भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 17431

AA 752683

Deed No. 16768

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, गया
पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **03/10/2018** को **Nirmal Yadav** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **193280** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **20500** 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 **16768** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **244** के पृष्ठ सं0 **529** से **545** तक **CD 38** में आज निबंधित एवं कुल **17** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

दिनांक- **03/10/2018** टोकन नं. **18035 / 2018**

रीवा चौधरी
निबंधन पदाधिकारी

"दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का बाजार मूल्य वर्तमान में MVR के अनुसार है तथा इस पर प्रभार्य मुद्रांक निबंधन एवं अन्य शुल्क सही-सही चुकाया गया है।

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 03/10/2018 ई० को श्री निर्मल यादव उम्र 55 वर्ष

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.

DIRECTOR DIRECTOR

T-18035

District Registry Office,Gaya

Token Number 18035 Reg. Year 2018 Serial Number 17431 Deed Number 167[illegible]

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig. Satyendra Kumar 3-10-2018	Satyendra Kumar (Director)						
Claimant Sig.	Vastu Vastya Buildar Pvt Ltd.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Presented By Sig. निर्मल यादव 3/10/18	Nirmal Yadav						
Executant Sig. N निर्मल यादव 3/10/18	Nirmal Yadav						
Identified By Sig. मनोज कुमार पिता श्री यादव 03/10/18	Manoj Kumar						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 3500sop019

निर्मल यादव
3/10/18

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
Satyendra Kumar
DIRECTOR DIRECTOR

पिता स्व0 सुखदेव यादव, निवासी ग्राम बोधगया टोला बैजु बिगहा थाना बोधगया जिला गया, व्यवसाय व्यापार, भारतीय नागरीक। मो.- 7903120212

एवं

वास्तु वास्तया बिल्डर प्राईवेट लिमिटेड PAN - AAECV7670G, GST No. –10AAECV7670GIZE जो कम्पनी एक्ट 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है जिसका पंजीकृत कार्यालय सुजाता बाईपास, आनन्द विहार कॉलोनी, सुजाता निवास बोधगया, थाना बोधगया, जिला गया द्वारा निर्देशक **श्री सत्येन्द्र कुमार** उम्र 31 वर्ष, पिता श्री रामभजन प्रसाद, निवासी ग्राम दुबहल, थाना मगध मेडिकल कॉलेज गया, जिला गया, व्यवसाय व्यापार, भारतीय नागरिक के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलेपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादी के नाम से सम्बोधित किया गया है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ। मो.- 8002797451

यह कि अनुसूची – 1 में वर्णित सम्पति भूस्वामी प्रथम पक्ष की मौरूसी सम्पति है। नया सर्वे खतियान में प्रथम पक्ष एवं उनके भाई महेश्वर यादव वो गणेश यादव वो जगदीश यादव पिता सुखदेव यादव वो प्रथम पक्ष के माता मसोमात फुलिया देवी पति स्व0 सुखदेव यादव का नाम संयुक्त में दर्ज है जो प्रथम पक्ष अपने भाईयों से आपस में खानगी ड्योढ़बन्दी से बंटवारा होकर खास हिस्सा वो दाज में मिला है जिसपर बंटवारा के तिथि से प्रथम पक्ष अपने हिस्से के सम्पूर्ण सम्पति पर एवं अनुसुचि नं0 1 सम्पति आज तक कब्जा दखल में चले आते हैं वो है अंचल कार्यालय के रसीद महेश्वर यादव वो

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

गणेश यादव वो जगदीश यादव वो निर्मल यादव पिता सुखदेव यादव वो फुलिया देवी पति सुखदेव यादव के नाम से डिमाण्ड सं0 629/4 के द्वारा सन् 2015 – 2016 तक का रसीद कटा हुआ है।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची – 1 में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निमार्ण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाये :–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची – 1 की जमीन पर बहु मंजिला भवन निर्माण हेतू स्थानीय प्राधिकार बोधगया नगर पंचायत से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनायेंगे।

2. यह कि पथम पक्ष भू–स्वामी और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस सम्बंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलेपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिये ग्रहण करेंगे और जमीन मालीक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुये क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि प्रथम पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची –1 में वर्णित जमीन पर बहु मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय पाया 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 गये सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि बोधगया नगर पंचायत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादी में होगा, जो कि प्रथम पक्ष आपसी सहमति से अपरोक्त हिस्से अनुसार बाटेंगे।

