Serial No. 7483 Circle:-:Hajipur Book No. :- 1 Deed No. 7372

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 7483 Deed No. 7372

रीतेश कुमार सिंह
स्टाम्प वेण्डर, रजि0 ऑफिस
हाजीपुर (वैशाली)
ला0नं0-1/1999/2000

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, हाजीपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **04/10/2019** को **Rajratan Kumar** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **566280** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **20500** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **7372** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **133** के पृष्ठ सं0 **76** से **90** तक **CD 21** में आज निबंधित एवं कुल **15** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

निलेश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– **04/10/2019** टोकन नं. 7826 / 2019

LEMON INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक **13.03.2019** को **श्री राजरतन कुमार (Rajratan Kumar)** उम्र 48 वर्ष पिता स्व0 बाबुलाल सिंह पेशा व्यवसाय निवासी मोहल्ला चकवारा, 57 / 18 सरस्वती निवास किसान भवन, वार्ड नं0 30, नगर थाना एवं पोस्ट हाजीपुर, जिला वैशाली बिहार, राष्ट्रीयता भारतीय। जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल

प्रथम पक्ष

जिला निबंधन कार्यालय

Raj Ratan Kumar
04/10/19

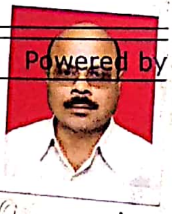
Scanned with CamScanner

District Registry Office,Hajipur

Token Number 7826	Reg. Year 2019	Serial Number 7483	Deed Number 7372

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig. Amrendra 04/10/19	Amrendra Prasad Singh (Director)						
Presented By Sig. Raj Ratan Kumar 04/10/19	Rajratan Kumar						
Presented By Sig. Raj Ratan Kumar 04/10/19	Rajratan Kumar						
Executant Sig.	Rajratan Kumar	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Identified By Sig. बिन्देश्वर राय 4/10/19	Bindeshwar Rai						

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 1800sop009



Raj Ratan Kumar

04/10/19

Scanned with CamScanner

होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। मो0 9431026062 Pan - AFHPK6907N

एवं

लेमन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर, कॉरपोरेशन लिमिटेड (Lemons Infrastructrue Corporation Ltd.) निबंधित कार्यालय – 301, देवेन्द्र प्लाजा, महेश नगर, पटना, 800023 जो कम्पनी एक्ट के अन्तर्गत संस्थापित है जिसका कॉर्पोरेट पहचान नं0 CIN - U45201 BR2012PLC017975 है द्वारा निदेशक श्री अमरेन्द्र प्रसाद सिंह (Amrendra Prasad Singh) उम्र 34 वर्ष पिता श्री अरूण कुमार सिंह पेशा व्यवसाय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिसे आगे डेवेलपर के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि शामिल हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित किया जाता है। मो0 9430043232 Pan - AACCL2540F

यह कि जमीन मालिक मोहल्ला – रामभद्र (दक्षिण), थाना नगर हाजीपुर, जिला वैशाली थाना नं0 181, सर्वे वार्ड नं0 18 जिसका खाता, खेसरा का पूर्ण विवरण विलेख के अन्त मे दर्ज है जिसका रकवा – 60.489 डिसमिल यानि .2518 हैक्टर है जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 2,83,12,000 (दो करोड़ तेरासी लाख बारह हजार) रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा मे चले आते हैं वो है जिसका जमाबन्दी नं0 2210 जमीन मालिक के नाम पर दर्ज है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है जो लेख्यकारी का मौरूसी सम्पत्ति है जिसपर लेख्यकारी ने अपना स्वामित्व पाया है वो इस विलेख के अनुसूचि में वर्णित सम्पति पर जमीन दखल कर पूर्ण स्वामी के रूप में किसी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

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।

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

Scanned with CamScanner

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 बंधनो पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **हाजीपुर नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** 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 सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति 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।

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 **हाजीपुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची– III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ 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 बन्धनोके साथ अंकित किया गया।

