रु.5000
पाँच हजार रुपये
Rs.5000
FIVE THOUSAND RUPEES
सत्यमेव जयते
INDIA

बिहार BIHAR
Serial No. 5130

25 MAR 2019

Deed No. 5094

ABANIKANT PA
Stamp Vende
L. No.-1/2001-0
Court Compoun
Bhagalpur

दिनांक 02/05/2019 को Mohammad Hassan Majid द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 200000 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, अंगुलियो के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 5094 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 83 के पृष्ठ सं0 278 से 297 तक CD 13 में आज निबंधित एवं कुल 20 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

दिनांक– 02/05/2019

टोकन नं॰ 5214 / 2019

गौतम कुमार
निबंधन पदाधिकारी

Scanned By

Computer Operator

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

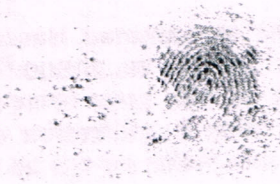
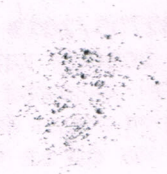
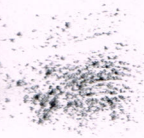
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 02.05.2019 को निम्न पक्षकार के मध्य निम्न प्रकार लिखा व तसदीक किया गया –

02/05/2019

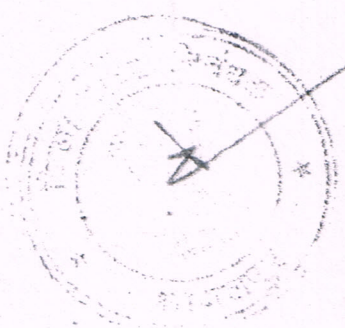
निष्पादक का हस्ताक्षर
02.05.19

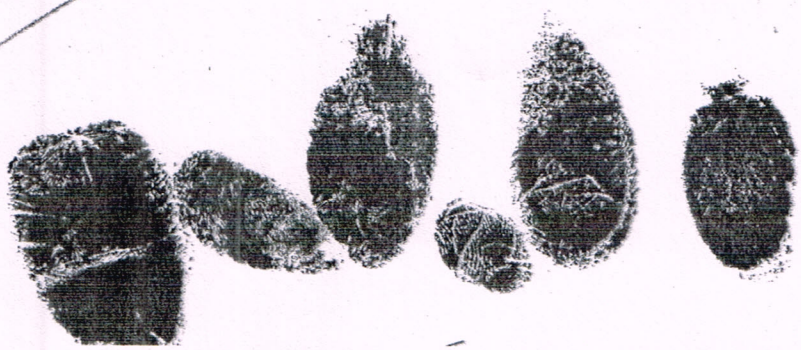
District Registry Office,Bhagalpur

Token Number 5214 | Reg. Year 2019 | Serial Number 5130 | Deed Number 5134

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Highway And Hydel Projects Private Limited Through Director Himanshu Kumar						
Sig.	Himanshu Kumar 2/5/19						
Presented By	Mohammad Hassan Majid						
Sig.	7.05.19						
Executant	Mohammad Hassan Majid						
Sig.	2.05.19						
Identified By	Mohammad Aslam Majeed						
Sig.	Mohd Aslam Majeed 2.5.2019						

...क्रेता/एवं विक्रेता के द्वारा दिखाये गये भूख...
मौजा/महल्ला ... थाना नं0/वार्ड नं0 16 थाना ...
खेसरा नं0 ... का ... जोत सिंचा/जोतपरती
जमीन ... प्रथम/द्वितीय/तृतीय/विकासशील श्रेणी की है।
5/19
स्थल जाँचकर्ता





SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2200sop01

1. मोहम्मद **हसन मजीद** उम्र–82 वर्ष पिता अब्दुल मजीद जाति मुसलमान पेशा नौकरी वगैरह, निवास स्थान हबीबपुर, थाना हबीबपुर (मुफसील कोतवाली), निबंधन कार्यालय एवं जिला भागलुपर 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। आधार नं0 – 4899 3126 3509, मो0 नं0 – 9931824785