6. यह कि प्रथम पक्ष के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिये किया गया एकरारनामा शर्तों और बंधनों के साथ अंकित किया गया।

7. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाली ईमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और आकृति (Elevation) तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो अच्छे कोटि के होने चाहिये, के लिये एक वस्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और (Architet) को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fees) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

Wof - Maya Rani
D/o - Nirmal Yadav
W/o - Bhim Yadav
Vill - Baiju Bigha (Bodh gaya)
P.S + P.O - Bodh gaya

4

जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ० ए० आर० (F.A.R.) सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात बोधगया नगर पंचायत एवं सम्बंधित प्राधिकार को भेजी जायेगी।

8. यह कि जमीन मालिक को 50 प्रतिशत निर्मित भवन में भवन निर्माता द्वारा जमीन का मूल्य के रूप में अदा किया जा रहा है। उसके पश्चात जमीन मालीक डेवलपर को प्राप्त हिस्से 50% पर किसी प्रकार में हकियत एवं दावा नहीं होगा।

9. यह कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान बोधगया नगर पंचायत संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलेपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे। जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलेपर द्वारा बोधगया नगर पंचायत एवं सम्बंधित प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

VASTU VASTAV BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

11. यह कि प्राकृतिक आपदा और डेवलेपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निमार्ण के समय सीमा 42 महीने की होगी और उसके बाद कार्यपूर्ण करने का 12 महीने का कृपाकाल होगा। भवन निमार्ण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित बोधगया नगर पंचायत एवं सम्बंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी।

12. यह कि प्रथम पक्ष यानी जमीन मालीक एवं डेवलपर सहमत और वचनबद्ध है कि वे बिहार अर्पाटमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006, बिहार बिल्डींग बाईलॉज 2014 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 पृथक रूप से बेचने/अंतरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल 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 बिक्रय के लिये एकरारनामा करेंगे, जिसमें भू–स्वामी को कोई आपति नहीं होगी।

13. यह कि दोनो पक्षो द्वारा कॉमन एरिया का किसी भी व्यक्ति को अलग से हस्तांतरित या विक्रय नहीं कर सकते है।

14. यह कि उक्त जमीन का सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे। जिसमें कॉमन एरिया सम्मलित होगा

गवाह – Jai Prakash Son of Nirmal Yadav
Vill – Baiju Bigha (Bodhgaya)
PO+PS – Bodhgaya
Dist – Gaya (Bihar)

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलेपर या उसके नामित को अनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, जिसमे सामान्य क्षेत्र जैसे पार्किंग, स्पेस, सीढ़ी, गलियारा इत्यादि सम्मिलित होगा।

15. यह कि यथा वर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल जोल से हुआ तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा समान रूप से उपयोग की जायेगी एवं डेवलपर द्वारा उक्त जमीन पर उतर एवं दक्षिण दिशां में बॉउन्ड्री किया जायेगा।

16. यह कि द्वितीय पक्ष डेवलपर जमानत के तौर पर प्रथम पक्ष भू–स्वामी को मो० 15,00,000/– (पन्द्रह लाख) रूपये (Non Refundable Mony) भुगतान करना भी तय हुआ विधिवत भुगतान बाद में करेगें और 5,00,000/– नक्शा पास हो जाने के बाद भुगतान करेगें।

17. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन में अधिकार होगा। जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अनयान्य (Tenements) के द्वारा जो बोधगया नगर पंचायत/अथवा अन्य सम्बंधित प्राधिकार से स्वकृति नक्शा के शर्तो और बंधेजो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्वेश्य के लिये जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़े तो वैसे कार्य (Acts, Deed, Matters) को करने के लिये डेवलेपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

18. यह कि उन्नयन विलेख के दो दिन निष्पादित के बाद विकासक को जमीन का शान्तिपूर्ण दखल कब्जा जमीन मालीक प्रदान कर देगें।

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR
DIRECTOR

19. यह कि जमीन मालीक या विधिक अधिकारी या उतराधिकारी या वंशज भविष्य में भवन निर्मित क्षेत्र में 50% में अधिक हिस्से का दावा नहीं करेगें उसी प्रकार डेवलपर या उसका विधिक अधिकारी या उतराधिकारी या वंशज भवन निर्मित क्षेत्र में 50% से अधिक हिस्से का दावा नहीं करेगें।

