Serial No. 7102 Deed No 6981

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

This document was presented for registration on **18/07/2023** by **Arun Kumar**
A stamp duty of Rs. **254380**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted executing before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **6981** in Book No. **1**, Volume No. **155** on pages from **213** to **228** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **24** / Year **2023**

Signature with Date
(Arunda)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 18/07/2023 Token No: 7214 /2023

18/7/2023

18/07/2023

(3)

टिक सूची चेक्ड पंजीयित डिस्ट से मिलान किया।

18/7/2023

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 18/07/2023 2023 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. लेख्यकारीगण (भू-स्वामी) का नाम एवं पूरा पताः-

1..**श्री अरूण कुमार,** (PAN:-GOKPK2264G, AADHAR No:-9823-4830-6296.). 2.**श्री रणधीर कुमार,** (PAN:-BAOPK8946G, AADHAR No:-6130-0394-8213.), 3.**श्री राकेश कुमार,** (PAN:-CNFPK4527A, AADHAR No:-7021-7888-4257), 4.**श्री मनीष कुमार,** (PAN:-DRCPK9712F, AADHAR No.-6657-5547-0512), सभी पिता-स्व0 देव प्रसाद सिंह उर्फ स्व0 मोरा सिंह. सभी निवासी-ग्राम-ढिबरा, पत्रालय-नरगदा, थाना-शाहपुर, जिला-पटना. पिन-८०११०५ राज्य-बिहार, सभी भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे **जमीन मालिकगण** के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें आगे **"जमीन मालिकगण/लेख्यकारीगण/भूखण्ड-स्वामी/प्रथम पक्षगण"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। **(Mob:-8294775943)**

(1) अरुण कुमार 18/7/2023

(2) रणधीर कुमार 18.07.2023

7214 Reg. Year 2023 Serial Number 7107 Book Number 1/981

	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
nt	Manish Kumar Singh (Dir.)						

Manish Kumar Singh 18/07/2023

Presented By Arun Kumar

Sig अरुण कुमार 18/7/2023

Executant Arun Kumar

Sig अरुण कुमार 18/7/2023

	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Manish Kumar					
Executant	Rakesh Kumar					
Executant	Ranchir Kumar					

Sig. मनीष कुमार 18/7/2023

Executant Rakesh Kumar

Sig राकेश कुमार 18.07.2023

Executant Ranchir Kumar

Sig. रणधीर कुमार 18.07.2023.

Identified By Santosh Kumar

Sig. संतोष कुमार 18/7/2023



सही अरुण कुमार 18/7/2023

एवं

2. लेख्यधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पता:-

M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) एक कंपनी जो कम्पीनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45309BR2022PTC059127**, जिसका पंजीकृत कार्यालय - प्लॉट नं0-739, आई0ए0एस0 कॉलोनी, नियर आर.पी.एस. मोड़, बेली रोड़, दानापुर, पिन-801105, बिहार, द्वारा निदेशक नामतः **श्री मनीष कुमार सिंह (Sri Manish Kumar Singh) (Mob:-9472002400)**, पिता- श्री नागेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान- निचली रोड़, मठ लक्ष्मणपुर, कोयरी टोला, धानुकी, जिला-पटना, पिन कोड-800007, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें **द्वितीय पक्षगण/विकासक/लेख्यधारी** के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है। **(PAN:-AAJCK6872C)**

संदर्भ

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खण्ड श्री हरिहर महतो की खतियानी संपत्ति है। हरिहर महतो से उक्त संपत्ति उनके पुत्र जाफर सिंह के कब्जे में आयी। पुनः जाफर सिंह के मृत्यु के उपरान्त उक्त संपत्ति राधे सिंह के नाम आयी। राधे सिंह के दो पुत्र हुए 1. शिव नारायण प्रसाद एवं 2. देव प्रसाद सिंह उर्फ मोरा सिंह। पुनः दोनों भाईयों के बीच दिनांक-31-12-2012 को सभी संपत्तियों का बंटवारा हुआ जिसके तहत उक्त भू-खण्ड देव प्रसाद सिंह उर्फ मोरा सिंह के हिस्से में आयी। देव प्रसाद सिंह उर्फ मोरा सिंह के मृत्यु उपरान्त उक्त जमीन उनके चार पुत्रों क्रमशः अरूण कुमार, रणधीर कुमार, राकेश कुमार एवं मनीष कुमार (जमीन मालिकगण/ लेख्यकारीगण/ भूखण्ड-स्वामी/ प्रथम पक्षगण) के हिस्से में आयी। जिस पर प्रथम पक्षगण स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल-कब्जा में रहते चले आ रहे हैं तथा उक्त सम्पत्ति से संबंधित भू-राजस्व रसीद जमीन मालिक/प्रथम पक्षगण के पिता के नाम से कटता चला

For KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Manish Kumar Singh
18/07/2023

का रहा है, जिसका जमाबंदी नं० 4 [illegible] वर्तमान 4, पृष्ठ सं० 136 है। इस प्रकार उक्त लेखन संपत्ति पर प्रथम पक्षगणों का कानूनी हक को हिस्सा बराबर हुआ। अतः जमीन मालिकगण/प्रथम पक्षगण को इस लेखन संपत्ति का स्थानांतरण करने एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है जिस पर प्रथम पक्षगण ने अपने परिवार के सभी सदस्यों की सहमति एवं रजामंदी से यह स्थानांतरण करने द्वितीय पक्ष विकासक के साथ निष्पादित करने का फैसला लिया है।

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

यह कि उपयुक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्षगण की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन एवं इसके अगल-बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर ने जमीन मालिकगण को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकगण को क्षति नहीं पहुंचाएंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर वचनबद्ध हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन एवं इसके अगल बगल की जमीन को सम्मिलित करके बहु-मंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक/प्रथम पक्षगण एवं भवन निर्माता/विकासक/द्वितीय पक्ष की बीच यह भी तय किया

ARIHANT DEVELOPERS & INFRASTRUCTURE
ABOVE LOVELOCK PRIVATE LIMITED

गया कि पी.एम.सी. नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिकगण का हिस्सा 50% (पचास) प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का हिस्सा 50% (पचास) प्रतिशत कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट आवासीय इत्यादि में होगा।

6 यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया सह एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया:

7 यह कि जमीन मालिकगण, डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर, जमीन मालिकगण से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं, उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-। में वर्णित है।

8 यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके बनाए जाने वाली बहु-मंजिला इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो कि प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जावेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर Architect के द्वारा अधिकतम अनुमान्य एफ.ए आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति हेतु पी.एम.सी. नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

9 यह कि जमीन मालिकगण इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी. नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार और कोई प्राधिकारी अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपरोक्त कार्य में संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

10 यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिकगण डेवलपर को उनके कार्यकारियों अधिकारियों एजेन्टों को उक्त जमीन के संबंध में

18/7/2023

18/07/2023

18/07/2023

प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य, भूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद विकासक को स्वतः प्राप्त होगी।

11. यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा नक्शा स्वीकृति होने एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृत होने की तिथि से 05 वर्ष 06 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

12. यह कि जमीन मालिकगण सहमत और वचनबद्ध है कि 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 एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से विक्रय/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिकगण के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिकगण इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

14. यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिकगण को 50% प्रतिशत हिस्सा सुपूर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के

DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Director

घरों / फ्लैटों/आवासीय पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग हैं और स्वयं डेवलपर या उनके नामित अपने हिस्से के आनुपातिक आधार पर 50% प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे।

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" पर जमीन मालिकगण को 50% प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिकगण और डेवलपर दोनों द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जाएगी।

16. यह कि डेवलपर को उक्त वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट/आवासीय बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, Deeds, Matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के

(1) मनीष कुमार 18/7/2023
(2) अर्चना कुमार 18/07/2023
(1) अर्चना कुमार (2) रणधीर कुमार 18.07.2023. 18/7/2023

लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

घ. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकगण 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 संपत्ति 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 डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ इस एकरारनामा के निबंधित होने के उपरान्त प्रथम पक्ष अनुसूचित भू-खंड से संबंधित सभी मूल दस्तावेज द्वितीय पक्ष को हस्तगत करा देंगे।

च. इमारत कॉम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदनें वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तिय संस्थाओं से ऋण लेने का अधिकार होगा।

छ. जमीन मालिकों ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकता है।

ज. डेवलपर 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 जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम.सी./नगर परिषद् बालापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के

DEVELOPERS PRIVATE LIMITED

18/7/2023 (1) मनीष कुमार (2) रणधीर कुमार 18.07.2023

चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिकगण डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

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 कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिकगण उसका भुगतान करेंगे।

vii. कि जमीन मालिकगण उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत डेवेलपर को सौंप देंगें और पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्यवाही नहीं करेंगे।

viii. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से के फ्लैटों को बेचने, गिरवी (Mortgage) रखने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र को बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने, पट्टा पर देने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार विकासक का होगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED** (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डर्स एण्ड डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण Project का नाम **"VASHUNDHARA MANSION"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

DEVELOPERS PRIVATE LIMITED

18/07/2023

18/7/2023

18/07/2023

18.07.2023.

21. जमीन मालिकगण अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

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

24. यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि उक्त जमीन के अगल-बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों को उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता विस्तापित परियोजना से होकर जाने हेतु स्वतंत्र होंगे।

25. डेवलपर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे।

26. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य Civil, बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं कराने में जमीन मालिकगण को कोई आपत्ति नहीं है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिकगण के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

28. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिकों को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Director
18/07/2023

(1) अनीष कुमार 18/7/2023
(2) रणधीर कुमार 18/07/2023
(3) संजय कुमार 18/07/2023

29 परन्तावेत इमारत पी.एम.सी./अन्य परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशेषताओं के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसुची-1

मौजा-23 125 डिसमिल जो समतुल्य 7.4 कट्ठा, परती वासासीलेक भूखण्ड, जो सर्वे मौजा हिस्सा, परगना फुलवारी, थाना-शाहपुर, जिला पटना, अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है, जिसका **थाना नं0-33, तौजी नं0-5709, खाता नं0-87, सर्वे प्लॉट नं-435** का अंश भाग है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :-सर्वे प्लॉट नं0-435

दक्षिण :-सर्वे प्लॉट नं0-432 वो 433.

पूरब :-सर्वे प्लॉट नं0-437 वो 438

पश्चिम :-सर्वे प्लॉट नं0-434

उपर्युक्त सम्पति के म्युल्यन दर पंजी के **कोड नं0-154** एवं **जोन-2** पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो0-1,27,18,750/-(रू एक करोड़ सतांईस लाख अट्ठारह हजार सात सौ पचास मात्र) रू0 है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसुची-2

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय **एवं ढांचागत विवरणः-**

ढांचा :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी.या सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी फ्रेम भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार ढांचा एवं उच्च कोटि का सरिया लगेगा।

Civil कार्य :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (ए.सी.सी./अल्ट्राटेक/ लाफार्ज/बिड़ला), ईंट, बालू, सही एवं अन्य मसाला।

परिसज्जन :-फ्लैट के हिस्से की सभी दीवारें तथा भितरी छत में प्लास्टर, वालपुट्टी, एशियन पेन्ट या अन्य उच्च कोटि का पेन्ट प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला या अन्य उच्च कोटि की पुट्टी से होगी।

- DEVELOPERS PRIVATE LIMITED

Director

18/07/2023

(1) अरुण कुमार (2) दयानिधि कुमार 18.07.2023

(3) लालजी कुमार 18.07.2023

(4) सर्वेश कुमार 18/7/2023

दरवाजे :–दरवाजे का ढांचा लकड़ी, लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला डिजाईनर एवं सभी डोर में गोदरेज या अन्य उच्च कोटि का लॉक एवं हैंडिल लगेगा।

खिड़कियाँ :–फ्लैट की सभी खिड़कियों में एल्युमिनियम सलाईडिंग विन्डो लगेगा।

फर्श :–कजारिया या सोमानी या अन्य उच्च कोटि का टाइल्स को सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में लगाया जाएगा।

रसोईघर :–काला संगमरमर का कार्यकारी Platfrom तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platfrom से 24" ऊँचा स्मीन Glazed टाइल्स का होगा।

शौचालय :–मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान हिन्दवेयर, पैरीवेयर, जगुआर या अन्य उच्च कोटि का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का फर्श एंटी स्कीड टाइल्स का होगा।

बिजली व्यवस्था :–ISI मानक बिजली सामग्री (Havels, Anchor, Greatwhite या अन्य उच्च कोटि) के साथ Concealed पी.वी.सी. Conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट होगा।

लिफ्ट :–छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI मार्क होगा।

जमीन के अनुकुल स्वीमींग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जाएगा।

उपयुर्क्त Specification में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची–3

जमीन मालिकगण के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी.वी. तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ड्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Director

18/07/2023

3. सोसाइटी द्वारा लिया गया मेंन्टेनेंश खर्च से सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।

4. फ्लैट के अंदर **Concealed** बिजली, जिसमें ताँबा का तार होगा।

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।

गवाआन्

1. संतोष कुमार
पिता विद्या सागर सिंह
ग्राम पत्तारी चक
थाना सदर
जिला पटना
18/7/2023

2. अरुण कुमार
पिता स्व० [illegible]
ग्राम - महिमापुर
पो० - जमालपुर
थाना - शाहपुर
जिला - पटना
18/07/2023

अस्पष्टकर्ता
[illegible]
25/9/22

1. अरुण कुमार
18/7/2023
(अरुण कुमार)

2. रणधीर कुमार
18.07.2023
(रणधीर कुमार)

3. राकेश कुमार
18/07/2023
(राकेश कुमार)

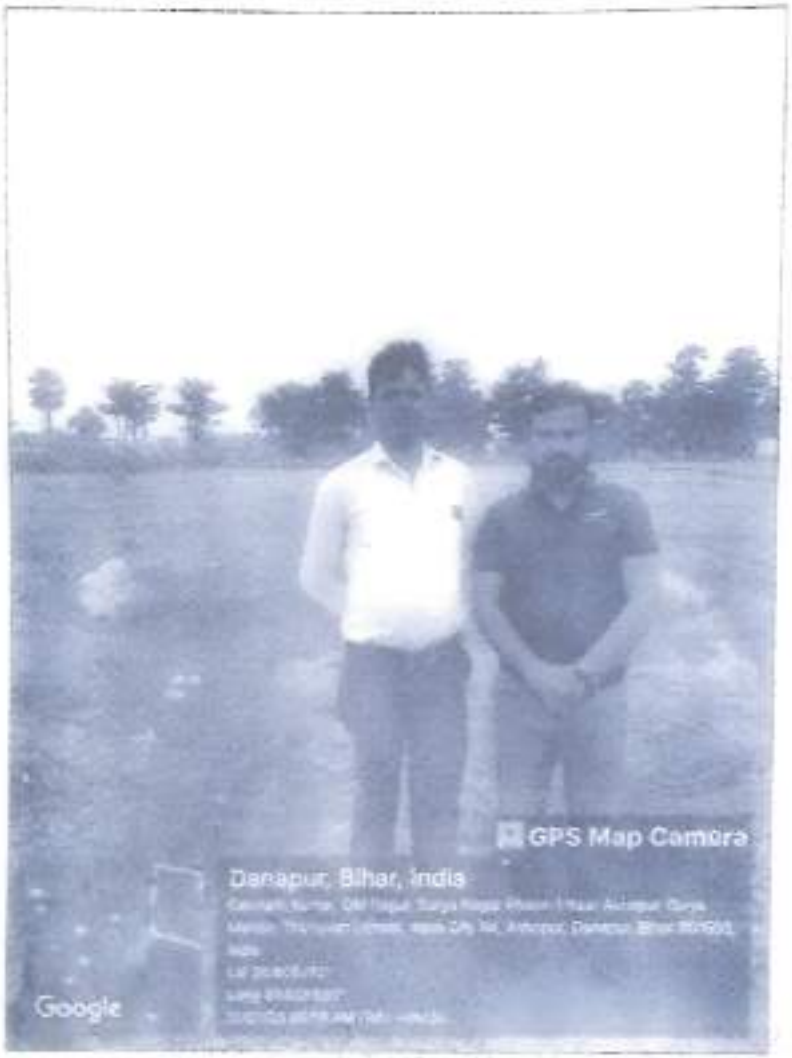
4. मनीष कुमार
18/7/2023
(मनीष कुमार)

प्रथम पक्ष/जमीन मालिक का हस्ताक्षर

ADARSH PROMOTERS BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Manish Kumar Singh
18/07/2023
(मनीष कुमार सिंह)
द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्ता का हस्ताक्षर

लेखकारी का हस्ताक्षर

1. अरुण कुमार 18/7/2023
2. [illegible] 18.07.2023
3. [illegible] 18.07.2023
4. [illegible] 18/7/2023

Endorsement of Certificate of Admissibility

...ible under Rule 5 : Duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp ...1899, Schedule I or I-A, No. 05. Also admissible under sect on 35(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 254380/-	Amt Rs 0 By N J Stamp Paper	Rs 0/-
Addl Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt paid through Bank Challan	Rs 274880/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	19000	A	0	H(i)	0	K (a)	0	L	0		
	A8	0	D	0	H(ii)	0	K (b)	0	L	0		
	A9	0	DD	0	I	0	K (c)	0	M(b)	0		
	A10	0	E	1000	J	0	K 2	0	N(a)	0		
	B	0	H(a)	0	J2	0	L	0				

TOTAL 20000

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 18/07/2023

Endorsement under section 52

Presented for registretion at Registration Office, Danapur on Tuesday, 18th July 2023 by Arun Kumar , Late Deo Prasad Singh , by profession Others, Status : Executant

अरुण कुमार
18/7/2023

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:18/07/2023**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar' age '47' Son 'M. 'Vidya Sagar Singh', resident of 'Chamarichak, Jamsaut, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 18/07/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 15 at Page No. 213 - 228, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-24 year 2023 .The document no. is printed at the First page of the document

Registering Officer
Danapur

Date : 18/07/2023

Token No. : 7214 **Year :** 2023 **S.No. :** 7102 **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . :** 6981

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300495798
Certificate Issue Date	:	18-Jul-2023 02:59 PM
GRN No	:	BHR20230700521175E, BHR20230700550675E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2300005738
Party Name	:	KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILD AND DEV PVT LTD
Purchased by	:	KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILD AND DEV PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	254380 (Two Lakh Fifty Four Thousand Three Hundred Eighty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discote SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	274880 (Two Lakh Seventy Four Thousand Eight Hundred Eighty Only)

IN 300495798888

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.



भारत सरकार
Government of India

Santosh Kumar
DOB: 08/01/1970
Male

3875 8481 6132

आधार - आम आदमी का अधिकार



Unique Identification Authority of India

Address:
S/O: Vidya Sagar Singh, Chamari Chak, Jamsaut, Patna, Jamsaut, Bihar, 801503

3875 8481 6132

1800 ... 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

संतोष कुमार
18/7/2027

Serial No. 1382 Deed No. 1256

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

This document was presented for registration on **01/02/2024** by **Binod Lal**
A stamp duty of Rs. **132000/-** and other fees of Rs. **25525/-** has been paid in it
The document was found admissible. The names, photographs and 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 **1256** in Book No. **1**, Volume No. **29** on pages from **57** to **72** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **5** / Year **2024**

1/2/2024

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

Date: 01/02/2024 Token No: 1435 /2024

T/1435/24

SCANNED BY

(Development Agreement)

This development agreement executed and entered into on this 1st day of February, 2024.

BETWEEN

1.Land Owners name and address:

1. **MR. BINOD LAL,** Adhar No -7684 4644 4021, PAN AASPL6757F. Age-60Years. 2. **MR. VIKASH LAL.** Adhar No -7673 2198 8704 PAN- ABFPL8086P. Age-56Years, and

Vikash Lal 01.02.2024

Manish Kumar Singh 01.02.2024

Binod Lal 1/2/2024

Vikash Lal 1/2/2024

er 1435 Reg. Year 2024 Serial Number 1382 Deed Number 1256

Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Ms. Kunwar Prithviraj Singh Builders And Devlopers Pvt. Ltd. Through Manish Kumar Singh (Director)						
Executant Bijendra Lal						
Presented By Binod Lal						
Executant Binod Lal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Executant Vikash Lal						
Identified By Ramesh Kumar						



Binod Lal
01/02/2024

3. MR. BIJENDRA LAL Adhar No - 7592 9577 3285, PAN- ACKPL1305R, Age-53Years, all three are son of Father- Late Banshi Lal and Mother- Late Lalmuni Devi, residing at Vill Usri, Post- Sikarpur, P.S - Shahpur, Distt - Patna, State- Bihar, Pincode- 801105 Mob. 9661605972, by Nationality Indian, hereinafter collectively called and/ or referred to as the **"LAND OWNER"** (which expressions shall unless to be repugnant to the context or meaning thereto, mean and include their heir, Administrators, Executors, legal representatives and / or successors-in-interest) of the **FIRST PART**.

AND

2. Developer Name and Address:

M/S KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED, a company incorporated under the provision of companies Act., 1956, whose registration no. is **U45309BR2022PTC059127** having its registered office at, Plot No. 739, IAS Colony, Near R.P.S More, Bailey Road, Danapaur, Pincode- 801105, Patna, Bihar, through its Director **Sri Manish Kumar Singh** son of Sri Nagendra Kumar Singh, resident of Nichali Road, Math Laxmanpur, Koiri Tola, Dhanuki, Distt.-Patna, Pincode- 800007, hereinafter called and referred to as the **"DEVELOPER"** (which expression shall unless repugnant to context or meaning thereto mean and include it's Administrators, executors, assigns, legal representatives and /or successors-in-office) or the **SECOND PART**.

PAN- AAJCK6872C

Whereas, as the property of Schedule no.- 1 fully described at the foot of this deed is the Purchased property of the land owner which was purchased by the mother of first party Lalmuni Devi, W/O Babu Banshi Lal, From Sri Gopal Singh S/O Late Babu Ram Das Singh, Resident of Gram- Dhibra, Thana- Danapur, Haal Thana – Shahur, Distt - Patna, Bihar by Deed No - 2895, Dated 23-06-1975 whose Book No - 1, Volume No - [illegible] Pages No. from 167 to 169, which is

Sign. of Executant

registered in Sub- Registry Office Danapur, Patna. That Lalmuni Devi, W/O Babu Banshi Lal after death of both, the property will divided into four equal parts and go to their four sons respectively 1. Binod Lal 2. Vikash Lal 3. Bijendra Lal and 4. Ravindra Lal. At Present out of the above four brothers, three brothers 1. Binod Lal 2. ViKash Lal and 3. Bijendra Lal are presenting this deed to the land developer to enter into a development agreement. Since then all the Land Owner came in actual, physical, possession over the land fully described in Schedule no - 1 at the foot of this deed and Paying rent receipt related to above mentioned land by the name of their mother Lalmuni Devi to the State of Bihar through Circle Office, Danapur vide Jamabandi No - 91, Bhaag Vartaman- 1, Pristha No.- 68187.

And whereas, the said land owner expressed his/her/their desire to develop the landed property and to construct multi-storied residential/commercial building on Municipal Survey Plot no. 435, Khata No. 87, Tauzi No. 5709 situated at Mauza- **Dhibra**, Halka- **Jamsaut**, P.S.- **Shahpur**, Distt- **Patna**, measuring an area of 12 **decimals**, is competent enough to give the aforesaid land on conversion basis to the aforesaid developer.

(A)It is further represented and declared by the Land Owner:-

(i) That the said property is under their exclusive possession with absolute right, title and Interest, free from all encumbrances to transfer land convey the whole or part of the said Property, having a fully marketable title thereby.