एवं

2. हाईवे एण्ड हाईडेल प्रोजेक्ट प्रा0 लि0 (**Highway & Hydel Projects Pvt. Ltd.**) प्रबंध निदेशक श्री हिमांशु कुमार उम्र–50 वर्ष पिता श्री रामपदारथ कुँवर जीवित जाति भूमिहार ब्राह्मण पेशा व्यवसाय वगैरह निवास स्थान फ्लैट नं0 501 ओम साई अपार्टमेंट अनन्तपुर, डोरंडा, थाना चुटिया जिला रॉची (झारखण्ड) के मांध्यम 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 रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। आधार नं0 – 5149 4898 7810 मो0 नं0 – 8002347547

3. यह कि उक्त भूमि मौजा – हबीबपुर, थाना–जगदीशपुर, हाल थाना –, हबीबपुर, अंचल जगदीशपुर जिला–भागलपुर जिसका थाना नं0– 167, वो जमाबंदी नं0 –1700 वनाम मोहम्मद हसन मजीद, पुराना खाता नं. 8 आठ, नया खाता नं0– 271 दो सौ एकहत्तर, पुराना खेसरा नं0–254 दो सौ चौवन, नया खेसरा नं0 303 तीन सौ तीन, रकवा–0–12½ साढ़े बारह डिसमल यानि रकवा 5434.7826 वर्गफीट भूमि होता है।

जिसका प्रचलित आवासीय सह व्यवसायिक बाजार मूल्य मो. 1,00,00,000/– (एक करोड़) रुपये है

संदर्भ

4. यह है कि वर्णित कम संख्या 3 वाली सम्पत्ति प्रथम पक्ष **मोहम्मद हसन मजीद** की खरीदगी सम्पत्ति है जो दिनांक 14.08.1961 ई0 को निबंधन कार्यालय भागलपुर में मोहम्मद मनसूर पिता मोलवी जमाल उद्दीन साकिन ईमामपुर थाना हबीबपुर जिला भागलपुर वाले के द्वारा निस्पादित हुआ है जिसका दस्तावेज नं0 7989 है। जिसका हाल सर्वे खतियान प्रथम पक्ष **मोहम्मद हसन मजीद** के नाम से कायम वो दर्ज पाया है ताहनोज से प्रथम पक्ष **मोहम्मद हसन मजीद** वर्णित कम संख्या 3 वाली सम्पत्ति पर दखल कब्जा प्राप्त कर वो अंचल कार्यालय से जमाबंदी कायम कराकर निर्विवाद रूप से काविज दखलकार चले आ रहे है वो आजतक है। जिसका जमाबंदी नं0 1700 है।

Himanshu Kumar
2/5/19

I have read
निष्पादक का हस्ताक्षर
02.05.19

5. इस प्रकार प्रथम पक्ष **मोहम्मद हसन मजीद** को अपनी खरीदगी भूमि हस्तान्तरित वगैरह करने का सम्पूर्ण अधिकार प्राप्त है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची – I (पृष्ट सं0 .....) में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।
6. यह कि अनुसूची – I में वर्णित संपत्ति ज़मीन मालिक की खरीदगी संपत्ति है। जिसका जमाबंदी प्रथम पक्ष के नाम से कायम वो जारी चला आता है वो आजतक है।
7. जिसपर वह भूस्वामी के रूप में वर्णित क्रम सं0 3 वाली संपत्ति पर शांतिपूर्वक दखल कब्ज़े में रहते हुए चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।
8. यह कि डेवेलपर (विकासक) को ज़मीन मालिक के अनुसूची – I में वर्णित ज़मीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि ज़मीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष तथा ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी ज़िम्मेदारी ज़मीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व ज़मीन मालिक को रहेगा।
9. यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची – I में वर्णित ज़मीन पर एक बहू मंज़िला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जाय:–

Sub Clause:

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची – I की ज़मीन पर संबंधित विभाग से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहू मंज़िला इमारत बनाएगें।

(2) यह कि ज़मीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवेलपर (विकासक) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर (विकासक) ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त संपत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगें और ज़मीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से ज़मीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेंगें और यह भी कि वे ज़मीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगें।

(3) यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवेलपर (विकासक) वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची – I में वर्णित ज़मीन पर बहू मंज़िला इमारत का निर्माण (संरचना) करेंगें।

(4) यह कि ज़मीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यहवार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगें।

