विकासक जमीन मालिक को भुगतान करेंगे।

Scanned with CamScanner

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

25. डेवेलपर **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** 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

26. 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 **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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 नही होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर **निजामत** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि जमीन मालिकगण और विकासक के बीच तय हुआ है कि जब-जब विकासक एवं जमीन मालिक को जमीन से संबंधित कागजात की जरूरत होगी तब-तब जमीन मालिकगण विकासक को एवं विकासक जमीन मालिकगण को कागजात उपलब्ध कर देंगे।

30. यह कि ईमारत पूर्ण होने के बाद सोसाईटी का संचालन अपसी मेल-जोल से होगा।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

यह कि अनुसूचित 01 की जमीन पर पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर के निजामत से व्यवसायिक/आवासीय प्रस्तावित ईमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत डेभलेपर करायेंगे जिसमे जमीन मालिक को आपत्ति न है और न भविष्य में होगी।

1. विजय प्रसाद 18.7.2020
2. Nirmal Prasad 18.7.2020
3. [illegible] 18.7.2020
4. [illegible] 18.7.2020
5. रेखा सिंह 18.7.2020

Scanned with CamScanner

अनुसूची-I

प्रथम पक्ष की जमीन का विवरण

व्यवसायिक/आवासीय परती जमीन जो मौजा-मुस्तफापुर,, थाना-खगौल जिला- पटना के थाना नं.- 36, खाता नं. 167, सर्वे प्लौट नं. 27 सताईस में एराजी 31 डिसमिल, जिसका जमाबंदी संख्या- 2952, भाग वर्तमान- 24 पृष्ट संख्या- 40613, भाग वर्तमान- 03, पृष्ट संख्या-221/244 एवं जमाबंदी संख्या-3789, भाग वर्तमान- 30, पृष्ट संख्या-3789 है, लेख्य सम्पति नगर परिषद एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है:-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट संख्या-24 एवं 25

दक्षिण :- सर्वे प्लौट संख्या-28

पूरब :- सर्वे प्लौट संख्या-26

पश्चिम :- सर्वे प्लौट संख्या-23

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 157 जोन-02** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. **5,27,00,000/-(पाँच करोड़ सताईस लाख)**रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

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

civil कार्य :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट/अल्ट्राटेक/लफार्ज/समकक्ष बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी का दोहरा सतह एवं एक सतह बाहर की दीवारें वाल पुट्टी से पुती होंगी एवं छत के भीतरी हिस्से में कार्निस होगा।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे का चौखट 5 इंच और दरवाजा डबल डोर होगा। लकड़ी का एवं अन्य पर सखुआ लकड़ी या समकक्ष का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा।
Asian/ Nerolac/ Equivalent

खिड़कियाँ :- डबल डोर में अल्युमिनियम/लकड़ी के फ्रेम में पूर्णतः Glazed खिड़कियाँ होगा।

रेखा सिंह 18.7.2020

Nirmal Prasad 18.7.2020

Scanned with CamScanner

फर्श :- विक्ट्रीफाईड टाईल्स 4'x4', फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Jaquar/American Staindeard /Jonshan&jonshan/समकक्ष ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथरुम (वाल कमोट पैन) का जमीन भटीफाईल का होगा।

रसोई घर :- ग्रेनाईट 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, जिसमें wire , Switch, MCB Havells/Anchor/Schneider का होगा।

लिफ्ट: लिफ्ट OTIS/KONE/JONSON

जेनेरेटर :- Kirloskar/Ashok leyland/Mahindra. & Electric Transfermer (Schneider, ABB,C&S Only)

बाहरी दीवाल:- 10 इंच चौड़ाई का होगा।

फ्लोर छत्त:- Heat proofing with good quality.

पार्किंग :- with Crazy floor.

सिढ़ी एवं चौताल:- Green Marble.

गार्डेन:- in Open space.

पैनल:- L&T, C&S Panel

रेलिंग (सिढ़ी एवं बालकोनी):-Heavy Steel/Stainless Steel.

