Serial No. 954 Circle:-:Danapur BOOK NO. :- 1 Deed No. 2145



बिहार BIHAR AC 311830

Serial No. 954 Deed No: 2145

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

This document was presented for registration on **24/01/2019** by **Md. Nasim**
A Stamp Duty of Rs. **150000**/- and other Fees of Rs. **24000**/- 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. **2145** in Book No. **1**, Volume No. **42** on pages from **443** to **464** and has been preserved in total **22** pages in C.D. No. **7** / Year **2019**

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

Date: 16/02/2019 Token No: 1006 /2019

दस्तावेज जाचाँ

विकास एकरारनामा

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक– 23/01/2019 ई0 को

(1) मोहम्मद शमीम अहमद (MOHAMMAD SHAMIM AHMAD) वल्द मो0 अबुल हसनात मरहुम।

(2) मोहम्मद नसीम (MOHAMMAD NASIM) वल्द मो0 अबुल हसनात मरहुम।

FOR MALIKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

(3) सुयेब मोहम्मद वसीम (SOAIB MOHAMMAD WASIM) वल्द मो0 अबुल हसनात मरहुम।

(4) आफरीन बानो (AFRIN BANO) दोखतर नजरूल हसन, वो माता का नाम यासमीन बानो।

(5) जैसमीन बानो (JAISMIN BANO) दोखतर नजरूल हसन, वो माता का नाम यासमीन बानो।

सभी का निवास स्थान– जमालउद्दीनचक, थाना एवं पत्रालय– खगौल, जिला– पटना, (बिहार), भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे जमीन मालीक के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने कि स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्व उत्तराधिकारी सम्मिलित होगें जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। Mob- 9308210282

और

मलका बिल्डर्स प्राईवेट लि0 खगौल, पटना जिसका निबंधन संख्या– U45309BR2018PTC038346 द्वारा प्रबंध निदेशक यासमीन फातमॉ (YASMIN FATMA) जौजे रिजवानुल हसन, निवासी महल्ला– जमालउद्दीनचक, थाना एवं पत्रालय– खगौल, जिला– पटना, भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे डेवेलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकार्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें इनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। PAN- AALCM8814A,

Mob- 9546268244

यह कि उपर्युक्त सभी जमीन मालीको का प्रश्नगत जमीन मौजा– **सरारी**, परगना– फुलवारी, थाना– शाहपुर, सर्वे थाना एवं सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री एवं जिला– पटना, थाना नं0– 44(चौवालीस), तौजी नं0– 5473, खाता संख्या– 153 (एक सौ तीरपन), सर्वे प्लॉट संख्या– 1799 (एक हजार सात सौ नीनानवे)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

एराजी 25. डीसमल, यानी 8 कट्ठा, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख कि अनुसूची– 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची– 1 के वर्णित सम्पत्ति सर्वे खतियान में फजल करीम, वल्द शेख बुलाकी का नाम दर्ज पाया गया है जो सर्वे खतियानी रैयत फजल करीम अपना जीवन काल तक काबिज दखील रहकर अपना जायज वारिश मात्र एक पुत्र मो0 अब्दुल हलीम एवं सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

यह कि सर्वे खतियानी रैयत फजल करीम के स्वर्गवास के बाद इनके पुत्र मो0 अब्दुल हलीम सभी सम्पत्ति पर काबिज दखील मालिक मुस्तकिल हुए वो मो0 अब्दुल हलीम भी अपना जीवन काल तक काबिज दखील रहकर अपना जायज वारिश मात्र एक पुत्र मो0 अबुल हसनात एवं सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

यह कि मो0 अब्दुल हलीम के स्वर्गवास के बाद इनके पुत्र मो0 अबुल हसनात सभी सम्पत्ति पर काबिज दखील मालिक मुस्तकिल हुए वो मो0 अबुल हसनात भी अपना जीवन काल तक काबिज दखील रहकर अपना जायज वारिश मात्र तीन पुत्रगण कमशः जमीन मालिक नं0– 1, 2, एवं 3, एवं एक पुत्री यासमीन बानो (जमीन मालिक नं0– 4, 5 के माँ), एवं सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, जिसमे यासमीन बानो अपना दो पुत्री जमीन मालिक नं0– 4 एवं 5 एवं सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गई।

