Sch. XIV – F.No. 180 V.

वसूली नालेजारी

फरद नालेजारी / पत्र नम्बर 10480 साल 13

नाम रैयत नय वसीलबाकी जिम्मे

नं सकूना नम्बर 5 ता 12

अदालत श्री विनोद कुमार जी

अरजी तगदी 80 अरजी मावली 80 पत्रावली हिसाब लगान मावली

नाम मुद्दई श्री राजेन्द्र प्रसाद मीणा

नाम मुद्दालेह श्री [illegible]

मांग बाबत 20/12-13

		सालाना	तीन वर्ष से ज्यादा	उस वर्ष	बकाया (पिछले)	वसूल हुआ	बाकी
मालगुजारी	(तकदी)	5-00				5-00	5-00
	(मावली)	1.25				1.25	1.25
सेस		2-50				2-50	2-50
*सूद		2-50				2-50	2-50
मुआवजात		1-				1-00	1-00
योग		12.25				12.25	12.25

अदायगारी बाबत 20/12-13

		तीन वर्ष से ज्यादा	उस वर्ष	उस वर्ष	बकाया	वसूल हुआ	बाकी
मालगुजारी	(तकदी)				5-00	5-00	
	(मावली)				1.25	1.25	
सेस					2-50	2-50	X
*सूद					2-50	2-50	
मुआवजात					1-00	1-00	
मीजान अदायगारी					12.25	12.25	24.50

(1) मीजान कुल (अक्षरों में) [illegible]

(2) नाम मठिन्दा —

(3) कुल वकाया — 50

पेशकार

पारित यो तारीख अमला तहसील कुचेरा

* सात साल का बकाया मालगुजारी पर सूद ऐसे बकायों पर जिन पर कि सार्टिफिकेट जारी हो चुके नहीं लिया जाता है।

31/1/13

6/12/13

वि स मु (राजस्व) 1—2011

Registration, Excise & Prohibition Deptt
PATNA SCORE, PATNA
COURT FEE
Publication No. 2913

OOOOO
Rs. 0000005 -6.10.2012
INDIA --Zero-Zero-Zero-Zero-Zero-Zero-Five--
JUDICIAL
5247 622857

आदेश–पत्रक
(देखें अभिलेख हस्तक 1941 का नियम 129)

तारीख ..... तक
आदेश पत्रक
जिला:– पटना ..... सन्

केस का प्रकार दा0 खा0 वाद सं0 314 सन 2012-13

आदेश की क्रमसं0 एवं तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के संबंध में टिप्पणी, यदि कोई सहित।

31/9/12

श्री शिव चरण मेहता
पुत्र स्व जगदेव प्रसाद मेहता ग्राम शीराह पो0 .....
थाना स्व के नगर जिला पूर्णिया (किशनगंज) केवाला नं0 1182 दिनांक 24/11/94
के आधार पर निम्नांकित जमीन का दाखिल–खारिज हेतु आवेदन पत्र दाखिल किया है।

मौजा	थाना नं0	खाता नं0	खेसरा	एरिया	लगान
बनौत	20	17	2473	5 कट्ठा	5.00

Leb/NOS/2879/10/12

मूल आवेदन पत्र हल्का कर्मचारी को अंचल निरीक्षक के माध्यम से जाँच प्रतिवेदन हेतु दें. ग्राम महाल पर सूचना जारी कर आपत्ति की मांग करें। अभिलेख दिनांक 9/9/12 को रखें।
लेखापित एवं संशोधित।

अंचल अधिकारी
दानापुर

अंचल अधिकारी
दानापुर

12/9/12

नोटिस का तामिला प्राप्त है। कोई आपत्ति प्राप्त नहीं है। राजस्व कर्मचारी का प्रतिवेदन अंचल निरीक्षक के माध्यम से प्राप्त है। उनलोगो ने आवेदक के नाम दाखिल–खारिज करने की अनुशंसा किये हैं। फलतः उनके अनुशंसा के आधार पर दाखिल–खारिज की ~~.....~~ दी जाती है। शुद्धि–पत्र निर्गत करें।
लेखापित एवं संशोधित।

अंचल अधिकारी
दानापुर

अंचल अधिकारी
दानापुर

Registration, Excise & Prohibition Deptt.
PATNA SCORE, PATNA

COURT FEE

Authorization No. 2913

भारत
INDIA

STAMP DUTY
00000
Rs≈0000005≈

बिहार
JUDICIAL
6.10.2012
375303
BIHAR

5965 623061

दाखिल खारिज - प्रतिवेदन

3141

अं० केस नम्बर- 8
साल - 2012-13
चक्का नम्बर- 8 अंचल - दानापुर
ग्राम- धनोत
थाना नम्बर- 20 जिला - पटना
मु० मे० जमीन रकबा- 5.00 डी
प्राप्त का जरिया- दौरा
जरसंपन-
तारीख- 11/12 दिनांक- 24/11/14

