भारत

TWENTYFIVE PAISE

| प्रतिलिपि के लिए आवेदन की तारीख Date of application for the copy. | स्टाम्प और फोलिओ की अपेक्षित संख्या सूचित करने की निश्चित तारीख Date fixed for notifying the requisite number of stamps and folios. | अपेक्षित स्टाम्प और फोलिओ देने की तारीख Date of delivery of the requisite stamps and folios. | तारीख, जबकि देने के लिए प्रतिलिपि तैयार थी Date on which the copy was ready for delivery. | आवेदक को प्रतिलिपि देने की तारीख Date of making over the copy to the applicant. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

नकल पंजी पत्ता पुरा आदेश-फलक कर्मचारी संयुक्त लि० का जांच प्रतिवेदन।

अंचल कार्यालय फुलवारी शरीफ

शिविर-पत्पालन

-01-14 अंचल फुलवारी शरीफ अनुमंडल पटना सदर जिला पटना हल्का नं०-7

दाखिल खारिज कैम्प केस नं० 1675 साल-2013-2014

मूल जमीनदार का नाम एवं पत्ता — जमाबंदी नं०

क्रमांक 26 — निलिमा सिंहा W/o अनिल कुमार — 13/1 बड़ा

मीनु सिंहा W/o सुशील कुमार सिंहा

सा० - दशरथा

मूल जमीनदार के नाम से जमीन का विवरण

| मौजा | थाना नं० | खाता नं० | खेसरा नं० | रकबा | लगान |
|---|---|---|---|---|---|
| पकड़ी | 31 | 71 | 511 | 5.13 डी | 114.00 |

वगैरह

| क्रेता का नाम एवं पत्ता | पत्रिका सं० तिथि के साथ | पत्रिका का प्रकार |
|---|---|---|
| राजपति देवी W/o स्व० धर्मदेव राय सा०-पकड़ी, बेउर पटना | 11357 31-3-13 | क्रय |

नया जमीनदार का विवरण

| मौजा | थाना नं० | खाता नं० | खेसरा नं० | रकबा | लगान |
|---|---|---|---|---|---|
| पकड़ी | 31 | 71 | 511 | 3 कट्ठा | 4-00 |

अभ्युक्तियाँ

जमाबंदी याचक कर्ता के नाम पर ही कायम है।

Homes Pvt. L

Scanned by CamScanner

TWENTY FIVE PAISE

| प्रतिलिपि के लिए आवेदन की तारीख Date of application for the copy. | स्टाम्प और फोलिओ की अपेक्षित संख्या सूचित करने की निश्चित तारीख Date fixed for notifying the requisite number of stamps and folios. | अपेक्षित स्टाम्प और फोलिओ देने की तारीख Date of delivery of the requisite stamps and folios. | तारीख, जबकि देने के लिए प्रतिलिपि तैयार थी Date on which the copy was ready for delivery. | आवेदक को प्रतिलिपि देने की तारीख Date of making over the copy to the applicant. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

अंचलाधिकारी, फुलवारी शरीफ

क्रमांक 26 के व्यक्ति की आवेदीत जमीन पावर प्राप्त कर्ता से केवाला द्वारा खरीद के रूप में प्राप्त है। जमीन रैयती है पी और मजरूआ आम, मालिक से मुक्त तथा दखल कब्जे में है।

अतः क्रमांक 26 की स्वीकृति दी जा सकती है।

ह० अस्पष्ट
06-01-14
कर्मचारी

अं०अ०

उपरोक्त अनुशंसा के आलोक में क्रमांक 26 की स्वीकृति दी जा सकती है।

ह० अस्पष्ट
अं० नि०

अनुशंसा के आलोक में दा० खा० की स्वीकृति दी जाती है।

ह० अस्पष्ट
अंचलाधिकारी
फुलवारी शरीफ

5/6/14
लिपिक

5/6/14
प्रतिलिपिकर्ता

4/49 Signed [illegible]
5/6/14

Scanned by CamScanner

भारतीय गैर न्यायिक

रु.5000 Rs 5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 12267

Deed No. 11857

अमरेन्द्र कुमार सिन्हा, मुद्रांक विक्रेता
लाइ० नं०-37/87 निबंधन कार्यालय, पटना

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

This document was presented for registration on 31/03/2013 by Upendra Kumar (Agent)
Stamp Duty of Rs. 1100000/- and other Fees of Rs. 275879/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. 11857 in Book No. 1, Volume No. 257 on pages from 384 to 394 and has been preserved in total 11 pages in C.D. No. 40 / Year 2013

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

Date: 31/03/2013 Token No: 12813 /2013

1. नाम मनमांकिर एवं पुरा पता :-

श्री उपेन्द्र कुमार स्व0 धर्मदेव राय, निवासी ग्राम- विशुनपुर पकड़ी, थाना- बेउर, जिला - पटना, भारतीय नागरिक ।

