

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Saturday, the 27th of August 2011 by Ramnugrah Prasad.

A stamp duty of Rs. 185100/- and other fees of Rs. 904/- 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. 22137 in Book No. 1, Volume No. 382 on pages from 571 to 591 and has been preserved in total 257 pages in C.D. No. 597 Year 2011.

SCANNED

SCORE Ver 2.1

राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केंद्र, बिहार

Signature with date

(Ashok Kumar Thakur)

Date : 27/08/2011

Token No. : 27304 / 2011

Registering Officer, Patna

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक २७ - ०८ - २०११ को

1. श्री रामानुग्रह प्रसाद

2. श्री अरुणेश कुमार

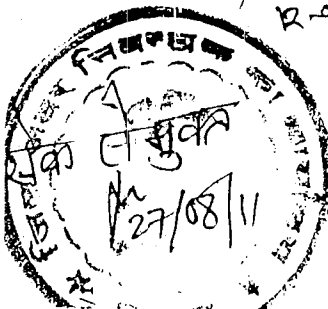
3. श्री रामानुज प्रसाद

सभी वल्दान श्री राजेन्द्र प्रसाद, सभी साकिन गाँव-गोविन्दपुर

पो0-बरूआने, थाना-सरमेरा, जिला- नालन्दा ।

4. श्री शोभी नाथ राय

5. श्री राम नारायण प्रसाद यादव (सम)



Ashok Kumar Thakur

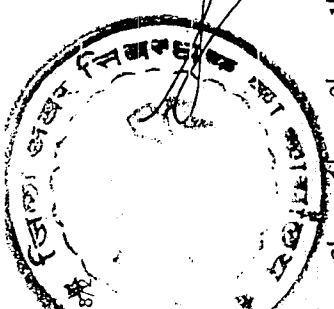
27/08/11

Bayen Ranjan

सभी वल्दान श्री मुसाफिर राय, सभी साकिन ग्राम-सलेमपुर, पो0-वृत भगवानपुर, थाना-मशरख, नया-पानापुर, जिला-छपरा, (सारण), बिहार 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 उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें प्रथम पक्ष कहा गया है।

स्वास्तिक इन्जिकॉन प्रा0लिमिटेड, निबंधन कार्यालय-शिवाजी नगर, न्यू वाईपास रोड, न्यू अलकापुरी के सामने, पटना-800002 जो कम्पनी ऐक्ट 1956 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका रजिस्ट्रेशन नं0-यू-70102बी0आर0/2009पी0टी0सी0015134 है, जिनके प्रबंध निदेशक श्री राजीव रंजन, पिता-स्व0 विरेन्द्र कुमार, निवासी कश्यप किशोरी एपार्टमेन्ट, मुहल्ला-गर्दनीबाग, पोस्ट एवं थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना (बिहार) के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवलपर भवन निर्माता, उन्नयनकर्ता, विकासकर्ता, विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिनमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी मामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिकगण मौजा-जगनपुरा, परगना-अजीमाबाद, सर्वे थाना-फुलवारीशरीफ, हाल थाना-गौरीचक, जिला-पटना जिसका तौजी नं0-131, थाना नं0-26, खाता नं0-44, सर्वे खेसरा नं0-721, रकबा 8 कट्ठा (आठ कट्ठा) या 25 डिसमल (पच्चीस डिसमल) है जिसपर स्वामी के रूप में स्वत्वधारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जा में चला आ रहा है, जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की



Ramany/Executed

Agreement for
प्रा0लिमिटेड

राजीव रंजन

21.08.11

21.08.11

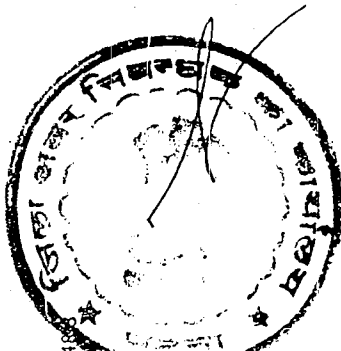
Rajeev Ranjan

(3)