साथ ही मेन डोर में फोरटेबल 360 डिग्री सी.सी.टी.भी कैमरा लगेगा उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय फरेगा जो अंतिम होगा।

रेखा सिंह 18.7.2020

18.7.2020

18.7.2020

18.7.2020

Nirmal Prasad 18.7.2020

18.7.2020

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. सुशील प्रसाद
S/o. श्री निर्मल प्रसाद
मुल्तफ़ापुर
खगौल
पटना
18/7/2020

2. Pankaj Mishra
S/o - Manoj Kumar Mishra
Vill - Ashopur, P.O - Khagaul
P.S - Danapur, Patna Bihar
801105
7488388130
18/07/2020

मुद्रित किया:-

(राम नगीना सिंह)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

① भोला प्रसाद
18.7.2020

② Nirmal Prasad
18/7/2020

③ हमेरा कुमार
18-7-2020

जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर

① Sharmishtha
18.7.2020

② रेखा सिंह
18.7.2020

विकासक का हस्ताक्षर

जमीन मालिकगण के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

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. 1074100/-

Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	100/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	1114500/-

FEE PAID

Registration Fee

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	40000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 40000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 40500

Date: 20/07/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 20th July 2020 by Bijesh Prasad Alias Brajesh Prasad Late Raghunath Prasad by profession Others. Status - Executant

20/07/2020

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:20/07/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sushil Prasad' age '47' Sex 'M', 'Nirmal Prasad', resident of 'Mustafapur, Khagaul, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 20/07/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book-1, Volume No. 133 on pages on 114 -129, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-20 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 20/07/2020

Registering Officer
Danapur

7/20/2020

Scanned with CamScanner

Serial No. 8800 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 8655

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR क्रमांक 1846 दिनांक 9/6/14 मूल्य 1000 पेज 1 वास्ते स्टाम्प पेपर AM 516708

Serial No. 8800 का नाम एवं पूरा पता [illegible] (दस्तावेज संख्या 8655)

जु. स्टाम्प वेंडर सर्किल दानापुर, R.D. मा. न. 70/1970

9/6/14

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

This document was presented for registration on **22/06/2021** by **Arun Kumar Singh**
A Stamp Duty of Rs. **102000**/- and other Fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **8655** in Book No. **1**, Volume No. **175** on pages from **123** to **137** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **27** / Year **2021**

Date: 22/06/2021 Token No: 8977 /2021

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

SCANNED

दस्तावेज जाचाँ

उन्नयन अनुबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक–22.06.2021 को श्री अरूण कुमार सिंह पिता का नाम स्व. राज वल्लभ सिंह,

JKEAM FOUNDER HOMES PVT. LTD Director

JKEAM FOUNDER HOMES PVT LTD Director

CamScanner

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 8977 Reg. Year 2021 Serial Number 8800 Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Prabhat Kumar(Dir)						
Sig.	Prabhat Kumar 22/06/2021						
Claimant	Vikash Vishwakarma (Dir)						
Sig.	Vikash Vishwakarma 22/6/2021						
Presented By	Arun Kumar Singh अरुण कुमार सिंह						
Sig.	22-06-2021						
Executant	Arun Kumar Singh	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	अरुण कुमार सिंह 22-06-2021						
Identified By	Amit Kumar						
Sig.	Amit Kumar 22/06/2021						

43
21/6/21 विक्रमकुमार जमीन कारोबार के द्वारा दिखाया गया इसके अनुसार स्वर्गीय प्रधान लड़का रिपोर्ट है और Impression Hotel Banquet के ठीक सामने पश्चिम में है और आवासीय पक्षीय पत्ती इसके है।



SCORE V... ered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop(

अनिल कुमार
अधिकारी
22/6/21

अरुण कुमार सिंह
22-06-2021

CamScanner

निवासी ग्राम- चुल्हाईचक, पोस्ट-खगौल थाना रूपसपुर जिला पटना-801105 बिहार नागरिकता भारतीय जिन्हें आगे जमीन मालिकगण 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।

मोबाईल नं.-8002853689

एवं

ड्रीम फाउण्डर होम्स प्रा0 लि0 निबंधीत कार्यालय- लेखा नगर, सगुना खगौल रोड, पटना जिसका निबंधन संख्या- **U45500BR2020PTC046458** द्वारा निदेशक *(1) श्री प्रभात कुमार पिता का नाम स्व. नन्द कुमार सिंह, निवासी-.वार्ड नं.-10, न्यू मैनपुरा, थाना-दानापुर, जिला-पटना-801503* राष्ट्रीयता- भारतीय, (2) **श्री विकास विश्वकर्मा,** पिता का नाम श्री गणेश विश्वकर्मा, निवासी ग्राम-रामपुर गाड़ीखाना, पोस्ट वो थाना- खगौल ज़िला-पटना -801105 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।

