Serial No. 13817 Circle:-:Mushahari (Town) Book No. :- 1 Deed No. 13170

Serial No. 13817 Deed No 13170

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **29/10/2020** को **Kumar Abhishek (Managing Director)** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 **181120** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **22000** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **13170** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **208** के पृष्ठ सं0 **75** से **100** तक **CD 31** में आज निबंधित एवं कुल **26** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

बिहार सरकार

दिनांक– **29/10/2020** टोकन नं. 13914 / 2020

राकेश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES
Proprietor

Executed deed of development Agreement & read over as per contents Rajesh Arnest Samuel 29.10.2020

टीक एवं सिलिंग से मुक्त पाया
29.10.20
सुधीर कुमार वर्मा

दस्तावेज जाँचा
29.10.20
सुधीर कुमार वर्मा

उन्नयन मनोबंध

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 29.10.2020ई0 को **राजेश अरनेस्त सॅम्यूल, उम्र–60 वर्ष पिता पॉलस सॅम्यूल,** पेशा–कास्तकारी, निवासी मुहल्ला–मिठनपुरा, चर्च रोड, पो0–रमना, थाना–मिठनपुरा, जिला–मुजफ्फरपुर– 842002, भारतीय। Aadhar-220464052963 मो0–7903825796 ***PAN-ATFPS3901G***

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Tc 13918

Certificate No.	:	IN-BR13457708035129S
Certificate Issued Date	:	19-Oct-2020 01:52 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ MUZAFFARPUR SRO/ BR-MUZ/ MUZ
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0116450307073095S
Purchased by	:	ASHOKA DEVELOPERS AND SERVICES THRO KUMAR ABHISHEK
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	ASHOKA DEVELOPERS AND SERVICES THRO KUMAR ABHISHEK
Stamp Duty Paid By	:	ASHOKA DEVELOPERS AND SERVICES THRO KUMAR ABHISHEK
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	8,000(Eight Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & F Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	8,000 (Eight Thousand only)

Do not write or type below this line

SR 0006537461

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

T. 13914

Certificate No.	:	IN-BR13615977660074S
Certificate Issued Date	:	28-Oct-2020 01:40 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ MUZAFFARPUR SRO/ BR-MUZ/ MUZ
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01166729441504775
Purchased by	:	ASHOKA DEVELOPERS AND SERVICES THRO KUMAR ABHISHEK
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	ASHOKA DEVELOPERS AND SERVICES THRO KUMAR ABHISHEK
Stamp Duty Paid By	:	ASHOKA DEVELOPERS AND SERVICES THRO KUMAR ABHISHEK
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	84,100(Eighty Four Thousand One Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	21,000 (Twenty One Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discount SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	1,06,100 (One Lakh Six Thousand One Hundred only)

Do not write or type below this line

SR 0006538380

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR13640056110098S
Certificate Issued Date	:	29-Oct-2020 01:29 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ MUZAFFARPUR SRO/ BR-MUZ/ MUZ
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0116707366299629S
Purchased by	:	ASHOKA DEVELOPERS AND SERVICES THRO KUMAR ABHISHEK
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	ASHOKA DEVELOPERS AND SERVICES THRO KUMAR ABHISHEK
Stamp Duty Paid By	:	ASHOKA DEVELOPERS AND SERVICES THRO KUMAR ABHISHEK
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	89,020(Eighty Nine Thousand And Twenty only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discount SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	89,020 (Eighty Nine Thousand And Twenty only)

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

SR 0006538480

जिन्हें आगे **जमीन मालिक** 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 उन्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