(ii) That the land owners have not created any encumbrances on the said property or any part thereof by way of sale, mortgage, exchange, lease, trust, assessment, rights, gifts, liens, leave land license **permission, rent,** possession, charges inheritance or any other encumbrances whatsoever.

(iii) That no notice or notification for acquisition/requisition under any of the statutes of the past or presently in force, have been received, served or passed by the P.R.D.A. (dissolved)/PMC/Competent Authority, the PMC, Income Tax

Sign. of Executant

01/02/2024

Department or any other government authorities, for acquisition or Requisition of the said property or any part thereof.

(iv)That there are no attachments, either before or after judgment and there are no claims, demands, suits, decrees, injunctions, orders, notice, petitions, or adjudication orders affecting the said property or any part thereof.

(v)That the land owners have not entered in the past in any agreement for sale or development of the said property or any part thereof nor have made any arrangement with anyone whatsoever regarding the said property or any part thereof.

And whereas, the land owners are interested in getting constructed multi-storied residential/commercial **Units** on the said property and acquirebuilt up area in the shape of, residential/commercial Units, parking spaces, etc as consideration for the value of the landof the said property when conveyed by the land owners to the Developer.

(B)The aforesaid developer, offered to develop and construct at its own cost, a multi-storied residential/commercial building on the said property of the land owners (hereinafter referred to as the said building) and the land owners wanted and agreed to acquire Units, and other built-up area of the said building as consideration for the part of the said property to be conveyed by the land owners to the developer or its nominees etc.

(C)As a result of the negotiations between the parties hereto and on the representation and declarations made by the land owners as herein recorded, an agreement for development of the said property by the aforesaid developer has been arrived at between the parties hereto upon terms and conditions hereinafter appearing.

NOW THESE PRESENTS WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED TO BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:-

(1)The aforesaid land owners do hereby appoint the aforesaid Developer as the Developer of the said property and irrevocably grant to the Developer, who hereby accepts from the Land Owners the exclusive right, possession and license to develop the said property fully described in the Schedule-I hereunder

Sign. of Executant

01/02/2024

written in the manner and on the terms, conditions and stipulation hereinafter mentioned.

(2)That the entire area of land given in Schedule-I of this agreement shall be handed over to the developer for construction of a multistoried residential/commercial building complex and the entire cost to be incurred for construction of the same shall be borne by the Developer. The developer will construct the proposed building as per the sanctioned building plan of the PRDA (dissolved)/PMC/Competent Authority.

(3)That the developer will be exclusively responsible for any accident or incident to be caused during the period of construction and they will be responsible and answerable before court of law for the same. The Land Owners will not be responsible for the same in any way.

(4)That the entire multistoried building shall be constructed by the developer and the entire cost to be incurred for construction shall be borne by the developer including the cost of sewerage, drainage with all fittings, amenities, electric fittings, water connection, electrification, generator, lift, intercom etc. till the final finishing and completion of the entire building to make them habitable for the Land-Owners and other inmates of the building.

(5)The name of the proposed multistoried residential building complex shall be "**VASHUNDHARA MANSION**" or as mutually agreed upon by both the parties.

(6)That the developer agreed to hand over 50 percent) of the total super-built up area to the land Owner in consideration of the cost of land and building in shape undivided share with all right, title and interest in the said building. For the use and occupation of the Land Owners as absolute Owners the all right and absolute title and possession over the same with an exclusive right to transfer, convey, sell grant lease or otherwise alienate their interest to any person or persons, association of person, firm, body corporate etc. on such terms and conditions as they may deem fit and proper. That the developer will first hand over possession of the constructed owner's area to the owner with all a

Sign. of Executant

01/02/2024

(7)In case Owner s 50% of thebuilt-up area is not covered in the form of the complete Units taken, the developer will have to pay the equivalent market price to the Land Owners for the area

(8)That similarly, the developer will retain 50 % of the total built-up area In the shape of Units and car parking spaces in consideration of cost of construction with an absolute, right, title and interest and may transfer, convey sell, grant lease of otherwise alienate their interest to any person or persons, association of person, firm, body corporate etc on such terms and conditions as they may deem fit and proper Both the land Owners and the developer will have absolute right, title and interest over their respective shares of super built-up area

(9)That it is further agreed by the parties that any alteration in the approved building plan within the parameter of the PRDA (dissolved)/PMC/Competent Authority building rules and regulation which may be deemed necessary during or after the sanction of the building plan shall be done by the developer with the prior consent of the land-owners and the developer may alter such changes at its own risk and expenses If any further construction will be made then the same shall be distributed between the land owners and developer as per the above mentioned share In case the entire building is required to demolish or is razed as a result of natural calamity and the building becomes inhabitable, all Owners, Developers and Purchasers, title holders to the building will have proportionate share of land But no individual title holder is entitled to demolish his/her/theirUnits or building and demand share in the land

(10)That the certificate of the architect regarding measurement of the built-up area, built-up area and common service area will be final and binding on both the parties

(11)The Land Owners shall, after the execution of this agreement allow every facility to the Developer, their staff, Engineers, Architects, workers etc to enter upon the said property to enable the Developer to carry out various development works as stipulated in this agreement

Vijaya Laxmi Lal
01.02.2024

Vijay Kumar Lal
01.02.2024

Sign. of Executant
01/02/2024

(12)That the builder/developer will develop and construct the proposed building with all amenities therein on and thereon and give peaceful vacant possession of the Owner's area to the Owners within **5 Years and 6 Months** from the date of sanction of the building plan, with further grace period of 6 Months

(13)That the developer shall develop the said property themselves or through any agency, company etc of their choice at their own cost and will be responsible for the development of the said land. but the Owners will have the right to inspect the development and construction of the said multistoried building The developer will use the standard materials as specified in schedule-II

(14)That the Land Owners is entitled to verify and supervise the quality of materials to be used for construction of the building If the Land Owners find that the materials used for construction is not up to the marks and not of good quality then he should intimate the same to the developer and suggest to use better quality materials

(15)The Owners shall at no time demand further sum of premium or any interest in any dealing regarding sale of Developer's area and the Owners shall, if necessary execute all such deeds and documents as may be required by the developer in this regard,

(16)From the date of delivery of possession of Owner s area to the Ownersor its allottees and the Developer and /or its allottees shall jointly have or be deemed to have undivided right, title and interest over the total land of the said properties in the proportion of their respective share in the said building even without any further act, deed, matter done by the Owners in this regard

(17)The Land Owners hereby undertake not to sell, dispose of, alienate, charge, encumber, sublease or otherwise transfer the said land and/or property or any part thereof and further undertakes not to do any act (s), deed (s) matter (s) or thing (s) as shall be in breach of terms of this Development Agreement save and except putting the said Developers thereon for the purpose of development pursuant to this development agreement. The [illegible] not no point of time after the

Sign. of Executant

01/02/2024

commencement of development activities of the said property as per the agreement try to dispossess the said developer directly or indirectly from the said property.

(18)The developer shall be entitled to enter into agreement for sale, or otherwise allot UNITS in the Developer's area in the said building and which does not form part of the Owner's area whenever required by the Developer.

(19)Similarly the Owners shall be fully entitled to enter into agreements for sale or otherwise allot UNITS comprised in the Owner's area in the said building and which does not form part of the Developer's area, whenever required by the Owner.

(20)A separate list of detailed specifications for the said building in schedule- II is part of this Development Agreement.

(21)After the Registration of this Development Agreementthe Owner and Developers shall be entitled to sell or enter into agreement for sale or other agreement or mortgage their shares directly to its prospective buyers or any financial Institutions.

(22)That after the completion of the construction of the building projectdeveloper/promoter/landowner shall be absolute owners of their respective shares and they will be entitled to sell/transfer as per Provisions of The Bihar Apartment Ownership Act, 2006 u/s 5 (1) & 5 (2) and others.

THE DEVELOPER FURTHER UNDERTAKES:-

(A)That they will not do any act of commission, omission, expressly or impliedly, directly or indirectly by which the Owner's right, title and interest over the said property may in any manner be adversely affected until the developer has given delivery of possession of the Owner's area to the Owners.

(B)To indemnify the owners and always keep them indemnified and harmless in respect of all claims, damages, compensation or expenses payable in consequences of any injury or accident sustained by any workman, artisan or invitees or other person whether in the employment of the developer or not while in or upon the said property and during the period of construction of the said building thereon.

(C)The Owners and the developer hereby agree that in case in future, at any time, due to relaxation in the building bye-laws if it is possible to construct any extra built-up area beyond the area

Sign. of Executant

01/02/2024

already sanctioned by the PRDA (Dissolved)/PMC/Competent Authority, shall be distributed between the Owners and Developer in the same proportion, as mentioned herein above

(D)The Owners will deliver to the developer and/or its duly authorized representative, certified copies/photo copies of all original title deeds documents and papers relating to the said property for complete examination of the Owner's title thereto and the Owners agree to co-operate with the developer in such examination of the Owner's title and to answer and/or comply with all reasonable requisitions that may be made by the developer and/or its representative in this regard to establish a marketable title to the said property

(E)The developer shall be entitled to retain only photocopies/Certified copies of the original documents pertaining to the said property including title deeds etc however the original documents will be produced by the Owners for inspection and photocopies will be given whenever required by the developer However finally all the original documents shall be handed over to the Owner's society/association of Owners/allottees of UNITS.

(F)The construction of the said building will be super deluxe quality and the detailed specification is to be attached and part of the agreement and if the developers manage to construct any additional area (within the approved norms) more than the mentioned total area, the Owners and the developers will share the additional area in said ratio i.e. 50% (Fifty percent) in the residential constructed area to the land owner and 50% (Fifty percent) in the residential constructed area to the developers

(G)The developer may form as it deems proper, a Co-operative housing society/association of persons, and body corporate etc. for maintenance of common services of the building And in due course, the unit Owners and their nominee(s) shall become members of such an organization formed by the developer and the unit Owners, their nominees, respective agents, servants, licenses, tenant etc shall be bounded to abide by the rule and regulation as be formed by the developer or the organization from time to timeand they shall be bound to contribute towards the costs of formation of such organization as well as to pay the

Sign. of Executant

01.02.2024

regular maintenance charges as may be fixed and revised from time to time by the developer for the maintenance and management of the entire building complex.

(H)The common area shall jointly be owned by all the Unit Owners of the said building with equal entitlements to use all common areas and facilities extended for utilization by the occupants of the said building on the said terms and conditions applicable to all, for such utilization. No unit Owners/s of any part of the said building will have any exclusive right, title and interest over the common areas and common facilities except the right of common use.

(I) The Owners agree that if any levy is imposed by PRDA (Dissolved)/PMC or any other public body or bodies or the government for the development/ betterment of the area in which the said property is located or any other levy becomes applicable on the said land or the building thereon then the same shall be paid by the Owners and the developer (or its allotties) jointly in the same proportion as their respective shares of super built-up area in the said building.

(J)The Owners agree that in case any fine or penalty/fee/fine to be imposed on the said building for any alleged deviation from the sanctioned plan, resulting in any excess construction of the super built-up area of change within the bye-laws then the same shall be borne and paid by the developers.

(K)That it is agreed that in all transfer/conveyance of land and/or built-up area, the purchasers(s) /transferee(s) shall bear the cost of stamp duty, registration fee and other registration charges/expenses etc.

(L)That the Owners agree and undertake that in case of any dispute or litigation by person(s) claiming to be the co-sharer or contained in the schedule-Iproperty or claiming his/their right title or interest though the Owners(s) relating to the right, title and interest regarding the Schedule-I property the ongoing construction and development activities shall not be stopped or affected in any manner and the same shall be matter of the Owners and the Owners shall keep the developer indemnified and development activities shall be free from all hindrances(s) so that the project is completed in time.

Sign. of Executant

01.02.2024

01.02.2024

01.02.2024

(M)That in case of any dispute or differences between the parties arising out of relating to this development agreement, the same shall be settled by reference of the dispute or differences to the arbitrator appointed by mutual consent of both the parties and such arbitration shall be conducted under the provisions of the arbitration & conciliation Act, 1996 as amended from time to time at Patna

(N)That only courts of Patna shall have the exclusive jurisdiction over all the matters of dispute arising in respect of and from this agreement

(O)That the developer may purchase or enter into development agreement for the land adjacent to the Schedule land for the construction of multistoried building with amalgamation of the adjacent land and scheduled land altogether and land owner/s will have no objection regarding the same in future

DETAILS OF THE PROPERTY:

SCHEDULE- I

All that piece & parcel of Vacant land measuring an area 5227.2 square feet equivalent to 12 decimals, Situated at Mauza- **Dhibra,** P.S - Shahpur, in town and district Patna, Sub registry Office Danapur and Sadar registry Office Patna, bearing Thana no- 33 , Tauzi No. 5709, Khata no. 87, Survey Plot no. 435, Annual land rent Rs.10/- and other taxes through the circle office Danapur vide Jamabandi No - 91, Bhaag Vartaman- 1, Pristha No - 68187, Halka- **Jamsaut**, within the jurisdiction of Nagar Parishad Danapur Nijamat, bounded as are follows :-

BOUNDARY

NORTH :- PART PLOT NO.435
SOUTH :- DEV PRASAD SINGH
EAST :- DEV PRASAD AND SITA SINGH
WEST :- SURVEY PLOT NO. 434

Land Type: **Commercial / Residential Branch Road**

Note :- Govt. value is mentioned at **Code No. 154 & Zone – 2,** which [illegible] of above land is ₹ 66,00,000/- (Rupees Sixty S[illegible] Lakhs) only.

01.02.2024

Vijaya Devi Lal
1/2/2024

Vikash Lal
05.02.2024

Sign. of Executant
01/02/2024

SCHEDULE- B
FEATURES AND SPECIFICATION OF UNITS (SPECIFICATIONS)

Structure :- Map approved by P R D A (Dissloved)/ P M C or any competent authority with RCC frame, Earthquake resistance design having high quality iron

Civil Work :- First Class cement approved by P R D A (Dissolved)/ P M C or any Competent Authority with brick, sand, charri & other masala

Flooring - Entire Floor of the flats and common space will be of vitrified tiles

Kitchen - Consist of black marble having steel sink, the working platform of kitchen upto 24 inch shall be made by colour glazed tiles with modular fittings

Bathroom -Provision of toilet connect with the main bedroom shall have facility to hot water, white glazed tiles in all toilets fitted with high quality sanitary items. Bathroom floor shall be anti skid tiles

Window - All window shall have Aluminium sliding window frames

Floor - Floor shall be of high quality tiles and grey cement shall be used in entire floor area

Doors - Door frame as well as door shall be of wood, all doors shall be designer one fitted by good quality

Finishing - All enternal walls of the flat including ceiling shall have plaster, wall putty, Asian paints or any high quality paint and the outer wall shall be finished by birla and or high quality putty

Sign. of Executant

Electrical - Electrical equipments shall be ISI quality and/or Havels, Anchor, GreatWhite or any high quality products. Conceled PVC, Conduit wiring and having A C. point in the bedrooms and drawing room.

Lift - Lift shall be of ISI mark have a capacity of lifting at least 6 persons at a time.

IN WITNESS WHEREOF the Land Owners and Developerhave set their hands to this deed of Development Agreement with their free will and sound mind on the day, month and the year first above mentioned in the presence of the following witnesses.

WITNESSES :-

1 रमेश कुमार
पिता विजय चौहान
शिकारपुर . उमरी पटना
थाना साहपुर
800105
01/02/2024

1. Bmodlal
01/02/2024

2. Vikash Lal
01.02.2024

3. Vijendra Lal
1/2/2024

Signature of the Land Owner

2 जयप्रकाश कुमार
पिता- उदामा यादव
ग्राम- उमरीपट
थाना- पनापट
जिला- [illegible]
दि. - 01/02/2024

Manish Kumar
01.02.2024
Signature of the Developer

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

...duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 132000/	Amt Paid By N J Stamp Paper	Rs. 0/
Stamp duty paid under Municipal	Rs. 0/	Amt paid through Bank Challan	Rs. 157525/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	L8	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	L8I	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	F	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	L1	0		
								TOTAL	25025

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 01/02/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 01st February 2024 by Binod Lal Late Bansh La... by profession Others Status Executant

Registering Officer
Patna

Binod Lal
01/02/2024
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:01/02/2024

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ramesh Kumar' age 26' Sex 'M', 'Vijay Chauhan', resident of 'Shikarpur, Usn, Patna 801105'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 01/02/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No 29 on pages on 57 -72, for the year 2024 and stored in CD volume No CD-5 year 2024 The document no is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 01/02/2024

Token No. : 1435 Year 2024 ...2 S...RE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1256

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No	IN-BR-2400179279
Certificate Issue Date	01-Feb-2024 12:38 PM
GRN No	BHR2024O100979524E
Unique Doc Reference	EST-BR-2800-2400001988
Party Name	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purchased by	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purpose	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	132000 (One Lakh Thirty Two Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	25025 (Twenty Five Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	157525 (One Lakh Fifty Seven Thousand Five Hundred Twenty Five Only)

Manish Kumar Singh
01.02.2024

IN 240017979O

Bmgo/0102/2024

Disclaimer: ...
...e-Stamp Mobile App

Serial No. 7805 Deed No. 7664

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

This document was presented for registration on **10/08/2023** by **Kiran Devi**
A stamp duty of Rs. **66000**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **7664** in Book No. **1**, Volume No. **169** on pages from **566** to **580** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **26** / Year **2023**

Signature with Date
(Arpana)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 10/08/2023 Token No: 7919 /2023

सोना - 16921 -33
गेक सूची चेक पंजीयक लिस्ट से
मिलान किया।
Plan No. 434 dt 19/6/17

J 8/8/23
रजिस्ट्रार

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 08/08/2023 2023 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. लेख्यकारी (भू-स्वामी) का नाम एवं पूरा पता:-

श्रीमती किरण देवी, पति-स्व० वीर प्रकाश सिंह, (PAN:-CKVPD2824G, AADHAR No:-9707-7659-1221), (Mob:-7633094175), निवासी -मोबारकपुर, थाना-शाहपुर, पोस्ट-दानापुर कैन्ट, जिला-पटना, राज्य- बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें आगे "जमीन मालिक/लेख्यकारी/भूखण्ड-स्वामी/प्रथमपक्ष" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

18/10/23
8/8/23

किरण देवी 8/08/23

Page 1 of 12

दस्तावेज जाँचा
लिपिक

Sub District Registry Office,Dalhapur

Number 7919 | Reg. Year 2023 | Serial Number 7805 | Deed Number 7664

asType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	M/S K.P.S Builders And Developers Pvt.Ltd.						
Sig.	Manish Kumar Singh 10.08.2023	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Manish Kumar Singh (Director)						
Sig.	Manish Kumar Singh 10.08.2023						
Presented By	Kiran Devi						
Sig.	किरण देवी 10-8-23						
Executant	Kiran Devi						
Sig.	किरण देवी 10-8-23	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Priyanka Kumari						
Sig.	Priyanka Kumari 10/8/23						



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

उप निबंधक कार्यालय

किरण देवी
10-8-23

एवं

2. लेख्यधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पता:-

M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स, एण्ड डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) एक कंपनी जो कम्पीनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45309BR2022PTC059127**, जिसका पंजीकृत कार्यालय - फ्लॉट नं0-739, आई0ए0एस0 कॉलोनी, नियर आर.पी.एस. मोड़, बेली रोड़, दानापुर, पिन-801105, बिहार, द्वारा निदेशक नामत:- **श्री मनीष कुमार सिंह (Sri Manish Kumar Singh) (Mob:-9472002400)**, पिता- श्री नागेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान- निचली रोड़, मठ लक्ष्मणपुर, कोयरी टोला, धानुकी, जिला-पटना, पिन कोड-800007, राज्य-बिहार भारतीय नागरिक, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें **द्वितीय पक्ष /विकासक/लेख्यधारी** के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है। **(PAN:-AAJCK6872C)**

संदर्भ

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खण्ड जमीन मालिक/प्रथम पक्षगण/भू-स्वामी की खरीदगी संपत्ति है, जिसे उन्होनें श्री सतीश कुमार सिंह, पिता- श्री दिनेश्वर सिंह, निवासी- मठियापुर, पोस्ट-जमसौत, थाना-शाहपुर, जिला-पटना, बिहार से निबंधित वसीका सं0-4667 दिनांक-17-03-2022 के द्वारा खरीद किया है, जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0-92, पृष्ठ सं0-75 से 82 तक, सी.डी. नं0- 14/2022 है, जो अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर में निबंधित है। बाद खरीदगी उक्त भू-खण्ड पर जमीन मालिक/प्रथम पक्ष/भू-स्वामी स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल-कब्जा में रहती चली आ रही हैं तथा उक्त सम्पत्ति से संबंधित भू-राजस्व रसीद जमीन मालिक/प्रथम पक्ष श्रीमती किरण देवी के नाम से कटता चला आ रहा है, जिसका भाग वर्तमान-9, पृष्ठ सं0-49 है। इस प्रकार उक्त लेख्य संपत्ति पर प्रथम पक्षगण का कानूनी हक वो हिस्सा कायम हुआ। अतः जमीन मालिक/**प्रथम पक्ष** को इस लेख्य संपत्ति का उन्नयन मनोबंध एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं, जिस पर प्रथम

8/8/23

8/8/23

अवर निबंधन कार्यालय

पक्षगण ने अपने परिवार के सभी सदस्यों की सहमति एवं रजामंदी से यह उन्नयन मनोबंध **द्वितीय पक्ष विकासक** के साथ निष्पादित करने का फैसला लिया 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 पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भूगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपयुर्क्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची–1 की जमीन एवं इसके अगल–बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु–मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर ने जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकगण को क्षति नहीं पहुंचाएंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर वचनबद्ध हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन एवं इसके अगल बगल की जमीन को सम्मिलित करके बहु–मंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर **Terrace** का व्यवहार उक्त इमारत के धारक ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक/प्रथम प्रक्ष एवं भवन निर्माता/विकासक/द्वितीय पक्ष की बीच यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का हिस्सा **50%** (पचास) प्रतिशत एवं भवन–निर्माता/विकासक का हिस्सा **50%** (पचास) प्रतिशत

8/8/23

8/8/23

अवर निबंधन कार्यालय

कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट आवासीय इत्यादि में होगा।

6. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया यह एकरारनामा शर्तों एवं बंधणों के साथ अंकित किया गया।

7. यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर, जमीन मालिकगण से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं, उन शर्तों और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूचि-1 में वर्णित है।

8. यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके बनाए जाने वाली बहु-मंजिला इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो कि प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर Architect के द्वारा अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति हेतू पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

9. यह कि जमीन मालिक इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार और कोई प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपयुर्क्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य, पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य

8/8/23

8/8/23

अवर निबंधन कार्यालय

सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद विकासक को स्वतः प्राप्त होगी।

11. यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा नक्शा स्वीकृति होने एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृत होने की तिथि से 05 वर्ष 06 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सयम सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत और वचनबद्ध है कि 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 एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से विक्रय अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसेका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

14. यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% प्रतिशत हिस्सा सुपूर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों आवासीय पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग हैं और स्वयं डेवलपर या उनके नामित अपने हिस्से के आनुपातिक आधार पर 50% प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे।

8/8/23

8/8/23

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50%** प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवलपर दोनों हक्त सामुहिक रूप से उपयोग की जाएगी।

16. यह कि डेवलपर को उक्त वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट/आवासीय बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(Acts, Deeds, Matters)** को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

Manish Kumar Singh 8/8/23

(Ku Rui Devi) 8/8/23

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. 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।

घ. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकगण को

अवर निबंधन कार्यालय

और से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त संपत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बयान करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ इस एकरारनामा के निबंधित होने के उपरान्त प्रथम पक्ष अनुसूचित भू-खंड से संबंधित सभी मूल दस्तावेज द्वितीय पक्ष को हस्तगत करा देंगे।

च. इमारत कॉम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तिय संस्थाओं से ऋण लेने का अधिकार होगा।

छ. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकता है।

ज. डेवलपर 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 जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहे तो जमीन मालिकगण ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य

8/8/23

8/8/23

अवर निबंधन कार्यालय

कानूनी अथवा Statutory कागजातों को पी.एम.सी. /नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं:-

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 उन्मोचन करने या कराने का अधिकार है।

ii. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारो पर 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर 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। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत् एराजी 6 डिसमिल जो समतुल्य 1.92 कट्ठा जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

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 दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिक डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

Manish Kumar Singh 8/8/23

8/8/23

अवर निबंधन कार्यालय

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 कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

vii. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से के फ्लैटों को बेचने, गिरवी (Mortgage) रखने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र को बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने, पट्टा पर देने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार विकासक का होगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED** (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण Project का नाम **"VASHUNDHARA MANSION"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

8/8/23

8/8/23

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

24. यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि उक्त जमीन के अगल-बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों को उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता विस्तापित परियोजना से होकर जाने हेतू स्वतंत्र होगें।

25. डेवलपर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमें, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे।

26. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य Civil, बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं कराने में जमीन मालिकगण को कोई आपत्ति नहीं है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

28. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिकों को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

29. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची-1

मवाजी-6 **डिसमिल** समतुल्य 192 कट्ठा, परती व्यवसायिक भूखण्ड, जो सर्वे मौजा- किंवरा, परगना-फुलवारी, थाना-शाहपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है, जिसका थाना नं0-33, तौजी

अवर निबंधन कार्यालय

नं0-5547, खाता नं0-51, सर्वे प्लॉट नं-434 का अंश भाग है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :-पार्ट प्लॉट नं0-434.
दक्षिण :-पार्ट प्लॉट नं0-434.
पूरब :-पार्ट प्लॉट नं0-434 श्री राय साहब सिंह
पश्चिम :-पार्ट प्लॉट नं0-434.