मोबाईल नं.-9798464238

यह कि जमीन मालिक मौजा-मुस्तफापुर, थाना- खगौल जिला-पटना के थाना नं.- 36, खाता नं. 251, सर्वे प्लौट नं. 26 (छबीस) में एराजी 03 डिसमिल, जिसका राजस्व लगान अंचल कार्यालय दानापुर में भाग वर्तमान-37 पृष्ट संख्या-56 है, जिसपर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप-से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक राजदेव सिंह एवं राज वल्लभ सिंह, दोनो के पिता का नाम शिव शरण सिंह की 12 डिसमील जमीन खरीदगी सम्पति है जो निबंधित वसीका विक्रय पत्र द्वारा राम अधीन सिंह पिता का नाम स्व. रधुवर सिंह निवासी ग्राम-मुस्तफापुर, थाना- खगौल जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्तक संख्या-01, जिल्द संख्या-55, पृष्ट संख्या-01 से 08 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-1785/1958 द्वारा दिनांक 12.03.1958 को हुआ है। अन्तराल में राजदेव सिंह एवं राज वल्लभ सिंह अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार राज बल्लभ सिंह को एराजी 06

DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Director

DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Director

डिसमील जमीन अपने खास हिस्सा में मिला। अपने हिस्से में प्राप्त सम्पति पर राज बल्लभ सिंह स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे अपने चार पुत्र यथा श्री अरूण कुमार सिंह, श्री अरविन्द कुमार सिंह, श्री सुरेन्द्र कुमार सिन्हा एवं श्री हरेन्द्र कुमार सिन्हा को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के बाद चारो भाई श्री अरूण कुमार सिंह, श्री अरविन्द कुमार सिंह, श्री सुरेन्द्र कुमार सिन्हा एवं श्री हरेन्द्र कुमार सिन्हा अपने पिता द्वारा छोड़े गये सम्पति पर आपसी सहमति से एराजी 03 (तीन) डिसमील जमीन जमीन मालिक श्री अरूण कुमार सिंह को दिया गया है। जिसपर श्री अरूण कुमार सिंह स्वामी के रूप मे निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर में दाखिल-खारिज कराकर राजस्व लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहें है। इस प्रकार जमीन मालिक अपने हिस्से में प्राप्त सम्पति पर स्वामी के रुप में, निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अनुसूची-1 मे वर्णित सम्पति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट बनाने की तारीख से पहले का पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक आवासीय/व्यवसायिक 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- I की जमीन पर **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला आवासीय/व्यवसायिक 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 नही पहुँचायेंगे और

DKEAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Prabhat Kumar
22/06/2021
Director

DKEAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Vikash Srivastava
22/6/2021
Director

CamScanner

यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

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

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 terrace 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 **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **व्यासायिक क्षेत्र में एफ.ए आर का 99 प्रतिशत,** एवं भवन निर्माता का **01 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, दुकान एवं ऑफिस इत्यादि मे 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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले एवं ISI मार्क का 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 है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले 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 जो बिल्डिंग बॉयलॉज में दिये गये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** को भेजी जाएगी जो बिल्डीग बॉयलॉज में दिये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चित करेंगे।

DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Vishnukumar
Director
22/6/2021

DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Prabhat Kumar
Director
22/06/2021

CamScanner

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, तो जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर करवाकर 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 **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** 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 **5 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 **विकास एकरारनामा** की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक के साथ-साथ विकासक भी सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिसे का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **व्यासायिक** क्षेत्र में **एफ.ए आर का 99 प्रतिशत,** सुपुर्द कर देंगे। 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 स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित

DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Director

DREAM FOUNDER HOMES PVT. LTD.
Director

CamScanner

अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में विकासक और जमीन मालिक का हिस्सा हो जायेगा।

15. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को व्यासायिक क्षेत्र में एफ.ए आर का 99 प्रतिशत, का अधिकार होगा एवं भवन निर्माता का 01 प्रतिशत हिस्सा का अधिकार होगा, जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के पूर्व निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, दुकानो एवं ऑफिस 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 उपयोग की जाएंगी।वास्तुविद द्वारा भवन निर्माण संरचना प्रारूप तैयार हो जाने के बाद निर्माण के पूर्व जमीन मालिक के घोषित हिस्सा स्पष्ट रूप से ग्राउण्ड से अठवाँ तल्ला तक व्यासायिक क्षेत्र में एफ. ए आर का 99 प्रतिशत, पर अनुपातिक रूप में आवंटित कर दिया जयेगा।

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

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्वन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संवंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव

DREAM FOUNDER HOMES PVT. LTD.
Vikash Vishwakarma
22/6/2021 Director

DREAM FOUNDER HOMES PVT. LTD.
Prabhat Kumar
22/06/2021 Director

22-06-2021

CamScanner

करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है कि विकासक अपने हिस्से का ही उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका 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 नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

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

H. जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे अपने **व्यासायिक क्षेत्र में एफ.ए आर का 99 प्रतिशत,** हिस्से को अपने नाम से सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. प्रथम पक्ष जमीन मालिक का **व्यासायिक क्षेत्र में एफ.ए आर का 99 प्रतिशत,** हिस्सा ऑफिस, दुकान, मॉल एवं पार्किंग क्षेत्र में होगा। डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''जमीन मालिक क्षेत्र'' के **व्यासायिक क्षेत्र में एफ.ए आर का 99 प्रतिशत,** निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे ऑफिस, दुकान एवं मॉल क्षेत्र इकाइयों/tenements और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे **पटना नगर निगम/नगर परिषद, दानापुर** निजामत/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत

DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Director
22/6/2021

DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Director
22/06/2021

22.06.2021

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 **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

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

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

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

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही 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 नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) 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

DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Director

DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Director

CamScanner

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।

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **''ड्रीम फाउण्डर होम्स प्रा0 लि0''** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम डेवेलपर एवं जमीन मालिक के आपसी सहयोग से होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** 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/नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

21. 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 है डेवलपर अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

23. **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है। घोषित समय सीमा के अन्दर भवन निर्माण में बिलम्ब होने पर मो0 13,610 (तेरह हजार छह सौ दस) रूपया प्रति कट्ठा की दर से हर्जाना के रूप में प्रति माह विकासक जमीन मालिक को भुगतान करेंगे।

DREAM FOUNDER HOMES PVT. LTD
Director

DREAM FOUNDER HOMES PVT. LTD
Director

CamScanner

24. 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।

25. डेवेलपर **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** 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।

26. 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 **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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।

28. प्रस्तावित इमारत **पटना नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि जमीन मालिकगण और विकासक के बीच तय हुआ है कि जब-जब विकासक एवं जमीन मालिक को जमीन से संबंधित कागजात की जरूरत होगी तब-तब जमीन मालिकगण विकासक को एवं विकासक जमीन मालिकगण को कागजात उपलब्ध कर देंगे।

30. यह कि ईमारत पूर्ण होने के बाद सोसाईटी का संचालन जमीन मालिक के द्वारा होगा ।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

DREAM FOUNDER HOMES PVT. LTD
Director
22/6/2021

DREAM FOUNDER HOMES
Director
22-06-2021

CamScanner

अनुसूची-I

प्रथम पक्ष की जमीन का विवरण

व्यवसायिक परती जमीन जो मौजा-मुस्तफापुर, थाना- खगौल जिला-पटना के थाना नं.- 36, खाता नं. 251, सर्वे प्लौट नं. 26 (छबीस) में एराजी 03 डिसमिल, जिसका राजस्व लगान अंचल कार्यालय दानापुर में भाग वर्तमान-37 पृष्ट संख्या-56 है, लेख्य सम्पति नगर परिषद एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है:-

चौहद्दी

उत्तर :- पार्ट प्लौट नं.-26
दक्षिण :- पार्ट प्लौट नं.-26
पूरब :- प्रधान सडक
पश्चिम :- सर्वे प्लौट संख्या-27

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 157 जोन-02 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 51,00,000/-(एकावन लाख)रूपया है।

DREAM FOUNDER HOMES PVT. LTD.
Director
22/6/2021

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

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

civil कार्य :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट/अल्ट्राटेक/लफार्ज/समकक्ष बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी का दोहरा सतह एवं एक सतह बाहर की दीवारें वाल पुट्टी से पुती होंगी एवं छत के भीतरी हिस्से में कार्निस होगा।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे का चौखट 5 इंच और दरवाजा डबल डोर होगा। लकड़ी का एवं अन्य पर सखुआ लकड़ी या समकक्ष का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा।
Asian/ Nerolac/ Equivalent

खिड़कियाँ :- डबल डोर में अल्युमिनियम/लकड़ी के फ्रेम में पूर्णत: glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- भिक्ट्रीफाईड टाईल्स 2'x2', फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श/ क्षेत्र में।

DREAM FOUNDER HOMES PVT. LTD.
Director
22/06/2021

CamScanner



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. Amit kumar
S/o-Ram kumar Gupt.
Vill-Chulhai Chak
P.O-Khagaul
P.S-Rupanpur
Dist-Patna, Bihar
Pin-801105
22/06/21

2.