Grihvatika Homes ... Director

Scanned by CamScanner

# District Registry Office,Patna

...ken Number 12813 | Reg. Year 2013 | Serial Number 12267 | Deed Number 11857

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Presented By<br>Sig. | Upendra Kumar (Agent) | | | | | | |
| Claimant<br>Sig. | Rajat De | | | | | | |
| Executant<br>Sig. | Nama Sinha | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Executant<br>Sig. | Upendra Kumar (Agent) | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Executant<br>Sig. | Nima Sinha | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Identified By Sanjay Kumar<br>Sig. | | | | | | | |

Grihvatika Homes Pvt. Ltd
Director



Scanned by CamScanner

बहैसियत मुख्तारआम मिनजानिब श्रीमती निलीमा सिन्हा पति श्री अनिल कुमार सिन्हा, निवासी मुहल्ला पार्क रोड, कदमकुआं, थाना कदमकुआं, जिला पटना, वो श्रीमती मीना सिन्हा पति श्री सुशील कुमार सिन्हा, निवासी मुहल्ला उत्तरी एस0 के0 पुरी, थाना एस0 के0 पुरी, जिला- पटना, भारतीय नागरिक से पावर मिला जिसका बुक सं0- 4 (चार), पावर सं0 3619, जिल्द सं0 47 सी0 डी0 8, वो पृष्ट सं0 134 से लगायत पृष्ट सं0 139 दिनांक 24.08.2010 ई0 सदर निबंधन कार्यालय पटना है ।

2. <u>नाम मोकिर अलैहा एवं पुरा पता :-</u>

श्रीमती राजपति देवी जौजे स्व0 धर्मदेव राय, निवासी ग्राम- विशुनपुर पकड़ी, थाना- बेउर, जिला पटना, भारतीय नागरिक ।

3. निर्विवाद विक्रय पत्र (कंवाला बैयला कलामी) ।

4. <u>तायदाद जरे मालियत तख्मीनन :-</u>

वास्तविक खरीदारी मुल्य मो0 70,00,000 (सत्तर लाख) रू0 वो सरकार द्वारा निर्धारित मुल्य मो0- 1,25,00,000/- (एक करोड़ पच्चीस लाख) रू0 एम0 भी0 आर0 पर दस प्रतिशत बढ़ोतरी का मूल्य मो0- 12,50,000 रू0 यानी कुल मो0- 1,37,50,000/ (एक करोड़ सैंतीस लाख पचास हजार) रू0 मात्र ।

5. <u>तफसील जायदाद शय मोबईया :</u>

हमगी वो तमामी मवाजी 8 कट्ठा (आठ कट्ठा) जिसका समतुल्य एराजी 25 डिसमिल, एराजी हकियत कास्त रैयती कायमी वसीगें नगदी आवासीय परती भूमि अवस्थित वाके मौजा- बिसुनपुर पकड़ी, राजस्व थाना फुलवारी शरीफ, समप्रति थाना बेउर, जिला- पटना के थाना नं0- 31 (एकतीस), तौजी नं0 5342 (पाँच हजार तीन सौ बेयालीस), खाता नं0- 71 (एकहत्तर), वो सर्वे प्लौट नं0- 511 (पाँच सौ ग्यारह) में स्थित है । यह लेख्य सम्पति जिला निबंधन कार्यालय, पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, तथा पटना नगर निगम क्षेत्र के अन्दर अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो0- 2 रूपया अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी फुलवारी शरीफ के माध्यम जमाबंदी नं0- 131 पर भुगतान किया जाता है, जिसका चौहद्दी निम्नवत् है, जिसका कम्प्युटर कोड नं0- 565 है ।

Scanned by CamScanner

: : चौहद्दी : :

| | |
|---|---|
| उत्तर | सहायक रास्ता |
| दक्षिण | श्री उमेश राय, श्री विनय राय |
| पूरब | हाल खरीदार |
| पश्चिम | श्री लक्ष्मी राय वगैरह, श्री अखिलेश राय, श्री राम दयाल राय एवं श्री बुटाली राय |

-: : सन्दर्भ : :

यह कि लेख्य सम्पति मुवक्किला को उनकी दादी श्रीमती रामरचना देवी जौजे स्व0 नखीदा सिंह, निवासी- दशरथा, थाना फुलवारी शरीफ, जिला पटना ने वसीयतनामा दिनांक 16.01.1989 द्वारा दान स्वरूप दिया था । श्रीमती रामरचना देवी के मरणोपरान्त माननीय अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश 2 पटना द्वारा प्रोबेट केस नं0- 120/97 दिनांक- 09.07.2002 द्वारा लेख्य सम्पति मुवक्किलगण के पक्ष में प्रोबेट ग्रान्ट हुआ । तब से मुवक्किलगण लेख्य सम्पत्ति का स्वामिनी के रूप में निर्विवाद रूप से शान्ति पूर्वक दखल कब्जे में रहते हुये सरकार को लगान भुगतान कर अपने नाम से मालगुजारी रसीद कटाते चले आ रहे हैं । जिसका जमाबंदी नं0 13/1 वर्ष 2004-2005 ई0 है । जिसपर मनमोकिर बहैसियत मुख्तारआम अधिकृत विक्रेता के रूप मे होते चले आ रहे है जिसका बुक सं0- 4 (चार), पावर सं0- 3619, जिल्द सं0- 47 सी0 डी0- 8, वो पृष्ट सं0- 134 से लगायत पृष्ट सं0- 139 दिनांक- 24.08. 2010 ई0 सदर निबंधन कार्यालय पटना है ।