जमाबंदी रैयत का नाम	खाता	प्लौट	रकबा	लगान	जमाबंदी नम्बर 20
राजेश्वर प्रसाद सिंह पिता स्व० जलालपुर पश्चात्- प्रदीप कुमार एवं प्रेम कुमार एवं कमलेश्वर सिंह पिता दिवाकर सिंह सा० जलालपुर नत्थर पटना	1पt	2473		33-40	
पक्ष हुआ रकबा					
नया जमाबंदी रैयत	खाता	प्लौट	रकबा	लगान	
श्री विश्व चरण मेहता पिता स्व० जगेश्वर प्रसाद मेहता सा० सोनाट पो० गोकुलपुर थाना- दे चश्र जिला- पूर्णिया (बिहार)	1pt	2473	5.00 डी	5=00	

अं० अ०

जाँचा।

सूचनोपरान्त राजस्व वसूली हित में हो।

पुनश्च।

कार्यालय अंचल अधिकारी, के0 नगर, पूर्णियाँ।

पंजीकृत सं0:-- 10..... / दिनांक 12 / 06 / 17

हल्का कर्मचारी के जाँच प्रतिवेदन के आधार पर श्री शिवचरण मेहता पिता– स्व0 जगदेव मेहता साकिन सौराहा थाना-- के0 नगर जिला– पूर्णियाँ वंशावली निम्न प्रकार है।

श्री शिवचरण मेहता
उम्र:– 78 वर्ष
स्व0 दुर्गा देवी

सुधीर कुमार (पुत्र)	रणधीर कुमार (पुत्र)	वंदना देवी (पुत्री)	सिम्पल देवी (पुत्री)
उम्र– 40 वर्ष	उम्र– 32 वर्ष	उम्र-- 43 वर्ष	उम्र– 37 वर्ष
विवाहित	विवाहित	विवाहित	विवाहित

हल्का कर्मचारी के जाँच प्रतिवेदन के आधार पर श्री शिवचरण मेहता पिता-- स्व0 जगदेव मेहता साकिन-- सौराहा थाना– के0 नगर जिला– पूर्णियाँ का वंशावली निर्गत किया जाता है।

अंचल अधिकारी
के0 नगर

PATNA GOOBE PATNA

COURT FEE

Authorization No 2913

Rs 0000005 -6.10.2012

375303 BIHAR

INDIA Zero-Zero-Zero-Zero-Zero-Zero-Five

5297 02285

आदेश-पत्रक
(देखें अभिलेख हस्तक 1941 का नियम 129)

..... तक

पत्रक

पटना सन्

का प्रकार दा0 खा0 वाद सं0 3141 सन् 2012 73

आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, समय सहित।

श्री विष्णु चरण मेहता

वल्द स्व. अशोक प्रसाद मेहता ग्राम धौराह पो0

थाना स्व के नगर जिला पूर्णिया (किशनगंज) केवाला नं0 1182 दिनांक 24/12/94

के आधार पर निम्नांकित जमीन का दाखिल-खारिज हेतु आवेदन पत्र दाखिल

किया है।

मौजा	थाना नं0	खाता नं0	खेसरा	एरियाजी	लगान
धनौरा	20	17	2473	5 कट्ठा	5.00

मूल आवेदन पत्र हल्का कर्मचारी को अंचल निरीक्षक के माध्यम से जाँच प्रतिवेदन हेतु दें, आम महाल पर सूचना जारी कर आपत्ति की मांग करें। अभिलेख दिनांक 24/9/12 को रखें।

लेखापित एवं संशोधित।

अंचल अधिकारी
दानापुर

अंचल अधिकारी
दानापुर

नोटिस का तामिला प्राप्त है। कोई आपत्ति प्राप्त नहीं है। राजस्व कर्मचारी का प्रतिवेदन अंचल निरीक्षक के माध्यम से प्राप्त है। उनलोगो ने आवेदक के नाम दाखिल-खारिज करने की अनुशंसा किये हैं। फलतः उनके अनुशंसा के आधार पर दाखिल-खारिज की [illegible] दी जाती है। शुद्धि-पत्र निर्गत करें।

लेखापित एवं संशोधित।

अंचल अधिकारी
दानापुर

अंचल अधिकारी, दानापुर

तुलना/कपि

शपथ पत्र

GOVT OF BIHAR
ACCOUNT FEE
Ex. Date-03/10/17
Authorization No.
GOVT. OF BIHAR

भारत
INDIA

Rs. 500/-
Ex. Date-03/10/2017
BIHAR
GOVT. OF BIHAR

4332 352719

GOVT. OF BIHAR

सेवा में,

लेखन प्रमाणक, पूर्णियाँ ।

पुलंग : शपथ पत्र सं0 JP1183 /2017.

हम कल्पना देवी (2) सुधीर कुमार (3) सिम्पल देवी (4) रणधीर कुमार सभी पिता श्री शिवचरण मेहता निवासी ग्राम सोराहा, पो0 - गोलबाजार, -ेा) नगर, जिला - पूर्णियाँ शपथ पूर्वक ब्यान करते है कि -

1. यह कि शपथकर्तागण को पिता जी श्री शिवचरण मेहता द्वारा कालीबाड़ी/ओपोजिट, वार्ड सं0 -17 , खेसरा सं0 2473 रकबा 5 कठा अवैध बहुमंजिला मकान (फ्लैट/फ्लैट) बनाया जाता है । जिसमें हम सभी शपथकर्ता गण सम्मत है ।