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

Raj Ratan Kumar
04/10/19

Scanned with CamScanner

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 हैं उन शर्तो और बन्धनो पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– II 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 **हाजीपुर नगर परिशद** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **हाजीपुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** 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 **हाजीपुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक आपदा 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 अलग–अलग चार चरणों में **छः वर्ष** की होगी प्रतयेक चरण में निर्मित ब्लॉक में प्रतिशत के अनुकुल जमीन मालिक को Position देते जायेंगे और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छः** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **हाजीपुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी 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 करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो 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 पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक 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।

15. 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 **हाजीपुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देष्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

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

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR
04/10/19

Raj Ratan Kumar
04/10/19

Scanned with CamScanner

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।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंषिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉ 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 इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement 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 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR
04/10/19

Raj Ratan Kumar
04/10/19

निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

Scanned with CamScanner

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 जो जमीन मालिक के सहमति से होगी वो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग–अलग नक्शा बनाकर और अगल–बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ जमदमउमदजे पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

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 बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को **हाजीपुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

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

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित 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।

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.

DIRECTOR

Scanned with CamScanner

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था 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 नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

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

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में उन्नयन मनोबन्ध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बषर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुश्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

18. 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।

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "लेमन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर, कॉरपोरेशन लिमिटेड" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"Lemons Pious City"** होगा जिसके अन्दर ब्लॉके के नामों का

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

Scanned with CamScanner

चयन जमीन मालिक के सुझाव से किया जायेगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **हाजीपुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** 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 शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर पालिका या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

20. 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 हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

21. 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।

22. **हाजीपुर नगरपरिषद** 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 आपदा 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।

23. 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।

24. डेवेलपर **हाजीपुर 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।

25. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), electricity, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **हाजीपुर नगर परिषद** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR
04/10/19

Rajlakshmi
04/10/19

Scanned with CamScanner

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 जवाब़देह नहीं होंगे।

27. प्रस्तावित इमारत **हाजीपुर 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 हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवष्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जिसका मोहल्ला – रामभद्र, थाना नगर हाजीपुर जिला वैशाली रकवा 60.489 डिसमिल थाना नं0 181, सर्वे वार्ड नं0 18, खाता नं0 548 खेसरा नं0 592/2399 रकवा – 24.784 डी0 यानि .1003 हैक्टर मालियत – 1,16,00,000 वो खेसरा नं0 591 रकवा – 10.007 डी0 यानि .0405 हैक्टर मालियत – 46,84,000 रूपया वो खाता नं0 327 खेसरा नं0 588/2361 रकवा – 13.096 डी0 यानि .0530 हैक्टर मालियत – 61,30,000 रूपया वो खाता नं0 287 खेसरा नं0 588/2362 रकवा – 12.602 डी0 यानि .0510 हैक्टर मालियत – 58,98,000 यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय हाजीपुर तथा जिला निबंधन कार्यालय हाजीपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी –

उत्तर :– नगरपालिका सड़क

दक्षिण :– स्व0 रामाश्रय राय वगैरह

पूरब :– धीरेन्द्र कुमार

पश्चिम :– निज वो स्व0 मौजीलाल साह

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं. – 281** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 2,83,12,000 /– (दो करोड़ तेरासी लाख बारह हजार) रूपया है।

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

Scanned with CamScanner

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :– नगरपरिषद द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य:– नगरपरिषद द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ISI मार्क कम्पनी), सोन बालू एवं मसाला एवं सरिया अच्छी क्वालिटी का होगा।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें पुट्टी होगी।

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

खिड़कियॉ :– जमीन मालिक के अनुसार या Alluminium Frame के फ्रेम में पूर्णतः शिशे वाली 4 mm Glass खिड़कियॉ।

फर्श :– संगमरमर या ISI MARK का टाइल्स ग्रे सिमेंट में 2x2 साइज का 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 उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा।

रसोई घर :– हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24″ उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:–मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी. सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

लिफ्ट :– छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य ISI Certified कम्पनी का लिफ्ट

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विषेशताएं :–

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 सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्षन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तॉबे का तार होगा।

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

गवाहगणः–

1. देवाधर राय
स्व० रामनिहोरा राय
महेन्द्रू नगर रोड 3 ए
पटना।

Raj Ratan Kumar
04/10/19

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. मालमोहन राय
4-10-2019
पिता श्री महेश्वर राय
ग्राम रामपुर मालीपुर
हाजीपुर वैशाली
9801738623

(Stamp: जिला निबंधन कार्यालय ... (हाजीपुर))

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.