एवं

मेसर्स अशोका डेवलपर्स एण्ड सर्विसेज, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के तहत पंजीकृत किया गया है, **जिसका पंजीयन सं0-*10ASHPA5739PIZN*** है। निबंधित कार्यालय-निकट एच0पी0 गैस गोदाम, नेहरू नगर, पो0-नेहरूनगर, थाना-नेहरूनगर, जिला-पटना-800013, द्वारा **प्रबंध निदेशक श्री कुमार अभिषेक, उम्र-37 वर्ष पिता श्री अशोक कुमार सिन्हा,** निवासी मुहल्ला-मिस्कॉट, शिव मंदिर के पीछे, थाना-मोतिहारी, जिला-पूर्वी चम्पारण-845401 मो0-9771313686, ***PAN-ASHPA5739P*** के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे **डेवेलपर/विकासक** के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति मवाजी दो कट्ठा जमीन प्रथम पक्ष के माता स्व0 जे0 एस0 सेमुयल के नाम दिनांक-19.08.1970ई0 को खरीद की गई थी जिसका पुस्तक सं0-1, जिल्द सं0-181, पेज नं0-499 से 506, दस्तावेज नं0-20270, निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर से निबंधित है। कि माता के स्वर्गवास के बाद कुल सम्पति पर प्रथम पक्ष अधिकृत हुए एवं उक्त भूमि का जमाबंदी प्रथम पक्ष के नाम से दर्ज होकर जमाबंदी नं0-8422, दा0खा0वाद सं0-1454/2003-04 के

द्वारा प्रथम पक्ष के दर आया। जिसपर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते चले आ रहे है। इस प्रकार लेख्य सम्पति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूचित–1 की जमीन पर **एम0एम0सी0** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आशवस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से

29.10.2020

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES
Proprietor
29/10/2020

उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर ***ter-race*** का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **एम0एम0सी0** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 (पचास) प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 (पचास) प्रतिशत तथा पार्किंग, फ्लैट का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

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

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

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बंधणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-। में वर्णित है।

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICE
Proprietor
29.10.2020

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और ***(elevation)*** आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले का ***specification*** तथा प्रयोग किये जाने वाले समान जो प्रथम कोटि के होने चाहिए के लिए एक वास्तुकार ***architect*** की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और ***architect*** की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और ***architect*** को दिये जानेवाला पारिश्रमिक ***(fees)*** डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात **एम0एम0सी0** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार ***(architect)*** द्वारा निर्मित प्लान **एम0एम0सी0** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **एम0एम0सी0** अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES

29/10/2020

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर उसके उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **3 वर्ष 6 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का आकस्मीक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **4 वर्ष एम0एम0सी0** द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एव भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण या किराया लगाने करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का अर्थात 50 (पचास) प्रतिशत पर ही क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 (पचास) प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे। (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटो पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की

तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

15. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा उसका जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य ***tenements*** के द्वारा जो **एम0एम0सी0** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधको के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य ***(acts, deeds, matters)*** को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिससे खास बातें निम्नवत हैः-

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

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

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

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

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

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 (पचास) प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सरकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन को उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य ***tenements*** इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे अपने 50 (पचास) प्रतिशत हिस्से आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करें, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलेपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों/***tenements*** पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे **मुजफ्फरपुर** क्षेत्रीय प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा ***statutory*** कागजातों को एम0एम0सी0 अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICE
Proprietor

1 6. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:-

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

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

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

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

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

29.10.2020

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES
Proprietor
29/10/2020

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

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

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवलेपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलेपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलेपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जायेगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

18. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथा दोनों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 (पचास) प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलेपर जमीन मालिक या उनके नामित के पक्ष में उक्त ढ़ंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

ASHOKA DEVELOPERS & CONTRACTORS PROPRIETOR

29.10.2020

29/10/2020

19. डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन ***"BITHIK ENCLAVE"*** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता के हिस्सा का इमारत का नाम ***"BITHIK ENCLAVE"*** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलेपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलेपर ही सरकार, एम0एम0सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

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

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

22. **एमएम0सी0** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलेपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को उनका हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चुंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है, वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवलेपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES
Proprietor

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

24. डेवलेपर **एम0एम0सी0** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

25 इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य ***(Civil)***, बिजली, ***Plumbing and sanitory*** कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **एम0एम0सी0** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