सत्यापन

हम कल्पना देवी, सुधीर कुमार, सिम्पल देवी, रणधीर कुमार शपथ पूर्वक करते है कि उपरोक्त शपथ पत्र में लिखी गई तथ्यात्मक बातें मेरी/हमारी जानकारी एवं विश्वास से सही है ।

आज दिनांक 16/6/17 को कचहरी पूर्णियाँ में शपथ को पढ़कर एवं समझ कर अपना-अपना हस्ताक्षर किया।

1. कल्पना देवी 2. सुधीर कुमार

3. सिम्पल देवी 4. रणधीर कुमार

शपथकर्ता अधिवक्ता का हस्ताक्षर

शपथकर्ता का हस्ताक्षर

16/6/17

General Secretary
B. A. PURENA
PROBATE PUBLIC AUTHORISED U/S-8(1) OF THE NOTARIES ACT (ACT NO.-LIII 1952) AU/R-3(4) 12683 U/S-139 (aa) THE CIVIL PROCEDURE CODE (ACT NO. V OF 1908) U/S. 297 (1)X(c) OF THE CRIMINAL PROCEDURE CODE (ACT NO-II OF 1973) AND ALSO U/S 85 OF THE EVIDENCE ACT 1872

16/6/17 लेखन प्रमाणक, पूर्णियाँ

ARUN KUMAR SHAW
M.A., LL.B.
NOTARY PUBLIC
GOVT. OF BIHAR INDIA

कल्याण कोष, पूर्णियाँ

(नियम 9 देखिए)

प्रपत्र संख्या – 1

A. 869858

(नियम 9)

हिमाचल सरकार

पंचायत समिति/जिला परिषद/नगर निगम/नगरपालिका/नगर पंचायत

मृत्यु प्रमाण पत्र

जन्म और मृत्यु अधिनियम 1969 के धारा 12 / धारा 17 के अधीन निर्गत

प्रमाणित किया जाता है कि निम्न जानकारी मृत व्यक्ति मृत्यु अभिलेख में प्रमाण की गई है जो विद्यार्थ ग्राम के ...पर्णिया... जिले के ...सोराहा... तहसील (उपमंडल/खंड) कनवी तलवार में है।

नाम ...दुर्गा देवी... लिंग ...स्त्री...

मृत्यु की तारीख 01/09/2002 रजिस्ट्रीकरण संख्या ...8...

ग्राम का नाम ...सोराहा... पंचायत/नगर पालिका/नगर पंचायत ...कुंड...

पिता/पति का नाम श्री छिब चरण महिला (पूर्व राज्य मंत्री)

निर्गत-प्राधिकारी का हस्ताक्षर .....

दिनांक

ग्राम पंचायत राज, अगली
ब्लाक-के० नगर (पूर्णिया)

Form No. 1607.



पश्चिमबंग पश्चिम बंगाल WEST BENGAL 57AA 475912

3584 3584 10.7.

I

526 481.486

1182. 1994

4.00

6.00

12.00

22.00

24.00
22.00
46.00

D. Modak
3584 10-7-12

10/7/12

10 JUL 2012

SL. No. /0931/ DATE 13 JUN 2012

NAME Anupam Dutta

ADD

AMT 02

HIGH CO
Room No.
115, S. J.
Bandbagan,

EN. No. F /21 /31/92

MOUSUMI GHOSH
LICENSED STAMP VENDOR
KOLKATA REGISTRATION OFFICE

Serial No. 18046

Deed No. 17453

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 18/05/2013 by Shiv Charan Mehta
A stamp duty of Rs. 276800/- and other fees of Rs. 1108/- 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. 17453 in Book No. 1, Volume No. 381 on pages from 307 to 324 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 59 / Year 2013

SCORE 3.0

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

18/05/2013 Token No. 18584 /2013

SCANNED

उत्तरदान मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 18/5/13

को श्री शिव चरण मेहता वल्द स्व० जगदेव प्रसाद मेहता, दोनों निवासी ग्राम- सोराहा, पोस्ट- गोकुलपुर,

District Registry Office,Patna

Number 18584 Reg. Year 2013 Serial Number 18046 Deed Number 17453

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented	Shiv Charan Mehta						
Sig.							
Executant	Shiv Charan Mehta	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.							
Claimant	Ranjit Kumar Jha						
Sig.							
Identified	Sudhir Kumar						
Sig.							

थाना- कृत्यानंद नगर, जिला- दुर्गापुर, 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

मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्रा० लि०, निबंधन कार्यालय 26, ए.एन. पथ, बोरिंग रोड, जिला- पटना, जिसका निबंधन संख्या- U70102BR2012PTC019642 है, द्वारा प्रबंध निदेशक *श्री रंजीत कुमार झा* वल्द श्री प्रेम कुमार झा, निवासी 584/ए, नेहरू नगर, रोड नं०- 6, पाटलीपुत्र, पटना, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/ विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक का मौजा- धनौत (महुआबाग), थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं. 20 (बीस), तौजी नं.- 5139 (पांच हजार एक सौ उनचालीस), खाता नं. 17 (सत्रह), सर्वे प्लौट नं. 2473 (दो हजार चार सौ तिहत्तर), एरजी 6800 वर्गफीट यानि 15.625 डिसमील, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है।

यह कि अनुसूची- I में वर्णित सम्पति तौजी नं. 5139 (पांच हजार एक सौ उनचालीस), खाता नं. 17 (सत्रह), सर्वे प्लौट नं. 2473 (दो हजार चार सौ तिहत्तर), एरजी 15.625 डिसमील, जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पति है। जिसे लेख्यकारी (प्रथम पक्ष) ने निबंधित वसीका द्वारा श्री प्रेम कुमार एवं श्री कामेश्वर सिंह वल्दान स्व० ईश्वरी सिंह, दोनों निवासी ग्राम- जलालपुर, थाना- दानापुर, सम्प्रति थाना- फुलवारीशरीफ,

Sheo Charan Prelhe
18.5.013

GRIH VATIKA HOMES PVT. LTD.

