Serial No. 7407 Book No. :- 1 Deed No. 7292

Serial No. 7407 Deed No. 7292

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Phulwari Sharif
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 24/08/2015 by Mahamaya Sharma
A stamp duty of Rs. 171000/- and other fees of Rs. 20600/- 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. 7292 in Book No. 1, Volume No. 141 on pages from 138 to 161 and has been preserved in total 24 pages in C.D. No. 22 / Year 2015

Signature with Date
(Rishi Kumar Sinha)
Date: 24/08/2015 Token No: 7607 /2015 Registering Officer, Phulwari Sharif

Scanned by.....
Bipin Kumar

NARAYANI REALTORS PVT. LTD.
BABHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA
DIRECTOR



उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 24.8.2015.... को श्री महमाया शर्मा, श्री अरूण कुमार शर्मा, श्री ललन शर्मा एवं श्री अंजनी शर्मा वल्दान स्व० विष्णुदेव शर्मा, सभी निवासी ग्राम- बभनपुरा, थाना- फुलवारी शरीफ,

Sub District Registry Office Phulwari Sharif

Deed Number 7607 Reg. Year 2015 Serial Number 7407 Deed Number 7252

Presenter	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Lalan Sharma (M.Dir.)						
Executant	Ananda Kumar						
Executant	Mahamaya Sharma						
Executant	Lalan Sharma						
Executant	Mukul Kumar Sharma						
Executant	Mahamaya Sharma						
Executant	Anjani Sharma	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Executant	Anjani Sharma						

महामाया शर्मा
24-8-15

जिला- पटना, जिन्हें आगे 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।

एवं

नारायण रियल टेक कन्स्ट्रक्सन प्रा० लि०, निबंधित कार्यालय बभनपुरा, फुलवारीशरीफ, पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या U45200BR2014PTC022417 द्वारा निदेशक श्री ललन शर्मा वल्द स्व० विष्णुदेव शर्मा निवासी ग्राम- बभनपुरा, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर / भवन निर्माता/ उन्ननयनकर्ता / विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलत हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में विर्णत है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- आलमपुर गोनपुरा, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना के थाना नं०- 68, तौजी बिहार सरकार, खाता नं० 717 एवं 710 सर्वे प्लौट नं० क्रमश: 1937 एवं 1930 एराजी 7 कट्टा 11 धुर, जिसका प्रचलित ~~आबसीब~~ बाजार मूल्य मो०

NARAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
BABHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA
DIRECTOR
24/8/15

85,000,00/- (पचासी लाख) रूपये 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-I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूचि-I में वर्णित सम्मपति जमीनमालिक की मौरूषी संपत्ति है जिसे जमीन मालिक ने अपने पट्टीदारों से आपसी खानगी बंटवारा में हासिल किया है और अपने हिस्से में मिली सम्पत्तियों पर जमीन मालिक स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जें में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक के अनुसूची-I में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चले 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-I में वर्णित जमीन पर एक

NARAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
BABHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA
DIRECTOR
24/8/15

24/8/15

बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंमि रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आवश्वासन दिया तथा आख्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त 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 बचनवद्ध करते हैं कि अनुसूची-I 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) क व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

KRISHNAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
BURJANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA

24/8/15

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि नक्शा स्वीकृत प्रस्वावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशते एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 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 गणवत्ता 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 बंधनों के बीच अंकित किया गया।

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

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 कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो

NARAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

24/8/15

साक्षी :- 1. [illegible] 2. [illegible]
(3) 24.8.15
(4) 24/8/15

प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fees) डेवलेपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी ओर भवन स्वीकृति के लिए भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान मुखिया के अनुशंसा पर या और कोई अन्य प्राधिकरों 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, अभिकर्ताओं, कारीगरों, 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 भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिकि विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त

NARAYAN BUILDERS CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

24/8/15

1. 24/8/15 2. 24/8/15
3. 24.8.15 24/8/15

अंचल कार्यालय

सम्पति और निर्माण कार्य प्रथावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है ओर 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 तथावे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण 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 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 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलेपर या उनके

NARAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
BABHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA

24/8/15

नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रशित हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. यह कि नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी 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 अकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकारहोगा 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 स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमींन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्ननयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के

NARAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
PHULWARISHARIF, PATNA
DIRECTOR
24/8/15

24/8/15
24/8/15
24/8/15

द्वारा जो मुखिया की अनुशंसा और / अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपरको जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निंम्नवत है:-

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 करनातथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमार 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 ओर जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट या tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव

NARAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
BABHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA
DIRECTOR

24/8/15

1. 2. 3.