लेहाजा मुवक्किलगण को जरूरत वो हाजत रूपयों के वास्ते वो खरीदने दिगर जायदाद वो करने व्यवसाय वो अन्य दीगर खर्च जरूरी के लाहक वो हाल है वो बगैर करने मामला विक्रय के रूपयों का प्रबंध वो सामान होना जेबएखास गैरमुमकिन वो दुश्वार है ।

Homes Pvt. Ltd.
Director

Scanned by CamScanner

इसलिए मनमोकिर वहैसियत मुख्तारआम तमाम कार्यो का अंजाम देना उचित वो मुनासिब समझ बुझकर वो अपने सभी दूर वो नजदीक के हितैषियों से सलाह वो मशविरा कायम करते हुए सराहत खाना नं0-5 की वर्णित सम्पत्ति (भूमि) निर्विवाद विक्रय वास्ते सरेआम एलान कर दिए, बीच बीच में प्रचार प्रसार करवाये, परन्तु अन्य कोई भी शक्स इस वसीका के कुल अंकित जरसमन पर क्रय वास्ते राजी वो तैयार नहीं हुए । अन्तोगत्वा मनमोकिर वहैसियत मुख्तार आम खाना नं0-2 के मोकिर अलैहा से सम्पर्क कायम कर वो बातचीत के जरिये कुल मवाजी 8 कट्ठा (आठ कट्ठा) आवासीय परती भूमि; मो0- 70,00,000 (सत्तर लाख) रूपया मात्र में, फरोख्त करने कि बातचीत पोख्त पज कर लिए, जो जमाने कमे लेहाज वो बाजार दर से उचित वो मुनासिब है ।

अजाजा के मनमोकिर वहैसियत मुख्तार आम सराहत खाना नं0- 5 की वर्णित सम्पत्ति सभी तरह के नुक्स हकियत ऋणभार वो अन्य दिगर इन्तकाल वगैरह से पाक वो साफ करार घोषित करते हुए बिना किसी झिझक वो दबाव के वो स्वस्थ्यचीत अवस्था में बवक्त सही बनाने उपर वसीका बैय हाजा के कुल जरसमन खरीदार से नगद बसुल पाकर बैय का निष्पादन स्वीकार किया वो केवाला बैयला कलामी बनाम वो वहक मोकिर अलैहा खाना नं0- 2 को लिख दिये, वो उपर के शैय मोवईया हाजा पर मनमोकिर बजाये अपने वो मुवक्किलगण के, मोकिर अलैहा को मालिक मुस्तकिल के गरदाना दिया, वो अपना दखल कब्जा मोकिर अलैहा को दे दिये अब मोकिर अलैहा को चाहिए के शैय मोवईया हाजा पर मालिक मुस्तकिल वो काविज दाखिल होकर वो रहकर अपने मशरफ वो तसरूफ में लावे वो जरूरत के मोताविक अपना नाम बएखाराज नाम मुवक्किलगण बसिरिस्ते जमीन्दारी बिहार सरकार के कार्यालय में नामांकित करवा कर सलाना मालगुजारी रसीद अपने नाम से कटा

Homes Pvt. Ltd

Director

लें, अब जो कुछ हक वो हकूक शैयगांवईया हाजा में मुवक्किलगण वो मनमोकिर वहैसियत मुख्तार आम को हासिल है या आईन्दा हासिल होता वह सब कुल हक वो हकुक बेला तफरका आज के तारीख से मोकिर अलैहा को हासिल हुआ वो आईन्दा हासिल होता रहेगा ।

अजाजां के मनमोकिर वहैसियत मुख्तार आम, मोकिर अलैहा को पूर्ण विश्वास दिलाते हुए, कहा कि अगर सराहत खाना नं0 5 की वर्णित सम्पत्ति किसी कारण वश दोषी पाई गई, या मोकिर अलैहा को दखल से बेदखल हो जाना पड़े, तो उसकी सारी जिम्मेदारी वो जवाबदेही मनमोकिर वो मुवक्किलगण वो वारिसान वो कायम मोकायमान कि होगी, उस समय मोकिर अलैहा को पुरा हक वो दावा होगा कि कुल जरसम्मन मनमोकिर वो मुवक्किलगण के नामी या बेनामी चल या अचल सम्पत्ति से मय सूद तावान हर्जा खर्चा के साथ वसूल वो बेबाक कर लेवेगीं, जिसमें मनमोकिर वो मुवक्किलगण वो वारिसान वो कायम मोकायमान को कोई उजूर वो [illegible] नहीं होगा, अगर इसके खिलाफ़ ख्वाह कुदामी वारिसान कायम मोकायमान किसी उन्वान वो ब्यान से किसी किस्म का दावा वो उजुर बनिस्बत जायदाद साथ मोकिर अलैहा के पेश करें तो बामुकाबले वसीका बैय हाजा तमाम रद्द वो बातील वो नजायज मुतसौवर होगा वो समायत किसी अदालत के न होगी ।