उपर्युक्त सम्पति के म्युटेशन दर पंजी के कोड नं0-154 एवं जोन-2 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो0-33,00,000/-(रू तैंतीस लाख मात्र) रू0 है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसुची-2

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरणः-

ढांचा :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी.स सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार ढांचा एवं उच्च कोटि का सरिया लगेगा।

Civil कार्य :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (ए.सी.सी./अल्ट्राटेक/ लाफार्ज/बिड़ला), ईट, बालू/ छरी एवं अन्य मसाला।

परिसज्जन :-फ्लैट के हिस्से की सभी दीवारें तथा भितरी छत में प्लास्टर, वालपुट्टी, एशियन पेन्ट या अन्य उच्च कोटि का पेन्ट प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला या अन्य उच्च कोटि की पुट्टी से होगी।

दरवाजे :-दरवाजे का ढांचा लकड़ी, लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला डिजाईनर एवं सभी डोर में गोदरेज या अन्य उच्च कोटि का लॉक एवं हैण्डिल लगेगा।

खिड़कियाँ :-फ्लैट की सभी खिड़कियों में एल्युमिनियम सलाईडिंग विन्डो लगेगा।

फर्श :-कजारिया या सोमानी या अन्य उच्च कोटि का टाइल्स बे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में लगाया जाएगा।

रसोईघर :-काला संगमरमर का कार्यकारी Platfrom तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platfrom से 24" उँचा रंगीन Glazed टाइल्स का होगा।

शौचालय :-मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान हिन्दवेयर, पैरीवेयर, जगुआर या

उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद

अन्य उच्च कोटि का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का फर्श एंटी स्कीड टाइल्स का होगा।

बिजली व्यवस्था :-ISI मानक बिजली सामग्री (Havells, Anchor, Greatwhite या अन्य उच्च कोटि) के साथ Concealed पी.वी.सी. Conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट होगा।

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI मार्क होगा।

जमीन के अनुकुल स्वीमींग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जाएगा।

उपयुक्त Specification में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची-3

जमीन मालिकगण के फ्लैट की खास विशेषताएं:-

1. बैठकखाने में एक टी.वी. तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक ऊपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सोसाइटी द्वारा लिया गया मेंन्टेनेंश खर्च से सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. फ्लैट के अंदर Concealed बिजली, जिसमें ताँबे का तार होगा।

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।

गवाआन्

1. [illegible]
पता-[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
8/8/23

2. Priyankakumari
vicky kumar
Mubarakpur P.S.
Sahapur - Patna
8/8/23
[illegible]

(किरण देवी)
प्रथम पक्ष/जमीन मालिक का हस्ताक्षर

8/8/23
(मनीष कुमार सिंह)
द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

सब निबंधन कार्यालय

निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



श्री [illegible] उपस्थित हुए।

[illegible]

जाँचकर्ता का हस्ताक्षर 10/8/2023

अरुण देवी
8-8-23

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

निबंधन कार्यालय

Manjesh Kumar Singh
8/8/23

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

Endorsement of Certificate of Admissibility

...ible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp ...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.	66000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	86500/-

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	
Proc.Fee	0	500
Total	0	

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

Registering Officer
Danapur

Date: 10/08/2023

Endorsement under section 52

...resented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 10th August 2023 by Kiran Devi Late Veer Prakash Singh by profession Others. Status - Executant

किरण देवी
10-8-23

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:10/08/2023**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Priyanka Kumari' age '28' Sex 'M', 'Bikki Kumar', resident of 'Mubarakpur,danapur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 10/08/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 169 on pages on 566 -580, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-26 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 10/08/2023

Token No. : 7919 **Year : 2023** **S.No. : 7805** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 7664**

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No	:	IN-BR-2300584847
Certificate Issue Date	:	01-Aug-2023 02:56 PM
GRN No.	:	BHR20230800009582E, BHR20230800024115E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2300006575
Party Name	:	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purchased by	:	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	66000 (Sixty Six Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	86500 (Eighty Six Thousand Five Hundred Only)

IN 2300587255

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.


भारत सरकार
Government of India
प्रियंका कुमारी
Priyanka Kumari
जन्म तिथि/DOB: 12/09/1995
महिला / FEMALE
7473 2447 3285
मेरा आधार, मेरी पहचान


Unique Identification Authority of India
Address:
W/O Bikki Kumar, Mubarakpur,
Danapur Cantt, Danapur, Patna,
Bihar 801503
7473 2447 3285

प्रमाण

Priyankakumari

8/8/23



बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
Danapur,Patna
दाखिल-ख़ारिज शुद्धि-पत्र

न्यायालय अंचल अधिकारी- AMRIT RAJ BANDHU , **अंचल-** Danapur , **जिला-** Patna , **हलका-** जमसौत , **राजस्व ग्राम-** दिबरा , **राजस्व थाना संख्या-** 33 , **दाखिल -खारिज वाद संख्या एवं वर्ष-** 59/2022 - 2023 **में अंचलाधिकारी के आदेश के उपरान्त निम्नलिखित भूमि खारिज की जानी है:**

वाद के निष्पादन के उपरांत खारिज की जाने वाली भूमि का विवरण

जमाबंदी रैयत के भूमि का विवरण

जमाबंदी रैयत का विवरण	वर्तमान भाग संख्या	पेज संख्या	खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा
1)दिनेश्वर सिंह ,पिता/बाप/अबू -स्व० परीक्षण सिंह , जाति-N/A, पत्ता-'|	1	103/A	51	434	6 डिसमील

अंचलाधिकारी के आदेश के उपरान्तखारिज की गयी भूमि नया जमाबंदी भाग संख्या- 9 , एवं पृष्ट संख्या- 49 पर संधारित की गयी है| नयी जमाबंदी के रैयत तथा भूमि का विवरण निम्नलिखित है:

वाद के निष्पादन के उपरांत दाखिल की जाने वाली भूमि का विवरण

नए जमाबंदी रैयत का विवरण	नया जमाबंदी के भूमि का विवरण				भू.लगान
	खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा	चौहद्दी	
(श्रीमती किरण देवी सौहर / पति-श्री वीर प्रकाश सिंह , जाति- अन्य, पता-मोबारकपुर थाना शाहपुर पोस्ट दानापुर कैन्ट जिला पटना)	51	434	6 डिसमील	पूरब -हरिहर महतो पश्चिम -12 फीट रास्ता उत्तर -खरीदार अंजू देवी दक्षिण -तारा बाबू प्लाट न० 433	10

Approved By : AMRIT RAJ BANDHU
अंचल अधिकारी
Danapur

बिहार सरकार

02/07/2024

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

जमाबंदी पंजी प्रति

भाग वर्तमान : 9	पृष्ठ संख्या : 49	जमाबन्दी संख्या :	कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या : 212139900147004				
जिला का नाम : Patna	अनुमंडल नाम : Danapur	अंचल का नाम : Danapur	हलका का नाम : जमसौत				
मौजा का नाम : दिजरा	होल्डिंग संख्या : 51	तौजी संख्या :	थाना नंबर : 33				

श्रीमती किरण देवी , सौहर / पति-श्री वीर प्रकाश सिंह , जाति- अन्य

खाता सं०	प्लाट/खेसरा सं०	रकबा	चौहदी	परिवर्तन के लिए प्राधिकार	लगान	सेस
51	434	0 ए 6 डि 0 डे	पू० प० उ० द०	नामान्तरण मुकदमा संख्या 58/2022 - 2023	10	0
	कुल परिमान	0 ए 6 डि 0 डे				

अंतिम लगान का विवरण

तारीख	प्राप्ति पत्र सं०	साल से	साल तक	बकाया
2022-06-02 11:36:59	02062022113432180734	2022-2023	2022-2023	0
2023-04-30 09:10:26	30042309083998225926	2023-2024	2023-2024	0
2024-05-07 17:23:28	07052405213300644633	2024-2025	2024-2025	0

उपरोक्त जमाबंदी के विरुद्ध दाखिल ख़ारिज का विवरण Mutation Cases Not Found !!

उपरोक्त जमाबंदी के विरुद्ध भूमि बंधक (Land Mortgage) से सम्बंधित विवरण देखने के लिए यहाँ क्लिक करें

जमाबंदी में किये गए बदलाव का विवरण देखने के लिए यहाँ क्लिक करें

उपरोक्त जमाबंदी के विरुद्ध विभिन्न राजस्व कोर्ट में दायर मुकदमो का विवरण देखने के लिए यहाँ क्लिक करें

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति है
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बंधित अंचलाधिकारी से संपर्क करे

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,बिहार
सरकार
प्रपत्र-XIV ख
(देखें नियम-10)
लगान रसीद

ऑन-लाइन
Running Unique No : 07052405211300644633
(Receipt No.)

जिला :- Patna	अंचल :- Danapur
हल्का :- जमसौत	मौजा :- दिघरा
जमाबन्दी संख्या :- भाग वर्तमान :- 9 पृष्ठ संख्या :- 49 कम्प्यूटरीकृत जमाबन्दी संख्या :- 212139900147004	मौजा थाना संख्या :- 33
जमाबंदी रेयत का नाम :- श्रीमती किरण देवी अभिग्रहक का नाम :- श्री वीर प्रकाश सिंह	पता :- मोबारकपुर थाना शाहपुर पोस्ट दानापुर कैन्ट जिला पटना

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा-डिसमिल
51	434	0 एकड़ 6 डिसमील 0 हेक्टर

सालाना मांग(बकाया और वर्तमान) चालू वित्तीय वर्ष का

वित्तीय वर्ष	सालाना दर	बकाया	वर्तमान	सूद	कुल	अभिमुक्ति(बकाया का वर्ष कब से कब तक)
जमाबंदी लगान	10.00	0.00	10.00	0.00	10.00	2024-2025 से 2024-2025
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	14.50	0.00	14.50	0.00	20.00	2024-2025 से 2024-2025
कुल	24.50	0.00	24.50	0.00	30.00	2024-2025 से 2024-2025

वसूली

वित्तीय वर्ष	बकाया के विरुद्ध वसूली	वर्तमान मांग के विरुद्ध कुल वसूली	कुल वसूली	अवशेष राशि(बकाया का वर्ष कब से कब तक)	अभिमुक्ति
लगान	0.00	10.00	10.00	2024-2025 से 2024-2025	
सेस(लगान का 50 प्रतिशत स्वास्थ्य सेस, 50 प्रतिशत शिक्षा सेस, 25 प्रतिशत रोड सेस एवं 20 प्रतिशत कृषि सेस)	0.00	14.50	20.00	2024-2025 से 2024-2025	
कुल	0.00	24.50	30.00	2024-2025 से 2024-2025	

कुल बकाया-30.00
वसूल की गयी राशि शब्दों में- Thirty Rupees

तिथि- 07-05-2024

यह एक कम्प्यूटर जनित प्रति है।
किसी भी प्रकार की अशुद्धियों के लिए सम्बन्धित अंचलाधिकारी से सम्पर्क करें।

Print

प्रमाण पत्र स०
10002/2024 - 2025
जारी करने का
तारीख : 23/05/2024

बिहार सरकार

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
भूमि दखल-कब्ज़ा(LPC) प्रमाण पत्र

जमाबंदी का विवरण:

भाग वर्तमान : 9 पृष्ठ संख्या: 49
जिला - Patna , अनुमंडल - Danapur , अचंल - Danapur , हलका - जमसौत , मौजा - दिबरा , थाना संख्या- 33

जमाबंदी रैयत का नाम:

रैयत का नाम- श्रीमती किरण देवी , सौहर / पति-श्री वीर प्रकाश सिंह , जाति- अन्य

भूमि का विवरण :

खाता संख्या	प्लाट संख्या	रकबा	चौहद्दी उत्तर	दक्षिण	पूरब	पश्चिम
51	434	0 ए 6 डि0 हे				
	कुल परिमान	0 ए 6 डि				

अंतिम लगान का विवरण :

तारीख	प्राप्ति पत्र संख्या	साल से	साल तक	लागत बकाया	लागत चालू साल
2024-05-07 17:23:28	07052405213300644633	2024-2025	2024-2025	0	10

प्रमाणित किया जाता है कि राजस्व अभिलेखों के आधार पर उपरोक्त वर्णित भूमि/ भू-खंड पर आवेदक श्री/श्रीमती श्रीमती किरण देवी , सौहर / पति-श्री वीर प्रकाश सिंह , जाति- अन्य ,ग्राम/मोहल्ला/वार्ड/ मौजा- दिबरा , पंचायत/नगरक्षेत्र/हलका- जमसौत , अचंल- Danapur , जिला- Patna ,राज्य-बिहार का शांति पूर्ण दखल-कब्ज़ा है|

ह० अंचल अधिकारी
Chandan Kumar

Submit

Sub Registry Office,Danapur

Non Encumbrance Certificate

प्रमाण पत्र सं0 4146

RTPS No.:-
030118283002404146

चूंकि श्री KIRAN DEVI ने मेरे पास आवेदन किया है कि निम्नलिखित प्रमाण पत्र के संबंध में निबंधित संव्यवहारों और अवभारों का विवरण प्रमाण-पत्र दिया जाय।
एतद्वारा प्रमाणित किया जाता है कि आवेदन में वर्णित सम्पत्ति को प्रभावित करने वाले संव्यवहारों और अवभारों के बारे में बही 1 में और उससे संबंधित अनुक्रमणियों में तथ 01/01/2009 से तथ 23/07/2024 तक तलाशी की गयी और इसकी तलाशी के बाद निम्न संव्यवहारों और अवभारों का पता चला है-

क्रम संख्या	कार्यालय	अंचल	मौजा/खाई नं0	खाता	खेसरा	रकबा	दस्तावेज का प्रकार	मूल्य	जिल्द संख्या	पृष्ट से	पृष्ट तक	वर्ष
1	DANAPUR	DANAPUR	DHIBRA 33	51	434	6 DECIMAL		0				

यह भी प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त संव्यवहार और अवभारों को छोड़, उक्त संपत्ति को प्रभावित करने वाला कोई अन्य संव्यवहार और अवभार का पता नहीं चला है। निम्नलिखित व्यक्ति ने तलाशी की और प्रमाण पत्र तैयार किया :-
नाम -Manoj Kumar
DOP

तलाशी का सत्यापन और प्रमाण पत्र की जाँच निम्नलिखित व्यक्ति ने की :-

नाम -Md. Jubair Alam
Cleark

कार्यालय - Sub Registry Office, Danapur तारीख - 23/07/2024

हस्ताक्षर पदाधिकारी का हस्ताक्षर
23/7/24

टिप्पणी-

1. इस प्रमाण पत्र में जो संव्यवहार और अवभार दिखाये गये है वे आवेदक द्वारा तथा प्रस्तुत संपत्ति विवरण के अनुसार पाये गये है। यदि आवेदक द्वारा दिये गये विवरण से भिन्न विवरण देकर किन्हीं सम्पत्तियों को निबंधित दस्तावेजों में दिखाया गया है, तो इन दस्तावेजों से प्रभावित संव्यवहार (ट्रांजेक्सन) इस प्रमाण-पत्र में शामिल न किये जायेंगे।)
2. निबंधन अधिनियम की धारा-57 के अधीन जो व्यक्ति बहियों और अनुक्रमणियों (इण्डेक्स) की प्रविष्टियाँ देखना चाहते हो तो अथवा जो उनका प्रतिलिपि लेना चाहते हो तो अथवा जिन्हें विनिर्दिष्ट संपत्तियों के अवभारों के प्रमाण पत्रों की जरूरत हो उन्हें तलाशी स्वयं करनी होगी। विहित फीस का भुगतान करने पर बहि और अनुक्रमणी उनके सामने रख दी जायेगी।
3. किन्तु चूंकि वर्तमान मामले में आवेदक ने स्वयं तलाशी नहीं की है, इसलिए कार्यालय ने अपेक्षित तलाश अपने भरसक सावधानी से की है। फिर भी प्रमाण-पत्र में दिये गये तलाशी परिणाम की किसी भूल के लिए किसी भी तरह की जिम्मेवारी नहीं होगी।
4. और चूंकि वर्तमान मामले में आवेदक ने अपेक्षित तलाशी स्वयं की है इसलिए उसके द्वारा ढूँढे गये ऐसे संव्यवहारों और अवभारों के लिए किसी भी तरह कार्यालय जिम्मेवार न होगा जिससे उक्त संपत्ति पर प्रभाव पड़ता हो।

पत्रांक- 4146 दिनांक- 23/07/2024
शाखा प्रबंधक state bank of india के पत्र दिनांक 23/07/2024 के आवेदन में प्रेषित।

हस्ताक्षर पदाधिकारी का हस्ताक्षर
23/7/24

Serial No. 7892

Deed No. 7747

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

This document was presented for registration on **14/08/2023** by **Mahesh Sah**
A stamp duty of Rs. **34380**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The dorument has been registered as deed no. **7747** in Book No. **1**, Volume No. **171** on pages from **403** to **418** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **27** / Year **2023**

Date 14/08/2023

Token No: 8009 /2023

Signature with Date
(Arpana)
Registering Officer, Danapur

Mahesh Sah 14/08/23

दस्तावेज जाँचा
लिपिक

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 14/08/2023 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. लेख्यकारी (भू-स्वामी) का नाम एवं पूरा पता:-

श्री महेश साह, पिता का नाम-श्री रघुनाथ साह, निवास स्थान-जहाँगीरपुर, सलखन्नी, प्राईमरी स्कुल के पास, थाना-महुआ, जिला-वैशाली, राज्य- बिहार, पिन कोड-844126, **मोबाइल नं0 - 9199893278**, आधार नं0-9492-9999-6567, पैन नं0-**BLVPS1867C**, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे **जमीन मालिक** के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें आगे **"जमीन मालिक/लेख्यकारी/ भूखण्ड-स्वामी/ प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

एवं

उप निबंधन कार्यालय, दानापुर

Additional District Registrar Office, Bankipur

Number 8009	Reg. Year 2023	Serial Number 7892	Deed Number 7747

esType	Name
Claimant	Manish Kumar Singh (Director)

Sig. Manish Kumar Singh 14.08.2023

Presented By Mahesh Sah

Sig. Mahesh Sah, 14/08/2023,

Executant Mahesh Sah

Sig. Mahesh Sah, 14/08/2023,

Identified By Deepak Kumar

Sig. दीपक कुमार 14/8/23

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
					
					

Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
					

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop042



Mahesh Sah. 14/08/2023,

2. लेख्यधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पता:-

M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) एक कंपनी जो कम्पीनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45309BR2022PTC059127**, जिसका पंजीकृत कार्यालय - प्लॉट नं0-739, आई0ए0एस0 कॉलोनी, नियर आर.पी.एस. मोड़, बेली रोड़, दानापुर, पिन-801105, बिहार, द्वारा निदेशक नामत: **श्री मनीष कुमार सिंह (Sri Manish Kumar Singh) (Mob:-9472002400)**, पिता- श्री नागेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान- निचली रोड़, मठ लक्ष्मणपुर, कोयरी टोला, धानुकी, जिला-पटना, पिन कोड-800007, राज्य-बिहार भारतीय नागरिक, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिष्ठासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें **द्वितीय पक्ष /विकासक**/लेख्यधारी के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है। **(PAN:-AAJCK6872C)**

संदर्भ

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खण्ड, जमीन मालिक/प्रथम पक्ष/भू-स्वामी की खरीदगी संपत्ति है, जिसे उन्होंने श्रीमती रंजु देवी, पति का नाम-स्व0 जयलेन्द्र कुमार उर्फ श्याम बाबु, निवास स्थान-मठियापुर, पोस्ट-जमसौत नरगदहा, थाना-शाहपुर, जिला-पटना, बिहार से निबंधित बसीका सं0- बसीका सं0-14378, दिनांक-15-12-2017 के द्वारा खरीद किया है, जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0-266, पृष्ठ सं0-17 से 24 तक, सी.डी. नं0-41/2017 है एवं मो0 मंजर आलम, पिता का नाम-मो0 जमालउद्दीन, साकिन-बाबुआन, पोस्ट-बसमतीया, थाना-घुरना, जिला-अररिया से निबंधित बसीका सं0-3913, दिनांक-15-04-2023 के द्वारा खरीद किया है, जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0-87, पृष्ठ सं0-514 से 523 तक, सी.डी. नं0-14/2023 है, जो अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर में निबंधित है। बाद खरीदगी उक्त भू-खण्ड पर जमीन मालिकगण/प्रथम पक्षगण/भू-स्वामीगण, स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल-कब्जा में रहते चले आ रहे हैं तथा उक्त सम्पत्ति से संबंधित भू-राजस्व रसीद जमीन मालिकगण/प्रथम पक्षगण के नाम से कटता चला आ रहा है। इस प्रकार उक्त लेख्य संपत्ति पर प्रथम पक्षगण का कानूनी

निबंधन कार्यालय, दानापुर

हक वो हिस्सा कायम हुआ। अतः, जमीन मालिक/**प्रथम पक्ष** को इस लेख्य संपत्ति का उन्नयन मनोबंध एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं, जिस पर प्रथम पक्षगण ने अपने परिवार के सभी सदस्यों की सहमति एवं रजामंदी से यह उन्नयन मनोबंध **द्वितीय पक्ष विकासक** के साथ निष्पादित करने का फैसला लिया 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 पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भूगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय:–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची–1 की जमीन एवं इसके अगल–बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु–मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर ने जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकगण को क्षति नहीं पहुंचाएंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर वचनबद्ध हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन एवं इसके अगल बगल की जमीन को सम्मिलित करके बहु–मंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर **Terrace** का व्यवहार उक्त इमारत के धारक ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक/प्रथम प्रक्ष एवं भवन निर्माता/विकासक/द्वितीय पक्ष की बीच यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निमार्णधीन हिस्से

में जमीन मालिक का हिस्सा 45% (पैंतालीस) प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का हिस्सा 55% (पचपन) प्रतिशत कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट आवासीय इत्यादि में होगा।

6. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया यह एकरारनामा शर्तों एवं बंधणों के साथ अंकित किया गया।
7. यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर, जमीन मालिकगण से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं, उन शर्तों और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूचि-। में वर्णित है।
8. यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके बनाए जाने वाली बहु-मंजिला इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो कि प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर Architect के द्वारा अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति हेतू पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।
9. यह कि जमीन मालिक इस पर भी राहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार और कोई प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपयुर्क्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।
10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य, पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर

Manish Kumar Singh
14.08.2023

Manoj Sahu
14/08/2023

द्वारा पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद विकासक को स्वतः प्राप्त होगी।

11. यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 05 वर्ष 06 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सयम सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षमे प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत और वचनवद्ध है कि बिहार अर्पाटमेन्ट 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 एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से विक्रय /अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

14. यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 45% प्रतिशत हिस्सा सुपूर्द कर देगें (प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों/आवासीय पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग हैं और स्वयं डेवलपर या उनके नामित अपने हिस्से के आनुपातिक आधार पर 55% प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे।

14.08.2023

14/08/2023

निबंधन कार्यालय, दानापुर

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **45%** प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जाएगी।

16. यह कि डेवलपर को उक्त वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट/आवासीय बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(Acts, Deeds, Matters)** को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. 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।

घ. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकगण की

14.08.2023

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 संपत्ति 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 डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ इस एकरारनामा के निबंधित होने के उपरान्त प्रथम पक्ष अनुसूचित भू-खंड से संबंधित सभी मूल दस्तावेज द्वितीय पक्ष को हस्तगत करा देंगे।

च. इमारत कॉम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदनें वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तिय संस्थाओं से ऋण लेने का अधिकार होगा।

छ. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नही होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकता है।

ज. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थल और अन्य **Tenements** इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों **Tenements** पार्किंग स्थल का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिकगण ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य

Mamta Kumari 14.08.2023

Mahendra Sah 19/08/2023

कानूनी अथवा Statutory कागजातों को पी.एम.सी. नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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 का अधिकार है।

ii. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारो पर 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर 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। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत् एराजी 3.125 डिसमिल जो समतुल्य 1 कट्ठा जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

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 दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिक डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

Manish Kumar 14.08.2023

Mahesh Sah 14/08/2023

vi. कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी सूचना या कर इस डिसेन्ट के लिखे जाने तक दाखी नहीं है और अगर इसके पूर्व आई तेयर या कुछ कारण से तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

vii. कि उन्नयन प्राधिकार की अनुमोदित संपत्ति में अपने हिस्से के फ्लैटों को बेचने, गिरवी (Mortgage) रखने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र को बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने, पट्टा पर देने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार विकासक को होगा।

19. इस उन्नयन मनोदेय की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 45 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को उनके जमीन मालिक के पक्ष में उक्त क्षेत्र से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण Project का नाम "VASUNDHARA MANSION" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी.एम.सी. नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और बाध्यकारिता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोदेय की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित्त एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोदेय के तथा इससे संबंधित सभी जेय खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

उन्नयन कार्यालय, दानापुर

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

24. यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि उक्त जमीन के अगल-बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों को उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगें और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता विस्तापित परियोजना से होकर जाने हेतू स्वतंत्र होगें।

25. डेवलपर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे।

26. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य Civil, बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं कराने में जमीन मालिकगण को काई आपत्ति नहीं है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

28. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगें, जमीन मालिकों को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

29. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसुची-1

मवाजी-3.125 डिसमिल समतुल्य 1 कट्ठा, परती व्यवसायिक भूखण्ड, जो सर्वे मौजा- किसरी, परगना-फुलवारी, थाना-शाहपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है, जिसका थाना नं0-33(तैंतीस), तौजी नं0-5547,खाता नं0-51(एकावन), सर्वे प्लॉट नं- 434

निबंधन कार्यालय, दानापुर

(चार सौ चौंतीस) का अंश भाग है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर	:-पार्ट प्लॉट नं0-434.
दक्षिण	:-पार्ट प्लॉट नं0-434, यूँजर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड
पूरब	:-पार्ट प्लॉट नं0-434 सीता महतो।
पश्चिम	:-पार्ट प्लॉट नं0-434 गीता देवी।

उपर्युक्त सम्पति के न्युन्तम दर पंजी के **कोड नं0-154** एवं **जोन-2** पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य रू0-17,18,750/-(रू सत्रह लाख अट्ठारह हजार सात सौ पचास मात्र) रू0 है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसुची-2

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरणः-

ढांचा	:-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी.या सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार ढांचा एवं उच्च कोटि का सरिया लगेगा।
Civil कार्य	:-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (ए.सी.सी./अल्ट्राटेक/ लाफार्ज/बिड़ला), ईट, बालू, छरी एवं अन्य मसाला।
परिसज्जन	:-फ्लैट के हिस्से की सभी दीवारें तथा भितरी छत में प्लास्टर, वालपुट्टी एवं बाहर की दीवारों पर उच्च कोटि का पेन्ट होगा।
दरवाजे	:-दरवाजे का ढांचा लकड़ी, लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला डिजाईनर एवं सभी डोर में गोदरेज या अन्य उच्च कोटि का लॉक एवं हैन्डिल लगेगा।
खिड़कियाँ	:-फ्लैट की सभी खिड़कियों में एल्युमिनियम सलाईडिंग विन्डो लगेगा।
फर्श	:-कजारिया या सोमानी या अन्य उच्च कोटि का टाइल्स वे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में लगाया जाएगा।
रसोईघर	:-काला संगमरमर का कार्यकारी Platfrom तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platfrom से 24" उँचा रंगीन Glazed टाइल्स का होगा।
शौचालय	:-मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान हिन्दवेयर, पैरीवेयर, जगुआर या अन्य उच्च कोटि का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का फर्श एंटी स्कीड टाइल्स का होगा।

व्यवस्था :-ISI मानक बिजली सामग्री (Havels, Anchor, Greatwhite या अन्य उच्च कोटि) के साथ Concealed पी.वी.सी. Conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट होगा।

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI मार्क होगा।

जमीन के अनुकुल स्वीमींग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जाएगा।

उपयुर्क्त Specification में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची-3

जमीन मालिकगण के फ्लैट की खास विशेषताएं:-

1. बैठकखाने में एक टी.वी. तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सोसाइटी द्वारा लिया गया मेंन्टेनेंश खर्च से सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. फ्लैट के अंदर Concealed बिजली, जिसमें ताँबे का तार होगा।

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।

गवाआन्

1. दीपक कुमार
देवकांत सिंह, 2, 111 बख्श
पो० पैलेस रोड पत्ना
शास्त्रीनगर, पटना
14/8/023

Mahesh Sah.
14/08/2023,
(महेश साह)
प्रथम पक्ष/जमीन मालिक का हस्ताक्षर

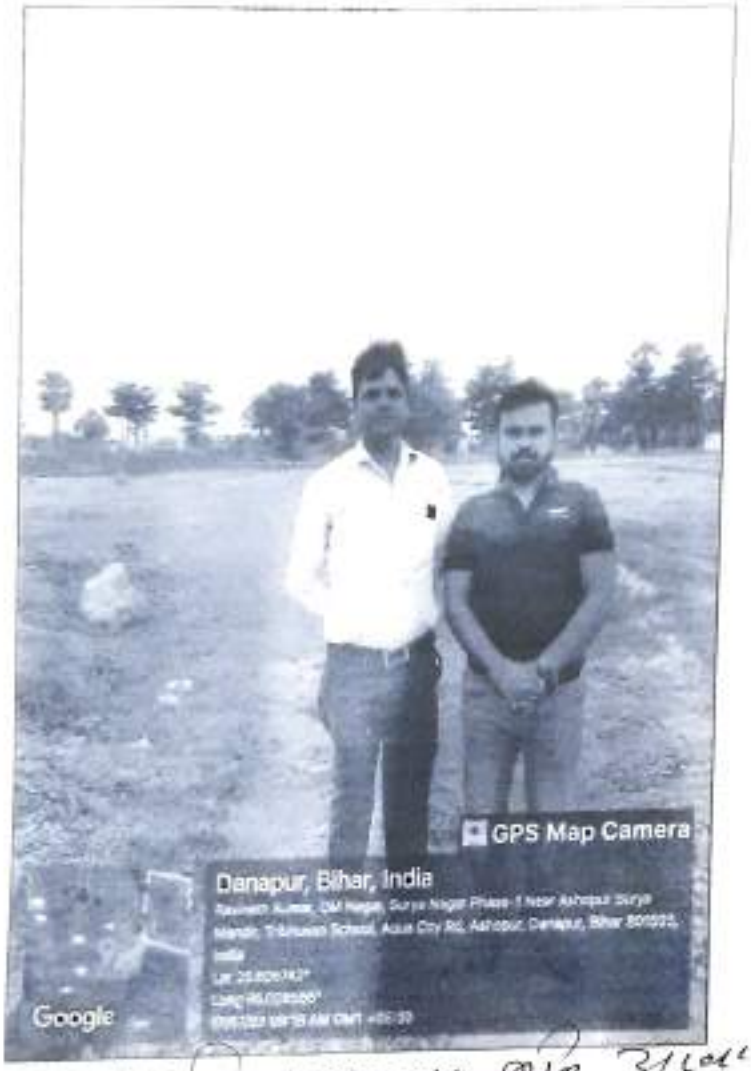
2. नाम- जयप्रकाश कुमार
पिता- सुदामा पांडे
ग्राम- पकड़ी
थाना- कसमहार
जिला- सिवान
जिला- पटना
14/8/23

Manish Kumar Singh
14.08.2023
(मनीष कुमार सिंह)
द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

प्रारूप कर्ता
विनोद कुमार सिंह
मो० 2594 02

निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



Mahesh Sah.
14/08/2023,
लेखकारी का हस्ताक्षर

14/8/23
जाँचकर्ता का हस्ताक्षर

14.08.2023
लेखधारी का हस्ताक्षर

Endorsement of Certificate of Admissibility

...re under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp ...09, Schedule 1 or 1-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...tamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	34380/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
...dnl Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	54880/-

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	
Proc.Fee	0	500
Total	0	

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

Registering Officer
Danapur

Date: 14/08/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 14th August 2023 by Mahesh Sah Sri Raghunath Sah by ...rofession Others. Status - Executant

Mahesh Sah.
14/08/2023

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:14/08/2023

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Deepak Kumar' age '47' Sex 'M', 'Deo Dutt Singh', resident of 'Bikram, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 14/08/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 171 on pages on 403 -418, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-27 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

निबंधन कार्यालय, दानापुर * पटना *

Registering Officer
Danapur

Date : 14/08/2023

Token No. : 8009 **Year :** 2023 **S.No. :** 7892 **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . :** 7747

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No	: IN-BR-2300663383
Certificate Issue Date	: 14-Aug-2023 02:11 PM
GRN No	: BHR2023080038552 4E, BHR2023080046672 0E
Unique Doc Reference	: EST-BR-2802-2300007322
Party Name	: K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purchased by	: K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purpose	: NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	: 34380 (Thirty Four Thousand Three Hundred Eighty Only)
Reg. Fee (Rs.)	: 20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	: 0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	: 0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	: 500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	: 54880 (Fifty Four Thousand Eight Hundred Eighty Only)

IN 2300666028

Statutory Alert.
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://egrashaandhan.bihar.gov.in or using e-stamp Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.





पहचान - फर्जी
दीपक के साथ
14/8/023

Receipt No. 9232 Deed No. 8485

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

This document was presented for registration on **27/06/2024** by **Manish Kumar Singh**
A stamp duty of Rs. **168520**/- and other fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executant., and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **8485** in Book No. **1**, Volume No. **196** on pages from **97** to **111** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **30** / Year **2024**

27/6/2024

Signature with Date
(Dharmaday Kumar Rao)
Registering Officer, Patna

Date : 27/06/2024 Token No: 9433 /2024

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया गया
दस्तावेज में अंकित तथ्यों
सिद्धान्त से [illegible]
(अनीश कुमार)
उप०नि०

KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH & CO.
DEVELOPERS PRIVATE LTD.

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 27/6/2024 2024 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1- लेख्यकारी (भू-स्वामी) का नाम एवं पूरा पता:-

1.श्री मनीष कुमार सिंह पिता- नागेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान- निचली रोड, मठ लक्ष्मणपुर कोइरी टोला, धनुकी, थाना-आलमगंज, पत्रालय- गुलजारबाग, जिला- पटना, पिन कोड- 800007, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक।

PAN:-CUQPS0519E **AADHAR No:-7986-2277-5715**

जिन्हें आगे **जमीन मालिक** के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें आगे **"जमीन मालिक/लेख्यकारी/भूखण्ड-स्वामी/प्रथमपक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। **(Mob:-9801366646)**

27/06/2024

District Registry Office,Patna

mber 9433 | Reg. Year 2024 | Serial Number 9232 | Deed Number 8485

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
imant	Ms Kunwar Prithviraj Singh Builders And Developers Pvt Ltd (Director) Manish Kumar Singh						
Sig.	27/06/2024						
Presented By	Manish Kumar Singh						
Sig.	27/06/2024						
Executant	Manish Kumar Singh	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	27/06/2024						
Identified By	Santosh Kumar Singh						
Sig.	27.6.2024						

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

एवं

2- लेख्यधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पताः-

M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) एक कंपनी जो कम्पीनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45309BR2022PTC059127,** जिसका पंजीकृत कार्यालय - प्लॉट नं०-739, आई०ए०एस० कॉलोनी, नियर आर.पी.एस मोड़, बेली रोड़, दानापुर, पिन-801105, बिहार, द्वारा निदेशक नामतः **श्री मनीष कुमार सिंह (Sri Manish Kumar Singh) (Mob:-9801366646)**] पिता- श्री नागेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान- निचली रोड़, मठ लक्ष्मणपुर, कोयरी टोला, धनुकी, जिला-पटना, पिन कोड-800007, राज्य-बिहार भारतीय नागरिक, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें **द्वितीय पक्ष/विकासक/लेख्यधारी** के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है। **(PAN:-AAJCK6872C)**

संदर्भ

यह कि अनुसूची-I में वर्णित भू-खण्ड सर्वे प्लॉट नं० 434 में मवाजी 3.32 डिसमिल जमीन लेख्यकारी की खास खरीदगी सम्पत्ति है जिसे लेख्यकारी ने अपने खास अर्जित आय से दिनांक-18-07-2023 ई० को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्री धर्मेन्द्र कुमार पिता श्री अरूण कुमार सिंह, स्थायी निवास स्थान- छोटी मछुआ टोली, पोस्ट वो थाना- दानापुर, जिला- पटना से खरीद किये है, जिसका वसीका नं०-6982, पुस्तक नं०-1, जिल्द नं०-155, पेज नं०-229 से 238 तक, सी.डी.-24, सिरियल-7103, टोकन-7204/2023 निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है और खरीदारी तिथि से लेख्यकारी अपने उपर्युक्त खरीदगी सम्पत्ति पर स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर के पंजी-2 में नामांकित करवाकर भू-राजस्व रसीद कटवाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्यकारी को विक्रय सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित भू-खण्ड सर्वे प्लॉट नं० 437 में मवाजी 12 डिसमिल जमीन लेख्यकारी की खास खरीदगी सम्पत्ति है जिसे लेख्यकारी ने अपने खास अर्जित आय से दिनांक-17-07-2023 ई० को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा 1. श्री

ओम प्रकाश पिता स्व० जवाहर राय, निवास स्थान-रामपुर, पोस्ट वो थाना- खगौल, जिला-पटना, 2. श्री राजु कुमार पिता दिनेश प्रसाद, निवास स्थान रूपसपुर, पोस्ट-सहाय नगर, थाना-रूपसपुर, जिला-पटना एवं 3. श्री दिनेश कुमार पिता स्व० बाबुनन्द राय, निवास स्थान-आशोपुर, पोस्ट-खगौल, थाना-दानापुर, जिला-पटना से खरीद किये है, जिसका बसीका नं०-6930, पुस्तक नं०-01, जिल्द नं०-154, पेज नं०-93 से 103 तक, सी.डी.-24, सिरियल-7046, टोकन-7162/2023 निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है और खरीदारी तिथि से लेख्यकारी अपने उपर्युक्त खरीदगी सम्पत्ति पर स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर के पंजी-2 में नामांकित करवाकर भू-राजस्व रसीद कटवाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्यकारी को विक्रय सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

अतः **जमीन मालिक/प्रथमपक्ष** को इस लेख्य संपत्ति का उन्नयन मनोबंध एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं, जिस पर प्रथमपक्ष ने अपने परिवार के सभी सदस्यों की सहमति एवं रजामंदी से यह उन्नयन मनोबंध **द्वितीय पक्ष विकासक** के साथ निष्पादित करने का फैसला लिया 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 पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भूगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपयुर्क्त दोनों पक्षो की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय:-

1- यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथमपक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन एवं इसके अगल-बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।

2- यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर ने जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिके को क्षति नहीं पहुंचाएंगे।

3- यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर वचनबद्ध हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन एवं इसके अगल बगल की जमीन को सम्मिलित करके बहु-मंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।

KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED

27/06/2024

4- यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर **Terrace** का व्यवहार उक्त इमारत के धारक ही करेंगे।

5- यह कि जमीन मालिक/प्रथमपक्ष एवं भवन निर्माता/विकासक/द्वितीय पक्ष की बीच यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का हिस्सा **40%** (**चालिस**) प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का हिस्सा **60%** (साठ) प्रतिशत कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट आवासीय इत्यादि में होगा।

6- यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया यह एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

7- यह कि जमीन मालिक, डेवलपर की यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर, जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं, उन शर्तों और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-I में वर्णित है।

8- यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके बनाए जाने वाली बहु-मंजिला इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और **(Elevation)** आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश **(Specification)** तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो कि प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार **(Architect)** की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार **(Architect)** को दिये जानेवाला पारिश्रमिक **(Fee)** डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर **Architect** के द्वारा अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति हेतू पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

9- यह कि जमीन मालिक इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार **(Architect)** द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार और कोई 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 डेवलपर करेंगे।

10- यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य, पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद विकासक को स्वतः प्राप्त होगी।

11- यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा नक्शा स्वीकृति होने एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृत होने की तिथि से 05 वर्ष 06 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

12- यह कि जमीन मालिक सहमत और वचनबद्ध है कि 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 एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से विक्रय /अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। 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।

13- यह कि जमीन मालिक इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / संचालन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

14- यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **40%** प्रतिशत हिस्सा सुपूर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों/आवासीय पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग हैं और स्वयं डेवलपर या उनके नामित अपने हिस्से के आनुपातिक आधार पर **60%** प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे।

15- यह कि यथावर्णित "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, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जाएगी।

16- यह कि डेवलपर को उक्त वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन के उस पर इमारत / फ्लैट/आवासीय बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यांश के द्वारा जो पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत

या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(Acts, Deeds, Matters)** को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. 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।

घ. किसी भी याचिका **(Writ)** नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकगण 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 संपत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बयान करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ इस एकरारनामा के निबंधित होने के उपरान्त प्रथम पक्ष अनुसूचित भू-खंड से संबंधित सभी मूल दस्तावेज द्वितीय पक्ष को हस्तगत करा देंगे।

च. इमारत कॉम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तिय संस्थाओं से ऋण लेने का अधिकार होगा।

छ. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नही होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकेगा है।

ज. डेवलपर 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 निस्तार करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों **Tenements** पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्ठियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा **Statutory** कागजातों को पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17- **यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-**

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 का अधिकार है।

ii. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारो पर 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रदद् 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। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत् एराजी **15.32 डिसमिल** समतुल्य **4 कट्ठा 18 धुर** जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

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 दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिक डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

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 कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

vii. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से के फ्लैटों को बेचने, गिरवी **(Mortgage)** रखने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार होगा।

18- उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र को बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने, पट्टा पर देने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार विकासक का होगा।

19- इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20- डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED** (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण **Project** का नाम **"VASHUNDHARA MANSION"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

21- जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22- इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च जिसमें हस्तांतरण शुल्क और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर द्वारा वहन किया

23- इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र, परम निर्मित क्षेत्र यथा, सीढ़ी घर, मस्टा, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी विकासक एवं जमीन मालिक को समानुपातिक अधिकार होगा।

24- यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि उक्त जमीन के अगल-बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों को उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता विस्तापित परियोजना से होकर जाने हेतु स्वतंत्र होंगे।

25- डेवलपर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे।

26- इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य **Civil**, बिजली, **Plumbing and Sanitary** कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

27- यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं कराने में जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

28- भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिकों को इसके लिए जिम्मेदार नही माना जाएगा।

29- प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसुची-1

मवाजी-**15.32 डिसमिल** समतुल्य **4 कट्ठा 18 धुर**, परती आवासीय /व्यवसायिक भूखण्ड, जो सर्वे मौजा- **डिबरा**, परगना-फुलवारी, थाना-शाहपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय-दानापर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है, जिसका **थाना नं०-33, तौजी नं०-5547, खाता नं०- 51** एवं **130, सर्वे प्लॉट नं-434** एवं **437** का अंश भाग है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

खाता नं०	प्लॉट नं०	रकबा	किमत
51	434	3.32	18,26,000/-

चौहद्दी

उत्तर :-पार्ट प्लॉट नं०-434

दक्षिण :-पार्ट प्लॉट नं०-434

पूरब :-पार्ट प्लॉट नं०-434

पश्चिम :-सर्वे प्लॉट नं०-99

खाता नं०	प्लॉट नं०	रकवा	किमत
130	437	12	66,00,000/-

चौहद्दी

उत्तर :-सर्वे प्लॉट नं०-436
दक्षिण :-सर्वे प्लॉट नं०-435
पूरब :-सहायक रास्ता।
पश्चिम :-सर्वे प्लॉट नं०-435

उपर्युक्त सम्पति के न्युन्तम दर पंजी के कोड नं०-154 एवं जोन-2 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो०-84,26,000/-(चौरासी लाख छब्बीस मात्र) रू० है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसुची-2

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण:-

ढांचा :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी.या सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार ढांचा एवं उच्च कोटि का सरिया लगेगा।

Civil कार्य :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (ए.सी.सी./अल्ट्राटेक/ लार्फाज/बिड़ला), ईट, बालू, छरी एवं अन्य मसाला।

परिसज्जन :-फ्लैट के हिस्से की सभी दीवारें तथा भितरी छत में प्लास्टर, वालपुट्टी, एशियन पेन्ट या अन्य उच्च कोटि का पेन्ट प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला या अन्य उच्च कोटि की पुट्टी से होगी।

दरवाजे :-दरवाजे का ढांचा लकड़ी, लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला डिजाईनर एवं सभी डोर में गोदरेज या अन्य उच्च कोटि का लॉक एवं हैन्डिल लगेगा।

खिड़कियाँ :-फ्लैट की सभी खिड़कियों में एल्युमिनियम सलाईडिंग विन्डो लगेगा।

फर्श :-कजारिया या सोमानी या अन्य उच्च कोटि का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में लगाया जाएगा।

रसोईघर :-काला संगमरमर का कार्यकारी **Platfrom** तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी **Platfrom** से 24" उँचा रंगीन **Glazed** टाइल्स का होगा।

शौचालय :-मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद **Glazed** टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान हिन्दवेयर, पैरीवेयर, जनसार या अन्य उच्च कोटि का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का फर्श ऐंटी स्किड टाइल्स का होगा।

बिजली व्यवस्था :-**ISI** मानक बिजली सामग्री (**Havels, Anchor, Greatwhite** या अन्य उच्च कोटि) के साथ **Concealed** पी.वी.सी. **Conduit wiring** मुख्य शयन कक्ष मे **A.C.** प्वाइंट होगा।

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का **ISI** मार्क होगा। जमीन के अनुकुल स्वीमींग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जाएगा।

उपयुर्क्त **Specification** में **Promoters/Architect** द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची-3

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:-

1- बैठकखाने में एक टी.वी. तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।

2- चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

3- सोसाइटी द्वारा लिया गया मैंन्टेनेंश खर्च से सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।

4- फ्लैट के अंदर **Concealed** बिजली, जिसमें ताँबे का तार होगा।

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।

गवाआन्

1- सतोष कुमार सिह
पिता- सत्यदेव सिह
ग्राम पो० नो 31/4 काजा
मोजपुर बिहार 802222
27.6.2024

2- नवीन कुमार
पिता - सिधनाथ सिंह
पता - आदर्श नगर, रोड नं०-2
फुलवारी शरीफ, पटना
27/06/2024

(मनीष कुमार सिंह)
प्रथमपक्ष/जमीन मालिक का हस्ताक्षर

PUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS PVT.
(मनीष कुमार सिंह)
द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

nder Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian , 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. 168520/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
dl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 194045/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	LII	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		
								TOTAL-	25025

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 27/06/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 27th June 2024 by Manish Kumar Singh Nagendra Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

27/06/2024

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:27/06/2024**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar Singh' age '37' Sex 'M', 'Satyadev Singh', resident of 'Moap Kalan, P.S.- Imadpur, Dist.- Bhojpur.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 27/06/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 196 on pages on 97 -111, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-30 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 27/06/2024

Token No. : 9433 Year : 2024 S.No. : 9232 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 8485

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2400973511
Certificate Issue Date	:	27-Jun-2024 02:08 PM
GRN No.	:	BHR2024060088476OE
Unique Doc Reference	:	ESTI-BR-2800-2400011903
Party Name	:	KPS BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purchased by	:	KPS BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	168520 (One Lakh Sixty Eight Thousand Five Hundred Twenty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	25025 (Twenty Five Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	194045 (One Lakh Ninety Four Thousand Forty Five Only)

KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS PVT. LTD.

