



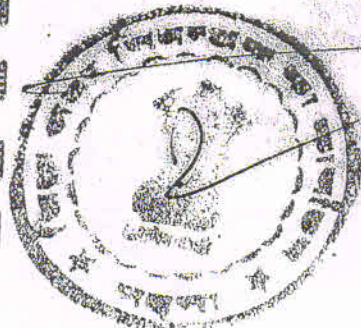
बिहार BIHAR

2551 24516 5000 सा. 27/05/2016 A 292677

Serial No. 6501
This document was presented for registration on 27/05/2016 by Rabindra Singh
Stamp Duty of Rs. 183820/- and other Fees of Rs. 25575/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the
Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. 5910 in Book No. 1 Volume No. 139 on pages from 487
to 506 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 21 / Year 2016
Date: 27/05/2016
Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, Patna

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 27/5/2016 को श्री रविन्द्र
सिंह पिता स्व० मुन्द्रिका सिंह, निवासी ग्राम-चैनपुर,
पो०-मित्तनचक, थाना- गोपालपुर, जिला-पटना, जिन्हें आगे



SCANNED BY



For JAI MA...
27/05/16
Director

27-5-2016

District Registry Office, Patna

Token Number 6730

Reg. Year 2016

Serial Number 6501

Deed Number 591

PresType Name

Claimant Pradeep Kumar Singh

Sig. प्रदीप कुमार सिंह
27/05/16

Photo

Thumb

Index

Middle

Ring

Little

Presented Rabindra Singh

By

Sig.

रवीन्द्र सिंह
27/27-5-2016

Executant Rabindra Singh

Sig.

रवीन्द्र सिंह
27/27-5-2016

Identified Nikesh Kumar

By

Sig.

निकेश कुमार
27/05/16

☒ Photo

☒ Thumb

☒ Index

☒ Middle

☒ Ring

☒ Little

SCORE
Ver 4.0

Powered by InfoSystem and Solutions Patna

Biometric Captured By 2800sop021



रवीन्द्र सिंह
27-5-2016

जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मो0-9801856657

एवं

जय माँ विंदवाशिनी इन्फ्राकोन प्रा. लि., निबंधित कार्यालय मोहल्ला-आजाद पथ, सरिस्ताबाद, थाना-गर्दनीबाग, जिला व शहर-पटना है, तथा कारपोरेट औफिस-चतुर्थ तल, माँ दूर्गा इन्क्लेव, कवि रमन पथ, एम0पी0 श्री रवि शंकर के नजदीक, बोरिंग रोड, पटना है, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या-यू45200बी आर 2015पी टी सी ओ 25254 है, जिसके निदेशक 1. श्री प्रदीप कुमार सिंह, पिता- स्व0. सजेन्द्र सिंह, पता-चतुर्थ तल, माँ दूर्गा इन्क्लेव, कवि रमन पथ, एम0पी0 श्री रवि शंकर के नजदीक, बोरिंग रोड, थाना-बुद्धा कालोनी, जिला- पटना, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। मो0-7369941777 व 8292321391

यह कि जमीन मालिक मौजा-चैनपुर, शेखोपुर, थाना-गोपालपुर, जिला-पटना के थाना नं0-101, थाना कोड सं0153, तौजी नं-28, खाता नं-33, सर्वे प्लॉट नं-482, एराजी 9 कट्ठा 15 धुर, जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 91,41,000/- (एकानवे लाख एकतालीस हजार) रुपये है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- क में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

For JAI MA VINDEVASINI INFRACON PVT. LTD.

1/2/2018

Director

27/05/18

रविन्द्र सिंह
27/05/18



यह कि अनुसूची-क में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी/खरीदारी संपत्ति है जो लेख्याकारी ने दिनांक-09.05.1958 को नविस्ते 1. श्री रामचन्दर सिंह पिता- श्री देवलाल सिंह, वैकुण्ठवास, 2. श्री सर्वानन्द सिंह वालिग, 3. श्री सुरेन्द्र प्रसाद उर्फ सिरजा सिंह, नवालिंग ववलाखत श्री रामचन्दर सिंह मोकिर सं० 1 पेदर वो वली कुदरती वो खैरखाह पैसरान श्री रामचन्दर सिंह, मोकिर सं०-1, जाति-अवधिया कुर्मी साकिनान मौजा-चैनपुर शेखोपुर, प्रगना अजीमाबाद, थाना-फुलवारी हाल जिला-पटना से 1. श्री राधो सिंह पिता-बाबू काली सिंह वैकुण्ठवास 2. श्री शिव राम सिंह, 3. नौरतन सिंह दोनों के पिता-बाबू सम्पत सिंह वैकुण्ठवास तीनों साकिनान व जाति अवधिया कुर्मी साकिन-मौजा-चैनपुर शेखोपुर, प्रगना अजीमाबाद, थाना-फुलवारी, जिला-पटना ने कुल मवाजी 1 (एक) एकड़ 45 (पैतालिस) डिसमिल भूमि नगदी खरीद किये थे, जिसका वासिका नं०-2921 है, तथा उस वक्त से उक्त सम्पति पर तीनों खरीदार जिस पर वह स्वामी के रूप में, शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं।