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिकगण ने श्री कृष्ण कुमार सिंह वल्द स्व० राम भरोसा सिंह, साकिन ग्राम-चौदमारी रोड, पो०-थाना-कंकड़बाग, जिला-पटना (बिहार) से तीन निबंधित वसीका दिनांक 21.12.1999 को खरीद किया था। जबकि कृष्ण कुमार सिंह ने नगीना राय वल्द डोमा गोप से निबंधित वसीका के द्वारा दिनांक 24.02.1982 ने खरीद किया था जिसका बुक नं०-1, भौल्यूम नं०-13, पृष्ठ संख्या- 452 से 456 तक वसीका नं०-1854 सन् 1982 है। तब से जमीन मालिकगण उपरोक्त जमीन शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे हैं तथा बिहार सरकार को रसीद के माध्यम से मालगुजारी का शेष अदा करते आ रहे हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि 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-1 में वर्णित जमीन पर पटना नगर निगम से या पटना म्युनिसिपल कॉरपोरेशन से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिली इमारत बनायेंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष (भू-विकासक) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले यह बात-चीत हो रही थी और भू-विकासक ने अन्तिम रूप में यह निर्णय लिया कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वास्त किया कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को



Ramany' based

Arumy' based

27/8/2011

27.8.2011

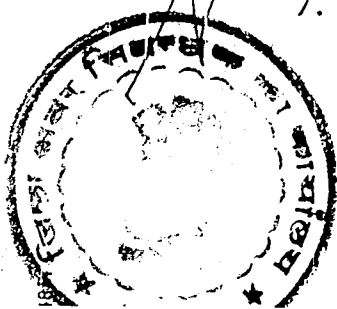
Rajew Ranjan

27.8.2011

(4)

क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से मुक्त 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 पर बचनबद्ध करते हुए सूची-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेंगे ।
4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर टेरेस्ट 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा पर निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-3 में वर्णित किया गया है।
6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी समान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ वाले लगाये जायेंगे ।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बात-चीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बंधनों के साथ अंकित किया गया । द्वितीय पक्ष किसी अन्य पक्ष से साझेदारी नहीं



0-...
Approved-12
Signature
27.8.2011
Rajesh Ranjan

(5)

करेंगे एवं एकरारनामा के शर्तों के अनुरूप ही काम करेंगे ।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकारी स्वीकार करते हैं । उन शर्तों और बंधनों 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 बनाये जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे । इसपर होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (फी) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा । यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनाई जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् पटना नगर निगम या पी0एम0सी0 को भेजी जायेगी ।
10. यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान मालिक की सहमति से पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकारी (विघटित) पी0एम0सी0 और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हों, 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 संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर द्वारा वहन

Ramam, D. Prasad

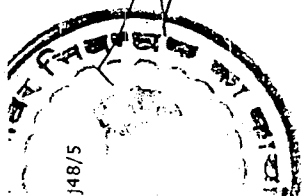
27.8.2011

27.8.2011

27.8.2011

Rajew Ranjan

27



(6)

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य कर सकें और वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा पी0आर0डी0ए0 (विघटित) (पी0एम0सी0) और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी ।
12. यह कि अगर किसी प्राकृतिक आपदा या सरकारी व्यवधान के कारण उक्त बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य ढाई साल में नहीं होता है तो छः महीने का ग्रेस दिया जाएगा तथा समग्र सीमा दुर्गाबुजा 2011 से मान्य होगा तथा दोनों पक्ष आपसी सहमति से हालात को देखते हुए समय अवधि का विस्तार करेंगे ।
13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा-5 (1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/सम्प्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा । विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र निर्मित और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा ।
14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कॉम्प्लेक्स तथा उन्नयन

Ramgopal Narayan

7/11/2011

27/8/2011

27/8/2011

27/8/2011



कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपालक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे एवं उतनी ही पार्किंग भी फ्लैट के अनुसार सुपुर्द करेंगे। प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे। साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण कार्य प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा, जिसका इमारत रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट के समय निर्धारण और स्पष्टीकरण कर लिया जायेगा। किन्तु फ्लैटों में जमीन मालिक का क्षेत्र का निर्धारण मेलजोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सामूहिक उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवलपर दोनों के द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।

16. यह कि अगर भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर पी0एम0सी0 या पी0आर0डी0ए0 से पूर्व में बने मकान के उपर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है तो इसमें भी दोनों पक्ष उसी प्रकार हिस्सेदार होंगे जिसका भी पूर्ण खर्च निर्माण में जो होगा, उसका भी वहन द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) ही करेंगे।