20. यह कि दोनो पक्ष भवन निर्माण के पश्चात अपने – अपने प्राप्त हिस्से जो कि भवन निर्मित क्षेत्र का 50% है का स्वयं बिहार सरकार को राजस्व कर अदा करें और उसका रसीद प्राप्त करेगें। और अंचल में अपना नाम दर्ज करवा लेगें।

21. यह कि जो भी भवन भविष्य में बनेगा बिल्डर को बनाना है और दोनो को जमीन मालिक और बिल्डर को 50% – 50% हिस्सा होगा।

22. यह कि प्रथम पक्ष ने बिल्डर से यह तय पाया है कि जमीन पर उनके भाई या हिस्सेदार या वंशज द्वारा किसी भी तरह का कब्जा पर या भवन निर्माण पर झगड़ा – झंझट या विवाद पैदा हो तो वैसे स्थिति में प्रथम पक्ष एग्रीमेन्ट का राशि एवं भवन निर्माण का सारा खर्च विल्डर को वापस करेगें।

23. यह कि जमीन मालीक विकासक को अधिकृत करते है कि फ्लैटो का अग्रीम बुकींग कर सकते है।

24. यह कि जमीन मालीक द्वारा स्वीकृत नक्शा द्वारा निर्माण करने मे किसी प्रकार का आपति नहीं करेगें।

25. यह कि विलेख को एक दुसरे को साझेदार नहीं बनायेगा।

(क) उक्त जमीन पर सम्बंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वकृति के लिये आवेदन करना, कानुनी मुकदमों, वचनबद्धता सम्बंधी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिये उन्हे जमा करना।

(ख) इमारत तथा परियोजना के लिये सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

(ग) पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिये सम्बंधित अधिकारीयों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिये सरकार कोटा के परमिट के लिये आवेदन करना।

(घ) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/Tenements आदि खरीदने वालो की अपने फ्लैट/Tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिये डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(ड़) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीघे अथवा सहकारी समीतियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करने के अधिकारी होगें।

(च) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि पूर्वोक्त जमीन को उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के स्वीकृत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे तथा भू–स्वामी के 50 प्रतिशत हिस्से को छोड़कर उन्हे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसे जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हे, "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे उसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिये रखे।

(छ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिये योजना को सम्बंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे बोध गया नगर पंचायत/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिये आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्यस कानूनी अथवा Statutory

VASTU VASTAVA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

कागजातों को स्थानीय प्राधिकार बोधगया नगर पंचायत या अन्य अधिकारीयों से स्वीकृत कराने के लिये हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

23. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :–

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिये कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिये अधिकार है तथा अनुसूची – 1 में वर्णित भूमि सम्बंधित हर प्रकार से हकियत नुक्श से पाक एवं साफ हैं तथा ऋण भार से मुक्त है काश भविष्य में किसी प्रकार की अनुसूची – 1 भूमि के सम्बंध में हकियत नुक्श या ऋण भार पाया जाता है तो वैसी परिस्थिती में क्षतिपूर्ति हर्जाना का देनदारी जमीन मालिक की होगी तथा जमीन मालिक यह भी आश्वस्त किया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा और प्रारूप को बोधगया नगर पंचायत से पास करवाने में उनके तरफ से कोई रूकावट पैदा नहीं की जायेगी तथा अपेक्षित सहयोग करेंगे।

24. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्वष्ट सहमति हुई हैं कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का अपने 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलेपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिये डेवलेपर सभी कदम उठायेंगे।

25. यह कि डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन अपने नाम से करेंगे और भवन निर्माण तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "V V B P L" के द्वारा मालती कुंज (Malti Kunj) होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा।

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

26. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिये जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री करने के निमित एकरारनामा इत्यादीत निष्पादित करेंगे।

27. बोधगया नगर पंचायत द्वारा इमारत की नक्शा की स्वीकृति के पश्चात 42 माह एवं 12 माह का कृपा अवधि (Grace Period) के अन्तर्गत अगर डेवलेपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूँकी समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग हैं) असमर्थ रहते है तो वैसे किसी दैविक कारण या बिल्डर के नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक आपदा को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता हैं, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अनतर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवलपर को अधिकार होगा कि नियत समय सिमा में वृद्धि कर सकते है।

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

29. प्रस्तावित इमारत बोधगया नगर पंचायत/सम्बंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची – 1

पूर्ण क्षेत्रफल 5650 वर्गफीट (पाँच हजार छः सौ पचास वर्गफीट) यानि **12.97 डिसमील** भू–खण्ड, भू–राजस्वयुक्त, **आवासीय**