जिला- पटना से दिनांक 24.01.1994 को क्रय की है। जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय कलकत्ता में पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- 56, पृष्ठ संख्या- 481 से 486 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 1182/1994 द्वारा दिनांक 18.07.1995 को हुआ है तब से लेख्यकारी उपर वर्णित पर स्वामी के रूप निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में रहते हुये संराकर को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। जिसका जमाबंदी संख्या- 9048 वर्ष 2012-13 है। श्रीमती दुर्गा देवी जिनकी मृत्यु दिनांक 01.09.2002 ई० में हो गयी है। इसके बाद यह सम्पति केवल श्री शिवचरण मेहता लेख्यकारी का है। इस प्रकार लेख्य संपति का अन्तरंन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि जमीन मालिक अनुसूची- I में वर्णित भूमि यानि 15.625 डिसमील जो विकासकर्त्ता को विकास करने के लिए दे रहे है अगर भविष्य में जमीन मालिक कोई दावा करते है तो उनका दावा अनुसूची- I में वर्णित भूमि यानि 15.625 डिसमील पर ही माना जायेगा शेष भूमि पर विकासकर्त्ता का दावा होगा।

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

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो 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 पी.एम.

Shiv Charan Mehta
18.5.13

Ranjeet Kr. Jha
-1-

नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप 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 अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आशवस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही 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 वचनबद्ध करते है 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 रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी./ दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 45 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 55 प्रतिशत तथा पार्किंग, ~~फ्लैट का 55 प्रतिशत हिस्सा~~ परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 45 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 गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और

Shiv Charan Pathak
18.5.13

Ram Nandan Singh
18/5/13

द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणो के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तों और बन्धंणों 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, स्वरुप 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 लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर 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 और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद् को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद् और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकर्ताओं, कारीगरों, अभिकर्ताओं 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

Sleo Kumar Mehta 18.5.13

GRIH VATIKA DEVELOPERS PVT LTD

Ramesh Kumar 18/5/13 DIRECTOR

की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद् और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह. की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का आकस्मीक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित 4 वर्ष पी.एम.सी. द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनवद्ध 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 अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण या किराया लगाने 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 अर्थात 55 प्रतिशत पर ही 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 काम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 45 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 55 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने

Shiv Charan Mehta
16.5.2015

CRIH VATIKA HOMES PVT. LTD.
Director

7/5/15

अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद्** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

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

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

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

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट 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 करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

Sleo Dhanan Prakash
18.5.05

Ranjeet Kr Jha
AP Ltd
DIRECTOR

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 नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 55 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी बशर्ते उसका रास्ता वी.आई.पी. से न हो।

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 अपने 55 प्रतिशत हिस्से आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते 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/सक्षम

GRIH VATIKA HOUSING PVT LTD
Director

अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनवद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओ, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद्** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

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 नही हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करसेपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नही है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर 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 बेनामीदार नही है।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही 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

Sheo Dhari Mehta
18.5.13

GRIHPATIKA HOMES PVT LTD.

(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 सौप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध 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 मे उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते है 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 इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षो के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 55 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "*वी.आई.पी रिजेन्सी*" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "*वी.आई.पी रिजेन्सी*" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद्** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी

Sheo Charan Mehta
18.5.2013

GRIH VATIKA HOUSE PVT. LTD.
Authorised Signatory

कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क एक लाख रूपये प्रति माह 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 डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है 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 नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

24. **पी.एम.सी. (पटना नगर निगम)** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

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

26. डेवेलपर की यह भी [illegible]

Shiv Narayan Singh
18.5.93

Rajdeep Kr. Singh

BRIJ VATIKA HOUSES PVT LTD
DIRECTOR

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 ऊपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त वी.आई.पी रिजेन्सी 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 नही होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद् द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरूरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिदे सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- धनौत (महुआबाग), थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं. 20 (बीस), तौजी नं.- 5139 (पांच हजार एक सौ उनचालीस), खाता नं. 17 (सत्रह), सर्वे प्लौट नं. 2473 (दो हजार चार सौ तिहत्तर), एराजी 15.625 डिसमील जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- नीज लेख्यकारी

दक्षिण :- सहायक रास्ता

पूरब :- सर्वे प्लौट नं. 2473 का अंश

GRIN INFRA DEVELOPERS PVT. LTD.