27/06/2024

27/06/2024

IN 2400977048

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enbandhan.bihar.gov.in or using enBandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Serial No. 1501

Deed No. 1368

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

This document was presented for registration on **02/02/2024** by **Manish Singh Alias Manish Kumar**
A stamp duty of Rs. **17200**/- and other fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **1368** in Book No. **1**, Volume No. **31** on pages from **386** to **401** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **5** / Year **2024**

2/2/2024

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

Date: 02/02/2024 Token No: 1535 /2024

SCANNED

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 02 फरवरी ... 2024ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1- **लेख्यकारी (भू-स्वामी) का नाम एवं पूरा पता:-**
श्री मनीष सिंह उर्फ मनीष कुमार उम्र-48वर्ष, पिता-श्री दिनेश्वर सिंह (PAN- FZPPK2175F, AADHAR No.- 6638-8750-3965), निवासी- ग्राम-मठियापुर, थाना-शाहपुर, पोस्ट-जमसौत, जिला-पटना, पिन कोड-801503, राज्य- बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे **जमीन मालिक** के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें

मनीष सिंह उर्फ मनीष कुमार
2/2/2024

Reg. Year 2024 Serial Number 1501 Deed Number 1368

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
ment	Ms Kunwar Prithviraj Singh Builders And Developers Pvt Ltd (Manish Kumar Singh)						
g.	02.02.2024						
Presented By	Manish Singh Alias Manish Kumar						
Sig.	2/2/2024						
Executant	Manish Singh Alias Manish Kumar	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	2/2/2024						
Identified By	Puja Kumari						
Sig.	2/2/2024						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop146





आगे **"जमीन मालिक/लेख्यकारी/भूखण्ड-स्वामी/प्रथमपक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। **(Mob:- 9308852681)**

एवं

2- लेख्यधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पता:-

M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED (मेसर्स कुंअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) एक कंपनी जो कम्पनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45309BR2022PTC059127**, जिसका पंजीकृत कार्यालय - प्लॉट नं०-739, आई०ए०एस० कॉलोनी, नियर आर.पी.एस. मोड़, बेली रोड़, दानापुर, पिन-801105, बिहार, द्वारा निदेशक नामत: **श्री मनीष कुमार सिंह (Sri Manish Kumar Singh) (Mob:- 9801366646)**] पिता- श्री नागेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान- निचली रोड़, मठ लक्ष्मणपुर, कोयरी टोला, धनुकी, जिला-पटना, पिन कोड-800007, राज्य-बिहार भारतीय नागरिक, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर / 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/विकासक/लेख्यधारी** के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है। **(PAN:-AAJCK6872C)**

Manish Kumar Singh 02.12.2024

संदर्भ

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खण्ड रामानन्द लेख्यकारी के परदादा केशवर महतो की खानदानी सम्पत्ती है। केशवर महतो के मृत्युपरांत लेख्यकारी वशांनुगत अपने पट्टीदार सतीश कुमार सिंह से दिनांक-23-03-2013 ई० को आपसी खानगी बंटवारा द्वारा बंट गये हैं बंटवारा में कंडिका-5 में वर्णित सम्पत्ति सहित अन्य सम्पत्ति लेख्यकारी को खास हक वो हिस्से में प्राप्त हुआ और लेख्यकारी अपने हिस्से सम्पत्ती पर स्वयं एवं बहैसियत अफसर वो कर्ता अपने निजी परीवार के होकर वो रहकर निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर के पंजी-2 में नामांकित करवाकर भू-राजस्व रसीद कटवाते चले आ रहे है। जिसका जमाबन्दी संख्या-646A, भाग वर्तमान-4, पृष्ट सं०-17049 पर देय है।

मनीष कुमार सिंह 2/12/2024

इस प्रकार उक्त लेख्य संपत्ति पर प्रथम पक्ष का कानूनी हक वो हिस्सा कायम हुआ। अतः **जमीन मालिक/प्रथमपक्ष** को इस लेख्य संपत्ति का उन्नयन मनोबध एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है, जिस पर प्रथमपक्ष ने अपने परिवार के सभी सदस्यों की सहमति एवं रजामंदी से

यह उन्नयन मनोबल **द्वितीय पक्ष विकासक** के साथ निष्पादित करने का फैसला लिया है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-I में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक साफ एवं स्वामित्व दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वामित्व दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो इसकी 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 उपयुक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय -

1- यह कि द्वितीय पक्ष ने **प्रथम पक्ष की सहमति से** यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन एवं इसके अगल-बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।

2- यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर ने जमीन मालिक को आश्वासन दिया **तथा** आश्वस्त किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुंचाएंगे।

3- यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर **वचनबद्ध** है कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन एवं इसके अगल बगल की जमीन को सम्मिलित करके बहु-मंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।

4- यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर **Terrace** का व्यवहार उक्त इमारत के धारक ही करेंगे।

5- यह कि जमीन मालिक/प्रथमपक्ष एवं भवन निर्माता/विकासक/द्वितीय पक्ष की बीच यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का हिस्सा **50% (पचास)** प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का हिस्सा **50% (पचास)** प्रतिशत कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट आवासीय इत्यादि में होगा।

6- यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया यह एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

7- यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर, जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते

है, उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूचि-I में वर्णित है।

8- यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके बनाए जाने वाली बहु-मंजिला इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमे किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो कि प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जावेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर Architect के द्वारा अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति हेतु पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

9- यह कि जमीन मालिक इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार और कोई प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपयुर्क्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

10- यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य, पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद विकासक को स्वतः प्राप्त होगी।

11- यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा नक्शा स्वीकृति होने एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृत होने की तिथि से 05 वर्ष 06 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सपम सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

12- यह कि जमीन मालिक सहमत और वचनबद्ध है कि 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 एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बिक्रय अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमे जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13- यह कि जमीन मालिक इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

14- यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50%** प्रतिशत हिस्सा सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों/आवासीय पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग हैं और स्वयं डेवलपर या उनके नामित अपने हिस्से के आनुपातिक आधार पर **50%** प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे।

15- यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50%** प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जाएगी।

16- यह कि डेवलपर को उक्त वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट/आवासीय बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(Acts, Deeds, Matters)** को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से

अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. 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।

घ. किसी भी याचिका **(Writ)** नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकगण 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 संपत्ति 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 डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ इस एकरारनामा के निबंधित होने के उपरान्त प्रथम पक्ष अनुसूचित भू-खंड से संबंधित सभी मूल दस्तावेज द्वितीय पक्ष को हस्तगत करा देंगे।

च. इमारत कॉम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तिय संस्थाओं से ऋण लेने का अधिकार होगा।

छ. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकता है।

ज. डेवलपर 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 जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों **Tenements** पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम.सी. /नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्ठियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा **Statutory** कागजातों को पी.एम सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

17- **यह कि जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं:-**

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 का अधिकार है।

ii. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारो पर 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रदद् 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। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत् एराजी **1.5625 डिसमिल जो समतुल्य 10 धुर** जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति मे निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

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 मालिकगण ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिक डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

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 कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

vii. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से के फ्लैटों को बेचने, गिरवी **(Mortgage)** रखने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार होगा।

18- उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र को बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने, पट्टा पर देने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार विकासक का होगा।

19- इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20- डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED** (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण **Project** का नाम **"VASHUNDHARA MANSION"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

21- जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22- इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

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

Manish Kumar Singh
02.02.2024

Prithviraj Singh
2/2/2024

24- यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि उक्त जमीन के अगल-बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों को उन्नयन के लिए उन्नयन सनीबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता विस्तापित परियोजना से होकर जाने हेतु स्वतंत्र होगी।

25- डेवलपर पी.एम.सी /नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे।

26- इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य **Civil**, बिजली, **Plumbing and Sanitary** कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी /नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

27- यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं कराने में जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

28- भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिक को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

29- प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची-1

मवाजी-1.5625 **डिसमिल** समतुल्य **10 धुर**, परती आवासीय/व्यवसायिक भूखण्ड, जो सर्वे मौजा- ढिवरा, परगना-फुलवारी, थाना-शाहपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है, जिसका **थाना नं०-33**, **तौजी नं०-5547**, **खाता नं०-51**, **सर्वे प्लॉट नं-434** का अंश भाग है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है -

चौहद्दी

उत्तर	- उदय कुमार एवं मदुन कुमार
दक्षिण	- हाल खरीदार नागेन्द्र कुमार सिंह एवं आनंद कुमार
पूरब	- किरण देवी
पश्चिम	- सर्वे प्लॉट न० 99

उपर्युक्त सम्पति के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं०-154** एवं **जोन-2** पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो०- 8,59,375/- (आठ लाख उन्सठ हजार तीन सौ पच्चहत्तर मात्र) रू० है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसूची-2

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ाँचागत विवरण:-

ढाचा -पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. या सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार ढाचा एवं उच्च कोटि का सरिया लगेगा।

Civil कार्य -पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (ए.सी.सी./अल्ट्राटेक/ लाफार्ज/बिड़ला), ईट, बालू, छरी एवं अन्य मसाला।

परिसज्जन -फ्लैट के हिस्से की सभी दीवारें तथा भितरी छत में प्लास्टर, वालपुट्टी, एशियन पेन्ट या अन्य उच्च कोटि का पेन्ट प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला या अन्य उच्च कोटि की पुट्टी से होगी।

दरवाजे :-दरवाजे का ढांचा लकड़ी, लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला डिजाईनर एवं सभी डोर में गोदरेज या अन्य उच्च कोटि का लॉक एवं हैन्डिल लगेगा।

खिड़कियाँ :-फ्लैट की सभी खिड़कियों में एल्युमिनियम सलाईडिंग विन्डो लगेगा।

फर्श :-कजारिया या सोमानी या अन्य उच्च कोटि का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में लगाया जाएगा।

रसोईघर :-काला संगमरमर का कार्यकारी **Platfrom** तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी **Platfrom** से 24" उँचा रंगीन **Glazed** टाइल्स का होगा।

शौचालय :-मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद **Glazed** टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान हिन्दवेयर, पैरीवेयर, जगुआर या अन्य उच्च कोटि का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का फर्श एंटी स्कीड टाइल्स का होगा।

बिजली व्यवस्था :-**ISI** मानक बिजली सामग्री (**Havels, Anchor, Greatwhite** या अन्य उच्च कोटि) के साथ **Concealed** पी.वी.सी. **Conduit wiring** मुख्य शयन कक्ष में **A.C.** प्वाइंट होगा।

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का **ISI** मार्क

जमीन के अनुकुल स्वीमींग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जाएगा।

उपयुर्क्त **Specification** में **Promoters/Architect** द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची-3

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:-

1- बैठकखाने में एक टी वी. तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।

2- चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

3- सोसाइटी द्वारा लिया गया मेन्टेनेंश खर्च से सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।

4- फ्लैट के अंदर **Concealed** बिजली, जिसमें तांबे का तार होगा।

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।

गवाहान्

पुजा कुमारी
पत्नी - मनीष कुमार
पीता - ललन सिंह
ग्राम - तेजपुर
पत्रा - मनेर
जिला - पटना
2/2/2024

मनीष सिंह उर्फ मनीष कुमार
2/2/2024
(मनीष सिंह उर्फ मनीष कुमार)
प्रथमपक्ष/जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर

Manish Kumar 02.02.2024
(मनीष कुमार सिंह)
द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

(2) सत्येन्द्र कुमार
पिता स्व इंद्रदेव प्रसाद
मो - Mourya, पो - जमालपुर
थाना - शाहपुर, पटना

...ble 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.

...ge duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 17200/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
...cal Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 42725/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		
								TOTAL-	25025

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 02/02/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 02nd February 2024 by Manish Singh Alias Manish Kumar S/O Dineshwar Singh by profession Others. Status - Executant

मनीष सिंह उर्फ मनीष कुमार
2/2/2024

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:02/02/2024

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Puja Kumari' age '21' Sex 'F', 'D/O Lalan Singh', resident of 'Tajpur Rasulpur Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 02/02/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 31 on pages on 386 -401, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-5 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

निबंधक अवर निबंधक पटना

Registering Officer
Patna

Date : 02/02/2024

Token No. : 1535 **Year : 2024** **S.No. : 1501** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 1368**

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No	:	IN-BR-2400189680
Certificate Issue Date	:	02-Feb-2024 02:23 PM
GRN No.	:	BHR20240200008886E, BHR20240200041242E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2400002142
Party Name	:	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	17200 (Seventeen Thousand Two Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	25025 (Twenty Five Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	42725 (Forty Two Thousand Seven Hundred Twenty Five Only)

2/2/2024

Manish Kumar Singh
02.02.2024

IN 240019021 3

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enbandhan.bihar.gov.in or using enbandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Serial No. 9233

Deed No. 8486

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

This document was presented for registration on **27/06/2024** by **Nagendra Kumar Singh**
A stamp duty of Rs. **72200**/- and other fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **8486** in Book No. **1**, Volume No. **196** on pages from **112** to **126** and has been preserved in total **15** pages in C.O. No. **30** / Year **2024**

27/6/2024

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

Date: 27/06/2024

Token No: 9439 /2024

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया गया
दस्तावेज में अंकित धाराओं
विहारी से

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 27/6/24 2024 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1- **लेख्यकारीगण (धू-स्वामी) का नाम एवं पूरा पता:-**

1.श्री नागेन्द्र कुमार सिंह पिता- नंदजी सिंह, निवास स्थान- निचली रोड, मठ लक्ष्मणपुर कोइरी टोला, धनुकी, थाना-आलमगंज, पत्रालय- गुलजारबाग, जिला- पटना, पिन कोड- 800007, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक।

PAN:-BAVPS4573C **AADHAR No:-7858-1401-8373**

2.श्री आनंद कुमार पिता- श्री सिद्ध नाथ सिंह, निवास स्थान- आदर्श नगर, रोड नं 02, थाना सो पत्रालय- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना, पिन कोड- 801505, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक।

PAN:-IZZPK6898C **AADHAR No:-6527-9073-9076**

जिन्हें आगे **जमीन मालिकगण** के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी,

FOR M/S PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED

नागेन्द्र कुमार सिंह 27/06/24

9439/24

District Registry Office, Patna

nber 9439 Reg. Year 2024 Serial Number 9233 Deed Number 8486

	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
ent	Ms Kunwar Prithviraj Singh Builders And Developers Pvt Ltd (Director) Manish Kumar Singh						
Executant	Anand Kuma						
ig.	27/06/2024						
Presented By	Nagendra Kumar Singh						
Sig.	नागेन्द्र कुमार सिंह 27/06/24						
Executant	Nagendra Kuma Singh						
Sig.	नागेन्द्र कुमार सिंह 27/6/24						
Identified By	Santosh Kumar Singh	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	संतोष कुमार सिंह 27.6.2024						

Manish Kumar
24/6/24

Powered by iL&FS Technologies Biometric Captured By 2830

नागेन्द्र कुमार सिंह
27/06/24

निष्पादक, प्रशासक, लिक्वीडेटर उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें आगे **"जमीन मालिकगण/लेख्यकारीगण/भूखण्ड-स्वामी/प्रथमपक्षगण "** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। **(Mob:-7280022272)**

एवं

2- लेख्यधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पता:-

M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED (मेसर्स कुंअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डर्स एण्ड डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) एक कंपनी जो कम्पनीज एक्ट 1956 द्वारा निर्धारित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45309BR2022PTC059127,** जिसका पंजीकृत कार्यालय - प्लॉट नं०-739, आई०ए०एस० कॉलोनी, नियर आर.पी.एस. मोड़, बेली रोड, दानापुर, पिन-801105, बिहार, द्वारा निदेशक नामत **श्री मनीष कुमार सिंह (Sri Manish Kumar Singh) (Mob:-9801366646)**] पिता- श्री नागेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान- निचली रोड, मठ लक्ष्मणपुर, कोयरी टोला, धनुकी, जिला-पटना, पिन कोड-800007, राज्य-बिहार भारतीय नागरिक, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर / 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/विकासक/लेख्यधारी** के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है। **(PAN:-AAJCK6872C)**

संदर्भ

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खण्ड में मवाजी 3.125 डिसमिल जमीन लेख्यकारी नं0 1. श्री नागेन्द्र कुमार सिंह की खास खरीदगी सम्पत्ति है जिसे लेख्यकारी ने अपने खास अर्जित आय से दिनांक-02-12-2023 ई० को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्रीमती गीता कुमारी पति इंदु भुषन सिंह, निवास स्थान- ग्राम वो पोस्ट- समहुता, थाना- कछवा, जिला- रोहतास से खरीद किये है, जिसका बसीका नं०-17724, पुस्तक नं०-1, जिल्द नं०-402, पेज नं०-516 से 525 तक, सी.डी.-62, सिरियल-19141, टोकन-19364/2023 निबंधित जिला निबंधन कार्यालय पटना है और खरीदारी तिथि से लेख्यकारी अपने उपर्युक्त खरीदगी सम्पत्ति पर स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर के पंजी-2 में नामांकित करवाकर भू-राजस्व रसीद कटवाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्यकारी को विक्रय सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खण्ड में मवाजी 3.4375 डिसमिल जमीन लेख्यकारीगण श्री नागेन्द्र कुमार सिंह एवं श्री आनंद कुमार, दोनो की संयुक्त रूप से खरीदगी सम्पत्ति है जिसे लेख्यकारीगण ने दिनांक-02-02-2024 ई० को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्री मनीष सिंह उर्फ मनीष कुमार पिता श्री दिनेश्वर सिंह, निवास

स्थान- ग्राम-मठियापुर, पोस्ट-जमसौत, थाना-शाहपुर, जिला- पटना से खरीद किये है, जिसका बसीका नं०-1367, पुस्तक नं०-01, जिल्द नं०-31, पेज नं०-375 से 385 तक, सी.डी.-5, सिरियल-1500, टोकन-1534/2024 निबंधित जिला निबंधन कार्यालय पटना है और खरीदारी तिथि से लेख्यकारीगण अपने उपर्युक्त खरीदगी सम्पत्ति पर स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर के पंजी-2 में नामांकित करवाकर भू-राजस्व रसीद कटवाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्यकारीगण को विक्रय सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

अतः **जमीन मालिक/प्रथमपक्षगण** को इस लेख्य संपत्ति का उन्नयन मनोबंध एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं, जिस पर प्रथमपक्षगण ने अपने परिवार के सभी सदस्यों की सहमति एवं रजामंदी से यह उन्नयन मनोबंध **द्वितीय पक्ष विकासक** के साथ निष्पादित करने का फैसला लिया है।

यह कि विकासक को जमीन मालिकगण 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 पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिकगण का होगा।

यह कि उपयुर्क्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय:-

1- यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्षगण की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन एवं इसके अगल-बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।
2- यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर ने जमीन मालिकगण को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकगण को क्षति नहीं पहुंचाएंगे।
3- यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर वचनबद्ध हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन एवं इसके अगल बगल की जमीन को सम्मिलित करके बहु-मंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।
4- यह कि जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम स्लैब के निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर **Terrace** का व्यवहार उक्त इमारत के धारक ही करेंगे।
5- यह कि उपरोक्त मालिक/प्रथमपक्षगण एवं भवन निर्माता/विकासक/द्वितीय पक्ष के बीच यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर

निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निमार्णधीन हिस्से में जमीन मालिकगण का हिस्सा **40%** (**चालिस**) प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का हिस्सा **60%** (**साठ**) प्रतिशत कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट आवासीय इत्यादि में होगा।

6- यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया यह एकरारनामा शर्तो एवं बंधणों के साथ अंकित किया गया।

7- यह कि जमीन मालिकगण, डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर, जमीन मालिकगण से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं, उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूचि-1 में वर्णित है।

8- यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके बनाए जाने वाली बहु-मंजिला इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और **(Elevation)** आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश **(Specification)** तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो कि प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार **(Architect)** की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार **(Architect)** को दिये जानेवाला पारिश्रमिक **(Fee)** डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर **Architect** के द्वारा अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति हेतू पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

9- यह कि जमीन मालिकगण इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार **(Architect)** द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार और कोई प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपयुर्क्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

10- यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिकगण, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य, पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद विकासक को स्वतः प्राप्त होगी।

11- यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा नक्शा स्वीकृति होने एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृत होने की तिथि से 05 वर्ष 06 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सयम

KUMAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS PVT. LTD.
DEVELOPERS PRIVATE LIMITED

सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

12- यह कि जमीन मालिकगण सहमत और वचनबद्ध है कि 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 एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से विक्रय अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिकगण के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13- यह कि जमीन मालिकगण इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

14- यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिकगण को **40%** प्रतिशत हिस्सा सुपूर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों/आवासीय पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग हैं और स्वयं डेवलपर या उनके नामित अपने हिस्से के आनुपातिक आधार पर **60%** प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे।

15- यह कि यथावर्णित "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" पर जमीन मालिकगण को **40%** प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिकगण और डेवलपर दोनों द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जाएगी।

16- यह कि डेवलपर को उक्त वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट/आवासीय बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कृत्य **(Acts, Deeds, Matters)** को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं -

KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS PVT.