यह कि मो0 अबुल हसनात एवं यासमीन बानो के स्वर्गवास के बाद आज तक अनुसूचि संख्या– 1 में वर्णित सम्पत्ति पर जमीन मालिको स्वतंत्र रूप से सम्पत्ति के मूल सर्वाधिकारी वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति के उत्पतित आय को अपना उपयोग वो उपभोग में लाते है वो हैं। और जमीन

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

मालिक नं0– 1, 2, 3 के पिता एवं जमीन मालिक नं0– 4 एवं 5 के नाना मो0 अबुल हसनात का नाम अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या– 173 पर दर्ज चला आता है। इस प्रकार जमीन मालिको को अनुसूचि संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति पर दखल–कब्जा का प्रमाण पूर्ण रूप से प्रमाणित है एवं इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए जमीन मालिक सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची – 1 में वर्णित जमीन के सम्बंधन में यह विश्वास दिलाये है कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार कोई स्वत्व दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– 1 में विर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित अनुबंध एवं शर्तो पर यह विकास एकरारनामा किया जायः–

(1.) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– 1 की जमीन पर पी0 एम0 सी0/नगर परिषद खगौल/नगर परिषद दानापुर अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

(2.) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति 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 बचनबद्व करते है कि अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

(4.) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय कि भवन के अंतिम रूप 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 मय किया गया कि पी0 एम0 सी0/नगरपालिका खगौल अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **40 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का **60 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्माण क्षेत्र आवासीय फलैट इत्यादि में होगा।

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

(7.) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के अन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

जैसा सीन बोला

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

अवर निबंधन कार्यालय ... नापुर (पटना)

23.1.2019

23.01.2019

23.01.2019

23.1.2019

(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 बन्धंणो पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– 1 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, स्वरूप 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 एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी0 एम0 सी0/नगरपालिका खगौल /अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

(10.) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी0 एम0 सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

(11.) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को अनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी0एम0सी0 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 सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभवित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित विकाश एकरारनामा की तिथि से गिनी जाएगी।

(13.) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्व 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 अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप 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 नहीं 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 **40 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे प्रत्येक कोटि के घरों/फलैटों पर अर्थात् वे फलैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से

अवर निबंधन कार्यालय पटना पुर (पटना)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

उनको **60 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, जिसमे सभी तल पर चालीस प्रतिशत जमीन मालिक एवं साठ प्रतिशत विकाशकर्त्ता का होगा जिसने प्रथम तल पर जमीन मालिक उत्तर या पुरब होगे वो विकाशकर्त्ता दक्षिण या पश्चिम होगे ठीक उसी तरह हर तल पर जमीन मालिक एवं विकाशकर्त्ता के बीच पोजीसन चेन्ज हो जायेगा। एवं कार पार्किंग एरिया मे भी चालीस प्रतिशत जमीन मालिक का होगा एवं साठ प्रतिशत विकाशकर्त्ता का होगा, एवं विकाशकर्त्ता बहुमंजिला बनाने का कार्य पश्चिम तरफ से प्रारंभ करेगे। साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को घ्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

(15.) यह कि यथातर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **40 प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फलैट 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, लिफट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

अवर निबंधन कार्यालय पटना पुर (पटना)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

(16.) यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फलैट बनाकर और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी0एम0सी0 और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत 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 प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष अपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी

अवर निबंधक कार्यालय दानापुर (पट.)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

या tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसी बिकी lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और अक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तातित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फलैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिकी मूल्य का हिसाब रखाना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉ 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 नही करेंगे 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 फलैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फलैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

अवर निबंधन कार्यालय ★ रांची (पूर्व) ★

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **60 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 पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फलैट, पार्किंगं स्थान और अन्य **tenements** इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फलैट इकाइयों/ **tenements** का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकारके नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी0एम0सी0/सक्षम अधिकारयों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, धोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा **statutory** कागजातों को पी0एम0सी0/नगरपालिका खगौल/अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

अवर निबंधन कार्यालय

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

(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 य अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

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

(iii) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्ध 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 मालिक के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावो को अपने खर्च पर चुनौती देगे, तथा उक्त जमीन पर किसी प्रकार का ऋण होगी तो वह राशी जमीन मालिक के हिस्से से डेवेलपरस कटौती करेगे।

(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।

अवर निबंधन कार्यालय पटना पुर (पटना)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

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

(viii) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देनो अथवा निवटान करने का अधिकार होगा।