Aditya Sharma
S/o Ganesh Vishwakarma
Gariakhana Khagaul Patna
22/6/21

अरुण कुमार सिंह
22-06-2021

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

DREAM FOUNDER HOMES PVT. LTD.
Prabhat kumar
22/06/2021

DREAM FOUNDER HOMES PVT. LTD.
Vikash Vishwakarma
22/6/2021
Director

विकासक का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:-

(राम नगीना सिंह)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

जमीन मालिकगण के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...mp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 102000/-**
...dl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	121500/-

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	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

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

Registering Officer
Danapur

Date: 22/06/2021

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 22nd June 2021 by Arun Kumar Singh S/O Late Raj Ballabh Singh by profession Others. Status - Executant

अरुण कुमार सिंह
22-06-2021

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:22/06/2021

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amit Kumar' age '33' Sex 'M', 'Arun Kumar Singh', resident of 'Chulhaichak,kothwan,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 22/06/2021

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 175 on pages on 123 -137, for the year 2021 and stored in CD volume No. CD-27 year 2021 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 22/06/2021
Token No. : 8977 **Year : 2021** **S.No. : 8800** **SCORE Ver.4.1**

Deed No . :d No . : 8655

CamScanner

89 HT

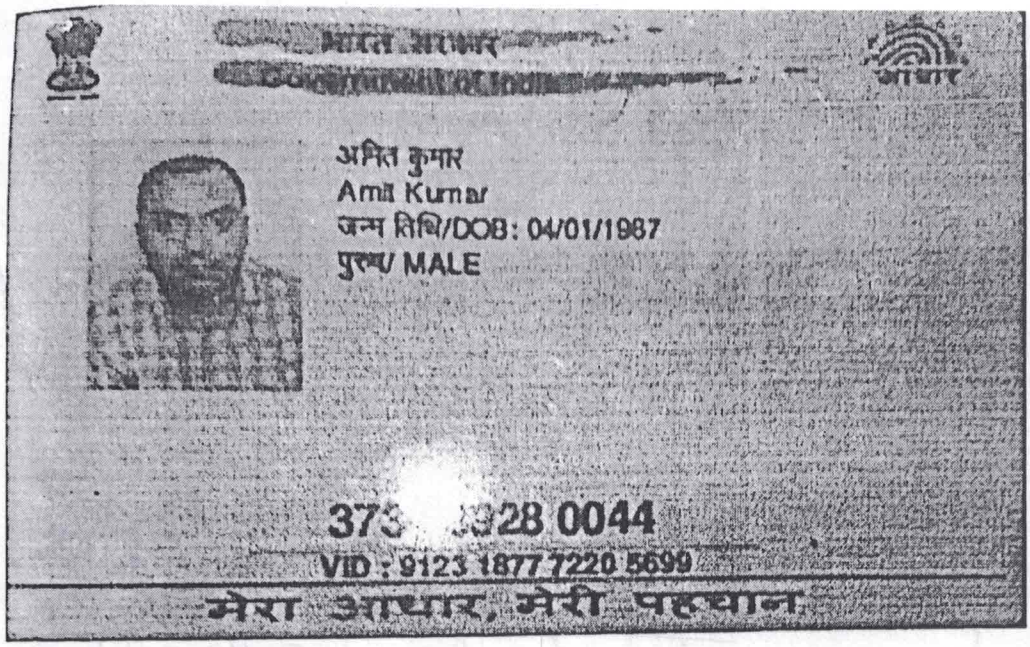
INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR20331243977911T
Certificate Issued Date	:	08-Jun-2021 02:29 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01264435432421197
Purchased by	:	DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	DREAM FOUNDER HOMES PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,01,000(One Lakh One Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,21,500 (One Lakh Twenty One Thousand Five Hundred only)

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

0008068608

CamScanner



भारत सरकार

आधार

अमित कुमार
Amit Kumar
जन्म तिथि/DOB: 04/01/1987
पुरुष/ MALE

3734 8928 0044
VID : 9123 1877 7220 5699

मेरा आधार, मेरी पहचान



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

AADHAAR

अरुण कुमार सिंह, चूल्हाई चक, कोथावान,
पटना,
बिहार - 801105

Address:
S/O: Arun Kumar Singh, chulhai chak,
Kothawan, Patna,
Bihar - 801105

3734 8928 0044
VID : 9123 1877 7220 5699

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

Amit kumar
22/06/2021

CamScanner