निष्पादक का हस्ताक्षर 02.05.19

जिला अवर निबंधक भागलपुर

Himanshu Kumar
21/5/19

(5) यह कि ज़मीन मालिक एवं भवन निर्माता (विकासक) द्वारा यह भी तय किया गया है कि संबंधित विभाग द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में विकासक का केवल 55 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा। और शेष हिस्सा ज़मीन मालिक का होगा तथा इस विलेख के Clause 12 में वर्णन के अनुरूप होगा।

(6) यह कि डेवेलपर (विकासक) ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगें।

(7) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप विकासक द्वारा उक्त ज़मीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।

(8) यह कि ज़मीन मालिक डेवेलपर (विकासक) को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर (विकासक) ज़मीन मालिक से उक्त ज़मीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची – I में वर्णित है।

(9) यह कि ज़मीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर (विकासक) उक्त ज़मीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किए जाने वाले कार्य को specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहए, के लिये एक वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगें। इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fee) डेवेलपर (विकासक) द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर (विकासक) उक्त ज़मीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0ए0आर सुनिश्चित करेंगें और तदानुसार 'उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् संबंधित विभाग को भेजी जाएगी।

(10) यह कि ज़मीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर (विकासक) उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान संबंधित विभाग और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से, ज़मीन मालिक के अनुमोदन के पश्चात, अपनी ओर से जमा कर देंगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर (विकासक) करेंगे।

निषादक का हस्ताक्षर
02.05.19

Himanshu Kumar
21/5/19

जिला अवर निबंधक

(11) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद ज़मीन मालिक डेवेलपर (विकासक) को उस इमारत के निर्माण से संबंधित कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मज़दूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगें, जिससे वे विभिन्न विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

(12) यह कि प्राकृतिक विपदा एवं unavoidable कारण जैसे war, roits, fire, strike, lockout या act of god जैसे earthquake, tempest या cyclone को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावति हो, भवन निर्माण की समय सीमा 2.5 वर्ष की होगी और इसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल होगा। यदि उक्त अवधि में भी उक्त बहुमंज़लीय ईमारत का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होता है तो वैसे स्थिति में विकासक के द्वारा मुल ज़मीन मालिक को **प्रतिमाह 2 लाख रूपया** देना होगा इसमें हम विकासक को कोई उजुर वो आपत्ति नहीं है वो न होगा। भवन निर्माण की कुल सीमा जिसकी अधिकतम सीमा नक्शा स्वीकृति एवं पूर्ण निर्माण मिलाकर 3 वर्ष (छः महीने कृपा काल रहित होगी), जिसके पश्चात विकासक पर युक्त हर्जाना 2 लाख रूपैया प्रतिमाह लगेगा, छः माह तक कार्य प्रारम्भ नहीं होने पर एकरारनामा रद्द समझा जायेगा, कुछ देय नहीं होगा।

(13) यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी अद्यतन प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगें तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगें और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगें। जिसमे ज़मीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा न उनकी कोई Liability रहेगी।

(14) यह कि यथावर्णित **"ज़मीन मालिक का क्षेत्र"** पर ज़मीन मालिक को कम से कम 45 प्रतिशत का अधिकार होगा। फ्लैट का निर्धारण दोनों पकछों ने संयुक्त सम्मति व स्वीकृति से किए हैं, जो अनुसूची – IV पर है।

निष्पादक का हस्ताक्षर
1 Nb Anand
02.05.19

Himanshu Kumar
2/5/19

जिला अवर निबंधक

(15) यह की शेष बचे हुये सभी फ्लैट, विकासक के हिस्से में माना जाएगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अथार्त् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, ऑफिस, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीज़ें ज़मीन मालिक और डेवेलपर (विकासक) दोनों सामूहिक रूप से उपयोग की जाएगी।

(16) यह कि डेवेलपर (विकासक) को उक्त ज़मीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर ईमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो संबंधित विभाग और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधणों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए ज़मीन मालिक विकासक को ज़रूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए विकासक को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है:–

9(16) उक्त ज़मीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार ज़मीन

A. मालिक के नाम में प्रस्तावित ईमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता संबंधी कागज़ात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. ईमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मज़दूर और अन्य लोगों को 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 ज़मीन~~ 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 संपत्तिसे संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागज़ात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर (विकासक) अपने खर्च पर करेंगें।

E. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर (विकासक) के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का ~~हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर (विकासक) द्वारा उक्त ज़मीन~~ के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जायेंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर (विकासक) इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगें जबतक कि ज़मीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

निष्पादक का हस्ताक्षर

Himmat Singh
21/19

जिला अपर निबंधक

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज़ में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर (विकासक) को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G. डेवेलपर (विकासक) को यह अधिकार होगा कि वे अपने 55 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचनें, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. पूर्वोक्त ज़मीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अनुसार तैयार कर इसे क्षेत्रीय विकास प्राधिकर/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर (विकासक) चाहें तो अन्य ज़मीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागज़ातों को सक्षम विभाग, अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

10. यह कि ज़मीन मालिक घोषणा करते हैं : –

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

(ii) कि उक्त ज़मीन से संबंधित इस ज़मीन 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 ज़मीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर (विकासक) को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले ,तो डेवेलपर (विकासक) को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ ज़मीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

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

(v) कि ज़मीन मालिक ने घोषण की है कि उक्त ज़मीन पर कोई दायित्व या अधिभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो ज़मीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगें।

निष्पादक का हस्ताक्षर

Himanshu Kumar
2/5/19

02.05.19

जिला अवर निबंधक
कोलपुर

(vi) कि उक्त ज़मीन 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 ता ज़मीन मालिक उसका भुगतान करेंगें।

(vii) कि ज़मीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में हिस्से को बेचनें, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

11. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर (विकासक) निर्मित भवन में कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद ज़मीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर (विकासक) अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर (विकासक) इमारत के अपने हिस्से की ज़मानत पर लेंगें और यह परियोजना के उन्नयन और ज़मीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

12. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर (विकासक) इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 55 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर (विकासक) उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए विकासक सभी कदम उठायेंगें एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगें।

13. डेवेलपर (विकासक) उक्त ज़मीन का उन्नयन "**हाईवे एण्ड हाईडेल प्रोजेक्ट प्रा0 लि0 (Highway & Hydel Projects Pvt. Ltd.)** " के नाम से करेंगें और भवन निर्माता तथा ज़मीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"ABDUL MAJEED TOWER"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल विकासक द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवक विकासक ही सरकार, सक्षम विभाग एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस ज़मीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा ज़मीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण (अंचल कार्यालय या अन्य प्रधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति डेवेलपर (विकासक) करेंगे।

14. ज़मीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर (विकासक) के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधणों के अनुरूप उक्त ज़मीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए ज़मीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करतें हैं जो अपने हिस्से की ज़मीन बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगें।

निष्पादक का हस्ताक्षर
02.05.19

Himanshu Kumar
2/5/19

जिला अवर निबंधक
भोजपुर

15. अंचल कार्यालय द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर (विकासक) इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा ज़मीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूँकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख्य अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्राण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत का निर्माण कार्य पुरा न करने के कारण डेवेलपर (विकासक) जो ज़मीन मालिक के हिस्से का 45 प्रतिशत फ्लैट तैयार कर डेवेलपर (विकासक) को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

16. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त ज़मीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त ज़मीन 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 ज़मीन मालिक को अधिकार होगा।

17. डेवेलपर (विकासक) अंचल कार्यालय के नियम, परिरियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे ज़मीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

18. इमारत की योजना में डेवेलपर (विकासक) सभी समान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे अंचल कार्यालय की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

20. इमारत निर्माण के पश्चात् इमारत में structurally कोई खराबी या क्षति होती है तो इसकी पूरी जवाबदेही डेवेलपर (विकासक) पर होगी अथवा कार्य निर्माण के दौरान building byelaws के अनुसार जो गुणवत्ता जाँच होती है उसकी जिम्मेदारी डेवेलपर (विकासक) पर होगी जिसकी जाँच डेवेलपर (विकासक) अनिवार्य रूप से कायेगा। गुणवत्ता जाँच का प्रमाण–पत्र डेवेलपर (विकासक) से ज़मीन मालिक को मांगने पर उपलब्ध कराना होगा।

निष्पादक का हस्ताक्षर
02.05.19

Hemanth Kumar
21/5/19

जिला अवर निबंधक
राजनगर

21. प्रस्तावित इमारत अंचल कार्यालय द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