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013-14 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं. 077 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य रू. 1,36,72,000/- (एक करोड़ छत्तीस लाख बहत्तर हजार) 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.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला, टाटा टीएमटी, प्रथम श्रेणी का ईंट

परिसज्जा :- सभी दीवारें बाहरी तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी तथा फाईलन पेन्ट बेस्ट क्वालिटी का होगा।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी (सखुआ) का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी (सखुआ) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड 30 एमएम का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट वाटर प्रुफ होगा पेन्ट की गुणवत्ता बेस्ट क्वालिटी का होगा।

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

फर्श :- ईटालियन मार्बल का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, ईटालियन या इटालियन मार्बल 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन इटालियन मार्बल का होगा। शिशा का डिभाइडर।

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा एल्युमिनियम का सिंक, (कार्यकारी platform से 24'' उँचा ईटालियन ग्रेनाईट का एवं एक्जॉस्ट फैन रहेगा।

बालकोनी :- इटालियन मार्बल

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. तार हैवल्स या एन्कर का conduit wiring A.C. प्वाइंट।

अन्य विशेष सुविधायें:- स्वीमिंग पुल, पार्टी हॉल, हेल्थ क्लब, चिन्ड्रेन पार्क, गार्ड रूम, कॉमन सरवेन्ट क्वार्टर, ए.सी. सभी कमरा में लाईट फिटिंग के साथ, ड्राइंगरूम में सोफा, डाईनिंग टेबुल एवं फ्रीज ।

भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

ARL0192799



निर्वाचक का नाम : सुधीर कुमार

Elector's Name : Sudhir Kumar

पिता का नाम : शिव चरण मेहता

Father's Name : Shiv Charan Mehata

Sex / लिंग : Male / पुरुष

जन्म तिथि / Date of Birth XXXX1974

ARL0192799

पता : 6,दक्षिण टोला, दक्षिण टोला,
शहर/गाँव - सुरवा,
अंचल - कृत्यानन्द नगर,
जिला - पूर्णिया - 854205

Address : 6,Dakshin Tola, Dakshin Tola,
Town/Vill - Surwa,
Anchal - Krityanand Nagar,
Distt - Purnia - 854205

दिनांक / Date : 18/01/2009

(क), धमदाहा निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
कि हस्ताक्षर की अनुकृति

Facsimile Signature of Electoral Registration Officer
for DHAMDAHA Constituency

18/5/13

अन्दर नो० ..... राशि में (रू० .....) मात्र

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता कार्यालय हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन-विभाग
गैर पत्रक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम/पता M/S GARUHATIKA HOMES Pvt. Ltd. Managing Director, Sri (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)
2. दस्तावेज का प्रकार Develop Agreement Kanth Krsha 2.
3. निबंधन कार्यालय Patna Sadar A.N. Pathak Marg
4. बैंक का नाम एवं शाखा SBI Main Branch Road Patna-1
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

क्रम सं०	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन-उप शीर्ष 01-स्टाम्प शुल्क, लघु शीर्ष-101-दस्तावेजों पर अन्य शुल्क हस्तान्तरण राशि [illegible] विपत्र कोड-R0C3002103000]	1,97,700-00
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन शुल्क उप मुख्य शीर्ष-03 रजिस्ट्रेशन शुल्क, लघु शीर्ष-104-दस्तावेजों का रजिस्ट्रेशन शुल्क-उप शीर्ष 0001, प्राथमिक खाता-7549 भूमि निबंधन शुल्क से अन्य विपत्र कोड-R0C3003104000]	54-00 250-00 304-00
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029 पर रजिस्ट्रेशन लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्तियां-उप शीर्ष-0006 'अन्य मदें-प्राथमिक खाता-7549 भूमि निबंधन शुल्क से अन्य विपत्र कोड-R0C9008000006	
	भुगतान का माध्यम : नकद/चेक/ड्राफ्ट : कुल राशि शब्दों में..... कुल योग	1,98,004-00

स्थान Patna
तारीख 13/5/13

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर
Krishna Sahu

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीछे पर अंकित कर दें।
चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तिम होने के पश्चात ही मान्य होगी।

FOR USE OF THE BANK

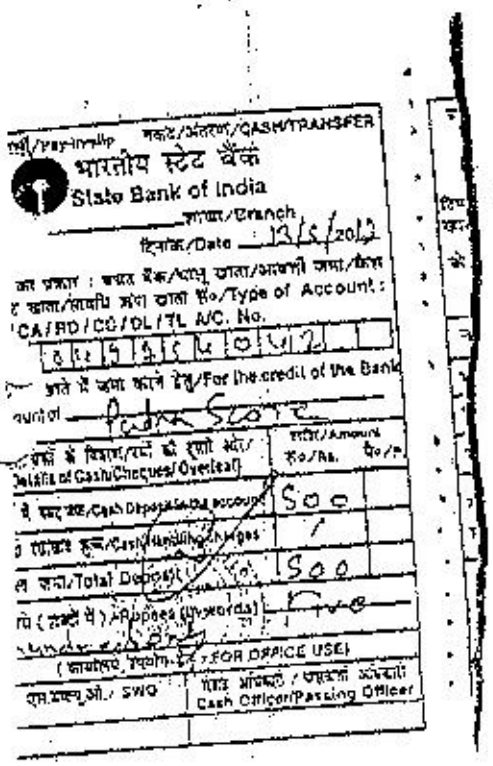
स्क्रोल नं०..... तारीख 13.05.13 उपर्युक्त कॉलम संख्या 05 में दिए गए विवरण के अनुसार..... राशि में..... रुपये लिया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु संलिप्त शीर्ष जमा करने का विवरण