इस वास्ते मनमोकिर वहैसियत मुख्तार आम बहालत सेहत जात: वो सबात अक्ल वो बदुरूस्तगी होश वो हवास में वो बेला दैन जब्र वो दबाब के वो नाजायज किसी दुसरो के डेराने धमकाने बहलाने वो फुसलाने बल्कि महज अपने खुशी वो ख्वाइश से, वो स्वस्थचीत अवस्था में अपने सभी प्रकार के नफा वो नुकसान समझ बुझकर बनाम वो बहक मोकिर अलैहा खाना नं0-2 के निर्विवाद विक्रय पत्र का निष्पादन कर दिया, वो केवाला बैयना कबालामा लिख दिया, कि समय पर काम आवे, वो प्रमाण रहे ।

Scanned by CamScanner

मूल जमीन मालिक का हस्ताक्षर एवं फोटो

प्रमाणित किया जाता है, कि दस्तावेज प्रस्तुत करने के समय मूल जमीन मालिक जीवित है, एवं मेरे जानकारी में अभी तक पावर रद्द नहीं किया गया है, एवं वर्तमान में पावर प्रभावशील है।

तहरीर तारिख :

टंकण

Rakesh Kumar

राकेश कुमार

कुरथौल, परसा बाजार,पटना

प्रारूपकर्ता

मोहन तिवारी

(वसीका नवीस)

अनुज्ञप्ति संख्या- 14/07

साकिन चन्दाचक

कुरथौल,थाना- परसा

बाजार, पटना

es Pvt. Ltd

Scanned by CamScanner

नाम विक्रेता एवं पुरा पता :

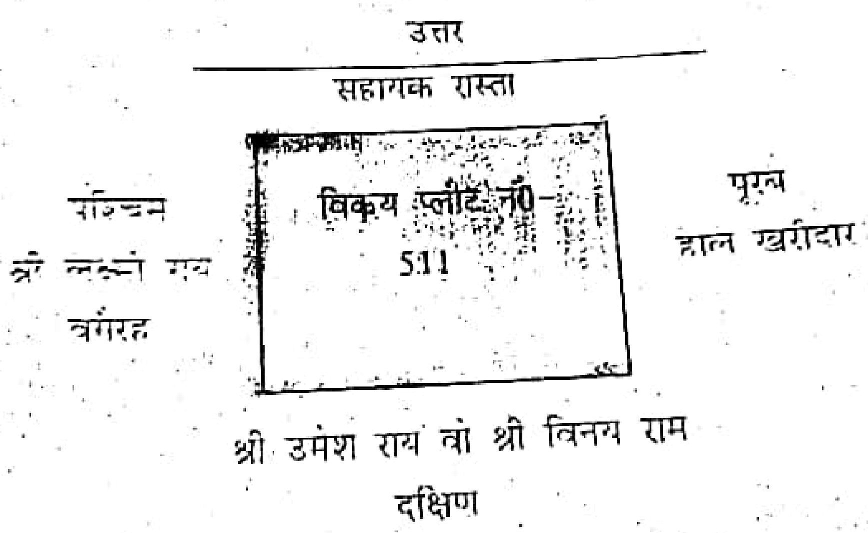
श्री उपेन्द्र कुमार स्व0 भार्गदेव राय, निवासी ग्राम विशुनपुर पकड़ी, थाना बेउर, जिला पटना,

नाम क्रेता एवं पुरा पता :

श्रीमती राजपति देवी जौजे स्व0 भार्गदेव राय, निवासी ग्राम विशुनपुर पकड़ी, थाना- बेउर, जिला पटना,

मवाजी 8 कट्ठा (आठ कट्ठा) मौजा विशुनपुर पकड़ी, थाना- बेउर, जिला पटना के थाना नं0 31 (एकतीस), तौजी नं0- 5342 (पाँच हजार तीन सौ बेयालीस), खाता नं0- 71 (एकहत्तर), वो सर्वे प्लौट नं0- 511 (पाँच सौ ग्यारह) में स्थित है ।

रंगा हुआ प्लौट बिक्री हो रहा है ।




विक्रेता का हस्ताक्षर :

क्रेता का हस्ताक्षर :

Scanned by CamScanner

## ...dorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under [illegible] 5 : duly Stamped ( or exempted from or does not require stamp duty ) under the Indian Stamp [illegible] 1899, Schedule I or I-A, No. '23'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Stamp duty paid under Indian Stamp Act | Rs. 825000/- | | | |
| Addl.Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. 275000/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. | 5000/- |
| | | Amt paid through Bank Challan | Rs. | 1370879/- |

**Registration Fee** (FEE PAID)

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 275000 | 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 | 54 | | |
| B | 0 | H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | | | |
| | | | | | | | | TOTAL- | 275054 | | |

| LLR + Proc Fee | | Service Charge |
|---|---|---|
| LLR | 500 | 275 |
| Proc.Fee | 50 | |
| Total | 550 | |

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 275879

Date: 31/03/2013

Registering Officer
Patna

### Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Sunday, 31st March 2013 by Upendra Kumar (Agent) S/O-Late Dharmadev Rai by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:31/03/2013

### Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Sanjay Kumar' age '30' Sex 'M', 'S/O-Mohrai Rai', resident of 'Vishunpur Pakri, Patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Of...
P...