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. 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।

घ. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकगण 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 संपत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बयान करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ. इस एकरारनामा के निबंधित होने के उपरान्त प्रथम पक्ष अनुसूचित भू-खंड से संबंधित सभी मूल दस्तावेज द्वितीय पक्ष को हस्तगत करा देंगे।

च. इमारत कॉम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तिय संस्थाओं से ऋण लेने का अधिकार होगा।

छ. जमीन मालिकों ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकता है।

ज. डेवलपर 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 [illegible] करेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, [illegible] करेंगे। ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिसे [illegible] समझे देंगे और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements

पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें।

ङ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिकगण ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, अपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा **Statutory** कागजातों को पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

17- **यह कि जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं:-**

i. कि जमीन मालिकगण 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 का अधिकार है।

ii. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारों पर 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिकगण से वसूल करने का अधिकार होगा।

iv. कि जमीन मालिकों 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। जमीन मालिकगण उक्त मनोबंध के तहत् एराजी **6.5625 डिसमिल** समतुल्य **2 कट्ठा 2 धुर** जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिकों का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

v. कि जमीन मालिकों 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 मालिकगण ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिकगण डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

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 कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिकगण उसका भुगतान करेंगे।

vii. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से के फ्लैटों को बेचने, गिरवी (**Mortgage**) रखने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार होगा।

18- उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र को बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने, पट्टा पर देने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार विकासक का होगा।

19- इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20- डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED** (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण **Project** का नाम **"VASHUNDHARA MANSION"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

21- जमीन मालिकगण अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22- इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

23- इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र, परम निर्मित क्षेत्र यथा, सीढी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी विकासक एवं जमीन मालिकगण को समानुपातिक अधिकार होगा।

24- यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि उक्त जमीन के अगल-बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों को उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगें और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता विस्तारित परियोजना से होकर जाने हेतु स्वतंत्र होंगें।

KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS & DEVELOPERS PVT. LTD.

25- डेवलपर पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और बाबतों का दृढ़ता से पालन करेंगे।

26- इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य **Civil, बिजली, Plumbing and Sanitary** कार्यों जिसमें भूमिगत एवं ऊपरी टंकी, पानी व्यवस्था, लग पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

27- यह वि. विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं कराने में जमीन मालिकगण को कोई आपत्ति नहीं है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिकगण के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

28- भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिकों को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

29- प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशेषताओं के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची-1

मवाजी-**6.5625 डिसमिल** समतुल्य **2 कट्ठा 2 धुर**, परती आवासीय /व्यवसायिक भूखण्ड, जो सर्वे मौजा- **डिबरा**, परगना-फुलवारी, थाना-शाहपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है, जिसका **थाना नं०-33**, तौजी **नं०-5547**, **खाता नं०-51**, **सर्वे प्लॉट नं-434** का अंश भाग है, जिसकी **चौहद्दी** निम्नवत है:-

खाता नं०	प्लॉट नं०	रकबा	किमत
51	434	3.125	17,18,750/-

चौहद्दी

उत्तर	:-श्रीमती रंजू देवी।
दक्षिण	-पार्ट प्लॉट नं०-434
पूरब	-पार्ट प्लॉट नं०-434
पश्चिम	:-श्री अरुण कुमार।

खाता नं०	प्लॉट नं०	रकबा	किमत
51	434	3.4375	18,90,625/-

चौहद्दी

उत्तर	:-पार्ट प्लॉट नं०-434
दक्षिण	:-पार्ट प्लॉट नं०-434
पूरब	:-श्रीमती किरण देवी।
पश्चिम	:-सर्वे प्लॉट नं०-99

उपर्युक्त सम्पत्ति के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं०-154** एवं **जोन-2** पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य रो०-36,09,375/ (छत्तीस लाख नौ हजार तीन सौ पचहत्तर मात्र) रू० है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसूची-2

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

ढांचा :-पी आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी.या समान प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार ढांचा एवं उच्च कोटि का सरिया लगेगा।

Civil कार्य :-पी आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (ए.सी.सी./अल्ट्राटेक/ लाफार्ज/बिड़ला), ईंट, बालू, छड़ एवं अन्य मसाला।

परिसज्जन :-फ्लैट के हिस्से की सभी दीवारें तथा भितरी छत में प्लास्टर, वालपुट्टी, एशियन पेन्ट या अन्य उच्च कोटि का पेन्ट प्रथम सतह एवं बाहर की दीवार बिड़ला या अन्य उच्च कोटि की पुट्टी से होगी।

दरवाजे :-दरवाजे का ढांचा लकड़ी, लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला डिजाईनर एवं सभी डोर में गोदरेज या अन्य उच्च कोटि का लॉक एवं हैन्डिल लगेगा।

खिड़कियाँ :-फ्लैट की सभी खिड़कियों में एल्युमिनियम सलाईडिंग विन्डो लगेगा।

फर्श :-कजारिया या सोमानी या अन्य उच्च कोटि का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में लगाया जाएगा।

रसोईघर :-काला संगमरमर का कार्यकारी **Platfrom** तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी **Platfrom** से 24" उंचा रंगीन **Glazed** टाइल्स का होगा।

शौचालय :-मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद **Glazed** टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान हिन्दवेयर, पैरीवेयर, जगुआर या अन्य उच्च कोटि का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का फर्श एंटी स्कीड टाइल्स का होगा।

बिजली व्यवस्था :-**ISI** मानक बिजली सामग्री (**Havels, Anchor, Greatwhite** या अन्य उच्च कोटि) के साथ **Concealed** पी.वी.सी. **Conduit wiring** मुख्य शयन कक्ष में **A.C.** का पॉइंट होगा।

लिफ्ट :-8/6 व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का **ISI** मार्क होगा। मौसम के अनुकुल स्वीमींग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जाएगा।

उपयुर्क्त Specification में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची-3

जमीन मालिकगण के फ्लैट की खास विशेषताएं:-

1- बैठकखाने में एक टी.वी. तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।

2- चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

3- सोसाइटी द्वारा लिया गया मेंन्टेनेंश खर्च से सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।

4- फ्लैट के अंदर **Concealed** बिजली, जिसमें ताँबे का तार होगा।

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

गवाआन

1- सतोष कुमार सिह
पिता- सत्यदेव सिह
ग्राम पो० मोआप खास।
मोजपुर बिहार 802222
27.6.2024

1. नागेन्द्र कुमार सिंह
27/06/24

(नागेन्द्र कुमार सिंह)

2.

27/06/2024

(आनंद कुमार)

2- नवीन कुमार
पिता- सिच नाथ सिंह
पता- आदर्श नगर, रोड नं०-2
फुलवारी शरीफ, पटना-
27/06/2024

प्रथमपक्षगण/जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर

YUVRAJ PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS PVT. LTD.
27/06/2024
(मनीष कुमार सिंह)
द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

Under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian 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. 72200/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 97725/-

Registration Fee

FEE PAID

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

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 27/06/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 27th June 2024 by Nagendra Kumar Singh Nandji Singh by profession Others. Status - Executant

नागेन्द्र कुमार सिंह
27/06/24

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:27/06/2024

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar Singh' age '37' Sex 'M', 'Satyadev Singh', resident of 'Moap Kalan, P.S.- Imadpur, Dist.- Bhojpur.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 27/06/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 196 on pages on 112 -126, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-30 year 2024 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 27/06/2024

Token No. : 9439 Year : 2024 S.No. : 9233 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 8486

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	IN-BR-2400973599
Certificate Issue Date	27-Jun-2024 02:11 PM
GRN No.	BHR2024060088476OE
Unique Doc Reference	EST-BR-2800-2400011904
Party Name	KPS BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purchased by	KPS BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purpose	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	72000 (Seventy Two Thousand Only)
Reg. Fee (Rs.)	25025 (Twenty Five Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	97525 (Ninety Seven Thousand Five Hundred Twenty Five Only)

KUMAR PARTHVRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED

27/06/2024

नागेन्द्र कुमार सिंह
27/06/24

IN 2400977136

27/06/2024

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://egrashbandhan.bihar.gov.in or using egrashbandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Help

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	: BHR20240600992684E VIEW
DSRO CODE	**2800**
Party Name	**KPS BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD**
Stamp Duty-(R0030021030001)	**200**
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	**0**
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	**0**
Challan Total Amount	**200**
Status	**Success**
Payment Date	2024-06-27 16:11:45.0
CIN	null

Powered by Terracis Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

Serial No. 18360

Deed No. 16988

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

This document was presented for registration on **16/11/2023** by **Ranju Devi**
A stamp duty of Rs. **167600**/- and other fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **16988** in Book No. **1**, Volume No. **386** on pages from **163** to **177** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **60** / Year **2023**

16/11/2023

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

Date: 16/11/2023

Token No:-18576 /2023

SCANNED BY

T-18576

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 16 नवम्बर 2023 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1- लेख्यकारीगण (भू-स्वामी) का नाम एवं पूरा पता:-

1.श्रीमती रंजु देवी पति-स्व० श्याम बाबु, (PAN.-BIAPD3925Q, AADHAR No:- 9026-8467-4473), 2.श्री मनीष कुमार पिता-स्व० श्याम बाबु (PAN:-JIUPK2780Q, AADHAR No:- 9783-2343-4811), 3.श्री नितीश कुमार पिता-स्व० श्याम बाबु, (PAN:-ELFPK1358R, AADHAR No:- 9311-1202-1092),सभी निवासी- ग्राम-मटियापुर, थाना-शाहपुर, जिला-पटना, राज्य- बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिकगण के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल

Number 18576 Reg. Year 2023 Serial Number 18360 Deed Number 16988

sType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
laimant	Ms Kunwar Prithviraj Singh Builders And Developers Private Limited (Through Manish Kumar Singh)						
Sig.	16/11/2023						
Executant	Manish Kumar						
Sig.	16/11/2023						
Executant	Nitish Kumar						
Sig.	16/11/2023						
Pr[illegible]nted By	Ranju Devi						
Sig.	16-11-2023						
Executant	Ranju Devi						
Sig.	16-11-2023	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Satyendra Kumar						
Sig.	16/11/2023						





रंजू देवी
16-11-2023

अधोहस्ताक्षरी वर्णित व्यक्ति को व्यक्तिगत रूप से जानता है और वही व्यक्ति है जो वह होने का दावा करता है।

होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें आगे **"जमीन मालिकगण/लेख्यकारीगण/भूखण्ड-स्वामी/प्रथमपक्षगण "** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। **(Mob:-9386250705)**

एवं

2- लेख्यधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पता:-

M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) एक कंपनी जो कम्पीनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45309BR2022PTC059127**, जिसका पंजीकृत कार्यालय - प्लॉट नं०-739, आई०ए०एस० कॉलोनी, नियर आर.पी एस. मोड़, बेली रोड़, दानापुर, पिन-801105, बिहार, द्वारा निदेशक नामतः **श्री मनीष कुमार सिंह (Sri Manish Kumar Singh) (Mob:-9801366646)**] पिता- श्री नागेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान- निचली रोड़, मठ लक्ष्मणपुर, कोयरी टोला, धनुकी, जिला-पटना, पिन कोड-800007, राज्य-बिहार भारतीय नागरिक, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिष्ठासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें **द्वितीय पक्ष/विकासक/लेख्यधारी** के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है।**(PAN:-AAJCK6872C)**

संदर्भ

यह कि अनुसूची-I में वर्णित भू-खण्ड रामानन्द सिंह को निबंधित बख्शीसनामा के द्वारा श्री हीरा लाल सिंह, पिता-बाबु आनन्दी सिंह, निवासी-ग्राम-मठियापुर, परगना- फुलवारी, थाना-शाहपुर, जिला-पटना, बिहार से प्राप्त हुई संपत्ति का हिस्सा है, जिसका बसौका सं०-1790 दिनांक-17-04-1984 ई०, सिरियल नं०-1810, जो बुक नं०-1, जिल्द नं०-1, पेज नं०-597 से 600 में अंकित है, जो अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर में निबंधित है। उक्त संपत्ति रामानन्द सिंह के मृत्युपरान्त पुनः उनके दो पुत्रों क्रमशः राय साहब सिंह एवं लाल बाबु सिंह के बीच स्वत्व वाद सं०-71 वर्ष 1999ई०, अवर न्यायाधीश-II, दानापुर के माध्यम से बांट ली गयी, जिसके उपरान्त दोनों भाईयों के हिस्से में वर्णित भू-खण्ड में 42.5/42.5 डिसमिल जमीन मिला। तदनुसार वर्णित भू-खण्ड लाल बाबु सिंह के हिस्से में आयी और लाल बाबु सिंह अपने हिस्से कि सम्पत्ति पर स्थायी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल-कब्जा में रहते हुए दिनांक 22-02-2021 ई० को पुत्रवधु श्रीमती रंजु देवी पति स्व० श्याम बाबु सिंह, मनीष कुमार, नीतिश कुमार दोनों के पिता स्व० श्यामि बाबु सिंह, गुड्डु कुमार पिता

श्री लाल बाबु सिंह, श्रीमती अंजली देवी पति श्री गुड्डु कुमार से आपसी खानगी बटवारा कर लिये और बटवारा के अनुसार सर्वे प्लॉट नं 434 में रकबा 14.0625 डिसमील जमीन प्रथमपक्षगण 1.श्रीमती रंजु देवी, 2. मनीष कुमार को 3.नीतिश कुमार को खास हक वो हिस्सा में मिला। प्रथमपक्षगण बटवारा तिथि से प्राप्त हिस्से के रकबा पर संयुक्त रूप से काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल रहते चले आ रहे है और अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर के पंजी "2" में नामांकित करवाकर भू राजस्व रसीद भाग वर्तमान 8 पृष्ट संख्या 87 पे कटवाते चले आ रहे है।

यह कि वर्णित भू-खण्ड सर्वे प्लॉट न 434 में रकबा 4 कट्ठा 10 धुर यानी 14.0625 डि० जमीन की भू-स्वामिनी श्रीमती रंजु देवी पति स्व० श्याम बाबु सिंह, ने अपने खास अर्जित आय से दिनांक- 07-02-2015 ई० को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्री लाल बाबु सिंह पिता स्व० रामानन्द सिंह, निवास स्थान- मठियापुर, पोस्ट-जमसीत नरगद्धा, थाना- शाहपुर, जिला-पटना, से खरीद किये है, जिसका दर्सीका नं०-1187, सी.डी.-4 सिरियल नं०-1212, टोकन नं०-1220, पुस्तक नं०-1 जिल्द नं०-24, पेज नं०-87 से 97 तक, निबंधित अवर निबंधन कार्यालय दानापुर है। खरीदगी के रोज से भूखंड स्वामिनी श्रीमती रंजु देवी काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल रहती चली आ रही है और अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर के पंजी "2" में नामांकित करवाकर राजस्व रसीद भाग वर्तमान 5 पृष्ट संख्या 66 पे कटवाती चली आ रही है।

इस प्रकार भूखंड स्वामिनी (लेख्यकारी 1) श्रीमती रंजू देवी अपने खरीदगी रकबा एवं बटवारा द्वारा प्राप्त हिस्से के रकबा पर अपने पुत्र (लेख्यकारी 2) मनीष कुमार एवं (लेख्यकारी 3) नितीश कुमार के शामिल एवं साथ संयुक्त रूप से काबिज दाखिल मालिक मुस्तकिल रहती चली आ रही है। इस प्रकार उक्त लेख्य संपत्ति पर प्रथम पक्षगण का कानूनी हक वो हिस्सा कायम हुआ। अतः **जमीन मालिक/प्रथमपक्षगण** को इस लेख्य संपत्ति का उन्नयन मनोबंध एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है, जिस पर प्रथमपक्षगण ने अपने परिवार के सभी सदस्यों की सहमति एवं रजामंदी से यह उन्नयन मनोबंध **द्वितीय पक्ष** विकासक के साथ निष्पादित करने का फैसला लिया है।

यह कि विकासक को जमीन मालिकगण 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 पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिकगण का होगा।

यह कि उपयुर्क्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय:-

1- यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्षगण की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन एवं इसके अगल-बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।

2- यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर ने जमीन मालिकगण को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकगण को क्षति नहीं पहुंचाएंगे।

3- यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर वचनबद्ध हैं कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन एवं इसके अगल बगल की जमीन को सम्मिलित करके बहु-मंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।

4- यह कि जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक ही करेंगे।

5- यह कि जमीन मालिक/प्रथमपक्षगण एवं भवन निर्माता/विकासक/द्वितीय पक्ष की बीच यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निमार्णधीन हिस्से में जमीन मालिकगण का हिस्सा **50%** (पचास) प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का हिस्सा **50%** (पचास) प्रतिशत कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लेट आवासीय इत्यादि में होगा।

6- यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया यह एकरारनामा शर्तों एवं बंधणों के साथ अंकित किया गया।

7- यह कि जमीन मालिकगण, डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर, जमीन मालिकगण से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं, उन शर्तों और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूचि-I में वर्णित है।

8- यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके बनाए जाने वाली बहु-मंजिला इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो कि प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर

Architect के द्वारा अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति हेतु पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

9- यह कि जमीन मालिकगण इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार और कोई प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपयुर्क्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

10- यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिकगण, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य, पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद विकासक को स्वतः प्राप्त होगी।

11- यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा नक्शा स्वीकृति होने एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृत होने की तिथि से 05 वर्ष 06 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

12- यह कि जमीन मालिकगण सहमत और वचनबद्ध है कि 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 एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से विक्रय /अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिकगण के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं होगा।

13- यह कि जमीन मालिकगण इस बात से भी सहमत है कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर [illegible] सेवा कर (प्रथोन्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र [illegible] को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्ता संपूर्ण

निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

14- यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिकगण को **50%** प्रतिशत हिस्सा सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों/आवासीय पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग है और स्वयं डेवलपर या उनके नामित अपने हिस्से के आनुपातिक आधार पर **50%** प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे।

15- यह कि यथावर्णित "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" पर जमीन मालिकगण को **50%** प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य बीजों जमीन मालिकगण और डेवलपर दोनों द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जाएगी।

16- यह कि डेवलपर को उक्त वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट/आवासीय बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(Acts, Deeds, Matters)** को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. 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।

जिला अवर निबंधक का

घ. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकगण 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 संपत्ति 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 डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ इस एकरारनामा के निबंधित होने के उपरान्त प्रथम पक्ष अनुसूचित भू-खंड से संबंधित सभी मूल दस्तावेज द्वितीय पक्ष को हस्तगत करा देंगे।

च. इमारत कॉम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तिय संस्थाओं से ऋण लेने का अधिकार होगा।

छ. जमीन मालिको ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकता है।

ज. डेवलपर 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 जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम.सी. /नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिकगण ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को पी.एम.सी /नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं:

i. कि जमीन मालिकगण 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 का अधिकार है।

ii. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारों पर 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिकगण से वसूल करने का अधिकार होगा।

iv. कि जमीन मालिकों 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। जमीन मालिकगण उक्त मनोबंध के तहत् एराजी **15.23438** डिसमिल जो समतुल्य 4.875 कट्ठा यानी 4 कट्ठा 17 धुर 10 धुरकी जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिकों का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

v. कि जमीन मालिकों 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 मालिकगण ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिकगण डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

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 कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिकगण उसका भुगतान करेंगे।

vii. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से के फ्लैटों को बेचने, गिरवी (Mortgage) रखने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार होगा।

18- उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत निर्मित भवन में इमारत में अपने हिस्से के क्षेत्र को बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने, पट्टा पर देने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार विकासक का होगा।

19- इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20- डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED** (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण Project का नाम **"VASHUNDHARA MANSION"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

21- जमीन मालिकगण अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22- इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेय खर्च जिसमें हस्तातरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

23- इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र, परम निर्मित क्षेत्र यथा, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी विकासक एवं जमीन मालिकगण को समानुपातिक अधिकार होगा।

24- यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि उक्त जमीन के अगल-बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों को उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता विस्तापित परियोजना से होकर जाने हेतू स्वतंत्र होंगे।

25- डेवलपर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे।

26- इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य Civil, बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है ये पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

27- यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं कराने में जमीन मालिकगण को कोई आपत्ति नहीं है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिकगण के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

28- भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेगें, जमीन मालिकों को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

29- प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसुची-1

मवाजी-**15.23438 डिसमिल** समतुल्य **4 कट्ठा 17 धुर 10 धुरकी**, परती आवासीय /व्यवसायिक भूखण्ड, जो सर्वे मौजा- ढ़िबरा, परगना-फुलवारी, थाना-शाहपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है, जिसका **थाना नं०-33**, तौजी नं०-5547, खाता नं०-51, सर्वे प्लॉट नं-434 का अंश भाग है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर	:-पार्ट प्लॉट नं०-434
दक्षिण	:-गीता कुमारी।
पूरब	:-सर्वे प्लॉट नं०-435
पश्चिम	:-धर्मेन्द्र कुमार।

उपर्युक्त सम्पति के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं०-154 एवं जोन-2 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य रो०- 83,78,910/-(तेरासी लाख अठहत्तर हजार नौ सौ दस मात्र) रू० है जिसपर मुद्राक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसुची-2

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण:-

ढांचा :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी या सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार ढांचा एवं उच्च कोटि का सरिया लगेगा।

एक प्रकार के राजस्व से मुक्त पाय

Civil कार्य :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी एम सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (ए.सी.सी./अल्ट्राटेक/ लाफार्ज/बिड़ला), ईट, बालू, छरी एवं अन्य मसाला।

परिसज्जन :-फ्लैट के हिस्से की सभी दीवारें तथा भितरी छत में प्लास्टर, वालपुट्टी, एशियन पेन्ट या अन्य उच्च कोटि का पेन्ट प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला या अन्य उच्च कोटि की पुट्टी से होगी।

दरवाजे -दरवाजे का ढांचा लकड़ी, लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला डिजाईनर एवं सभी डोर में गोदरेज या अन्य उच्च कोटि का लॉक एवं हैन्डिल लगेगा।

खिड़कियां :-फ्लैट की सभी खिड़कियों में एल्युमिनियम सलाईडिंग विन्डो लगेगा।

फर्श :-कजारिया या सोमानी या अन्य उच्च कोटि का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में लगाया जाएगा।

रसोईघर :-काला संगमरमर का कार्यकारी Platfrom तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platfrom से 24" उँचा रंगीन Glazed टाइल्स का होगा।

शौचालय :-मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान हिन्दवेयर, पैरीवेयर, जगुआर या अन्य उच्च कोटि का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का फर्श एंटी स्कीड टाइल्स का होगा।

बिजली व्यवस्था -ISI मानक बिजली सामग्री (Havels, Anchor, Greatwhite या अन्य उच्च कोटि) के साथ Concealed पी.वी.सी. Conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट होगा।

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI मार्क होगा।

जमीन के अनुकुल स्वीमींग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जाएगा।

उपयुर्क्त Specification में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची-3

जमीन मालिकगण के फ्लैट की खास विशेषताएं:-

1- बैठकखाने में एक टी.वी. तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।

2- [illegible] से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

3- सोसाइटी द्वारा लिया गया मेन्टेनेंस खर्च से सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।

4- फ्लैट के अंदर **Concealed** बिजली, जिसमें तांबे का तार होगा।

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।

गवाआन्

1- [illegible]
पिता - स्व० [illegible]
साकिन - [illegible]
थाना - [illegible]
जिला - [illegible]
16/11/2023

2- जयप्रकाश कुमार
पिता - सुदामा यादव
ग्राम - पकरी
पो० - अमहरा
थाना - तिहटा
जिला - पटना
16/11/23

1. रंजू देवी
16-11-2023
(रंजू देवी)

2. मनीष कुमार
पिता स्व० [illegible]
16/11/2023
(मनीष कुमार)

3. Nitish Kumar
16/11/2023
(नितीश कुमार)

प्रथमपक्षगण/जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर

Manish Kumar Singh
16/11/2023

(मनीष कुमार सिंह)
द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

missible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian amp 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. 167600/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 193125/-