Amrendra
04/10/19 DIRECTOR

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Scanned with CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	566240/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	585780/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
A10	0	E	1000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			TOTAL-	1000

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 1500

Registering Officer
Hajipur

Date: 04/10/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Hajipur on Friday, 04th October 2019 by Rajratan Kumar Late Babulal Singh by profession Others. Status - Executant

Raj Ratankumar

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:04/10/2019

Registering Officer
Hajipur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Bindeshwar Rai ' age '55' Sex 'M', 'Ramnihora Rai ', resident of 'Mahesh Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Hajipur

Date : 04/10/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Hajipur in Book 1 Volume No. 133 on pages on 76 -90, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-21 year 2019. The document no. is printed on the Front Page of the document

Registering Officer
Hajipur

Date : 04/10/2019

Token No. : 7826 Year : 2019 S.No. : 7483 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 7372

SCANNED

Naveen

Serial No. 7477 Circle:-:Hajipur Book No. :- 1 Deed No. 7370

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR Serial No. 7477 Deed No. 7370 AD 326103

शैलेश कुमार सिंह
स्टाम्प भण्डार, रजि०ऑ०
हाजीपुर (वैशाली)
ला०नं०-1/1999/2000

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, हाजीपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **04/10/2019** को **Dhirendra Kumar** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमे रू0 **536600** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **20500** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **7370** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **133** के पृष्ठ सं0 **50** से **64** तक **CD 21** में आज निबंधित एवं कुल **15** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

नितेश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– **04/10/2019** टोकन नं. 7825/2019

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक **30.03.2019** को **1. श्री धीरेन्द्र कुमार (Dhirendra Kumar)** उम्र 46 वर्ष मोबोईल – 9608213230, Pan - ATAPK0971D वो 2. श्री मधुकान्त सिन्हा **(Madhukant Sinha)** उम्र 43 वर्ष मोबाईल – 9006038451 Pan - KGPPS4889N

ह0 प्रथम पक्ष

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली

District Registry Office,Hajipur

Token Number 7825 | Reg. Year 2019 | Serial Number 7477 | Deed Number 7370

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Amrendra Pd. Singh (Director) Amrendra 04/10/19						
Claimant Sig.	Lemons Infrastructure Corporation Ltd.	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
Presented By Sig.	Dhirendra Kumar धीरेन्द्र कुमार 4/10/19						
Executant Sig.	Dhirendra Kumar	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring	X Little
Executant Sig.	Madhukant Sinha मधु कान्त सिंहा 04/10/2019						
Identified By Sig.	Bindeshwar Rai बिन्देश्वर 4-10-19						

धीरेन्द्र कुमार 4/10/19

Scanned with CamScanner

पिता श्री धर्मविजय सिंह पेशा व्यवसाय निवासी मोहल्ला चकवारा, वार्ड नं0 30 नगर थाना एवं पोस्ट हाजीपुर, जिला वैशाली बिहार, 844101, राष्ट्रीयता भारतीय। 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

लेमन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर, कॉरपोरेशन लिमिटेड (Lemons Infrastructrue Corporation Ltd.) निबंधित कार्यालय – 301, देवेन्द्र प्लाजा, महेश नगर, पटना, 800023 जो कम्पनी एक्ट के अन्तर्गत संस्थापित है जिसका कॉर्पोरेट पहचान नं0 CIN - U45201 BR2012PLC017975 है द्वारा निदेशक श्री अमरेन्द्र प्रसाद सिंह (Amrendra Prasad Singh) उम्र 34 वर्ष पिता श्री अरूण कुमार सिंह पेशा व्यवसाय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिसे आगे डेवेलपर के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि शामिल हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित किया जाता है। मो0 9430043232 Pan - AACCL2540F