22. यह कि लेख्य फ्लैट से संबंधित ज़रूरी कार्यों के लिए ज़मीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्त्ता की हैसियत से वरीये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

23. यह कि फ्लैटस (मकान) निर्माण कार्य पूरा हो जाने पर ज़मीन मालिक एवं डेवेलपर (विकासक) द्वारा एक कोऑपरेटिव सोसाईटी/सदस्यों का एसोसियेशन बनाय जायेगा। इस इमारत में रहने वाले सभी उसके सदस्य बनाये जायेंगें और सभी सदस्य मिलकर इस इमारत का रख रखाव करेंगे।

24. इस एकरारनामा के तहत अगर कोई शंका विवाद डेवेलपर (विकासक) या ज़मीन मालिक के बीच होता है तो उसको इंडियन आरबिट्रेशन एण्ड कान्सीलिएशन ऐक्ट1996 के अनुसार दोनों पक्षों द्वारा मध्यस्थ बहाल कर विवाद सुलझाया जायेगा। इस अवस्था में मतव्य नहीं होने पर Competent Civil Court की प्रक्रिया अपनाय़ी जायेगी।

25. यह कि दोनों पक्षों में यह भी एकरार हुआ है कि उक्त बहुमंज़िला इमारत में एक ट्रान्सफार्मर वो एक लिफ्ट वो एक जेनरेटर लगेगा जिसका खर्च डेवेलपर (विकासक) वहन करेंगें।

26. यह कि सभी Constructions की गुणवत्ता एक समानरूपी रहेगी।

27. यह कि मनोबंध के पश्चात् डेवेलपर (विकासक) नक्शा इत्यादि की स्वीकृती शीघ्र कराकर अनुमति के पश्चात् 3 (तीन) माह के अन्दर कार्य शुरू करेंगे।

28. फ्लैट का निर्धारण दोनों पक्षों ने संयुक्त सहमति-वो स्वीकृति से निम्न प्रकार किये हैं –

मुल ज़मीन मालिक प्रथम पक्षकार के फ्लैट का हिस्सा –

फ्लैट सं0 Parking सहित	फ्लोर सं0
1, 2, 3, 4, 5, 6	द्वित्तीय फ्लोर
1, 2, 3, 4, 5, 6	तृतीय फ्लोर
1 एवं 6	चतुर्थ फ्लोर

दिनांक 13.07.18 को दोनों पक्षों के बीच आपसी सहमति से Rs. 1000.00 के Stamp (No. Y-255392 दिनांक 05.07.18, Vendor – जवाहर लाल सिंह, मुद्रांक विक्रेता – भागलपूर ला.ना. 17–18, पंजी सं0 3104 दिनांक 05.07.18) पर Agreement किया जा चुका है। इसी कड़ी में पुनः यह Agreement विस्तारित (extend) किया गया है।

Himanshu Kumar
21/7/19

निष्पादक का हस्ताक्षर
02.05.19

जिला अवर निबंधक
भागलपुर

अनुसूची–I

वह आवासीय सह व्यवसायिक परती जमीन जो मौजा–हबीबपुर, थाना–जगदीशपुर, हाल थाना – हबीबपुर, अंचल जगदीशपुर जिला–भागलपुर जिसका थाना नं0 – 167, वो जमाबंदी नं0 –1700 वनाम मोहम्मद हसन मजीद, पुराना खाता नं. 8 आठ, नया खाता नं0 – 271 दो सौ एकहत्तर, पुराना खेसरा नं0–254 दो सौ चौवन, नया खेसरा नं0 303 तीन सौ तीन, रकवा–0–12½ साढ़े बारह डिसमल यानि रकवा 5434.7826 वर्गफीट भूमि होता है। उक्त जायदाद प्रधान सड़क पर अवस्थित है जिसमें प्रथम श्रेणी का व्यवसायिक मुद्रांक शुल्कादि भुगतेय है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय भागलपुर तथा जिला निबंधन कार्यालय भागलपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

02.05.19

चौहद्दी

उत्तर :– नीज मुल जमीन मालिक

दक्षिण :– 18' अठारह फीट चौड़ा कॉमन रास्ता

पूरब :– गुलाम नबी खान

पश्चिम :– भागलपुर अमरपुर रोड

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.–** ..... पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,00,00,000/– (एक करोड़) रूपया है।