Registration Fee

FEE PAID

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

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 16/11/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 16th November 2023 by Ranju Devi Late Shyam Babu by profession Others. Status - Executant

रंजू देवी
16-11-2023

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:16/11/2023**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Satyendra Kumar' age '36' Sex 'M', 'Shiv Nandan Prasad', resident of 'Mathiyapar, Jamsaut, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 16/11/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 386 on pages on 163 -177, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-60 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document

Registering Officer
Patna

Date : 16/11/2023

Token No. : 18576 **Year : 2023** **S.No. : 18360** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 16988**

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No	:	IN-BR-2301238105
Certificate Issue Date	:	16-Nov-2023 11:32 AM
GRN No.	:	BHR2023110021566OE, BHR2023110022045OE
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300016600
Party Name	:	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purchased by	:	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	167600 (One Lakh Sixty Seven Thousand Six Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	25025 (Twenty Five Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	193125 (One Lakh Ninety Three Thousand One Hundred Twenty Five Only)

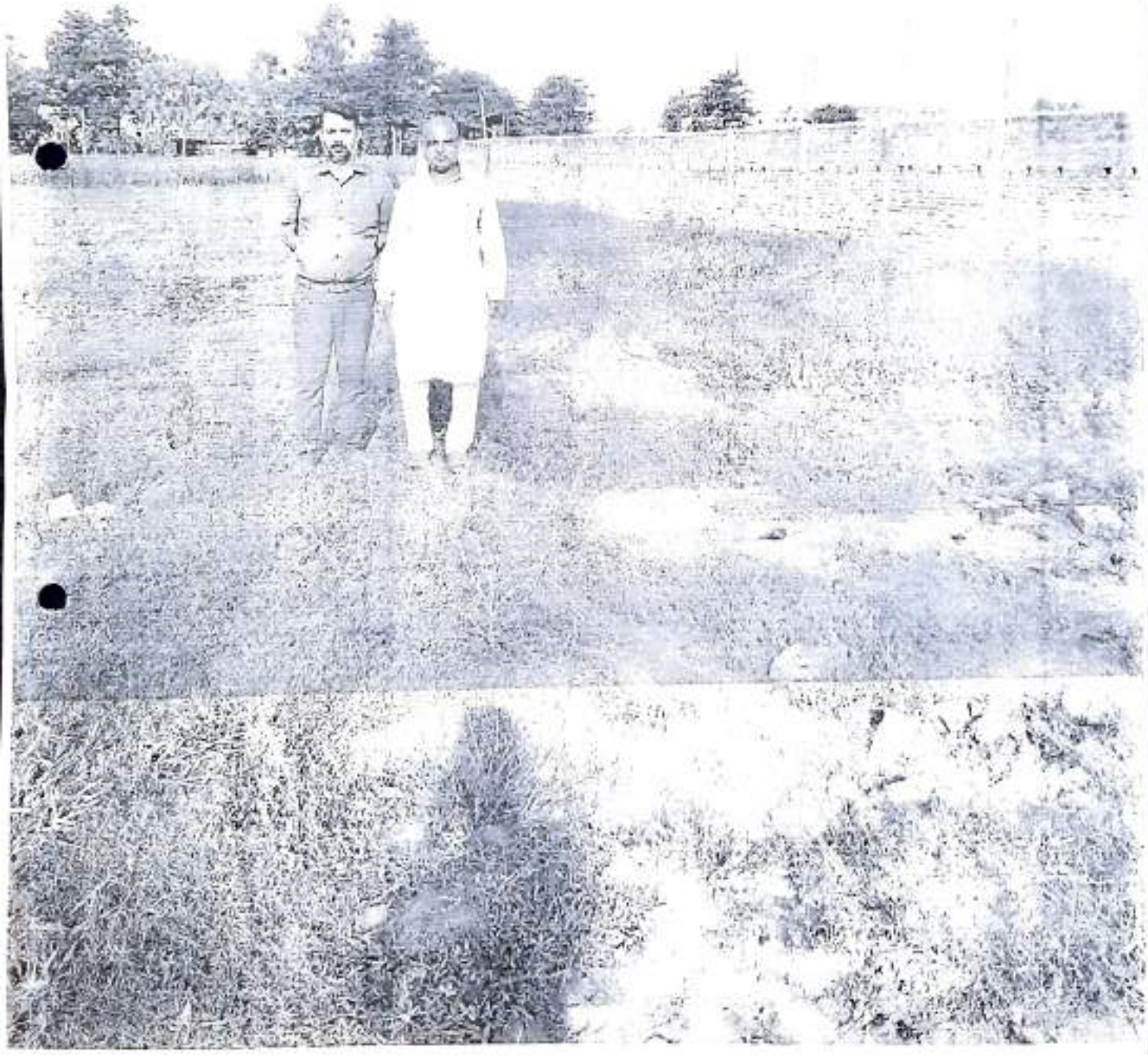
Tr 18576

16/11/2023

16/11/2023

IN 230124250 6

Statutory Alert.
1. The authenticity of this Stamp ... at https://egrashaan.bihar.gov.in or using eGrashaan Mobile App. Any discrepancy in the details on this ... as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.



Serial No. 7750 Deed No. 7611

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

This document was presented for registration on **08/08/2023** by **Ray Sahab Singh**
A stamp duty of Rs. **467500**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **7611** in Book No. **1**, Volume No. **168** on pages from **536** to **552** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **26** / Year **2023**

Date: 08/08/2023 Token No: 7882 /2023

Signature with Date
(Arpana)
Registering Officer, **Danapur**

मौजा - डेगा - 33
के सूची बैलेन्स रजीस्टर से
मिलान किया।
Plan: 434/A16/4

8/8/2023 दानापुर

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 08/08/2023 2023 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1. **लेख्यकारी (भू-स्वामी) का नाम एवं पूरा पता:-**
श्री राय साहब सिंह, पिता-स्व० रामानन्द सिंह, **(PAN:-EHYPS3592C, AADHAR No:-9550-4388-8002), (Mob:-9308010372),** निवासी- ग्राम-मठियापुर, थाना-शाहपुर, जिला-पटना, राज्य- बिहार, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे **जमीन मालिक** के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें आगे **"जमीन मालिक/लेख्यकारी/भूखण्ड-स्वामी/प्रथमपक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

दस्तावेज जाँचा
लिपिक

08.08.2023

Number 7882 Reg. Year 2023 Serial Number 7750 Deed Number 7611

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Manish Kumar Singh (Dir.)						
Executant	Ray Sahab Singh						
Identified By	Ravi Shankar						

Sig. Manish Kumar Singh 08.08.2023

Presented By Ray Sahab Singh

Sig. राय साहब सिंह 8.8.2023

Sig. राय साहब सिंह 8.8.2023

Sig. रवि शंकर 08/08/2023

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop042



राय साहब सिंह 8.8.2023

एवं

2. लेख्यधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पताः-

M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) एक कंपनी जो कम्पनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45309BR2022PTC059127,** जिसका पंजीकृत कार्यालय - प्लॉट नं0-739, आई0ए0एस0 कॉलोनी, नियर आर.पी.एस. मोड़, बेली रोड़, दानापुर, पिन-801105, बिहार, द्वारा निदेशक नामतः **श्री मनीष कुमार सिंह (Sri Manish Kumar Singh) (Mob:-9472002400),** पिता- श्री नागेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान- निचली रोड़, मठ लक्ष्मणपुर, कोयरी टोला, धानुकी, जिला-पटना, पिन कोड-800007, राज्य-बिहार भारतीय नागरिक, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें **द्वितीय पक्ष/विकासक/लेख्यधारी** के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है। (PAN:-AAJCK6872C)

Manish Kumar Singh 02.08.2023

संदर्भ

यह कि अनुसूची-I में वर्णित भू-खण्ड जमीन मालिक/प्रथम पक्ष के पिता स्व0 रामानन्द सिंह को निबंधित बख्सीसनामा के द्वारा श्री हीरा लाल सिंह, पिता- बाबु आनन्दी सिंह, निवासी- ग्राम-मटियापुर, परगना- फुलवारी, थाना-शाहपुर, जिला-पटना, बिहार से प्राप्त हुई संपत्ति का हिस्सा है, जिसका वसीका सं0-1790 दिनांक-17-04-1984 ई0, सिरियल नं0-1810, जो बुक नं0-1, जिल्द नं0-1, पेज नं0-597 से 600 में अंकित है, जो अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर में निबंधित है। .उक्त संपत्ति रामानन्द सिंह के मृत्युपरान्त पुनः उनके दो पुत्रों क्रमशः राय साहब सिंह एवं लाल बाबु सिंह के बीच स्वत्व वाद सं0-71 वर्ष 1999 ई0, अवर न्यायाधीश-II, दानापुर के माध्यम से बांट ली गयी, जिसके उपरान्त दोनों भाईयों के हिस्से में उक्त भू-खण्ड में 42.5/42.5 डिसमिल जमीन मिला। तदनुसार उक्त भू-खण्ड राय साहब सिंह के हिस्से में आयी। जिस पर प्रथम पक्ष स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल-कब्जा में रहते चले आ रहे हैं तथा उक्त सम्पत्ति से संबंधित भू-राजस्व रसीद जमीन मालिक/प्रथम पक्ष

राष्ट्रीय सूचना केंद्र 2-2-2023

सब रजिस्ट्रार निबंधन कार्यालय

के नाम से कटता चला आ रहा है, जिसका जमाबंदी नं0-60, भाग वर्तमान-1, पृष्ठ सं0-65389, है। इस प्रकार उक्त लेख्य संपत्ति पर प्रथम पक्षगण का कानूनी हक वो हिस्सा कायम हुआ। अतः जमीन **मालिक/प्रथम पक्ष** को इस लेख्य संपत्ति का उन्नयन अनोबंध एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है, जिस पर प्रथम पक्षगण ने अपने परिवार के सभी सदस्यों की सहमति एवं रजामंदी से यह उन्नयन मनोबंध **द्वितीय पक्ष विकासक** के साथ निष्पादित करने का फैसला लिया है।

यह कि विकासक को जमीन मालिकगण 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 पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्षगण की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन एवं इसके अगल-बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी. /नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर ने जमीन मालिकगण को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकगण को क्षति नहीं पहुंचाएंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर वचनबद्ध हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन एवं इसके अगल बगल की जमीन को सम्मिलित करके बहु-मंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर **Terrace** का व्यवहार उक्त इमारत के धारक ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक/प्रथम पक्षगण एवं भवन निर्माता/विकासक/द्वितीय पक्ष की बीच यह भी तय किया

गया कि पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिकगण का हिस्सा 50% (पचास) प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का हिस्सा 50% (पचास) प्रतिशत कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट आवासीय इत्यादि में होगा।

6. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया यह एकरारनामा शर्तों एवं बंधणों के साथ अंकित किया गया।

7. यह कि जमीन मालिकगण, डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर, जमीन मालिकगण से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं, उन शर्तों और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 में वर्णित है।

8. यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके बनाए जाने वाली बहु-मंजिला इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमे किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो कि प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर Architect के द्वारा अधिकाम अनुमान्य एफ.ए आर. सुनिश्चित करेंगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति हेतू पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

9. यह कि जमीन मालिकगण इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान पी. एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार और कोई प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपयुर्क्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिकगण, डेवलपर को उनके कर्मधारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में

प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य, पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद विकासक को स्वतः प्राप्त होगी।

11. यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 6 वर्ष की होगी। भवन निर्माण की कुल समय सीमा इस दस्तावेज के निबंधन की तिथि से गिनी जाएगी

12. यह कि जमीन मालिकगण सहमत और वचनबद्ध है कि 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 एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निस्पेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बिक्रय /अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिकगण के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिकगण इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

14. यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिकगण को **50%** प्रतिशत हिस्सा सुपूर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों/आवासीय पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग हैं और स्वयं डेवलपर या उनके नामित अपने हिस्से के आनुपातिक आधार पर **50%** प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे।

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" पर जमीन मालिकगण को **50%** प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिकगण और डेवलपर दोनों द्वारा सामुहिक रूप से उपयोग की जाएगी।

16. यह कि डेवलपर को उक्त वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट/आवासीय बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(Acts, Deeds, Matters)** को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. 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।

घ. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकगण 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 संपत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बयान करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ इस एकरारनामा के निबंधित होने के उपरान्त प्रथम पक्ष अनुसूचित भू-खंड से संबंधित सभी मूल दस्तावेज द्वितीय पक्ष को हस्तगत करा देंगे।

च. इमारत कॉम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तिय संस्थाओं से ऋण लेने का अधिकार होगा।

छ. जमीन मालिकों ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकता है।

ज. डेवलपर 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 जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर –निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिकगण ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्ठियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य

कानूनी अथवा Statutory कागजातों को पी.एम.सी. /नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं:-

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

ii. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारों पर 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 डेवलपर्स को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर्स को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिकगण से वसूल करने का अधिकार होगा।

iv. कि जमीन मालिकों 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। जमीन मालिकगण उक्त मनोबंध के तहत् एराजी **42.5 डिसमिल यानी 13.6 कट्ठा जो समतुल्य 18513 वर्गफीट** जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिकों का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

v. कि जमीन मालिकों ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा कस्बा है तो जमीन मालिकगण ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिकगण डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

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 कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिकगण उसका भुगतान करेंगे।

vii. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से के फ्लैटों को बेचने, गिरवी (Mortgage) रखने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र को बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने, पट्टा पर देने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार विकासक का होगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्टः सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED** (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण Project का नाम **"VASHUNDHARA MANSION"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

21. जमीन मालिकगण अपनी सहमति और बाध्यवहुता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

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

24. यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि उक्त जमीन के अगल-बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों को उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता विस्तापित परियोजना से होकर जाने हेतू स्वतंत्र होगें।

25. डेवलपर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे।

26. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य Civil, बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं कराने में जमीन मालिकगण को कोई आपत्ति नहीं है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिकगण के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

28. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिकों को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

29. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसुची-1

मयाजी-42.5 डिसमिल यानी 13.6 कट्ठा जो समतुल्य 18513 वर्गफीट परती व्यवसायिक भूखण्ड, जो सर्वे मौजा-दिघरा, परगना-फुलवारी, थाना-शाहपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में

08.08.2023

अवर निबंधन कार्यालय

अवस्थित है, जिसका थाना नं0-33, तौजी नं0-5547, खाता नं0-51, सर्वे प्लॉट नं-434 का अंश भाग है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :-पार्ट प्लॉट नं0-434 लाल बाबु सिंह।

दक्षिण :-सर्वे प्लॉट नं0-433.

पूरब :-सर्वे प्लॉट नं0-435.

पश्चिम :-पार्ट प्लॉट नं0-434

उपर्युक्त सम्पति के न्युन्तम दर पंजी के कोड नं0-154 एवं जोन-2 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो0-2,33,75,000/-(रू दो करोड़ तेतीस लाख पचहत्तर हजार मात्र) रू0 है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसुची-2

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

ढांचा :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी.या सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार ढांचा एवं उच्च कोटि का सरिया लगेगा।

Civil कार्य :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (ए.सी.सी./अल्ट्राटेक/ लाफार्ज/बिड़ला), ईट, बालू, छरी एवं अन्य मसाला।

परिसज्जन :-फ्लैट के हिस्से की सभी दीवारें तथा भितरी छत में प्लास्टर, वालपुट्टी एवं बाहर की दीवारों पर उच्च कोटि का पेन्ट होगा।

दरवाजे :-दरवाजे का ढांचा लकड़ी, लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला डिजाईनर एवं सभी डोर में गोदरेज या अन्य उच्च कोटि का लॉक एवं हैन्डिल लगेगा।

खिड़कियाँ :-फ्लैट की सभी खिड़कियों में एल्युमिनियम सलाईडिंग विन्डो लगेगा।

फर्श :-कजारिया या सोमानी या अन्य उच्च कोटि का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में लगाया जाएगा।

रसोईघर :-काला संगमरमर का कार्यकारी Platfrom तथा जिंदल स्टील का सिंक, कार्यकारी Platfrom से 24" उँचा रंगीन Glazed टाइल्स का होगा।

शौचालय :-मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान हिन्दवेयर, पैरीवेयर, जगुआर या अन्य उच्च कोटि का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का फर्श एंटी स्कीड टाइल्स का होगा।

बिजली व्यवस्था :-ISI मानक बिजली सामग्री (Havels, Anchor) के साथ Concealed पी.वी.सी. Conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट होगा।

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI मार्क होगा।

जमीन के अनुकुल स्वीमींग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जाएगा।

उपयुर्क्त Specification में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

09.08.2023

अनुसूची-3

जमीन मालिकगण के फ्लैट की खास विशेषताएं:-

1. बैठकखाने में एक टी.वी. तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सोसाइटी द्वारा लिया गया मेंन्टेनेंश खर्च से सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।

4. फ्लैट के अंदर Concealed बिजली, जिसमें तॉबे का तार होगा।

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।

गवाआन्

1. रवि शंकर
पिता का नाम- श्री राम साहब सिंह
ग्राम - अठियापुर
पोस्ट - जमसौत
थाना - शाहपुर
जिला - पटना
दिनांक - 08/08/2023

2. अवीक कुमार
पिता - श्री अनिल कुमार सिंह
ग्राम - अमरपुर
पोस्ट - दानापुर
डीह - खगौल
जिला - पटना
8/8/2023

- राम साहब सिंह
8.8.2023

(राय साहब सिंह)
प्रथम पक्ष/जमीन मालिक का हस्ताक्षर

Manish Kumar Singh
08.08.2023

(मनीष कुमार सिंह)
द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

लायसेन्सी
दिनेश कुमार सिंह
ला0 225/22

निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्ता का हस्ताक्षर 8/8/2023

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

08.08.2023

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

Endorsement of Certificate of Admissibility

...ible under Rule 5 duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp ...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. 467500/-	Amt Paid By N.I Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt paid through Bank Challan	Rs. 485000/-

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	
Proc Fee	0	500
Total	0	

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

Registering Officer
Danapur

Date: 08/08/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 08th August 2023 by Ray Sahab Singh Late Ramanand Singh by profession Others Status - Executant

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:08/08/2023

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ravi Shankar' age '47' Sex 'M', 'Roy Shab Singh', resident of 'Mathiyapur, Jamsaut, Patna',), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 08/08/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 168 on pages on 536 -552, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-26 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 08/08/2023

Token No. : 7882 **Year : 2023** **S.No. : 7780** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 7611**

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	IN-BR-2300632717
Certificate Issue Date	08-Aug-2023 03:13 PM
GRN No.	BHR202308002687208
Unique Doc Reference	EST-BR-2802-2300007053
Party Name	K.P.S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purchased by	K.P.S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purpose	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	467500 (Four Lakh Sixty Seven Thousand Five Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	488000 (Four Lakh Eighty Eight Thousand Only)

DANAPUR

अवर निबंधन कार्यालय

IN 2300635242

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300632717
Certificate Issue Date	:	08-Aug-2023 03:13 PM
GRN No.	:	BHR202308002687208E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2300007053
Party Name	:	K.P.S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purchased by	:	K.P.S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	467500 (Four Lakh Sixty Seven Thousand Five Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	488000 (Four Lakh Eighty Eight Thousand Only)

DANAPUR

अवर निबंधन कार्यालय

IN 2300635242

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enbandhan.bihar.gov.in or using enBandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.





पहचान - कर्ता

रवि शंकर

पिता: राम साहब सिंह

साकिन: महिमापुर जगदीश

थाना शाहपुर - पटना

08/08/2023 हि0/2

रवि शंकर

08/08/2023



Serial No. 12347 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 11380

Serial No. 12347 Deed No. 11380

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

This document was presented for registration on **06/08/2024** by **Sunita Agarwal**.
A stamp duty of Rs. **101760**/- and other fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **11380** in Book No. **1**, Volume No. **260** on pages from **558** to **572** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **40** / Year **2024**

बिहार सरकार

Date: 06/08/2024 Token No: 12587 /2024

Signature with Date
(Ravi Ranjan)
Registering Officer, **Patna**

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणों को अनुरूप पाया।
(अरुण कुमार महतो)

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 06-08- 2024 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1- लेख्यकारिणी (भू-स्वामी) का नाम एवं पूरा पता:-
श्रीमती सुनीता अग्रवाल, उम्र- 51 वर्ष, पति श्री संतोष अग्रवाल, निवास स्थान- फलैट नं०-5एच, ब्लॉक-बी, आशियाना ऑरचिड, आशियाना हुंडई के उपर, राजेन्द्र पथ, पत्रालय- जी.पी.ओ., थाना-गांधी मैदान, जिला- पटना, पिन कोड- 800001, राज्य- बिहार, भारतीय नागरिक।
जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे), जिन्हें आगे "जमीन मालिक/लेख्यकारिणी/भूखण्ड-स्वामी/प्रथमपक्ष" इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है। (Mob:-9334331329)

District Registry Office,Patna

Token Number 12587 | Reg. Year 2024 | Serial Number 12347 | Deed Number 11380

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Ms Kunwar Prithviraj Singh Builders And Developers Pvt Ltd (Director) Manish Kumar Singh						
Sig.	Manish Kumar Singh 06/08/2024						
Presented By	Sunita Agarwal						
Sig.	Sunita Agarwal 6/8/24						
Executant	Sunita Agarwal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	Sunita Agarwal 6/8/24						
Identified By	Piyush Agarwal						
Sig.	6/08/2024						

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

Sunita Agarwal
6/8/24

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

06/8/24

एवं

2- लेख्यधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पता:-

M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) एक कंपनी जो कम्पीनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45309BR2022PTC059127,** जिसका पंजीकृत कार्यालय - प्लॉट नं०-739, आई०ए०एस० कॉलोनी, नियर आर.पी.एस. मोड़, बेली रोड़, दानापुर, पिन-801105, बिहार, द्वारा निदेशक नामतः **श्री मनीष कुमार सिंह (Sri Manish Kumar Singh) (Mob:-9801366646)**] पिता- श्री नागेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान- निचली रोड़, मठ लक्ष्मणपुर, कोयरी टोला, धनुकी, जिला-पटना, पिन कोड-800007, राज्य-बिहार भारतीय नागरिक, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर / 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/विकासक/लेख्यधारी** के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है। **(PAN:-AAJCK6872C)**

संदर्भ

यह कि अनुसूची-I में वर्णित भू-खण्ड सर्वे प्लॉट नं० 434 में मवाजी 9.25 डिसमिल जमीन लेख्यकारिणी की खास खरीदगी सम्पत्ति है जिसे लेख्यकारिणी ने अपने खास ओर्जन आय से दिनांक-01-12-2023 ई० को निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा 1-श्री नागेन्द्र कुमार सिंह पिता नंदजी सिंह, निवास स्थान-निचली रोड, मठ लक्ष्मणपुर कोइरी टोला, धनुकी, थाना-आलमगंज, पत्रालय- गुलजारबाग, जिला-पटना एवं 2- श्री आनंद कुमार पिता- श्री सिद्ध नाथ सिंह, निवास स्थान- आदर्श नगर, रोड नं 02, थाना वो पत्रालय- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना, राज्य-बिहार, से खरीद किये है, जिसका बसीका नं०-17699, पुस्तक नं०-1, जिल्द नं०-402, पेज नं०-206 से 216 तक, सी.डी.-62, सिरियल-19112, टोकन-19340/2023 निबंधित जिला निबंधन कार्यालय पटना है और खरीदारी तिथि से लेख्यकारिणी अपने उपर्युक्त खरीदगी सम्पत्ति पर स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति-पूर्वक दखल कब्जा में रहते हुए अपना नाम अंचल कार्यालय दानापुर के पंजी-2 में नामांकित करवाकर भू-राजस्व रसीद कटवाते चली आ रही हैं। इस तरह लेख्यकारिणी को विक्रय सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