27. प्रस्तावित इमारत **एम0एम0सी0** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES
Proprietor
29/10/2020

29.10.2020

28. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण पूरा करने के पश्चिात कुल निर्मित क्षेत्र में से 50.00 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) की होगी तया शेष हिस्सा 50.00 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा। जिसका विवरण निम्न प्रकार है :-

जमीन मालिक राजेश अरनेस्त सॅम्यूल का मिलने वाला हिस्सा

Ground Floor	:	G-1, 001
First Floor	:	Flat No.- 101, 102, 103
Third Floor	:	Flat No.-301

विकासकर्त्ता को मिलने वाला हिस्सा :-

Second Floor	:	Flat No.- 201, 202, 203
Third Floor	:	Flat No.-302, 303

यह कि आवासीय बहुमंजिला इमारत के सतही मंजिल (ग्राउण्ड फ्लोर) में जमीन मालिक को पश्चिम से दिया जाएगा एवं विकासकर्ता को पूरब की ओर से कार पार्किंग के लिए दिया जाएगा।

29. Terrace Floor पर वर्षाती बनना है जो विकासकर्त्ता का होगा।

30. यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष द्वारा अपने-अपने हिस्से के फ्लैट-पार्किंग एरिया की बिक्री करने, किराया लगाने तथा निजी उपयोग के लिए स्वतंत्र है।

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

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES
Proprietor

अनुसूची-1

आवासीय परती जमीन जो मुहल्ला-महम्मदपुर काजी, चकबासु थाना- मिठ्ठनपुरा, निबंधन कार्यालय, अनुमंडल कार्यालय एवं जिला- मुजफ्फरपुर, थाना नं0-344, अंचल-मुशहरी, सर्वे वार्ड नं0-22 वो वर्तमान वार्ड नं0-38, जमाबंदी नं0-8422, कुल रकवा-2 कठ्ठा (दो कठ्ठा) यानि आठ डी0 यानि 3520 **वर्गफीट, भूमि का प्रकार-व्यवसायिक मुख्य सड़क भूमि खाली है।** खाता, खेसरा, रकवा वो चौहद्दी निम्नवत है:-

आर.एस. नया खाता	***आर.एस. नया खेसरा***	***रकवा***
348 तीन सौ अड़तालीस	601 छः सौ एक	8 डी0 आठ डी0

चौहद्दी:-

उत्तर	:-	*जॉन बिहारी का मकान*
दक्षिण	:-	*गौशाला रोड*
पूरब	:-	*अच्युतानंद ठाकुर वगैरह का मकान*
पश्चिम	:-	*रमेश्वर प्रसाद सिंह का मकान*

भूमि का प्रकार-व्यवसायिक मुख्य सड़क

भूमि का मूल्य मो0- *89,06,000/-*
बाउण्ड्री का मूल्य मो0- *1,00,000/-*
कुल मो0-90,06,000/-

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES
Proprietor

अनुसूची-II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ्रांचागत विवरण।

ढ्रांचा	:-	एम0आर0डी0ए0(विघटित)/एम0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 फ्रेम ढ्रांचा
Civil कार्य	:-	एम0आर0डी0ए0(विघटित)/एम0एम0सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट सोन बालू एवं मसाला, टाटा टीएमटी या समकक्ष प्रथम श्रेणी का ईट
परिसज्जा	:-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी भीतरी दिवारे तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।
दरवाजे	:-	दरवाजे का ढ्रांचा लकड़ी (सखुआ) का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी (सखुआ) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड 30 एमएम का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट वाटर प्रुफ होगा पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ	:-	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में glazed खिड़कियाँ।
फर्श	:-	संगमरमर या जौनसन या कजरीया का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:-	सभी शौचालयों में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES
Proprietor

सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

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

बालकोनी :- प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी0वी0सी0 तार हैवल्स या एन्कर का conduit wiring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