(18.) अग्रित अधिकार सहित इन प्रावधानों **(Present)** के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन मं कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णाता के बाद जमीन कालिक और इमारत में उनके हिस्से की पुर्ण सुरक्षा कि व्यवस्था करते हुये 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 अन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतूष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण के लगाया जायेगा। जमीन मालिक को ऐसे खातो, उधारो और आवेदनो को जांच करे का अधिकार होगा।

(19.) इस अन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षो के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स मे निर्मित क्षेत्र का **60 प्रतिशत** बिकि योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

(20.) डेवेलपर उक्त जमीन का अन्नयन " **मलका बिल्डर्स प्राईवेट लि0 खगौल, पटना** " के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम " **फातमॉ एण्ड इदरीस पैलेस** " होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

जायेगा तथा डेवलपर ही सरकार, पी0 एम0 सी0/ नगरपालिका खगौल एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन कम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, दुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति कि 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 अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिकी के निमित एकरारनामा इव्यादि निष्पादित करेंगें।

(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.) पी0एम0सी0/ नगरपालिका खगौल/अन्य सक्षम प्राधिकार 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 बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण को प्रभावित करता है, वैजी हालत में पुर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

अंचल कार्यालय दानापुर (पटना)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

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

(25.) डेवेलपर पी0एम0सी0/नगरपालिका खगौल/अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियामों 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 sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी0एम0सी0/नगरपालिका खगौल/अन्य सक्षम प्राधिकार 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 सुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

(28.) प्रस्तावित इमारम पी0एम0सी0/नगरपालिका खगौल/अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

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

अनुसूची नं0– 1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा– **सरारी**, परगना– फुलवारी, थाना– शाहपुर, सर्वे थाना एवं सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री एवं जिला– पटना थाना नं0– 44, (चौवालीस), तौजी नं0– 5473, खाता संख्या– 153 (एक सौ तीरपन), सर्वे प्लॉट संख्या– 1799 (एक हजार सात सौ नीनानवे) का अंश एराजी 25 डीसमल।

चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे प्लॉट संख्या– 1800

दक्षिण :– सिवाना बड़ी खगौल।

पुरब :– सर्वे प्लॉट संख्या– 1805

पश्चिम :– सहायक सड़क।

जमीन का मूल्य मो0:– 75,00,000/– (पचहत्तर लाख रूपया) मात्र है।

अनुसुची– 2

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा:– सक्षम विभाग, द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा एवं भुक्म अवरोधी।

सिविल कार्य:– प्रथम कोटी का सिमेंट बालू एवं मसाला।

परिसज्जन:– जमीन मालीक के हिस्से कि सभी दिवारी

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

तथा भीतरी सतह से प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारों प्लास्टर होंगी और बिरला सिमेंट के एक कोट के बाद वेदर कोट पेन्ट होगा।

दरवाजेः– दरवाजे का ढाचा सखुआ के लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला वाटर प्रुफ पलाई बोड ग्रीन कीट का होगा या गोदरेज का रेडिमेट डोर और उस पर दो तह सिंथेटिक इनेमल पेंट होगा पेंट कि गुणवत्ता साधारण से निचे का नही होगा।

खिडकियॉः– लकड़ी के फ्रेम में लकड़ी के दरवाजा में या जेड मुलियन एंगल का फ्रेम सीसा के साथ।

फर्शः– मार्बले अथवा विट्रीफाईड टाईल्स (सोमानी का)।

शौचालयः– शयन कक्ष से जुडे एक शौचालय मे गर्म पानी का नल एस्को या मोक्सो/टाईल्स 7 फीट कि उचाई तक रंगीन लस्टर एवं उसी रंग का जमीन सभी शौचालय का साज़ोसामान आईएसआई मार्का का उपयोग होगा। किचेन का जमीन संगमरमर या विट्राफाईड का होगा।

भंडार घरः– निर्मित **wardrobe plate** जिसमें उरोक्त लकड़ी के काम के लिए जगह होगा।

रसोईघरः– हरे संगमरमर का कार्य प्लेटफार्म तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफार्म से उंचा रंगीन ग्लेज्ड टाईल्स।

बिजली व्यवस्थाः– मानक बिजली समाग्री के साथ **concealed P.V.C Conduit wring** शयन कक्ष में ए0 सी0 प्वाईट

उपरोक्त **specifications** मे **promoters/architect** द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्भव है।

अवर निबंधन कार्यालय पाटलिपुत्र (पटना)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