इस तरह लेख्यकारिणी को विक्रय सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

अतः **जमीन मालिक/प्रथमपक्ष** को इस लेख्य संपत्ति का उन्नयन मनोबंध एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं, जिस पर प्रथमपक्ष ने अपने परिवार के सभी सदस्यों की सहमति एवं रजामंदी से यह उन्नयन मनोबंध **द्वितीय पक्ष विकासक** के साथ निष्पादित करने का फैसला लिया है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-I 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 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 उपयुर्क्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय:-

1- यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथमपक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन एवं इसके अगल-बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।

2- यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर ने जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकें को क्षति नहीं पहुंचाएंगे।

3- यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर वचनबद्ध हैं कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन एवं इसके अगल बगल की जमीन को सम्मिलित करके बहु-मंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।

4- यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर **Terrace** का व्यवहार उक्त इमारत के धारक ही करेंगे।

5- यह कि जमीन मालिक/प्रथमपक्ष एवं भवन निर्माता/विकासक/द्वितीय पक्ष की बीच यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निमार्णधीन हिस्से में जमीन मालिक का हिस्सा **45%** (**पैतालीस**) प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का हिस्सा **55%** (**पचपन**) प्रतिशत कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट आवासीय इत्यादि में होगा।

6- यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया यह एकरारनामा शर्तों एवं बंधणों के साथ अंकित किया गया।

7- यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर, जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते

है, उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची I में वर्णित है।

8- यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके बनाए जाने वाली बहु मंजिला इमारत कॉम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और **(Elevation)** आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश **(Specification)** तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो कि प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार **(Architect)** की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार **(Architect)** को दिये जानेवाला पारिश्रमिक **(Fee)** डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कुर **Architect** के द्वारा अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति– हेतु पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

9- यह कि जमीन मालिक इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार **(Architect)** द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार और कोई प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपयुक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

10- यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य, पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद विकासक को स्वतः प्राप्त होगी।

11- यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा नक्शा स्वीकृति होने एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृत होने की तिथि से 05 वर्ष 06 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

12- यह कि जमीन मालिक सहमत और वचनबद्ध है कि 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 विकासर्क एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के [illegible] स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से विक्रय

अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। 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।

13- यह कि जमीन मालिक इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

14- यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **45%** प्रतिशत हिस्सा सुपूर्द कर देंगें (प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों/आवासीय पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग हैं और स्वयं डेवलपर या उनके नामित अपने हिस्से के आनुपातिक आधार पर **55%** प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे।

15- यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **45%** प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जाएगी।

16- यह कि डेवलपर को उक्त वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट/आवासीय बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(Acts, Deeds, Matters)** को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

Manish Kumar Singh 06/08/2024

Sunita Agarwal 6/8/24

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

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

ग. 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।

घ. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकगण 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 संपत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ इस एकरारनामा के निर्धारित होने के उपरान्त प्रथम पक्ष अनुसूचित भू-खंड से संबंधित सभी मूल दस्तावेज द्वितीय पक्ष को हस्तगत करा देंगे।

च. इमारत कॉम्प्लेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तिय संस्थाओं से ऋण लेने का अधिकार होगा।

छ. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकता है।

ज. डेवलपर 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 जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को

अगर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा **Statutory** कागजातों को पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17- यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं:-

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

ii. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारों पर 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर्स 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। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत एराजी **9.25** डिसमिल समतुल्य **2 कट्ठा 19 धुर 4 धुरकी** जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

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 दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिक डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

vi. कि उक्त जमीन से 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 कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

06/08/2024

Sunday Agarwal

6/8/24

vii. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से के फ्लैटों को बेचने, गिरवी (Mortgage) रखने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार होगा।

18- उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र को बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने, पट्टा पर देने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार विकासक का होगा।

19- इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20- डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण Project का नाम "VASHUNDHARA MANSION" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

21- जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित्त एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22- इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

23- इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र, सम्म निर्मित क्षेत्र कक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी विकासक एवं जमीन मालिक को समानुपातिक अधिकार होगा।

24- यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि उक्त जमीन के अगल-बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों को उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता विस्तापित परियोजना से होकर जाने हेतू स्वतंत्र होंगे।

25- डेवलपर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे।

Sunita Agarwal 6/8/19

26- इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य **Civil, बिजली, Plumbing and Sanitary** कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

27- यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं कराने में जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

28- भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगें, जमीन मालिकों को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

29- प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसुची-1

मवाजी-**9.25 डिसमिल** समतुल्य **2 कट्ठा 19 धुर 4 धुरकी**, परती आवासीय भूखण्ड, जो सर्वे मौजा- **हिबरा, परगना-फुलवारी, थाना-शाहपुर, जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है, जिसका थाना नं०-33, तौजी नं०-5547, खाता नं०-51, सर्वे प्लॉट नं-434** का अंश भाग है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर	:-पार्ट प्लॉट नं०-434
दक्षिण	:-पार्ट प्लॉट नं०-434
पूरब	:-पार्ट प्लॉट नं०-434
पश्चिम	:-सर्वे प्लॉट नं०-99

उपर्युक्त सम्पति के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं०-154** एवं **जोन-2** पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य **मो०-50,88,000/-**(पच्चास लाख अट्ठासी हजार मात्र) रू० है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसुची-2

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण:-

ढांचा :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी.या सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार दीवाल एवं अन्य कोटि का सरिया लगेगा।

सभी प्रकार के रोड से मुक्त पाया

जाँचकर्ता

6/8/24

Civil कार्य :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (ए.सी.सी./अल्ट्राटेक/ लाफार्ज/बिड़ला), ईंट, बालू, छरी एवं अन्य मसाला।

परिसज्जन :-फ्लैट के हिस्से की सभी दीवारें तथा भितरी छत में प्लास्टर, वालपुट्टी, एशियन पेन्ट या अन्य उच्च कोटि का पेन्ट प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला या अन्य उच्च कोटि की पुट्टी से होगी।

दरवाजे :-दरवाजे का ढांचा लकड़ी, लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला डिजाईनर एवं सभी डोर में गोदरेज या अन्य उच्च कोटि का लॉक एवं हैन्डिल लगेगा।

खिड़कियाँ :-फ्लैट की सभी खिड़कियों में एल्युमिनियम सलाईडिंग विन्डो लगेगा।

फर्श :-कजारिया या सोमानी या अन्य उच्च कोटि का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में लगाया जाएगा।

रसोईघर :-काला संगमरमर का कार्यकारी **Platfrom** तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी **Platfrom** से 24" उँचा स्क्रीन **Glazed** टाइल्स का होगा।

शौचालय :-मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद **Glazed** टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान हिन्दवेयर, पैरीवेयर, जगुआर या अन्य उच्च कोटि का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का फर्श एंटी स्कीड टाइल्स का होगा।

बिजली व्यवस्था :-**ISI** मानक बिजली सामग्री (**Havels, Anchor, Greatwhite** या अन्य उच्च कोटि) के साथ **Concealed** पी.वी.सी. **Conduit wiring** मुख्य शयन कक्ष में **A.C.** प्वाईट होगा।

लिफ्ट :-छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का **ISI** मार्क होगा। जमीन के अनुकुल स्वीमींग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जाएगा।

उपर्युक्त **Specification** में **Promoters/Architect** द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची-3

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:-

1- बैठकखाने में एक टी.वी. तथा इंटरकॉम का प्वाईट।

2- चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

3- सोसाइटी द्वारा लिया गया मेन्टेनेंश खर्च से सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।

4- फ्लैट के अन्दर **Concealed** बिजली, जिसमें तांबे का तार होगा।

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।

गवाहान

1- 6/08/2024

Piyush Agarwal.

S/o:- Santosh Kumar Agarwal

Address:- 54, Ashiana Dhaid, Rajendra Path Patna :- 800001

Sunita Agarwal 6/8/24

(सुनीता अग्रवाल)
प्रथमपक्ष/जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2- ANAND KUMAR

S/o: SIDHNATH SINGH

At:- ADARSH NAGAR, ROAD-2 PHULWARI SHARIF, PATNA 801505

06/08/2024

Manish Kumar Singh 06/08/2024

(मनीष कुमार सिंह)
द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

निबंधक का कार्यालय Patna Sadar पटना

प्राधिकृत
अनिता कुमारी
दस्तावेज लेखक
लाइ० नं० 115/02, पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	101760/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	127285/-

Registration Fee

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

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

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

Registering Officer
Patna

Date: 06/08/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 06th August 2024 by Sunita Agarwal Santosh Kumar Agarwal by profession Others. Status - Executant

Sunita Agarwal
6/8/24
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:06/08/2024

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Piyush Agarwal' age '30' Sex 'M', 'Santosh Kumar Agarwal', resident of 'Flat No. 5h, Block-B, Ashiana Orchid, Rajendra Path, Dist.-Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 06/08/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 260 on pages on 558 -572, for the year 2024 and stored in CD volume No. CD-40 year 2024. The document no is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 06/08/2024

Token No. : 12587 Year : 2024 S.No. : 12347 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11380

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401295958
Certificate Issue Date	:	06-Aug-2024 03:15 PM
GRN No.	:	BHR202408001663 70E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2400015811
Party Name	:	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purchased by	:	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	101760 (One Lakh One Thousand Seven Hundred Sixty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	25025 (Twenty Five Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	127285 (One Lakh Twenty Seven Thousand Two Hundred Eighty Five Only)

06/08/2024

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Sunita Agarwal

IN 2401300929

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enbandhan.bihar.gov.in or using enbandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Serial No. 7891 Deed No. 7746

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

This document was presented for registration on **14/08/2023** by **Uday Kumar**
A stamp duty of Rs. **34380/-** and other fees of Rs. **20500/-** has been paid on it
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **7746** in Book No. **1**, Volume No. **171** on pages from **387** to **402** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **27** / Year **2023**

Signature with Date
(**Arpana**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 14/08/2023 Token No: 8008 /2023

राज सूची सेलस पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया।

14/8/2023
दस्तावेज

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 14.8.2023 2023 ई० को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

दस्तावेज जाँचा 14/8 लिपिक

1. लेख्यकारीगण (भू-स्वामीगण) का नाम एवं पूरा पता:-

1.श्री उदय कुमार, पिता का नाम-स्व० महेन्द्र गोप, निवास स्थान -आशोपुर, पत्रालय-खगौल, थाना-दानापुर, जिला-पटना, राज्य-बिहार, पिन कोड- 801105.
मोबाइल नं० - 7033355827.
आधार नं० -9115-4775-6944 पैन नं०- CQWPK5995A एवं

2. **श्री मंटुन सिंह**, पिता का नाम- श्री दामोदर प्रसाद सिंह, निवास स्थान-फ्लैट नं०-403, अवध रेसिडेन्सी, आर्य समाज मंदिर रोड, आर०पी०एस० मोड़, बेली रोड, दानापुर, पटना, बिहार, पिन कोड-801503
मोबाइल नं० -9431801045.
आधार नं० -9978-4077-9901 फार्म-61

14.08.2023

उन्नयन कार्यालय, दानापुर

...en Number 8008 | Reg. Year 2023 | Serial Number 7891 | Deed Number 7746

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Manish Kumar Singh (Dir.)						
Executant	Mantun Singh						
Presented By	Uday Kumar						
Executant	Uday Kumar	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Santosh Kumar						



दोनों भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे **जमीन मालिकगण** के नाम से संबोधित 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 आगे **"जमीन मालिकगण/लेखकारीगण/ भूखण्ड-स्वामीगण/ प्रथम पक्षगण"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया जाता है।

एवं

3. **लेखधारी (विकासक) का नाम एवं पूरा पता:-**

M/s KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) एक कंपनी जो कम्पनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या- **U45309BR2022PTC059127**, जिसका पंजीकृत कार्यालय - प्लॉट नं0-739, आई0ए0एस0 कॉलोनी, नियर आर.पी.एस. मोड़, बेली रोड, दानापुर, पिन-801105, बिहार, द्वारा निदेशक नामतः **श्री मनीष कुमार सिंह (Sri Manish Kumar Singh) (Mob:-9472002400)**, पिता- श्री नागेन्द्र कुमार सिंह, निवास स्थान- बिचली रोड, मठ लक्ष्मणपुर, कांयरी टोला, धानुकी, जिला-पटना, पिन कोड-800007, राज्य-बिहार भारतीय नागरिक, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें **द्वितीय पक्ष /विकासक/लेख्यधारी** के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है। **(PAN:-AAJCK6872C)**

संदर्भ

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भू-खण्ड, जमीन मालिकगण/प्रथम पक्षगण/भू-स्वामीगण की खरीदगी संपत्ति है, जिसे उन्होंने श्री दीनानाथ सिंह, पिता-स्व0 देव नारायण सिंह, निवास स्थान वो पत्रालय-कोईलावों, थाना-हसपुरा, जिला-औरंगाबाद, पिन-824115, बिहार से निबंधित बसीका सं0-बसीका सं0-4592, दिनांक-09-05-2023 के द्वारा खरीद किया है, जिसका बुक नं0-1, जिल्द नं0-103, पृष्ठ सं0-68 से 82 तक, सी.डी. नं0-16/2023 है, जो अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर में निबंधित है। बाद खरीदगी उक्त भू-खण्ड पर जमीन मालिकगण/प्रथम पक्षगण/भू-स्वामीगण, स्वामी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल-कब्जा में रहते चले आ रहे

Manish Kumar Singh
16.08.2023

कार्यालय, दानापुर

हैं तथा उक्त सम्पत्ति से संबंधित भू-राजस्व रसीद जमीन मालिकगण/**प्रथम** पक्षगण के नाम से कटता चला आ रहा है। इस प्रकार उक्त लेख्य संपत्ति पर प्रथम पक्षगण का कानूनी हक वो हिस्सा कायम हुआ। अतः जमीन **मालिक/प्रथम पक्ष** को इस लेख्य संपत्ति का उन्नयन मनोबंध एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं, जिस पर प्रथम पक्षगण ने अपने परिवार के सभी सदस्यों की सहमति एवं रजामंदी से यह उन्नयन मनोबंध **द्वितीय पक्ष विकासक** के साथ निष्पादित करने का फैसला लिया 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 पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भूगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपयुर्क्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन एवं इसके अगल-बगल की जमीन को सम्मिलित करके पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर ने जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकगण को क्षति नहीं पहुंचाएंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष डेवलपर वचनबद्ध हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन एवं इसके अगल बगल की जमीन को सम्मिलित करके बहु-मंजिला इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर **Terrace** का व्यवहार उक्त इमारत के धारक ही करेंगे।
5. यह कि जमीन मालिक/प्रथम प्रक्ष एवं भवन निर्माता/विकासक/द्वितीय पक्ष की बीच यह भी तय किया

गया कि पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन-मालिक का हिस्सा 50% (पचास) प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का हिस्सा 50% (पचास) प्रतिशत कुल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट आवासीय इत्यादि में होगा।

6. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया यह एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

7. यह कि जमीन मालिक, डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर, जमीन मालिकगण से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं, उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-। में वर्णित है।

8. यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके बनाए जाने वाली बहु-मंजिला इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो कि प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन एवं अन्य जमीन को सम्मिलित करके उन्नयन कर Architect के द्वारा अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति हेतू पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

9. यह कि जमीन मालिक इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार और कोई प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपयुर्क्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक, डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास कार्य, पूर्व

कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद विकासक को स्वतः प्राप्त होगी।

11. यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 05 वर्ष 06 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 06 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी. /नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति एवं रेरा, पटना, बिहार से स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

12. यह कि जमीन मालिक सहमत और वचनवद्ध है कि 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 एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बिक्रय /अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13. यह कि जमीन मालिक इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

14. यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50% प्रतिशत हिस्सा सुपूर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों/आवासीय पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग हैं और स्वयं डेवलपर

Manish Kumar Singh
14.08.2023

1) Manish Kumar
पा.स.दा.
2) [illegible]
14/8/23

या उनके नामित अपने हिस्से के आनुपातिक आधार पर **50%** प्रतिशत हिस्से के हकदार होंगे।

15 यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **50%** प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद विघटन और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का विघटन आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, लिफ्ट, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, पहरी घर, शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जाएगी।

16 यह कि डेवलपर को उक्त वर्णित जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट/आवासीय बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा जो पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(Acts, Deeds, Matters)** को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. 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।

14.08.2023

घ किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकगण 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 संपत्ति 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 डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ इस एकरारनामा के निबंधित होने के उपरान्त प्रथम पक्ष अनुसूचित भू-खंड से संबंधित सभी मूल दस्तावेज द्वितीय पक्ष को हस्तगत करा देंगे।

च. इमारत कॉम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में वित्तिय संस्थाओं से ऋण लेने का अधिकार होगा।

छ. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी परियोजना से हो सकता है।

ज. डेवलपर 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 जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

झ. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलपर चाहें तो

14.06.2023

14/6/23

जमीन मालिकगण ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को पी.एम.सी. /नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. **यह कि जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं:-**

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 का अधिकार है।

ii. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारो पर 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर 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। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत् एरजी 3.125 **डिसमिल जो समतुल्य 1 कट्ठा** जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

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 दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की

Manjul Kumar Singh 14.08.2023

Umang Kumar 14/8/23

मंजुला 14/8/23

स्थिति में जमीन मालिक डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

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 बिलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

vii. कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत राशि में अपने हिस्से के फ्लैटों को बेचने, गिरवी (Mortgage) रखने, पट्टा पर देने अथवा निबंधन करने का अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र को बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने, पट्टा पर देने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार विकासक का होगा।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को उनके नामित जमीन मालिक के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन M/s **KUNWAR PRITHVIRAJ SINGH BUILDERS AND DEVELOPERS PRIVATE LIMITED** (मेसर्स कुँअर पृथ्वीराज सिंह बिल्डरर्स एण्ड डेवेलपरर्स प्राइवेट लिमिटेड) के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण Project का नाम "VASHUNDHARA MANSION" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी.एम. सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

14.08.2023

14/8/23

14/8/23

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च -जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

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

24. यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि उक्त जमीन के अगल-बगल एवं आगे पीछे के अन्य जमीनों को उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता विस्तापित परियोजना से होकर जाने हेतु स्वतंत्र होंगे।

25. डेवलपर पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे।

26. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य **Civil**, बिजली, **Plumbing and Sanitary** कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं कराने में जमीन मालिकगण को कोई आपत्ति नहीं है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

28. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिकों को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

29. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./नगर परिषद् दानापुर निजामत या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसुची-1

मवाजी-3.125 डिसमिल समतुल्य 1 कट्ठा, परती व्यवसायिक भूखण्ड, जो सर्वे भौजा- दिबरा, परगना-फुलवारी, थाना-शाहपुर,

14.04.2023

जिला- पटना, अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में अवस्थित है, जिसका **थाना नं0-33(तैंतीस), तौजी नं0-5547, खाता नं0-51(एकावन), सर्वे प्लॉट नं-434(चार सौ चौंतीस)** का अंश भाग है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर :-पार्ट प्लॉट नं0-434.
दक्षिण :-पार्ट प्लॉट नं0-434.
पूरब :-पार्ट प्लॉट नं0-434.
पश्चिम :-सर्वे प्लॉट नं0-99 अनिल कुमार वगैरह।

उपर्युक्त सम्पति के न्युन्तम दर पंजी के **कोड नं0-154** एवं **जोन-2** पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो0-17,18,750/-(रू सत्रह लाख अट्ठारह हजार सात सौ पचास मात्र) रू0 है जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसुची-2

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

ढांचा :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी.या सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फेम भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार ढांचा एवं उच्च कोटि का सरिया लगेगा।

Civil कार्य :-पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (ए.सी.सी./अल्ट्राटेक/ लाफार्ज/बिड़ला), ईट, बालू, छरी एवं अन्य मसाला।

परिसज्जन :-फ्लैट के हिस्से की सभी दीवारें तथा भितरी छत में प्लास्टर, वालपुट्टी एवं बाहर की दीवारों पर उच्च कोटि का पेन्ट होगा।

दरवाजे :-दरवाजे का ढांचा लकड़ी, लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला डिजाईनर एवं सभी डोर में गोदरेज या अन्य उच्च कोटि का लॉक एवं हैन्डिल लगेगा।

खिड़कियाँ :-फ्लैट की सभी खिड़कियों में एल्युमिनियम सलाईडिंग विन्डो लगेगा।

फर्श :-कजारिया या सोमानी या अन्य उच्च कोटि का टाइल्स को सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में लगाया जाएगा।

रसोईघर :-काला संगमरमर का कार्यकारी Platfrom तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platfrom से 24" उँचा रंगीन Glazed टाइल्स का होगा।

शौचालय :-मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी

शौचालय का साजोसामान हिन्दवेयर, पैरीवेयर, जगुआर या अन्य उच्च कोटि का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का फर्श एंटी स्कीड टाइल्स का होगा।

बिजली व्यवस्था :–ISI मानक बिजली सामग्री (Havels, Anchor, Greatwhite या अन्य उच्च कोटि) के साथ Concealed पी.वी.सी. Conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट होगा।

लिफ्ट :–छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI मार्क होगा।

जमीन के अनुकुल स्वीमींग पुल एवं पार्क का निर्माण किया जाएगा।

उपयुर्क्त Specification में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची–3

जमीन मालिकगण के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी.वी. तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. सोसाइटी द्वारा लिया गया मेंन्टेनेंश खर्च से सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर।
4. फ्लैट के अंदर Concealed बिजली, जिसमें ताँबे का तार होगा।

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।

गवाहान

1. संतोष कुमार
पिता स्वर्गीय सागर सिंह
ग्राम पक्की चक
थाना सादपुर
पटना
14/8/2023

2. नाम - जगदीश कुमार
पिता - सुदामा यादव
ग्राम - पक्की
पो० - अमहरा
थाना - सिदहा
जिला - पटना
दि: 14/8/2023

1. Uday Kumar 14/8/23
(उदय कुमार)

2. मंटुन सिंह 14/8/23
(मंटुन सिंह)

प्रथम पक्षगण/जमीन मालिकगण का हस्ताक्षर

Manish Kumar Singh
14.08.2023
(मनीष कुमार सिंह)

द्वितीय पक्ष/विकासक का हस्ताक्षर

प्राधिकृत
दिनेश कुमार सिंह

निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जाँचकर्ता का हस्ताक्षर 14/8/23

लेखकारी का हस्ताक्षर
14/8/23

14.08.2023
लेखधारी का हस्ताक्षर

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.	34380/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	54880/-

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	
Proc.Fee	0	500
Total	0	

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

Registering Officer
Danapur

Date: 14/08/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 14th August 2023 by Uday Kumar Late Mahendra Gop by profession Others. Status - Executant

Uday Kumar
14/8/23

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:14/08/2023**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Santosh Kumar' age '47' Sex 'M', 'Vidya Sagar Singh', resident of 'Chamarichak, Jamsaut, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 14/08/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 171 on pages on 387 -402, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-27 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 14/08/2023

Token No. : 8008 **Year :** 2023 **S.No. :** 7891 **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . :** 7746

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300663361
Certificate Issue Date	:	14-Aug-2023 02:10 PM
GRN No.	:	BHR20230800385524E, BHR20230800466720E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2300007321
Party Name	:	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purchased by	:	K P S BUILDERS AND DEVELOPERS PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	34380 (Thirty Four Thousand Three Hundred Eighty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	54880 (Fifty Four Thousand Eight Hundred Eighty Only)

IN 2300666006

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enbandhan.bihar.gov.in or using enbandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.





पहचान - कार्ड

संतोष कुमार

14/8/2023