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

अतिरिक्त सुविधायें:- मुख्य दरवाजे पर नेम प्लेट प्रति फ्लैट, लेटर बॉक्स, नेम प्लेट डाईरेक्ट्री, कैम्पस में सी0सी0 टी0वी0 कैमरा।

अनुसूची-III

अन्य विशेष सुविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगे:-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनी रहित जनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES
Proprietor
29/10/2020

6. ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट, पावर बैकअप लिफ्ट, वाटर पम्प, कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 350 वाट दिया जायेगा।

7. कार पार्किंग।

यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझकर गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहें।

Rajesh Arnest Samuel
29.10.2020

Rajesh Arnest Samuel
29.10.2020

हस्ताक्षर गवाह-

1. Prateek Raj Samuel
S/o - Rajesh Arnest Samuel
Add - Mithanpura, Pani Tanki
Near Church, Muzaffarpur.
842002.
29/10/2020.
Aadhar - 2902 9981 7234

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष

08106

29/10/2020

2. नाम - निर्मल कुमार
पिता - श्री रामचन्द्र प्रसाद
ग्राम - नरौलीपुर
थाना - कांटी
जिला - मुजफ्फरपुर

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष

08106

लेखन की तिथि- 29.10.2020

नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा

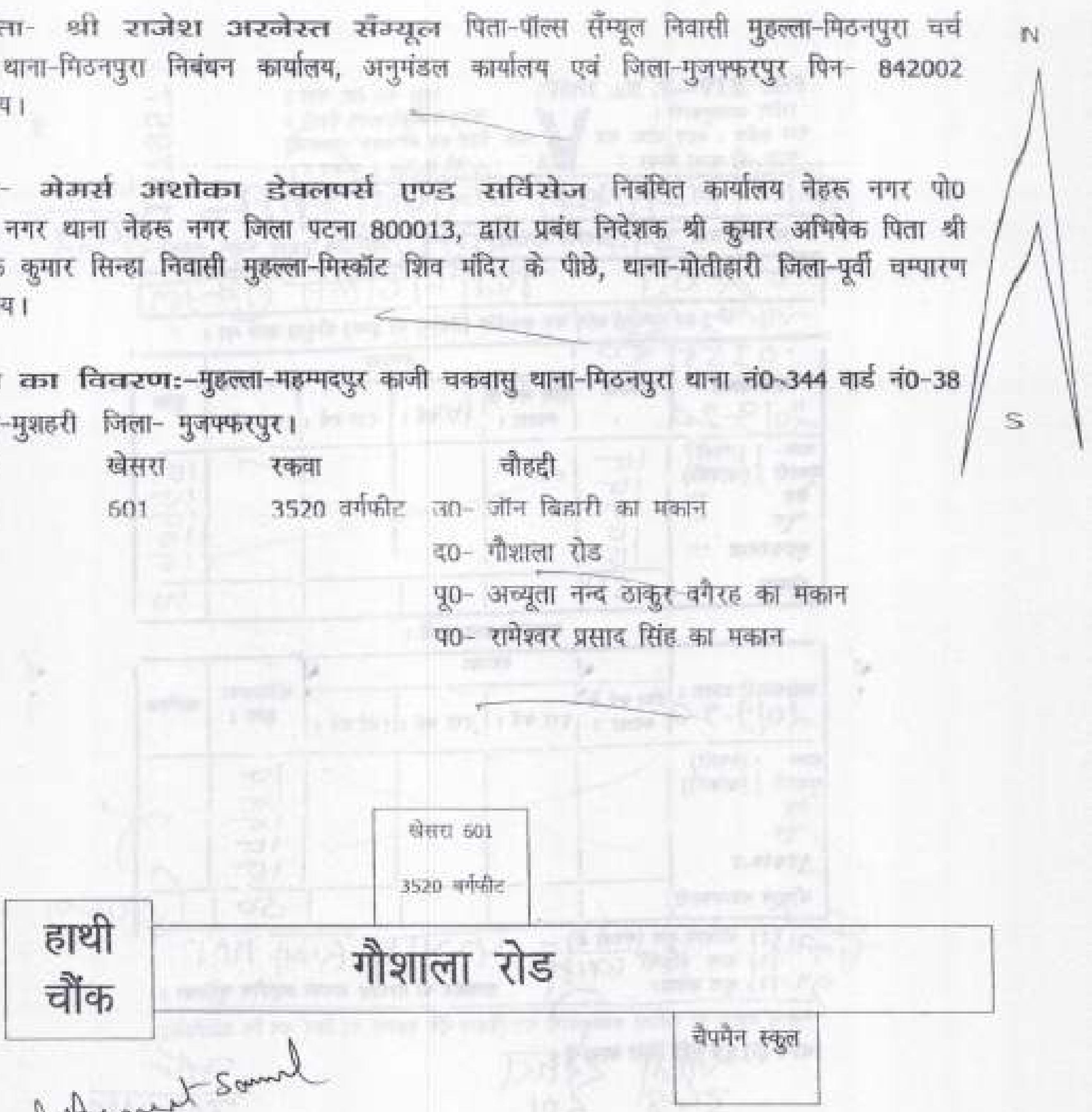
नजरी नक्शा

विक्रेता- श्री **राजेश अरनेस्त सैंम्यूल** पिता-पॉल्स सैंम्यूल निवासी मुहल्ला-मिठनपुरा चर्च रोड, थाना-मिठनपुरा निबंधन कार्यालय, अनुमंडल कार्यालय एवं जिला-मुजफ्फरपुर पिन- 842002 भारतीय।

क्रेता- **मेमर्स अशोका डेवलपर्स एण्ड सर्विसेज** निबंधित कार्यालय नेहरू नगर पो0 नेहरू नगर थाना नेहरू नगर जिला पटना 800013, द्वारा प्रबंध निदेशक श्री कुमार अभिषेक पिता श्री अशोक कुमार सिन्हा निवासी मुहल्ला-मिस्कॉट शिव मंदिर के पीछे, थाना-मोतीहारी जिला-पूर्वी चम्पारण भारतीय।

भूमि का विवरण:-मुहल्ला-महम्मदपुर काजी चकवासु थाना-मिठनपुरा थाना नं0-344 वार्ड नं0-38 अंचल-मुशहरी जिला- मुजफ्फरपुर।

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
348	601	3520 वर्गफीट	उ0- जॉन बिहारी का मकान
			द0- गौशाला रोड
			पू0- अच्यूता नन्द ठाकुर वगैरह का मकान
			प0- रामेश्वर प्रसाद सिंह का मकान



Rajesh Earnest Samuel
29.10.2020

ASHOKA DEVELOPERS & SE...
Kumar Abhishek
Proprietor
29/10/2020

हस्ताक्षर लेख्यकारी **हस्ताक्षर लेख्यधारी**

Kumar Abhishek

नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा नजरी नक्शा

नजरी नक्शा

विक्रेता- श्री राजेश अरनेस्त सैम्यूल पिता-पॉल्स सैम्यूल निवासी मुहल्ला-मिठनपुरा चर्च रोड, थाना-मिठनपुरा निबंधन कार्यालय, अनुमंडल कार्यालय एवं जिला-मुजफ्फरपुर पिन- 842002 भारतीय।