Himanshu Kumar
21/5/19

02/5/2019

सिंहा अवर निबंधक

अनुसूची – I I

यह कि इस एकरारनामा में निहित शर्तों के संबंध में और इसके अलावे बिहार अपार्टमेन्ट ऑनरशिप 2006 (Bihar Apartment Ownership Act 2006) के अनुरूप मान्य होंगे।

यह है कि उपरोक्त बहुमंज़लीय इमारत के फ्लैट की निर्माण संबंधित विशेषताए निम्न प्रकार होंगे।

1.	स्ट्रक्चर	–	छड़ सीमेंट एवं गिट्टी की आर सी सी ढ़लाई के साथ फस्ट श्रेणी ईटा के साथ स्ट्रक्चर एवं सीमेंट डिज़ाईन वर्क।
2.	दरवाज़ा	–	(ए) सखुआ की लकड़ी का चौखट (बी) 32 एम0 एम0 मोटाई का फलस दरवाज़ा
3.	फ्लोरिंग	–	फ्लैट के सभी फर्श क्षेत्र पर भेटरीफाईड टाईल्स दिया जायेगा। पार्किंग में आर0 सी0 सी0 ढ़लाई एवं छत पर भी भेटरीफाईड टाईल्स दिया जायेगा।
4.	किचेन	–	(ए) कुकिंग प्लेटफार्म से तीन फीट उपर वाल टाईल्स। (बी) स्टील कुकिंग। (सी) वर्किंग टेबल ग्रेनाईट।
5.	बाथरूम	–	(ए) फ्लोरिंग टाईल्स के साथ 7' फीट उँचा वाल टाईल्स भी लगेगा। (बी) सभी फ्लैट में कम से कम दो टायलेट। (सी) सभी टायलेट में बेसिन।
6.	फिटिंग	–	क्रोमियम पेन्ट सीपी फिटिंग सिस्ट्रन सफेद कलर में।
7.	इलेक्ट्रीक	–	(ए) सभी फ्लैट में कॉपर वायर अण्डर वायरिंग। (बी) सभी इलेक्ट्रीक स्वीच और अन्य इलेक्ट्रीक सामान स्टेन्डर्ड कम्पनी का। (सी) प्रत्येक फ्लैट में पावर प्वाईन्ट एवं सौकेट दिया जायेगा। (डी) मास्टर बेडरूम में 32 एम्पीयर का ए0 सी0 सभी प्वाईन्ट किचेन रूम में 18 एम्पीयर का मिक्सी प्वाईन्ट एवं 16 एम्पीयर का वाशिंग मशीन प्वाईन्ट भी दिया जायेगा।

निषादक का हस्ताक्षर
02.05.19

Himanshu Kumar
21/5/19

जिला अवर निबंधक
भागलपुर

8. आंतरीक दिवाल – सभी आंतरीक दिवाल वॉल पुट्टी से फिनिस होगा।
9. बाहरी दिवाल – सभी बाहरी दिवाल सुपर स्नोसेम 3 कोट से फिनिस किया जाएगा।
10. पानी का सप्लाई– (ए) एक बोरिंग और पम्प सेट रहेगा।
(बी) प्रत्येक फ्लैट में पारी की सप्लाई 24 घंटे प्राप्त रहेगी।
11. पॉवर – 24 घंटे अपार्टमेन्ट में बिजली एवं जेनरेटर सुविधा उपलब्ध एवं चेन्ज ओभर स्वीच।
12. (ए) यदि ज़मीन मालिक और विकासक कुछ अन्य सामान सुविधा के लिए बनाना चाहें तो आपस में तालमेल से बना सकते हैं।
(बी) अपार्टमेन्ट के सभी फ्लैट इन्टरकॉम सुविधा से जोड़ दिया जाएगा।
13. बाथरूम वो किचेन में हॉट पॉवर के लिए गीज़र कनेक्शन की सुविधा होगी।
14. एक लिफ्ट 6 पैसेंजर वाला रिप्यूटेड कम्पनी का।
15. एक जेनरेटर अपार्टमेन्ट के आवश्यकतानुसार रिप्यूटेड कम्पनी का।
16. CCTV की व्यवस्था।
17. Fire safety की व्यवस्था।
18. Apartment में हर Floor पर Chute रहेगा जिसका कूड़ा नीचे एक Refuge Bin में जमा होगा जो समय समय पर dispose होगा।
19. Ground Floor पर कम से कम एक Sacrificial Platform रहेगा ताकि function के अवसर पर इसे उपयोग किया जाए।
20. छत के उपयोग हेतु अलग से निर्णय आपसी सहमति से किया जायेगा।