करना, मुक़दमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/Lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं Lease 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 / tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / tenements के एवज में आर्थिक संसीाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

NARAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

1. HDFC Bank 2. Axis Bank 3. Canara Bank

H. डेवेलपर कोयह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा वेचने, 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 tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों / tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खातें में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / समक्ष अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओ को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं शपथ-पत्रों

NARAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
BASHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA
DIRECTOR

और अन्य कानूनी अथवा Sattutory कागजातों को नक्शा 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 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 इसजमीनया इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकारअथवा 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 कापता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनीदार नहीं है।

(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।

NARAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
SADHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA

Director

1. मो. दाऊद आलम 24/8/15
2. अंजनी शर्मा 24/8/15
3. सुनील शर्मा 24/8/15

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

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

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

NARAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
KISHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA
DIRECTOR

24/8/15

24/8/15

24/8/15

24/8/15

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

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन ''NRT होम,'' के नाम से करेंगे और भ्वन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम ''विष्णुदेव पैलेस'' होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीनके उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, 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 डेवेलपरके पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो 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 और

RUPAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
DIRECTOR

24/8/15

(1) 24/8/15

(2) 24/8/15

(3) 24.8.15
24/8/15

जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित 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, डेवेलपर या उनके नामियों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूँकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं 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 सीमाके अन्तर्गत दमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर उधिकार 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।

BHAVYAM REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
GABHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA
DIRECTOR

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

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है जो 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 सम्बंधित विभाग द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टयों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यो 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 खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

DIRECTOR

वह ~~आवासीय~~ परती जमीन जो मौजा- मौजा आलमपुर गोनपुरा, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना के थाना नं०- 68, तौजी बिहार सरकार, खाता नं०- 717 एवं 710, सर्वे प्लॉट नं० क्रमश: 1937 एवं 1930 एराजी 7 कट्ठा 11 धुर अर्थात 23.59375 डिसमिल है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

उत्तर :- श्रीमती रश्मि रानी वगैरह

दक्षिण :- सर्वे प्लॉट नं० 1937 एवं 1928

पूरब :- श्रीमती मंजु देवी उर्फ शर्मा

पश्चिम :- मेन रोड एवं सर्वे प्लॉट नं०-1930

नोट: उपर्युक्त सम्पत्ति में जमीन मालिक का प्लॉटवार एराजी का विवरण:-

जमीन मालिक का नाम	खाता नं०	प्लॉट नं०	एराजी
1. श्री महामाया शर्मा	717	1937	1.25 डी.
	710	1930	6.41 डी.
			2 कट्ठा 9 धुर
2. श्री अंजनी शर्मा	717	1937	0.625 डी.
	710	1930	7.035 डी.
			2 कट्ठा 9 धुर
3. श्री अरूण कुमार शर्मा	710	1930	3.75 डी.
			1 कट्ठा 4 धुर
4. श्री ललन शर्मा	710	1930	4.53 डी.
			1 कट्ठा 9 धुर

NIRVAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
GAUHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA
DIRECTOR

24/8/15

नोट:- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2014-15 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं०- 120 पर अंकित है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य मो० 85,000,00/- (पचासी-लाख) रूपया है।

अनुसूची-II

जमीन मालिक के क्षेत्र 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.पी.डी. (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 का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथादरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में पूर्णत: Glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- प्लास्टर फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

KUMAR REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
BABHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA
DIRECTOR

शौचालय :- मुख्य शयनकक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सिमेंट 5' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन सिमेन्ट का होगा।

रसोई घर :- सिमेन्ट का कार्यकारी Platform तथा सिमेन्ट का कार्यकारी Platform से 24'' ऊँचा रंगीन सिमेन्ट का होगा।

बिजली व्यवस्था :- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी.वी.सी. Conduit Wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपयुक्त Specifications में Promoter / Architect द्वारा निर्णित 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 विशेषताएँ:-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने टयूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।

NARAYAN REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
BABHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA
DIRECTOR

4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें ताँबे 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।

1.
आनन्द कुमार
पिता - अनील नारायण
मसौढ़ी, पटना
24.8.15

2.
आकाश
पिता - श्री शंकर प्रसाद सिंह
आनन्दपुरी, रजौली
24.8.15

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षरः-

1. माधामाधव शर्मा
24.8.15

2. [illegible] कुमार शर्मा
24/8/15

3. ललन शर्मा
24/8/15

4. अंजनी शर्मा
24/8/15

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

ANJANEYA REALTECH CONSTRUCTION PVT. LTD.
BABHANPURA, PHULWARISHARIF, PATNA
ललन शर्मा
DIRECTOR
24.8.15

मुल दस्तावेज के पेज संख्या 2 एवं 1 के लेखन एवं वास्तविक कार्य कार बेबसाइट लिखा गया है। एवं मोहर है। प्रारूपकर्ता

Raju Prasad

RAJU PRASAD (ADVOCATE)
ENROLL No. [illegible]

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. 171000/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 191600/-

Registration Fee

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

TOTAL- 20000

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20600

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge 600

Date: 24/08/2015

Registering Officer
Phulwari
Sharif

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Phulwari Sarif on Monday, 24th August 2015 by Mahamaya Sharma S/O-Late Vishundev Sharma by profession Others. Status - Executant

1 मायादेवी शर्मा
2 अजय कुमार शर्मा
3 मनोज कुमार

Signature/L.T.I. of Presentant
4 अजनी शर्मा
24.8.15

Date:24/08/2015

Registering Officer
Phulwari Sarif

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ananda Kumar' age '28' Sex 'M', 'S/O-Ajit Narayan', resident of 'Sati Asthan, Masaurhi, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 24/08/2015

Registering Officer
Phulwari Sharif

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Phulwari Sarif in Book 1 Volume No. 141 on pages on 138 - 161 , for the year 2015 and stored in CD volume No. CD-22 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 24/08/2015

Token No. : 7607 Year : 2015 S.No. : 7407

SCORE Ver.3.0

Registering Officer
Phulwari Sharif

Deed No . : 7292