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

योग्य परती भूमि अवस्थित ग्राम **बोधगया** थाना बोधगया, जिला गया, थाना नं० **359**, नगर पंचायत बोधगया, जिसकी अवर निबंधन कार्यालय, सदर निबंधन कार्यालय, समाहरणालय, व्यवहार न्यायालय एंव जिला कार्यालय गया, भूपति बिहार सरकार अंचल कार्यालय **बोधगया**।

खाता नं०	प्लौट नं०	क्षेत्रफल
629 नया	**1036 नया**	**5650**
छः सौ उनतीस	एक हजार छत्तीस	वर्गफीट

चौहद्दी

उत्तर : बोधगया दोमुहान रोड

दक्षिण : नीज बिक्रेता

पूरब : रॉयल रेसिडेन्सी होटल

पश्चिम : नीज बिक्रेता

सलाना मालगुजारी 1 रूपये 20 अलावे सेस।

नाप : उतर से दक्षिण दोनों तरफ : 113'–00"
पूरब से पश्चिम दोनों तरफ : 50'–00"

लेख्य सम्पति का सरकारी मूल्य

मो० 96,64,000/– (छियानवें लाख चौंसठ हजार) रूपये मात्र।

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

अनुसूची – 2

संक्षिप्त वास्तु शास्त्रीय एवं ढाँचागत विवरण

ढ़ाचा	:	आर० सी० सी० फ्रेम ढाचा।
Civil कार्य	:	अच्छे कोटि का सिमेन्ट, बालु एवं मसाला।
परिसज्जन	:	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में 2 Coat Putty और One Cort Primer होगी।
दरवाजे	:	दरवाजे का ढाँचा Plane Readymade Flush Door तथा मुख्य दावाजें पर सखुआ कपुर के लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला Readymade Plstice Flush Door का होगा।
खिड़कियाँ	:	अल्युनियम के फ्रेम से मात्र Aluminum 2 TRAC Glass खिड़कियाँ लोहे के ग्रिल के साथ।
फर्श	:	Vertrified Tiles Rs. 50/- Sft. फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र। (सभी फ्लैट में टाईल्स रहेगा)।
शौचालय	:	शौचालय का समान ISI Brand का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन Tiles का होगा

निबंधन शाखा 3/10/18

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

Toilet का दिवार में 7 फीट ऊँचा टाईल्स होगा। जो 300 रूपये पेटी होगा।

रसोई घर : Granite का कार्यकारी Platform सिंक, कार्यकारी Platform से 36 ईंच ऊँचा रंगीन टाईल्स जो 300 रूपये पेटी होगा।

बिजली व्यवस्था : मानक बिजली सामग्री के साथ Conceales P.V.C. conduit Wiring शयन कक्ष एक रूम और ड्राईंग रूम में A.C. Point

अनुसूची – 3

फ्लैट की खास विशेषतायें :–

1. चौबीसों घटे अपने ट्यूबवेल से जुड़ी सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था एवं सीढ़ी एवं लिफ्ट की व्यवस्था।

2. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ्य मानसिक स्थिती में सोच समझकर निम्नलिखिल गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवें एवं प्रमाण रहे।

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR

"एतद द्वारा प्रमाणित किया जाता है कि मनोबंध की जाने वाली सम्पत्ति भू-हदबन्दी, गैरमजरुआ, लाल कार्ड पर्चा एवं भूदान इत्यादि से प्राप्त नही है साथ ही साथ सरकारी भूमि एवं सिलिंग सूची, केसरे हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड, वक्फ बोर्ड से मुक्त है। भविष्य में उपरोक्त सम्बन्ध में किसी प्रकार के अनियमतता पायी गयी तो प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष जिम्मेंवार होंगे।"

निर्मला यादव
3/10/18

प्रथम पक्ष जमीन मालिक का हस्ताक्षर	द्वितीय पक्ष विकासक का हस्ताक्षर
निर्मला यादव 3/10/18	VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD. DIRECTOR DIRECTOR 3-10-18

प्रारूपकर्ता :– मुरारी कुमार सिन्हा (दस्तावेज लेखक)

लाo नंo :– 197/2002

अभिलेख की तिथि :– दिनांक 3 माह ~~सितम्बर~~ अक्टूबर 2018 ईo

VASTU VASTAYA BUILDER PVT. LTD.
DIRECTOR DIRECTOR