यह कि उक्त खरीदारी के उपरान्त कुछ समय बाद तीनों खरीदार 1. श्री राधो सिंह, 2. श्री शिव राम सिंह, 3. श्री नौरतन सिंह उक्त खरीदारी किये गये कुल मवाजी 1 (एक) एकड़ 45 (पैतालिस) डिसमिल जमीन को अपने जिन्दगी में आपस में बाट लिया।

यह कि उपरोक्त वर्णित सम्पति श्री राधो सिंह के हिस्से में मिला। श्री राधो सिंह के मरणोपरान्त उनके पुत्र 1. मुन्दीका सिंह, 2. चन्द्रीका सिंह, 3. अम्बिका सिंह अपने पिता को मिले हिस्से के उक्त सम्पति पर दखिल-काविज मालिक मुस्तकिल हुये। वो कुछ समय बाद 1. मुन्दीका सिंह, 2. चन्द्रीका सिंह, 3. अम्बिका सिंह अपने पिता के उक्त सम्पति को आपस में बाँट कर अपने-अपने हिस्से की सम्पति पर दखिल-काविज मालिक मुस्तकिल हुये वो मुन्दीका सिंह के मरणोपरान्त उनके एक मात्र पुत्र श्री रविन्द्र सिंह अपने पिता के हिस्से की सम्पति पर दखिल-काविज मालिक मुस्तकिल होते वो रहते चले आते है वो है। वो इस वासिका में वर्णित सम्पति का रसीद आज तक श्री

For JAIN VINVASENI INTERCON PVT. LTD.

27/05/16

Director

27/05/16



रविन्द्र सिंह के नाम से कटता चला आता है वो है वो जिसे श्री रविन्द्र सिंह अपनी स्वेच्छा से उक्त भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करने वाले द्वितीय पक्ष को दिया जा रहा है, जिस वास्ते श्री रविन्द्र सिंह लेख्यकारी यह विकास कार्य एकरारनामा करने में सक्षम है, जिसमें लेख्यकारी एवं डेवलपर/लेख्यधारियों को तयसुदा के मुताबित हिस्सा होगा। इस तरह लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

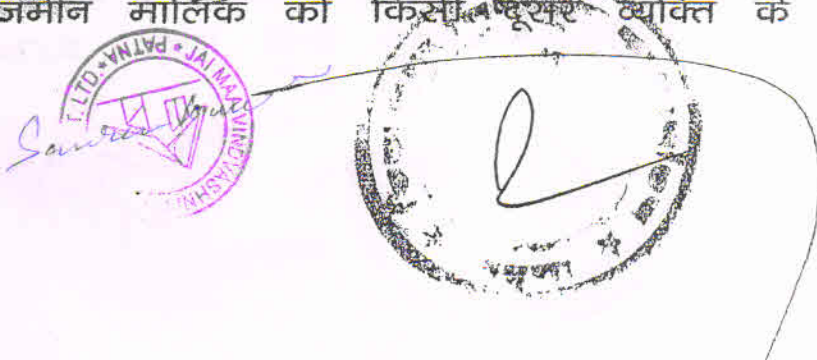
यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा 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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-1 की जमीन पर पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अबुरूप 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 डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचाएंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी भी व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त

For JAI MA VINDYASHINI INFRACON PVT. LTD.
27/05/16
Director

रविन्द्र सिंह
27-5-2016



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

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

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 44 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 56 प्रतिशत हिस्सा एरूम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 44 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 टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

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

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत व उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जायेंगे कार्य का specification तथा

For JAI MAHENDRA VASANI INFRACON PVT. LTD.

Director

स्वीकृत
27-29-5-2018



प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी./ संबंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय 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 डेवलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./संबंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

For JAI MA VINDVASHNI INFRACON PVT. LTD.

Director

27/05/16

रवीन्द्र सिंह
27-5-2016



13. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं 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 एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकराजनामा 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 44 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 56 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 44 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 अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट

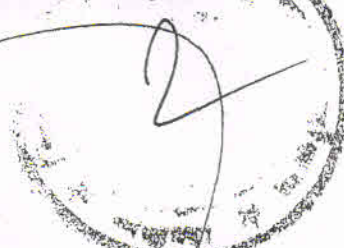
For JAI MA VINDWASANI INFRACON PVT. LTD.

27/05/17

Director

रवीन्द्र सिंह

27-5-2017



स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य जमदमउमदजे के द्वारा जो पी.एम. सी./संबंधित प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधों 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 हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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

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

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

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

For JAI MA VINDYASHINI INFRACON PVT. LTD.