Date : 31/03/2013

### Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 257 on pages on 384 -394 , for the year 20... stored in CD volume No. CD-40 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering...

Date : 31/03/2013

Token No. : 12813 Year : 2013 S.No. : 12267 SCORE Ver.3.0 Deed No . :

Grihvatika Homes Pvt. Ltd.
Director

Scanned by CamScanner

भारतीय गैर न्यायिक

पचास रुपये ₹.50

FIFTY RUPEES Rs.50

सत्यमेव जयते

INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

L 660172

सिद्धनाथ गुप्ता
मुद्रांक विक्रेता, समाहरणालय, प

Grihvatika Homes Pvt. Ltd.

Director

प्रमाणित छाया प्रति

पटना

Scanned by CamScanner

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR 028145

## Summary of Endorsement

The document was presented for registration [illegible] on the [illegible] of August 2010, by Nilima [illegible]

Stamp duty of Rs. 600/- and other fees of Rs. [illegible] has been paid in [illegible].

The document was found admissible. The name, 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. 6519 in Book No. 4, Volume No. 47 on pages from 134 to 139 and has been preserved in total 6 pages in CD No. 8 , Year 2010.

Signature with date

Date : 24/08/2010 Token No. : 28248 / 2010

(Ajay Krishna Mishra)

Registering Officer, Patna

मोख्तारनामा

**(DEED OF POWER OF ATTORNEY)**

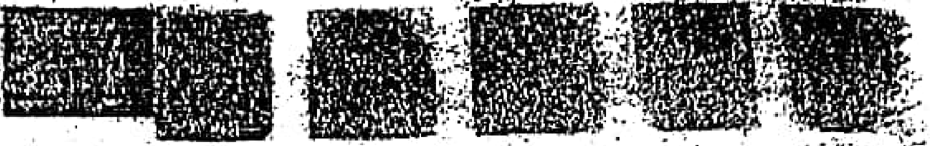
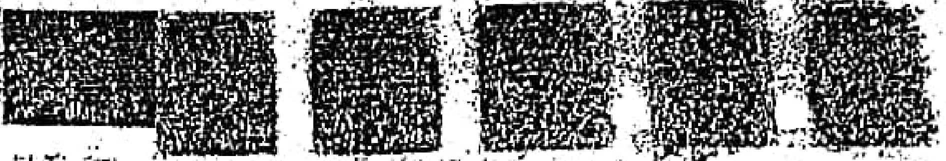
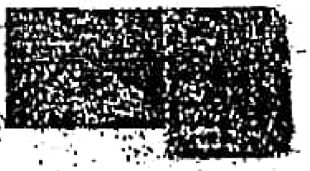
1. लेख्यकारिणीगण का नाम एवं पता:-

(i) श्रीमती निलीमा सिन्हा पति- श्री अनिल कुमार सिन्हा, निवासी महल्ला- पार्क रोड, कदम कुआँ, थाना- कदम कुआँ, जिला- पटना,

V

Token No.: 20348

Deed No : 3819 of 2010

| Type & Status of Party | Name of Party | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Agent | Upendra Kumar<br>Upendra Kumar 24/8/10<br>Signature of Party | | | | | | |
| Presented by Self | Nilima Sinha<br>Neelima Sinha 24-8-10<br>Signature of Party |  | | | | | |
| Principal | Meenu Sinha<br>24-8-10<br>Signature of Party |  | | | | | |
| Principal | Nilima Sinha<br>Neelima Sinha 24.8.10<br>Signature of Party | | | | | | |
| Identifier | Sanjay Kumar<br>संजय कुमार 24/8/10<br>Signature of Party |  | | | | | |

Grihvatika ...

Anil Kumar Director

(ii) श्रीमती मीनू सिन्हा पति- श्री सुशील कुमार सिन्हा निवासी मुहल्ला- उत्तरी एस.के. पुरी, थाना- एस.के. पुरी, जिला- पटना, भारतीय नागरिक।

2. लेख्यधारी का नाम एवं पता:-

श्री उपेन्द्र कुमार पिता- धर्मदेव राय, निवासी- बिसुनपुर पकड़ी, थाना- बेउर, जिला- पटना, भारतीय नागरिक।

3. लेख्य प्रकार:-

मोख्तारनामा (पावर ऑफ एटर्नी)