17. यह कि भूखण्ड से संबंधित मूल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा। द्वितीय पक्ष को कार्यालय में उपयोग हेतु उसकी



Amman, P. 2011

Amman, P. 2011

Amman, P. 2011

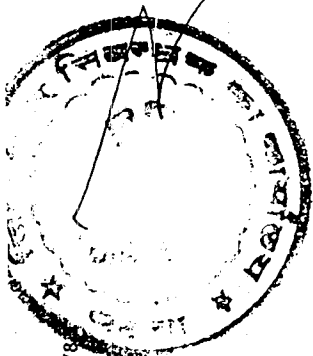
Amman, P. 2011

Amman, P. 2011

Amman, P. 2011

फोटो कॉपी दी जायेगी जरूरत पड़ने पर मूल दस्तावेज को प्रथम पक्ष कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे ।

18. यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारूप की स्वीकृति ~~पी0आर0डी0ए0 (पी0एम0सी0)~~ के द्वारा होने के बाद नियम से निर्माण किया जायेगा एवं प्रस्तावित योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण कार्य किया जायेगा तो उसके विरुद्ध दण्ड राशि का भुगतान द्वितीय पक्ष के द्वारा करना पड़ेगा ।
 19. यह कि बहुमंजिली इमारत में जेनरेटर का 300 वाट का कनेक्शन होगा, प्रत्येक फ्लैटों में जोड़ा जायेगा ।
 20. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उसपर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी0आर0डी0ए0 (विघटित) अब (पी0एम0सी0) और अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों एवं बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत पड़ने पर वैसे सभी (Acts, deeds, matters) कार्य को करने के लिए डेवलपर को स्वीकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है :-
- (i) 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, बचनबद्धता संबंधी कामजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना ।
 - (ii) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर, ठेकेदार, मजदूर



Ramamhi Prasad
 21/12/2011
 27.8.2011
 Rajew Ranjan
 27.8.2011

और अन्य लोगों की नियुक्ति करना ।

- (iii) 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।
- (iv) 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 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 डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे और इसके लिए जमीन मालिक उनके पक्ष में Power of Attorney निष्पादित करेंगे ।
- (v) जैसाकि कहा जा चुका है कि उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीददारों एवं लीज लेने वालों 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।
- (vi) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते की ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण कार्य के लिए उपयोग की जायेगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवलपर



इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जबतक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है ।

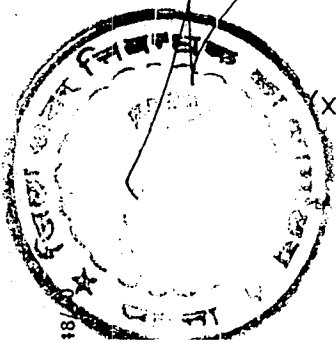
(vii) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/Tenements आदि खरीदने वाले को अपने फ्लैट/Tenements के एवज में आर्थिक संगठनों से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(viii) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने प्रतिशत हिस्से को सीधे अपना सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीददारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें ।

(ix) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर 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 ।

(x) 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 नक्शों के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवलपर के निम्न पर होगा जिसे वे उचित समझें बेचे, (और ऐसे फ्लैट इकाईयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें ।

(xi) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (पी0एम0सी0) सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत



Ramany, basad

27/11/2011

Arum...

For...

Rajew Ranjan

27-8-2011

Amang, David

$$\sqrt[n]{\frac{1}{n!} \left(\frac{1}{n} \right)^n}$$

Demerol

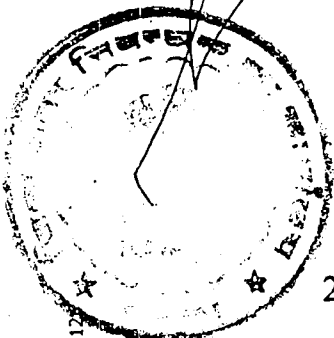
82719587

10

Rajen Ranjan
27.8.2011

50

- (f) 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 ।
- (g) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तान्तरा, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत से डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे ।
- (h) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटारा करने का अधिकार होगा ।
- (i) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारतकर्ता में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवलपर अपना हिस्सा बंधन रख सकते हैं, वशर्ते 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 जायेगा । जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जाँच करने का अधिकार होगा। फ्लैट आवंटन के बाद सभी हिस्सेदारों को गठित कमिटी द्वारा निर्धारित मैनटेनेंस राशी देय होगा
24. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों



Ramany/signed

21/11/11

21/11/11

21/11/11

21/11/11

27.9.2011

27

के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई कि डेवलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे ।

25. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "स्वास्तिक इन्जिक्म प्रा०लि०" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "बुद्ध सुवाष बिहार" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, पी०आर०डी०ए० (विघटित) (पी०एम०सी०) एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षति पूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, माँग, दावा, खर्च, नुकसान, दण्ड 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 ।

26. जमीन मालिक अपनी सहमति और बवचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों 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 एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे ।

इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क,



Ramamurthy Prasad

27.8.2011

Arvind Kumar

Dr. R. C. Sharma

Rajendra Prasad
27.8.2011

कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा ।

28. इस मनोबंधक 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 तथा सिढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा ।

29. डेवलपर पी0आर0डी0ए0 (पी0एम0सी0) 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 क्षति पूर्ति करायेंगे ।

30. 'इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली Plumbing & Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल होगा ऐसे निर्माण में उच्च कोटि के Plumbing Electric & Sanitary सामानों का उपयोग किया जायेगा ।

31. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमों में बचाव करने के लिए जबाबदेह नहीं होंगे ।



Ramraj Prasad

27.8.2011

Arumath

27.8.2011

27.8.2011

27.8.2011

32. प्रस्तावित इमारत पी0आर0डी0ए0 (पी0एम0सी0) द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी ।

विकासक द्वारा अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए अतिरिक्त अगल-बगल में भी जमीन पर इमारत बनाने का अधिकार होगा जिसके मालिक से एकरारनामा करेंगे तथा अन्य आवश्यक कार्रवाई करेंगे जिससे इस विलेख के जमीन पर बने इमारत के रास्ते से होगा । अगल-बगल के इमारत में आने-जाने का अधिकार रहेगा जिसके लिए विकासक को कोई मूल्य भुगतान नहीं करना होगा और जमीन मालिक को किसी भी प्रकार का विरोध एवं दावा करने का अधिकार नहीं होगा ।

यह कि उपरोक्त जमीन से संबंधित सभी कागजातों को विल्डर को उपलब्ध करायेंगे जिससे कार्य करने में विल्डर को विलम्ब न हो ।

अनुसूची-1

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा-जगनपुरा, परगना-अजीमाबाद, सर्वे थाना-फूलवारीशरीफ, हाल थाना-गौरीचक, जिला-पटना जिसका तौजी नं0-131, थाना नं0-26, खाता नं0-44, सर्वे खेसरा नं0-721, रकबा 8 थाना कोड-322 2111034240 2110814 कट्ठा (आठ कट्ठा) या 25 डिसमल (पच्चीस डिसमल) है जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :-

उत्तर- श्री बुनदेला सिंह वैगरह

दक्षिण- गली

पुरब- 60' फीट रोड

पश्चिम- सिवाने ढेलवा

जमीन का कुल मूल्य 92,50,000/- (बान्हे लाख पचास हजार) मात्र

Ramachandran

Arumugam

Singh

Rajewar

16/5/20

अनुसूची-2

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तु शास्त्रीय एवं ढाँचागत विवरण :-

ढाँचा :- पी0आर0डी0ए0 (पी0एम0सी0) द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0फ्रेम ढाँचा ।

सिविल कार्य :- पी0आर0डी0ए0 (पी0एम0सी0) द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट, बालू एवं मशाला ।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में वालपुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर के दीवारें प्लास्टर होंगी और स्नोसेम से पूती जायेगी ।

दरवाजे :- दरवाजे का चौखट साल लकड़ी का होगा तथा दरवाजे का पल्ला प्लाईबोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थैटिक इनेमल पेन्ट होगा । पेन्ट आई0एस0आई0 मार्क का होगा ।

खिड़कियाँ :- लकड़ी का चौखट एवं दरवाजा, खिड़की

फर्श :- मार्बल या ब्रिटीफाईड टाइल्स प्लेट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में ।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, ग्लैज्ड टाइल्स, 7 फीट उंचाई तक सभी शौचालय का सज्जोसामान आई0एस0आई0 ब्राण्ड का