निष्पादक का हस्ताक्षर
02.05.19

यह है कि हम लेख्यकारीगण प्रथम पक्ष यह भी एकरार करते हैं कि उक्त खेसरा की भूमि बिहार/भारत सरकार कैशरे हिन्द सिलिंग सूचि बन्दोबस्ती धार्मिक न्यास परिषद एवं न्याया के किसी वाद से संबंधित नहीं है।

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

Himanshu Kumar
2/5/19

जिला अवर निबंधक

अनुसूची – III

ज़मीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताऐं : –

1. बैठकखाने में एक TV तथा Intercom का प्वाईंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक Telephone प्वाईंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अंदर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।

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

ग्वाहगण:–

1. Md. Aslam Majeed
S/o M. A. Majeed (Late)
Resd. At Habibpur Ps Habibpur
Bhagalpur
02.05.19

2. Rajesh Ranjan
S/o Rameshwar Pd. Roy
W/o Adarsh Apt.
Harkiya
Road P. No. Ramnagri
Bhagalpur
02.05.19

1 Jan 19
02.05.19
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

Himanshu Kumar
2/5/19
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

निष्पादक का हस्ताक्षर
1 Jan 19
02.05.19

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधरी के निर्देश एवं सहमति पर लिपिवद्ध किया गया है।

हस्ताक्षर–

प्रारूपक का हस्ताक्षर
Niraj Kr. Verma
Adv
E.N. 125/04
02.05.19

मुदित किया



अनुसूची – IV

यह कि आपसी सहमति से Commercial एवं Residential flats से संबंधित agreement अलग से होगा।

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

ग्वाहगणः–

1. Md. Adam Majeed
S/o M.A. Majeed (Late)
Basilal Pt Habibpur Ps Habibpur
Bhagalpur
02.05.19

2. Rajesh Ranjan
S/o Kameshwar Pd. Roy
R/o Adash Agt. Hatiya Road Kamanchi
Bhagalpur
02.05.19

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
02.05.19

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
2/5/19

निष्पादक का हस्ताक्षर
02.05.19

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधरी के निर्देश एवं सहमति पर लिपिवद्ध किया गया है।

हस्ताक्षर–

मुदित किया

प्रारूपक का हस्ताक्षर
Niraj Kr. Verma
– Adv.
E.N. 125/09
02.05.19

निबंधन कार्यालय, भागलपुर।

नजरी नक्शा

टोकन नं0 :– दस्तावेज सं0 :– दिनांक:–

लेख्यकारी **का नाम एवं पता :–** मोहम्मद हसन मजीद, पति का नाम– अब्दुल मजीद, निवास स्थान – हबीबपुर, थाना–हबीबपुर (मुफसली कोतवाली), जिला– भागलपुर

लेख्यधारी का नाम एवं पता :– हाईवे एण्ड हाईडेल प्रेजेक्ट प्रा0 लि0 प्रबंध निदेशक श्री हिमांशु कुमार, पिताश्री रामपदारथ कुँवर, निवास स्थान फ्लैट नं0 501 ओम साई अपार्टमेन्ट अनन्तपुर, डोरंडा, थाना चुटिया, जिला रॉची (झारखंड) पिता का नाम– स्व0 दिनेश प्रसाद राय, निवास स्थान ग्राम–रन्नूचक, डाकघर–रन्नूचक, थाना– नाथनगर, निबंधन कार्यालय एवं जिला– भागलपुर