राशि रू० ...../शब्दों में..... एसकी लेखा सं० :
जमा करने की तिथि :
बैंक स्क्रोल सं०

बैंक की प्रति एवं मुहर



भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

BIHAR

Serial No. 17171

Deed No. 16787

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 14/05/2013 by Suchitra Singh
Stamp Duty of Rs. 1067500/- and other Fees of Rs. 804/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signature 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. 16787 in Book No. 1, Volume No. 366 on pages from 236 to 253 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 57 / Year 2013

Date 14/05/2013 Token No: 18045 /2013

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

विकास समझौता
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक .....

श्रीमती सुचित्रा सिंह पत्नी श्री संतोष प्रसाद, आज



N/A N/A N/A N/A

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

मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्रा० लि०, निबंधन कार्यालय 26, ए.एन. पथ, बोरिंग रोड, जिला- पटना, जिसका निबंधन संख्या- U70102BR2012PTC019642 है, द्वारा प्रबंध निदेशक ***श्री रंजीत कुमार झा*** वल्द श्री प्रेम कुमार झा, निवासी 584/ए, नेहरू नगर, रोड नं०- 6, पाटलीपुत्रा, पटना, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/ विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि है जो इसने द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- धनौत (महुआबाग), थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं. 20 (बीस), तौजी नं. 5139 (पांच हजार एक सौ उनचालीस), खाता नं. 17 (सत्रह), सर्वे प्लौट नं. 2473 (दो हजार चार सौ तिहत्तर), एराजी 27 कट्टा जो 84.375 डिसमिल के समतुल्य है, पर स्वामिणी के रुप मे स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे मे है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची- I मे वर्णित सम्पति प्रथम पक्ष भूखण्ड स्वामी की स्वयं अर्जित सम्पति है। जिसे प्रथम पक्ष ने निबंधित चार बसिकाओ द्वारा जगदेव सहकारी गृह निर्माण समिति लि० निबंधन संख्या- 32 (पैट), 1983, बेली रोड, जगदेव पथ, पटना- 14 द्वारा सचिव श्री पाल सिंह वल्द स्व. गोपीचन्द सिंह से एराजी 14 कट्ठा 10 धूर जमीन क्रय की है। जिसका निबंधन [illegible] पटना मे क्रमशः पुस्त संख्या- 1,

GATH VATIKA HOMES PVT. LTD.

जिल्द संख्या 66, पृष्ठ संख्या 1 से 6 तक पर अंकित कर बसीका संख्या- 8385/1989 द्वारा दिनांक 29.09.1989 को हुआ है, पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- ... पृष्ठ संख्या- .. से .... तक पर अंकित कर बसीका संख्या- 4110/1988 द्वारा दिनांक 19.08.1988 को हुआ है, पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- ....., पृष्ठ संख्या- .. से ..तक पर अंकित कर बसीका संख्या- ...../1989 द्वारा 29.09.1988 को हुआ है एवं पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- 19, पृष्ठ संख्या- 74 से 82 तक पर अंकित कर बसीका संख्या- 4111/1988 द्वारा दिनांक 19.08.1988 को हुआ है तथा निबंधित दो बसिकाओं द्वारा श्रीमती प्रिती सिंह जौजे श्री रामबाबु सिंह, निवासी ग्राम- बसरौली, थाना- दानापुर, जिला पटना से कुल एराजी 8 कट्ठा जमीन दिनांक 24.01.1994 को हुआ है। जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय कलकत्ता मे क्रमशः पुस्त संख्या ... , जिल्द संख्या-, पृष्ठ संख्या- .... से .... तक पर अंकित कर बसीका संख्या- 1187/1994 को हुआ है एवं पुस्त संख्या ...., जिल्द संख्या-, पृष्ठ संख्या- .... से .... तक पर अंकित कर बसीका संख्या- ...../1994 को हुआ है और निबंधित एक बसिका द्वारा श्रीमती शैल मेहता जौजे श्री नन्द लाल मेहता, निवासी महल्ला- उदय नगर, पोस्ट- श्रीनगर, जिला पूर्णिया से कुल एराजी 5 कट्ठा जमीन दिनांक 13.04.1998 को क्रय की है। जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय मुम्बई में पुस्त संख्या ..... जिल्द संख्या-, पृष्ठ संख्या .... से .... तक पर अंकित कर बसीका संख्या- 1187/1994 को हुआ है एवं पुस्त संख्या ..... जिल्द संख्या-, पृष्ठ संख्या- .... से .... तक पर अंकित कर बसीका संख्या ...../1994 को हुआ है। इस प्रकार भूस्वामी प्रथम पक्ष कुल एराजी 27 कट्ठा पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे मे रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चली आ रही है। इस प्रकार लेख्य संपत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि

GIRIJ VATIKA HOMES PVT. LTD.