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

दिनांक– 23/01/2019 ई०।

साक्षयगण का हस्ताक्षर

(1.) MD AAMIR
S/o Md Nasim
Add-vill-Jamaluddin chak
Po+Ps- Khagaul, Patna-801105
Md Aamir
23/1/2019

(2.) ZAHID AHMAD
S/o- MOHAMMAD SHAMIM AHMAD
Vill- Jamaluddin chak. Khagaul
Patna, Bihar - 801105
AZ Ahmad
23.01.2019

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. मो० शमीम अहमद,
23/1/2019
2. मो० नसीम
23.1.2019
3. मुबेद पति मो० नसीम
23.01.2019
4. जमशीनबानो
23.01.2019
5. जमशीनबानो
23.01.2019

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
यासमीन प्रवीण
23-01-19



प्रारूपकर्ता

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

निबंधन अधिनियम
दानापुर पटना
मो० 9939/02

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.

The Document is kept pending for Commission

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 150000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 173000/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	3000	Liii	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-	23000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 24000

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

Registering Officer
Danapur

Date: 24/01/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 24th January 2019 by Md. Nasim S/O Late Md. Abul Hasnat by profession Others. Status - Executant

मो० नसीम
24/1/19

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:24/01/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Md. Aamir' age '25' Sex 'M', 'S/O Md. Nasim', resident of 'Jamaluddinchak, Ps-Khagaul, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 24/01/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 42 on page no. 443 to 464 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 7 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

Date: 16/02/2019 Token No. 1006 Year : 2019 Deed No. : 2145

SCORE 4.1 SCORE Ver.4.1

Registering Officer
Danapur

DEED NO: 2145

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

1/24/20

2/16/2019

DEPOSTI/PAY IN SLIP

State Bank of India

Date : 24/1/2019

Branch :

SB/CA/RD/OD/CC/TL/DL A/c No./Credit Card No.

3 0 9 7 8 9 4 9 6 1 9 8

Name Sonal

Tel. No

Amount Rs. 1000/- P.

Rupees in words One Thousand Only

Cheque No.	Date	Name of Bank & Branch	Rs.	P.
		Total	1000/-	

SWO / Passing Officer

Bihar toll free 24 Hours Call Centre No. 18004253800, 1800112211

Valid Upto	:	07/02/2019
GRN	:	BHR20190121403 7M
Department	:	Registration, Excise & Prohibitic
Office Name	:	Danapur
Financial Year	:	2018-2019
Treasury	:	Danapur

ACCOUNT HEAD DETAILS	AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DC	149000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENT	23000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESS	0.00
Total Amount : Rupees One Lac Seventy Two Thousan	172000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	MALKA BILDERS PVT LTD
Address	:	KHAGAUL PATNA

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK		
BANK Name	: SBI	CIN	REF No	CPMS323551
Branch	:	Date & Time : 23/01/2019 12:06:38 PM		
		Scroll No & Date :		

Cut Here ---------- Cut Here

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Serial No. 10548 Circle:-:Danapur

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हज़ार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000

Rs.1000

बिहार BIHAR

AC 162044

Serial No. 10548

Deed No. 10351

Govt. of Bihar

Sub-Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **24/07/2018** by **Farah Bano**
A Stamp Duty of Rs. **112000**/- 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. **10351** in Book No. **1**, Volume No. **191** on pages from **482** to **501** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **30** / Year **2018**

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

Date: 24/07/2018

Token No: 11136 /2018



विकास एकरारनामा

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक– 24/07/2018 ई० को

(1) फराह बानो दोख्तर मो० इदरीस मरहुम वो जौजे मो० नसीम अनवर।

(2) मो० अली हैदर हसन वल्द मो० शैफउद्दीन।

Farah Bano
24.7.18

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

(3) गौसिया सैफ दोख्तर मो0 शैफउद्दीन।

(4) मो0 साकिब फिरोज वल्द मो0 फिरोज अहमद मरहुम।

(5) सबी फातमॉ दोख्तर मो0 फिरोज अहमद मरहुम।

सभी का निवास स्थान– बड़ी खगौल, थाना एवं पत्रालय– खगौल, जिला– पटना, (बिहार), भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे जमीन मालीक के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने कि स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्व उत्तराधिकारी सम्मिलित होगें जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। Mob- 9934400148