Director

रविन्द्र सिंह

5:29-7-2018



2

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/समंम पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं समंम लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

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

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

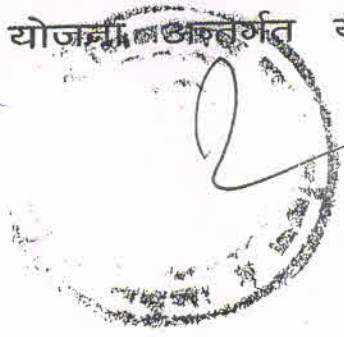
H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 56 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अर्न्तर्गत या खंड-खंड में योजना

For All MANDRASHTI INTERACTIVITY
27/05/16
Dated

2602-5-2098
हरीश्वर सिंह



बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे प्लैट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिचाचना 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 नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सुद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

For JALMA VINDYASHINI INFRACON PVT. LTD.

27/05/14

Director

रवीन्द्र सिंह

27-5-2014

Sanjay Kumar

2

(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 हैं।

(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 खर्चे पर चुनौती देंगे।

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

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

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (present) के अन्तर्गत डेवलपर 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 डेवलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों की जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच सहमत सहमति हुई है कि डेवलपर



For JAI MAHAVISHNI INFRACON PVT. LTD.
27/05/16
Director

27/05/16
27-5-2016

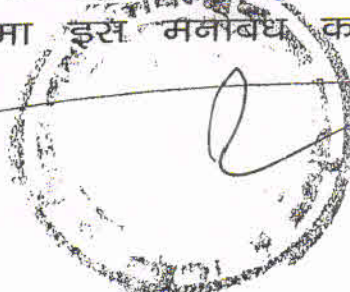
इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 56 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "अराधया इन्क्लेभ" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "अराधया इन्क्लेभ" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी. एम.सी./सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

24. पी.एम.सी. (पटना नगर निगम) सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से 5 साल 6 माह एवं छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ



For JAI MAHAVASHNI INFRACON PVT. LTD.

27/10/11

Director

रवीन्द्र सिंह

27-10-2011

रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

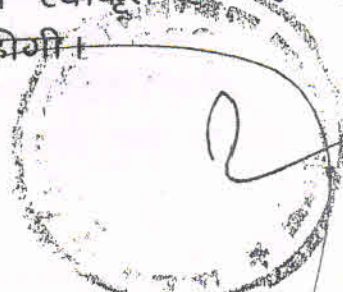
25. इस मनेबन्ध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को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

26. डेवेलपर पी.एम.सी./ सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय 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।

27. इमारत की योजना में डेवेलपर 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./ सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./ सक्षम प्राधिकार तथा स्थानीय निकाय द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।



For JAI MA VINAYAKHINI INFRACON PVT. LTD.
12/11/2018

रजिस्ट्रार
21.11.2018

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकूल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-I

वह आवासीय परस्ती जमीन जो मौजा-चैनपुर शेखोपुर, थाना-गोपालपुर, जिला-पटना के थाना नं०-101, थाना कोड नं०-153, तौजी नं.-28, खाता नं०-33, सर्वे प्लॉट नं०-482 एराजी 9 कटन 15 धुर है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय, पटना तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- श्री अरविन्द सिंह।
दक्षिण :- जमीन मालिक द्वारा 6 फीट का छोड़ा गया रास्ता।
पूरब :- पईन वो अलंग एंव सहायक रास्ता।
पश्चिम :- हाल खरीदार।
नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013-14 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं.-153 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो. 91,41,000/- (एकानवे लाख एकतीस हजार) रुपया है।

अनुसूची II

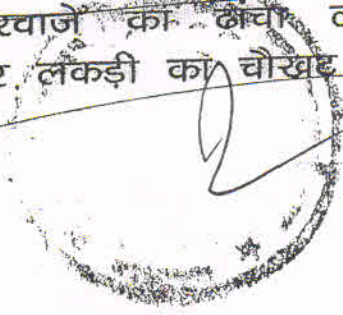
बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी. सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य:- पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन:- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे:- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला



रवीन्द्र सिंह
11-11-2016

रवीन्द्र सिंह
11-11-2016

प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्जेल पेंट होगा। पेंट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- संगमरमर या सोमानी का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद हसंमक टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का flat, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

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

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निमित्त कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे। पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे आपूर्ति ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।



For JAI MAI VINDYASHNI INFRACON PVT. LTD.
Director

Director

0-10-116

27-7-2018

3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तौबे का तार होगा।

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

गवाहगण:-

रवीन्द्र सिंह 27-5-2016
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

निकेश कुमार
1. पिता- श्री रवीन्द्र सिंह
गा०- चैनपुर, पो०- मिशन
पक, थाना- गोपालपुर
जिला- पटना
27/05/16

For JAI MAA VINDVASHNI INFRACON PVT. LTD.

पदीप कुमार सिंह
27/05/16 Director
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

2. गुड्डू कुमार
पिता-शिव राम
गा० चैनपुर
पो० मिशन थाना गोपालपुर
जिला पटना
27-5-16

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

प्रारूपकर्ता:-

Satish Kumar Sr
(सतीश कुमार सिंह) 27/5/16
(अधिवक्ता)

टंकणकर्ता:-



बैक स्वयं से चालान मिलाना
एवं सत्यापित किया।
प्रभारी लिपिक