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने 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 चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक 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 पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप 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 अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आशवस्त 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 बचनबद्ध करते है 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 रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त [illegible] बनाये

GRIH PATIKA HOMES PVT. LTD.

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी./ दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत तथा पार्किंग, फ्लैट 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 गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

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

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तों और बन्धंणों 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, स्वरुप 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 लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर 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

GBIH VATIKA HEIGHTS PVT. LTD.

अर्थात् पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकर्ताओं, 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 पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का आकस्मीक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित 4 वर्ष पी.एम.सी. द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं सभी स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने, किराया लगाने 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 अर्थात 50 प्रतिशत पर ही 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 डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत 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 करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हे जमा करना।

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

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

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका अग्रिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियां 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 नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों

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 आपति नही होगी, बशर्ते उसका रास्ता वी.आई.पी. रिजेन्सी से न हो।

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 उन्हे बेचेंगे अपने 50 प्रतिशत हिस्से आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते 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/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रो और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातो को पी.एम.सी./ दानापुर नगर परिषद अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :

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

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या वादकथा नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी

ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर 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 नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही 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 है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (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 सकेंगे है 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

GRIH VATIKA PVT. LTD.

अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवंटनों को जाँच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर 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 डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **वी.आई.पी. रिजेन्सी** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **''वी.आई.पी. रिजेन्सी''** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम. सी./दानापुर नगर परिषद** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क एक लाख रूपये प्रति माह या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारो द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

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

GAUTAM VATIKA HOUSE PVT. LTD.

24. **पी.एम.सी. (पटना नगर निगम)** द्वारा 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 (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

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

26. डेवेलपर **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी./ दानापुर नगर परिषद** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त **"वी.आई.पी. रिजेन्सी"** 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 को किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर

For VATIKA INFRA PVT. LTD.

क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से बतिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- धनौत (महुआबाग), थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं. 20 (बीस), तौजी नं.- 5139 (पांच हजार एक सौ उनचालीस), खाता नं. 17 (सत्रह), सर्वे प्लौट नं. 2473 (दो हजार चार सौ तिहत्तर), एराजी 27 कट्टा जो 84. 375 डिसमिल है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :

चौहद्दी

उत्तर :- श्री शिवचरण मेहता एवं श्रीमती अनिता कुमारी

दक्षिण :- सर्वे सड़क (ब्रन्च)

पूरब :- सहायक सड़क

पश्चिम :- सर्वे सड़क (ब्रन्च)

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2012-13 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं. 077 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य **मो. 5,33,68,000/-** (पांच करोड़ तैतीस लाख अड़सठ हजार) रूपया है।

अनुसूची II

जमीन मलिक 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.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला, ईंटा प्रथम श्रेणी का ईंट

क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- धनौत (महुआबाग), थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं. 20 (बीस), तौजी नं.- 5139 (पांच हजार एक सौ उनचालीस), खाता नं. 17 (सत्रह), सर्वे प्लौट नं. 2473 (दो हजार चार सौ तिहत्तर), एरजी 27 कट्टा जो 84. 375 डिसमिल है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :

चौहद्दी

उत्तर	:-	श्री शिवचरण मेहता एवं श्रीमती अनिता कुमारी
दक्षिण	:-	सर्वे सड़क (ब्रन्च)
पूरब	:-	सहायक सड़क
पश्चिम	:-	सर्वे सड़क (ब्रन्च)

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2012-13 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं. 077 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य **मो.** 5,33,68,000/- (पांच करोड़ तैतीस लाख अड़सठ हजार) 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.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला, छत बीएमटी प्रथम श्रेणी का ईंट

परिसज्जा :- सभी दीवारें बाहरी तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी तथा फाईलन पेन्ट बेस्ट क्वालिटी का होगा।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी (सखुआ) का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी (सखुआ) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड 30 एमएम का का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट वाटर प्रुफ होगा पेन्ट की गुणवत्ता बेस्ट क्वालिटी का होगा।

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

फर्श :- ईटालियन मार्बल का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, ईटालियन या इटालियन मार्बल 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन इटालियन मार्बल का होगा। शिशा का डिभाईडर।

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा एल्युमिनियम का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा इटालियन ग्रेनाईट का एवं एक्जॉस्ट फैन रहेगा। चुल्हा चार बर्नर वाला एवं चिमनी ..... कम्पनी का इटालियन.

बालकोनी :- इटालियन मार्बल

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. तार हैवल्स या एन्कर का conduit wiring A.C. प्वाइंट।

अन्य विशेष सुविधायें:- स्वामिंग पुल, पार्टी हॉल, हेल्थ क्लब, चिल्ड्रेन पार्क, गार्ड रूम, कॉमन सरवेन्ट क्वार्टर, प्रत्येक कमरा में ए.सी. बेस्ट क्वालिटी का फाल्स सिलिंग, सभी कमरा में लाईट फिटिंग के साथ, ड्राईंगरूम में सोफा, डाईनिंग टेबुल एवं फ्रीज ।

अनुसूची-III

अन्य विशेष सुविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगे:-

1. बैठकखाने में एक TV 42" का तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