और

मलका बिल्डर्स प्राईवेट लि0 खगौल, पटना जिसका निबंधन संख्या– U45309BR2018PTC038346 द्वारा प्रबंध निदेशक यासमीन फातमॉ जौजे रिजवानुल हसन, निवासी महल्ला– जमालउद्वीनचक, थाना एवं पत्रालय– खगौल, जिला– पटना, भारतीय नागरिक। जिन्हे आगे डेवेलपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकार्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें इनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। PAN- AALCM8814A,

यह कि उपर्युक्त सभी जमीन मालीको का प्रश्नगत जमीन मौजा– **सरारी**, परगना– फुलवारी, थाना– शाहपुर, सर्वे थाना एवं सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री एवं जिला– पटना थाना नं0– 44, (चौवालीस), तौजी नं0– 5473, खाता संख्या– 124 (एक सौ चौबीस), सर्वे प्लॉट संख्या– 1805 (एक हजार आठ सौ पॉच)

उपर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

एराजी 16 डीसमल, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख कि अनुसूची– 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची– 1 के वर्णित सम्पत्ति में सर्वे प्लॉट संख्या– 1805 कि कुल एराजी 16 डीसमल सर्वे खतियान में शेख गौहर अली वो शेख अबदुल वहाब वो शेख अबदुल शकुर पेशारान शेख धासी, का नाम दर्ज पाया गया है जिसमें सर्वे खतियानी रैयत शेख गौहर अली को अपना भाई शेख अबदुल वहाब वो शेख अबदुल शकुर से आपसी बंटवारा द्वारा बंटकर सर्वे प्लॉट संख्या– 1805 कि कुल एराजी 16 डीसमल एवं और भी अन्य दिगर सम्पत्ति के साथ खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ था। वो तिथि आपसी बंटवारा के दिन गौहर अली अपना जीवन काल तक काबिज दखील रहकर अपना जायज वारिश मात्र एक पुत्र मो0 इदरीस एवं सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

यह कि सर्वे खतियानी रैयत गौहर अली के स्वर्गवास के बाद इनके पुत्र मो0 इदरीस सभी सम्पत्ति पर काबिज दखील मालिक मुस्तकिल हुए वो मो0 इदरीस भी अपना जीवन काल तक काबिज दखील रहकर अपना जायज वारिश मात्र दो पुत्रगण मो0 अबु बसर वो अबु जफर एवं तीन पुत्रीगण जाकरा खातुन वो राविया खातुन वो फराह बानो एवं सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गये।

यह कि मो0 इदरीस के स्वर्गवास के बाद इनके पुत्रगण मो0 अबु बसर वो अबु जफर एवं पुत्रीगण जाकरा खातुन वो राविया खातुन वो फराह बानो सभी सम्पत्ति पर काबिज दखील मालिक मुस्तकिल हुए जिसमें राविया खातुन अपना एक पुत्र साकिब फिरोज एवं एक पुत्री सबी सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गई।

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

यह कि मो0 इदरसी एवं रविया खातुन के स्वर्गवास के बाद जाकरा खातुन एवं साकिब फिरोज एवं सबी फातमों एवं फरह बानो को दिनांक– 22/09/2012 ई0 को अबु बसर वो अबु जफर से आपसी बंटवारा द्वारा बंटकर सर्वे प्लॉट संख्या– 1805 में कुल एराजी 16 डीसमल खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ है। वो तिथि बंटवारा के बाद जाकरा खातुन अपना एक पुत्र मो0 अली हैदर हसन एवं एक पुत्री गौसिया सैफ एवं सम्पत्ति को छोड़कर स्वर्गवास कर गई ।

यह कि जाकरा खातुन के स्वर्गवास के बाद आज तक अनुसूचि संख्या– 1 में वर्णित सम्पत्ति पर जमीन मालिको स्वतंत्र रूप से सम्पत्ति के मूल सर्वाधिकारी वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति के उत्पतित आय को अपना उपयोग वो उपभोग मे लाते है वो हैं। और जमीन मालिको का नाम अंचल कार्यालय दानापुर के जमाबन्दी रैयत संख्या– 1484/ए0 पर दर्ज चला आता है। इस प्रकार जमीन मालिको को अनुसूचि संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति पर दखल–कब्जा का प्रमाण पूर्ण रूप से प्रमाणित है एवं इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए जमीन मालिक सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची – 1 में वर्णित जमीन के सम्बंधन में यह विश्वास दिलाये है कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार कोई स्वत्व दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

अंचल निबंधन कार्यालय दानापुर (बिहार)