4. लेख्य मूल्य:- X X X X

5. लेख्य सम्पत्ति जिसको बिक्री करना है का विवरण:-

यह आवासीय भुखण्ड जिसका कुल क्षेत्रफल- 41.625 डिसमील (एकतालीस दशमलव छः दो पांच डिसमील) जो मौजा- बिसुनपुर पकड़ी, राजस्व थाना- फुलवारी शरीफ, सम्प्रति थाना- बेउर, जिला- पटना के थाना नं०- 31 (इकतीस), तौजी नं०- 5342 (पांच हजार तीन सौ बयालीस), खाता नं०- 71 (इकहत्तर), प्लॉट नं०- 511 (पांच सौ ग्यारह) में स्थित है, यह लेख्य सम्पत्ति जिला निबंधन कार्यालय, पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है तथा पटना नगर निगम क्षेत्र के बाहर है, जिसका वार्षिक लगान मो०- 2 रूपया अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी फुलवारी शरीफ के माध्यम जमाबंदी नं०- 13/1 पर भुगतान किया जाता है, जिसका चौहद्दी निम्नवत् है:-

चौहद्दी

| | | |
|---|---|---|
| उत्तर | - | सहायक सड़क |
| दक्षिण | - | श्री उमेश राय, श्री विनय राम, श्री नरेश प्रसाद एवं श्री चन्दन पाण्डेय का मकान |
| पूरब | - | हाल खरीदार |
| पश्चिम | - | श्री लक्ष्मी राय वगैरह, श्री अखिलेश राय, श्री रामदयाल राय एवं श्री दुयाली राय |

लेख्य सन्दर्भ

यह कि लेख्य सम्पत्ति लेख्यकारिणी को उनकी दादी श्रीमती रामरचना देवी जौजे- स्व० नखोदा सिंह, निवासी- दशरथा, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना ने

Scanned by CamScanner

वसीयतनामा दिनांक- 16.01.1989 द्वारा दान स्वरूप दिया था। श्रीमती रामरचना देवी के मरणोपरान्त माननीय अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश- 2, पटना द्वारा प्रोबेट केस नं०- 120/ 97 दिनांक- 09.07.2002 द्वारा लेख्य सम्पत्ति लेख्यकारिणीगण के पक्ष में प्रोबेट ग्रान्ट हुआ। तब से लेख्यकारिणीगण लेख्य सम्पत्ति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुये सरकार को लगान भुगतान कर अपने नाम से मालगुजारी रसीद कटाते चले आ रहे है। इस प्रकार लेख्यकारिणीगण पावर ऑफ एटर्नी करने का पूर्ण अधिकार धारित करते है, जिसके निमित्त इस विलेख का निष्पादन करते है।

यह कि लेख्यकारिणीगण अपने-अपने कार्य में बहुत व्यस्तता के कारण खाना संख्या- 5 में अंकित लेख्य सम्पत्ति को बिक्री करने एवं बिक्री की बात-चीत करने में काफी असुविधा होती है जबकि लेख्यकारिणीगण जल्द से जल्द खाना संख्या- 5 की सम्पत्ति बिक्री करना चाहते है। इसलिए लेख्यकारिणीगण, श्री उपेन्द्र कुमार (लेख्यधारी) को अपना मोख्तारेआम (एटर्नी) नियुक्त करते है और उन्हें निम्नलिखित बिक्री कार्य करने हेतु प्राधिकृत करते हैं।

(1) यह कि खाता नं०- 71, प्लॉट नं०- 511 लेख्य सम्पत्ति के बिक्री के सम्बन्ध में जो भी कानुनी नियमानुसार पैरवी करनी हो। इसके लिए शपथ-पत्र, वकालतनामा, पैरवी के लिए वकील नियुक्त आदि कार्य लेख्यधारी (एटर्नी) अपने हस्ताक्षर से करेंगे।

(2) यह कि खाता नं०- 71, प्लॉट नं०- 511 लेख्य सम्पत्ति के बिक्री के सम्बन्ध में विक्रय-पत्र सम्बंधी दसतावेज लेख्यधारी (एटर्नी) अपने हस्ताक्षर से निष्पादित करेंगे। लेख्यधारी उक्त दस्तावेज को निबंधन पदाधिकारी के समक्ष दाखिल करेगे एवं अपने हस्ताक्षर का एकरार सक्षम पदाधिकारियों के समक्ष करेंगे एवं बिक्री दस्तावेज के निबंधन संबंधी सभी कार्य लेख्यधारी (एटर्नी) करेंगे।

(3) यह कि खाता नं०- 71, प्लॉट नं०- 511 वर्णित सम्पत्ति के निबंधन संबंधी सभी कागजात, शपथ-पत्र, डिक्लेरेशन एवं हर जगह लेख्यकारिणीगण के बदले लेख्यधारी (एटर्नी) हस्ताक्षर करेंगे या इनके कार्यो के संबंध में जो भी जरूरत होगी वह सभी

Scanned by CamScanner

कार्य लेख्यकारी के बदले लेख्यधारी (एटर्नी) करेंगे।

(4) यह कि निबंधन के पश्चात् जो चिरकुट मिलेगा, उस पर हस्ताक्षर करने का अधिकार भी लेख्यधारी (एटर्नी) को होगा।