वी.आई.पी. रेसिडेन्सी के पश्चिम मे रह रहे लोगो के लिए रोजगार की समान हेतु 6 छोटे-छोटे दूकान भी रहेंगे जिसमें जमीन मालिक का 50 प्रतिशत शेयर होगा।

3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनी रहित जनरेटर जो 24 घंटा एसी चल सके।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नही)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।
6. ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट, पावर बैकअप लिफ्ट, वाटर पम्प, कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 500 वाट दिया जायेगा एवं 24 घंटे बिजली उपलब्ध होगा
7. जॉगिंग ट्रैक, कॉमन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किंग।

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

<u>गवाहगण:-</u>

1. Sudhirtna Singh 14/5/13

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Nirav Pandey S/o Shri Awadhesh Pandey 202 Mirambika appt Boring Rd - Patna

Durga Narayan Adv. 14/5/13

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:-

(मुकेश प्रसाद)
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

...Rule 3 : Duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...1899, Schedule 1 or 1-A, No. '05'. Also admissible under section 26(e) of the S. T. Act

Stamp duty paid under Indian Stamp Rs. 1067500/-

Stamp duty paid under Municipal Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper Rs. 5000/-

Amt.paid through Bank Challan Rs. 1063304/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	M1b	0	K1a	0	Li	0		
A8	0	D	0	M2	0	K1b	0	Lii	0		
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		TOTAL-	304	

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge 500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) In Rs. - 804

Date: 14/05/2013

Registering Office
Patn.

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 14th May 2013 by Suchitra Singh W... Satis... Prasad by profession Others. Status - Executant

Suchitra Singh

Signature/L.T.I. of Presentant 14.5.13

Date:14/05/2013

Registering Office
Patn

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Mani Shankar' age ... ... 'S/O-Sr. Lal Bahadur', resident of 'Gardanibagh,patna',), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 14/05/2013

Registering Office
Patn

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 366 on pages on 236 -253 , for the ... ... stored in CD volume No. CD-57 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document

Date : 14/05/2013

Token No. : 18045 **Year : 2013** **S.No. : 17371**

Registering Office
Patn.

SCORE Ver.3.0 **Deed No. : 16787**

चतुर्थ प्रति बिहार सरकार
(अवाकर्ता कार्यालय हेतु) निबंधन विभाग गैर न्यायिक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं मुद्रांकों के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम/पते M/s Ganga Vatika Homes Pvt. Ltd. Through its Managing Director, Sri (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)
2. दस्तावेज का प्रकार Develop Agreement & Ranjit Kr. Jha
3. निबंधन कार्यालय Patna Sadar 26, A.N. Path
4. बैंक का नाम एवं शाखा SBI Main Boring Road Patna
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण Branch Patna

क्र०सं०	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन उप मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प शुल्क-लेखक मुख्यालय-01-दस्तावेज का स्वरूप द्वारा तमाम-एक शीर्ष 0030, उक्त शीर्षवार प्रावधान हेतु-0349 एवं संख्या 181 विषय कोड-R00300210300	10,62,500
(ख)	विविध शुल्क-मुख्य शीर्ष-0038-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष-01 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-01-दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-एक शीर्ष 3001, प्रावधानकी वित्त-7540 संख्या प्राविधि विषय कोड-R00300110400001	250 54 304
(ग)	मुद्रांकी शुल्क मुख्य शीर्ष-0030 पृष्ठांकन लघु शीर्ष-800 अन्य प्राधिकारी-एक शीर्ष-0006 अन्य मदें-प्रोत्साहक इकाई-7549 वृत्ति निबंधन शुल्क से आय विषय कोड-R00300800000006	/
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट कुल राशि शब्दों में Ten Lac Sixty two Only कुल योग	10,62804

स्थान Patna पक्षकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर
तारीख 13/5/13

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित करें।
चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तिम प्रोसेसिंग पश्चात ही मान्य होगी।

FOR USE OF THE BANK

स्क्रोल सं० ..... दिनांक ..... उपर्युक्त कॉलम
संख्या 01 में दिखाई गई राशि के आधार पर ..... /
शब्दों में ..... प्राप्त किया।

प्राधिकृत अधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

बैंक हेतु सर्विस चार्ज अदा करने का विवरण

राशि रू० ...../शब्दों में ..... एवजी लेखा सं० :
जमा करने की तिथि :
बैंक स्क्रोल सं०

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

Pay-in-slip चलत/Station/CASH TRANSFER
भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India
शाखा/Branch
दिनांक/Date 13/5/2013
खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/केश क्रेडिट खाता/सावधि जमा खाता सं०/Type of Account :
SB/CA/RD/CC/DL/TL A/C. No.
1 1 6 0 9 2 5 4 0 4 2
के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of Patna Sadar
नकद/चेकों के विवरण/नोटों की गिनती ब्योरे/Details of Cash/Cheques/Overleaf
राशि/Amount रु०/Rs. पै०/P.
छूटे में नकद प्राप्त/Cash Received Separately 500
कुल नकद/चेक Cash/Cheque(s) 1
कुल जमा/Total Deposit 501
रुपये (शब्दों में)/Rupees (in words) Five
(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)
एस एस/SVO
बैंक अधिकारी/कार्यालय अधिकारी Cash Officer/Passing Officer