मौजा/महल्ला–हबीबपुर, अंचल– जगदीशपुर, जिला:– भागलपुर, थाना – 167

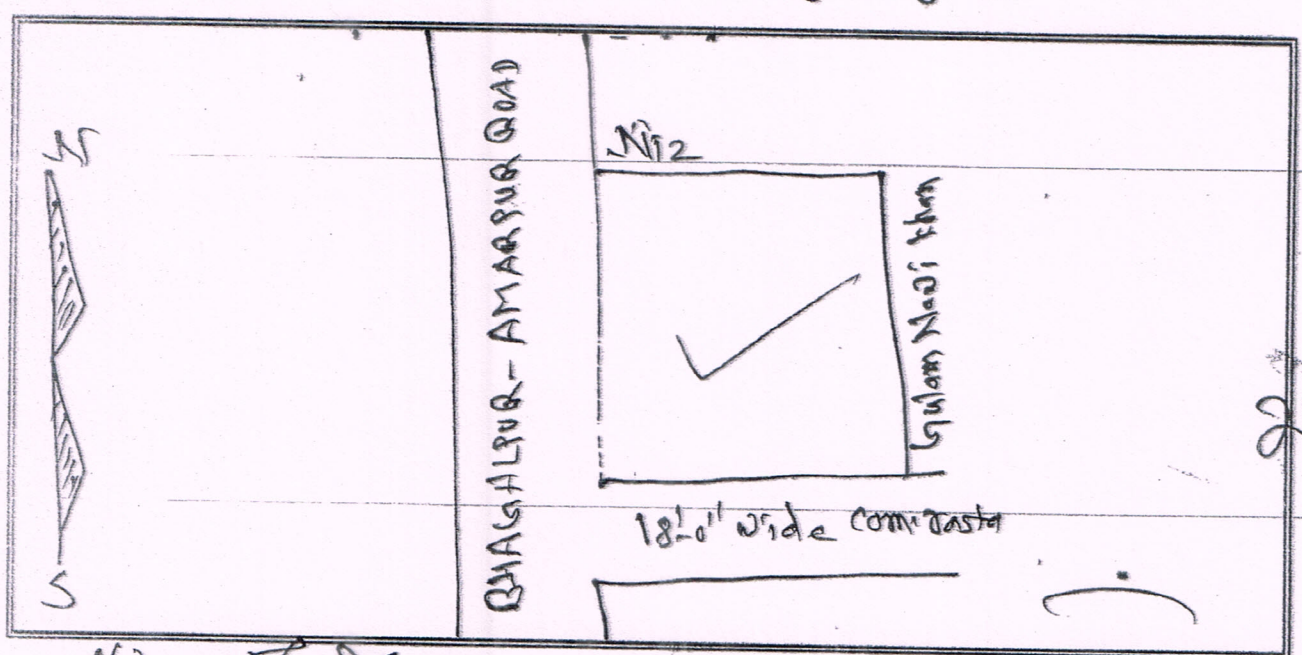
खाता नं0	खेसरा नं0	रकवा
271	303	0–12.5 डिसमल

उत्तर – नीज मुल जमीन मालिक

दक्षिण– 18 अठारह फीट चौड़ा कॉमन रास्ता

पुरब – गुलाम नवी खान

पश्चिम– भागलपुर अमरपुर रोड



Himanshu Kumar
क्रेता का हस्ताक्षर 2/5/19

Hasan Ist
02.15.19
बिक्रेता का हस्ताक्षर



02/05/19

02/05/19

...क्षेत्र प्रार्थी/क्रेता/एवं विक्रेता के द्वारा दिखाये गये भूखण्ड ...
...कोइलवा थाना नं0/वार्ड नं0 167 थाना ...
...अंचल ...स्थित ...वर्ग खाता नं0 27
...नं0 254 का कोइलवा के अनुरूप स्थल जाँच किया/जाँचोपरान्त
...तृतीय/द्वितीय/तृतीय/विकासशील श्रेणी की है।

स्थल जाँचकर्त्ता

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. 200000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 215500/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 20000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Bhagalpur

Date: 02/05/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Bhagalpur on Thursday, 02nd May 2019 by Mohammad Hassan Majid Abdul Majid by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:02/05/2019

Registering Officer
Bhagalpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Mohammad Aslam Majeed' age '86' Sex 'M', 'Abdul Majeed', resident of 'Tatarpur,near Post Office,bhagalpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 02/05/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bhagalpur in Book 1 Volume No. 83 on pages on 278 -297, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-13 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 02/05/2019

Token No. : 5214 Year : 2019 S.No. : 5130 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 5094