(5) यह कि खाना संख्या-: 5 में वर्णित सम्पति जो खाता नं०- 71, प्लॉट नं०- 511 के विक्री के सम्बन्ध में लेख्यधारी (एटर्नी) के द्वारा कानुनी नियमानुसार किया हुआ कार्य लेख्यकारिणीगण का किया हुआ कार्य समझा जायेगा।

(6) यह कि लेख्यकारिणीगण को इस लेख्य सम्पत्ति के बदले में किसी प्रकार का कोई प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ है।

(7) यह कि लेख्यकारिणीगण पूर्ण स्वेच्छा से वसीका मोख्तारनामा लेख्यधारी को लिख दिया एवं अपना हस्ताक्षर बना दिया।

गवाहों का हस्ताक्षर:-

1. संतोष कुमार पिता / मोहनप्रसाद ग्राम पकड़ी थाना / बेऊर पटना/

2. रामनारायण सिंह पिता स्व० पूरन सिंह ग्राम - कुरकुरी पो०+था० फुलवारी शरीफ, जिला - पटना / 24/8/2010

लेख्यकारिणीगण का हस्ताक्षर

1. निलिमा सिन्हा। 24.8.10

Neelima Sinha

2. Prin Anil 24.8.10

लेख्यधारी का हस्ताक्षर

Upendra Kumar. 24/8/10

प्रारूप तैयार किया

मुद्रित किया :-

(मुकेश प्रसाद)

समाहरणालय अधिवक्ता संघ, पटना।

Adv. 24.8.10

श्री उपेन्द्र नारायण सिन्हा

अधिवक्ता

"चैम्बर" समाहरणालय अधिवक्ता संघ,

पटना।

...ika Homes Pvt. Ltd.

Director

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. 48. Also admissible under section 26(n) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act Rs. 500
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs.

Amt. paid by N.J. Stamp Paper- Rs. 500
Amt. paid through Bank Challan- Rs. 454

Registration Fee

| FEE PAID | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 0 C | | | | | |
| A8 | 0 D | 0 H1b | | | | |
| A9 | 0 DD | 0 H2 | 0 Ka1 | 0 Lii | 0 | |
| A10 | 0 E | 0 I | 0 K1b | 0 Liii | 0 | |
| B | 0 H1a | 250 J1 | 0 K1c | 0 Mb | 0 | |
| | | 0 J2 | 0 K2 | 0 Na | 54 | |
| | | | 0 LI | 0 | | |

| LLR + Process Fee | | Service Charg |
|---|---|---|
| LLR | 0 | |
| Proc. Fee | 0 | 160 |
| Total- | 0 | |

TOTAL- 304
Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. 454

*Date :* 24/08/2010

*Registering Officer*
*Patna*

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office Patna on Tuesday 24th August 2010 by Nilima Sinha W/O-Sri Anil Kumar Sinha by profession House Wife ...

Signature / L.T.I. of Presentant Date 24/08/2010

*Registering Officer*
*Patna*

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those executants and identified by the person ( Identified by Sanjay Kumar age ..... Sex M son/daughter of S/O-Sri Mohrai Rai resident of Vishunpur Pakr,Beur,Patna. ) whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

*Registering Officer*
*Patna*

*Date : 24/08/2010*

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book No. 4 Volume No. 47 on page no. 134 - 139 for the year 2010 and stored in CD Volume.No.CD-8 year 2010. The document no. is printed on the front Page of the document.

*Registering Officer*
*Patna*

*Date :* 24/08/2010

Token No. 26248 Year - 2010 Sl.No. 625791 SCORE Ver 2.1 Deed No. 3619 NIC-Bihar

Gdhyatika ... Kamari...... Director

Scanned by CamScanner

Serial No. 15295 Book No. :- 1 Deed No. 14776

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR 505576

Serial No. 15295 क्रमांक सं० तिथि Deed No. 14776

क्रेता का नाम एवं पता

**Govt. of Bihar**

**District Registry Office, Patna**

**Summary of Endorsement**

This document was presented for registration on 04/05/2013 by Rajpati Devi
A Stamp Duty of Rs. 264000/- and other Fees of Rs. 904/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. 14776 in Book No. 1, Volume No. 322 on pages from 349 to 368 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 50 / Year 2013

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

Date: 04/05/2013 Token No: 15739 /2013

SCANNED

GRIH VATIKA HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

Agriwatika Homes Pvt. Ltd.
Director

## उन्नयन मनोबंध
## (Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 04.05.2013 को श्रीमती राजपति देवी जौजे स्व० धर्मदेव राय, निवासी ग्राम एवं पोस्ट- विशुनपुर पकडी, थाना- बेउर, 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।

Scanned by CamScanner

## District Registry Office,Patna

...n Number 15739 | Reg. Year 2013 | Serial Number 15295 | Deed Number 14...

| ...esType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Litt... |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ...resented ...y | Rajpati Devi<br>...ig. राजपति देवी | | | | | | |
| ...aimant | Ranjit Kumar Jha(Dir)<br>Ranjit K. Jha | | | | | | |
| ...tified | Upendra Kumar<br>Upendra Kumar 4/3/13 | | | | | | |
| ...tant | Rajpati Devi | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |



Scanned by CamScanner

चले आ रहे है इस प्रकार लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध मे 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. सी./फुलवारीशरीफ 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 हैं कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह

VATIKA HOMES PVT. LTD.
Director

Scanned by CamScanner

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./ फुलवारीशरीफ नगर परिषद द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 40 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 60 प्रतिशत तथा पार्किंग, फ्लैट का 60 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 40 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 शर्तो और बन्धंणों के साथ 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 शर्तो 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

GRIH VATIKA HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

Scanned by CamScanner

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./फुलवारीशरीफ 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./फुलवारीशरीफ 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, 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 पी.एम.सी./फुलवारीशरीफ 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 सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 06 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 04 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 अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं

Director
Anu Kumari
Rajeev Kumar
4/5/13

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 60 प्रतिशत पह 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 विक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 40 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 60 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 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 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./फुलवारीशरीफ नगर परिषद् और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो 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 :-

GRIH VATIKA HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

Grihvatika Director

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 उन्हें जमा करना।

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

C. पानी, विजली 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, वचाव 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 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 रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

Director

Scanned by CamScanner

H. 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 पुष्प वाटिका से न हो।

I. 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 60 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 बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

J. 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 चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी./फुलवारीशरीफ नगर परिषद्** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

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 नहीं 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 व्यवस्था नही चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी

GRIH VATIKA HOMES PVT LTD.
DIRECTOR

...ka Homes Pvt. Ltd.
Direc...

Scanned by CamScanner

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 नही करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटाने 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 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

Scanned by CamScanner

अनुसार इमारत के निर्माण मे लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 60 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 "*पुष्प वाटिका*" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "*पुष्प वाटिका*"' होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./फुलवारीशरीफ नगर परिषद् एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के 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 शूल्क एक लाख रूपये प्रति माह या अनुबंध I-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 है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो 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 जेब्र खर्च/शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

GRIH VATIKA HOMES

Scanned by CamScanner

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 विपति 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./फुलवारीशरीफ नगर परिषद् 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 कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी/ फुलवारीशरीफ नगर परिषद् की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त पुष्प वाटिका 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, आदेर

GRIH VATIKA HOMES PVT LTD.
DIRECTOR
Director

Scanned by CamScanner

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./फुलवारीशरीफ नगर परिषद् 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 खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

## अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- बिशुनपुर, सर्वे थाना- फुलवारीशरीफ, सम्प्रति थाना- बेउर, जिला- पटना के थाना नं. 31 (इक्कतीस), तौजी नं.- 5342 (पांच हजार तीन सौ बेयालीस), खाता नं. 71 (इकहत्तर), सर्वे प्लौट नं. 511 (पांच सौ ग्यारह), एराजी 24 डिसमिल है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

### चौहद्दी

| | | |
|---|---|---|
| उत्तर | :- | सहायक सड़क |
| दक्षिण | :- | श्री उमेश राय, श्री विनय राम, श्री नरेश प्रसाद एवं श्री चन्दन पाण्डेय का मकान |
| पूरब | :- | हाल खरीदार |
| पश्चिम | :- | श्री लक्ष्मी राय वगैरह, श्री अखिलेश राय, श्री राम दयाल राय एवं श्री बुटाली राय |

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2012-13 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं. 565 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,32,00,000/- (एक करोड़ बत्तीस लाख) रूपया है।

Grihvatika Homes Pvt. Director

## अनुसूची 11

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 ईट

परिसज्जा :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें वहरी तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

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 साधारण से नीचे का नही होगा।

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

फर्श :- संगमरमर या जोंनसन या कजरीया का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बालकोनी :- प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स

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

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

अतिरिक्त सुविधायें:- मुख्य दरवाजे पर नेम प्लेट प्रति फ्लैट, लेटर बॉक्स, नेम प्लेट, लाईसेंस, कैमरस में सी.सी, टी.वी. कैमरा।

Director

Scanned by CamScanner

## अनुसूची III

अन्य विशेष सुविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगे:-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनी रहित जनरेटर।
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।
7. जॉगिंग ट्रैक, कॉमन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किंग।

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।

**गवाहगण: -**

1. Upendra Kumar
S/o Late Dharamdeo Rai
Vill+P.O.- Bishunpur Pakri
P.S.- Beur, Patna. 800002.
4/5/13

गायत्री देवी
8/4/13

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

GRIH VATIKA HOMES PVT. LTD.
Ranjeet Kr. Jha 4/5/13
DIRECTOR

2. Lakshmi Kumar
S/o. Late Dharamdeo Rai
Vill+P.O. Vishunpur Pakri
P.S. Beur
Patna

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Krishna Sinha
Adv 4/5/13

मुद्रित किया:-

(मुकेश प्रसाद)

समाहरणालय अधिवक्ता संघ,

पटना।

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

Grihvatika Homes
Director

Scanned by CamScanner