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– 1 में विर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित अनुबंधं एवं शर्तो पर यह विकास एकरारनामा किया जायः–

(1.) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– 1 की जमीन पर पी० एम० सी०/नगर परिषद खगौल/नगर परिषद दानापुर अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

(2.) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति 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 बचनबद्व करते है कि अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

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

For MALKA ... LTD.
Director

(5.) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी मय किया गया कि प्री० एम० सी० / नगरपालिका खगौल अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **43 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता का **57 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्माण क्षेत्र आवासीय फलैट इत्यादि में होगा।

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

(7.) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के अन्नयन 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 बन्धंणो पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– 1 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, स्वरूप 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

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी0 एम0 सी0/नगरपालिका खगौल /अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

(10.) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी0 एम0 सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

(11.) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को अनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी0एम0सी0 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 सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभवित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी0एम0सी0/नगरपालिका खगौल द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

(13.) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्व 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

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से को पृथक् रूप 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 नहीं रहेगा।

(14.) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिकी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **43 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे प्रत्येक कोटि के घरों/फलैटों पर अर्थात् वे फलैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको **57 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को घ्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

(15.) यह कि यथातर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **43 प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु फलैट में जमीन मालिक का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल–जोल से

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

अवर निबंधक कार्यालय दानापुर (पटना)

होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

(16.) यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फलैट बनाकर और अन्यान्य **tenements** के द्वारा जो पी०एम०सी० और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत 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।

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

उपनिबंधन कार्यालय

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

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसी बिकी lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और अक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तातित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फलैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिकी मूल्य का हिसाब रखाना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियों 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 नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

G. इमारत कम्पलेक्स में फलैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फलैट/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 **57 प्रतिशत** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विकय पत्र निष्पादित करें।

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

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फलैट, पार्किगं स्थान और अन्य **tenements** इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फलैट इकाइयों/ **tenements** का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकारके नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी0एम0सी0/सक्षम अधिकारयों द्वारा स्वीकृत कराने के

अवर निबंधन कार्यालय

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

(v) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावो को अपने खर्च पर चुनौती देगे, तथा उक्त जमीन पर किसी प्रकार का ऋण होगी तो वह राशी जमीन मालिक के हिस्से से डेवेलपरस कटौती करेगे।

(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 उद्धेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्धद्ध है कि वे पूर्वोक्त धोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देनो अथवा निवटान करने का अधिकार होगा।

(18.) अचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Present) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन मं कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णाता के बाद जमीन कालिक और इमारत में उनके हिस्से की पुर्ण सुरक्षा कि व्यवस्था करते हुये 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 अन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतूष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण के लगाया जायेगा। जमीन मालिक को ऐसे खतो, उधारो और आवेदनो को जांच करे का अधिकार होगा।

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

(19.) इस अन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षो के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स मे निर्मित क्षेत्र का **57 प्रतिशत** बिकि योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेंगे।

(20.) डेवेलपर उक्त जमीन का अन्नयन " **मलका बिल्डर्स प्राईवेट लि0 खगौल, पटना** " के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम " **फातमॉ एण्ड इदरीस पैलेस** " होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायेगा तथा डेवलपर ही सरकार, पी0 एम0 सी0 / नगरपालिका खगौल एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन कम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, दुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा
निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति कि 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 अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिकी के निमित एकरारनामा इव्यादि निष्पादित करेंगें।

(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 एवं उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

(23.) पी0एम0सी0/ नगरपालिका खगौल/अन्य सक्षम प्राधिकार 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 बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण को प्रभावित करता है, वैजी हालत में पुर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के करण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

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

(25.) डेवेलपर पी0एम0सी0/नगरपालिका खगौल/अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियामों 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 sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी0एम0सी0/नगरपालिका खगौल/अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

(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 सुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

(28.) प्रस्तावित इमारम पी0एम0सी0/नगरपालिका खगौल/अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची नं0— 1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा— **सरारी**, परगना— फुलवारी, थाना— शाहपुर, सर्वे थाना एवं सब रजिस्ट्री दानापुर सदर रजिस्ट्री एवं जिला— पटना थाना नं0— 44, (चौवालीस), तौजी नं0— 5473, खाता संख्या— 124 (एक सौ चौबीस), सर्वे प्लॉट संख्या— 1805 (एक हजार आठ सौ पॉच) एसजी 16 डीसमल।

चौहद्दी

उत्तर :— सर्वे प्लॉट संख्या— 1804

दक्षिण :— सिवाना बड़ी खगौल।

पुरब :— सड़क।

पश्चिम :— सर्वे प्लॉट संख्या— 1799 एवं 1800

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.