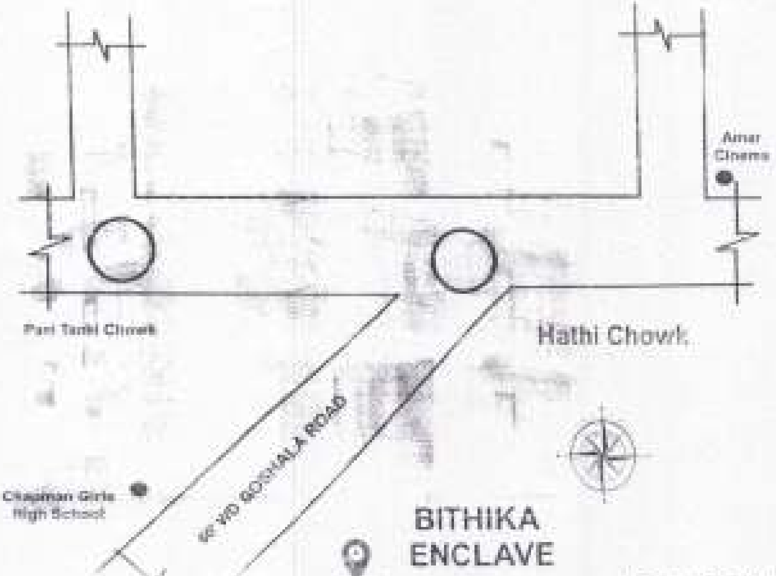
क्रेता- मेमर्स अशोका डेवलपर्स एण्ड सर्विसेज निबंधित कार्यालय नेहरू नगर पो0 नेहरू नगर थाना नेहरू नगर जिला पटना 800013, द्वारा प्रबंध निदेशक श्री कुमार अभिषेक पिता श्री अशोक कुमार सिन्हा निवासी मुहल्ला-मिस्कॉट शिव मंदिर के पीछे, थाना-मोतीहारी जिला-पूर्वी चम्पारण भारतीय।

भूमि का विवरण:-मुहल्ला-महम्मदपुर काजी चकवासु थाना-मिठनपुरा थाना नं0-344 वार्ड नं0-38 अंचल-मुशहरी जिला- मुजफ्फरपुर।

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
348	601	3520 वर्गफीट	उ0- जॉन बिहारी का मकान
			द0- गौशाला रोड
			पू0- अच्यूता नन्द ठाकुर वगैरह का मकान
			प0- रामेश्वर प्रसाद सिंह का मकान

N

S



ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES

Proprietor

29/10/2020

हस्ताक्षर लेख्यधारी

हस्ताक्षर लेख्यकारी

29-10-2020

लेटराकारी :- राजेश अरनेस्ट सैम्युल पिता पॉलस सम्युल मुहल्ला मिठनपुरा पंचायत, थाना - मिठनपुरा जिला मुजफ्फरपुर 842002

लेटरधारी :- मेसर्स अशोका डेवलपर्स एण्ड सर्विसेज निबंधित कार्यालय नेहरू नगर पो० नेहरू नगर थाना नेहरू जिला पटना 800013, द्वारा प्रबंध निदेशक श्री कुमार अभिषेक पिता श्री अशोक कुमार सिन्हा निवासी मुहल्ला - मिस्कोट शिव मंदिर के पीछे, थाना मोतिहारी जिला - पूर्वी चम्पारण

ASHOKA DEVELOPERS & SERVICES
Kumar Abhishek
29/10/2020

हस्ताक्षर लेटराकारी

हस्ताक्षर लेटरधारी

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. 181120/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	203120/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	21000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22000

Date: 29/10/2020

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Thursday, 29th October 2020 by Kumar Abhishek (Managing Director) Ashok Kumar Sinha by profession Business. Status - Claimant

Kumar Abhishek 29/10/2020
Signature/L.T.I. of Presentant **Date:29/10/2020**

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Prateek Raj Samuel' age '27' Sex 'M', 'Rajesh Arnest Samuel', resident of 'Mithanpura Church Road, Ps- Mithanpura, Muz.-842002'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 29/10/2020

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 208 on pages on 75 -100, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-31 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

स्कैण्ड किया गया
डाटा ऑपरेटर

Date : 29/10/2020

Registering Officer
Muzaffarpur

Token No. : 13914 Year : 2020 S.No. : 13817 SCORE Ver.4.1 Deed No. : 13170