Ramamya Prasad

24/5/24

27/8/2011

Anurag

27.8.11

27.8.11

Rajeev Ranjan
27.8.2011

उपयोग होगा ।

भण्डार गृह :- निर्मित Wardrobe Place जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो ।

रसोई घर :- ग्रेनाइट का कार्यकारी प्लेटफार्म तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफार्म से 24 इंच उंचा स्टीन ग्लेज टाईल्स होगा ।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ कॉन्सलेटेड पी0वी0सी0 conduit wiring सभी शयन कक्ष में ए0सी0 प्वाइंट ।

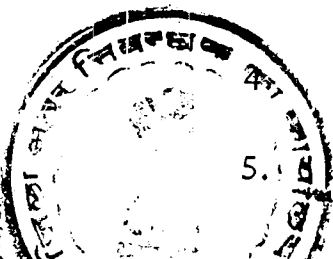
आई0एस0आई0 गुणवत्ता की होगी ।

पूर्वोक्त फिनिशिंग केवल जमीन मालिक के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा ।

अनुसूची-3

जमीन मालिक के प्लैट की खास विशेषताएँ :-

1. बैठकखाने में एक टी0वी0 तथा इन्टरकॉम का प्वाइंट ।
2. 23 घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था ।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर बैठकखाने में एक टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. प्लैट के अन्दर कॉन्सलेटेड बिजली जिसमें तॉबा का तार होगा ।



27.8.11 27.8.11

27.8.11 27.8.11

27.8.11 27.8.11

27.8.2011

(18)

यह कि एकरारनामा अपने पूर्ण स्वास्थ्य, मानसिक स्थिति में सोच समझकर बगैर किसी बाहरी दबाव के निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे ।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. *[Signature]*
27.8.11

2. *[Signature]*
27.8.11

3. 2 भागुशर सिंह
27.8.11

4. Arunesh Kumar.

5. राम नारायण प्रसाद

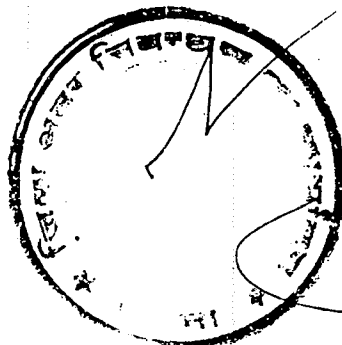
6. Ramanuj Prasad

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

1. Rajew Ranjan
27.8.2011
AEUPR1933F

गवाह का हस्ताक्षर

1. श्रीकांत सिंह
पिता श्रीकांतचंद गुप्ता -
शां.पो. - लखनऊ
जोरी चक, पटना
2. अजय शंकर प्रसाद
पिता - श्री रामचंद्र सिंह
आदमी को लगी दरियापुल
रोड, मुल्ताली पंचायत



टकणंकर्ता

[Signature]
(महेश्वर नारायण)

प्ररूपककर्ता

[Signature]
Vijay Kumar

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.	185100	Amt. paid by N.J. Stamp Paper -		Rs. 0
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act		Rs.		Amt. paid through Bank Challan -		Rs. 186004
		Registration Fee		LLR + Process Fee		Service Charge
FEE PAID	A1	0 C	0 H1b	0 Ka1	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	250 J1	0 K2	0 Na	0
	B	0 H1a	0 J2	0 Li	0	54
				TOTAL-	304	
Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs.					904	

Date : 27/08/2011

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office Patna on Saturday, 27th August 2011 by Ramanugrah Prasad S/O-Shri Rajendra Prasad by profession Others. Status- Executant

27/08/2011
27108711

Signature / L.T.I. of Presentant

Date: 27/08/2011

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person (identified by Upendra Kumar age Sex M son/daughter of S/O-Nathun Singh resident of At-R/O-Add.-15, Kothiyan, Patna City, Patna.) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument

Date : 27/08/2011

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 1 Volume No. 382 on page no. 571 - 591 for the year 2011 and stored in CD Volume No.CD-59 year 2011. The document no. is printed on the front Page of the document.

Date : 27/08/2011

Registering Officer
Patna

Token No.27304 Year - 2011 SI.No. 26750

SCORE Ver. 2.1

Deed No. 22137 NIC-Bihar