Director

जमीन का मूल्य मो0:– 56,00,000/– (छप्पन लाख रूपया) मात्र है।

अनुसुची– 2

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा:– सक्षम विभाग, द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा एवं भुक्म अवरोधी।

सिविल कार्य:– प्रथम कोटी का सिमेंट बालू एवं मसाला।

परिसज्जन:– जमीन मालीक के हिस्से कि सभी दिवारी तथा भीतरी सतह से प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होंगी और बिरला सिमेंट के एक कोट के बाद वेदर कोट पेन्ट होगा।

दरवाजे:– दरवाजे का ढाचा सखुआ के लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला वाटर प्रुफ पलाई बोड ग्रीन कीट का होगा या गोदरेज का रेडिमेट डोर और उस पर दो तह सिंथेटिक इनेमल पेंट होगा पेंट कि गुणवत्ता साधारण से निचे का नही होगा।

खिडकियॉ:– लकड़ी के फ्रेम में लकड़ी के दरवाजा में या जेड मुलियून एंगल का फ्रेम सीसा के साथ।

फर्श:– मार्बल अथवा विट्रीफाईड टाईल्स (सोमानी का)।

शौचालय:– शयन कक्ष से जुडे एक शौचालय मे गर्म पानी का नल एस्को या मोक्सो/टाईल्स 7 फीट कि उचाई तक रंगीन लस्टर एवं उसी रंग का जमीन सभी शौचालय का साजोसामान आईएसआई मार्का का उपयोग होगा। किचेन का जमीन संगमरमर या विट्राफाईड का होगा।

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

अपर निबंधन कार्यालय (पटना)

भंडार धरः– निर्मित **wardrobe plate** जिसमें उरोक्त लकड़ी के कमि के लिए जगह होगा।

रसोईधरः– हरे संगमरमर का कार्य प्लेटफार्म तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफार्म से उंचा रंगीन ग्लेज्ड टाईल्स।

बिजली व्यवस्थाः– मानक बिजली समाग्री के साथ **concealed P.V.C Conduit wring** शयन कक्ष में ए0 सी0 प्वाईट

उपरोक्त **specifications** मे **promoters/architect** द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल सम्बभव है।

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

दिनांक–

साक्षयगण का हस्ताक्षर

Anwar Siddique
- Md. Mobin Siddique
Add- New Patharpur
Police Colony PO-Anisabad
PS. Gardanibag
Ds. Patna. 2
24/7/18

SABA NASEEH.
S/O MD. NASIH ANWAR
Flat no 304 Jami
Apartment, Mohalla
Shellwari Shaif
24/07/18.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Farah Bano
24.7.18

M. Ali Haidar Hasan
24/07/18

G. Ghosia. SIF
24.7.18

Sabi Fatma

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

24.7.18

24/7/18

24.7.18

निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)
दस्तावेज जाचाँ

प्रारूपकर्ता

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

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. 112000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 131500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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	0	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: 24/07/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 24th July 2018 by Farah Bano W/O Md. Nasim Anwar by profession House Wife. Status - Executant

Farah Bano
24.7.18

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:24/07/2018**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Anwar Hussain Siddiqui' age '34' Sex 'M', 'S/O Md. Mobin Siddiqui', resident of 'Police Colony, Anisabad, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 24/07/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 191 on pages on 482 -501, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-30 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 24/07/2018

Token No. : 11136 Year : 2018 S.No. : 10548 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 10351

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director

7/24/201

8542

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	07/08/2018	Date	:	23/07/2018 11:27:47 PM
GRN	:	BHR2018071442208M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Danapur	To	:	
Financial Year	:	2018-2019			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	111000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Lac Thirty One Thousand Only	131000.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (If any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	MALKA BUILDERS PRIVATE LTD
Address	:	JAMALUDDINCHAK KHAGAUL PATNA

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	: SBI	CIN	null	REF No	CPI9194147
Branch	:	Date & Time	: 23/07/2018 11:27:47 PM		
		Scroll No & Date	:		

21 JUL 2018

Anwar Siddique
24/7/18

For MALKA BUILDERS PVT. LTD.
Director