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

यह कि जमीन मालिक मोहल्ला – रामभद्र (दक्षिण), थाना नगर हाजीपुर, जिला वैशाली थाना नं0 181, सर्वे वार्ड नं0 18 जिसका खाता, खेसरा का पूर्ण विवरण विलेख के अन्त मे दर्ज है जिसका रकवा – 57.327 डिसमिल यानि .2315 हैक्टर है जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 2,68,30,000 (दो करोड़ अड़सठ लाख तीस हजार) रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा मे चले आते हैं वो है जिसका जमाबन्दी नं0 2569 धीरेन्द्र कुमार के नाम पर दर्ज है वो जमाबन्दी नं0 2568 मधुकान्त सिन्हा के नाम पर दर्ज है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है जो लेख्यकारी का मौरूसी सम्पत्ति है जिसका सर्वे खतियान लेख्यकारी के दादा स्व0 रामलखन सिंह के नाम पर दर्ज है जिसपर लेख्यकारी ने अपना स्वामित्व बजरीये बॉट बाखुदहा के पाया है वो इस विलेख के अनुसूचि में वर्णित सम्पति पर जमीन दखल कर पूर्ण स्वामी के रूप में किसी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है।

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 बंधनो पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **हाजीपुर नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** 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 सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति 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।

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 **हाजीपुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची– III में वर्णन के अनुरुप निर्मित होगा।

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।

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

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 बन्धनोके 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 हैं उन शर्तो और बन्धनो पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– II 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 **हाजीपुर नगर परिशद** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **हाजीपुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** 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 **हाजीपुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक आपदा 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 अलग–अलग चार

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

Scanned with CamScanner

चरणों में **छः वर्ष** की होगी प्रतयेक चरण में निर्मित ब्लॉक में प्रतिशत के अनुकुल जमीन मालिक को Position देते जायेंगे और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छः** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **हाजीपुर नगर परिषद/ संबंधित प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी 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 करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। विकासक खाली जमीन को गिरवी नहीं रख सकते हैं वह अपने हिस्से का प्रोजेक्ट लोन ले सकते हैं 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 पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकासक 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।

15. 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 **हाजीपुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देष्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

Scanned with CamScanner

कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

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, 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।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री / lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंषिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियॉं 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।

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

Scanned with CamScanner

G इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / tenement 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 50 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 करें जो जमीन मालिक के सहमति से होगी वो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग–अलग नक्शा बनाकर और अगल–बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड–खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों / जमदमउमदजे पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

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 बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को **हाजीपुर नगर परिषद / सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

16. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

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

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

Scanned with CamScanner

(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 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।

सरकार द्वारा जमीन अधिग्रहण की स्थिति में मालिकाना हक भू–स्वामी का होगा इसमें विकासक की आपत्ति नही होगी।

(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 नहीं हैं।

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

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

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

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

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में उन्नयन मनोबन्ध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बषर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुश्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

18. 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 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।

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "लेमन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर, कॉरपोरेशन लिमिटेड" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "**Lemons Pious City**" होगा जिसके अन्दर ब्लॉके के नामों का चयन जमीन मालिक के सुझाव से किया जायेगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **हाजीपुर नगर परिषद / सक्षम प्राधिकार** 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 शुल्य या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर पालिका या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

20. 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 हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

21. 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।

22. **हाजीपुर नगरपरिषद** 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 आपदा 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।

23. 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।

24. डेवेलपर **हाजीपुर 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।

25. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), electricity, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

Scanned with CamScanner

सेवा आदि शामिल है वे **हाजीपुर नगर परिषद** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

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

27. प्रस्तावित इमारत **हाजीपुर 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 हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवष्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो मोहल्ला – रामभद्र (दक्षिण), थाना नगर हाजीपुर जिला वैशाली रकवा 57.327 डिसमिल थाना नं० 181, सर्वे वार्ड नं० 18, खाता नं० 573 खेसरा नं० 590 रकवा – 10.007 डी० यानि .0405 हैक्टर मालियत – 46,84,000 रूपया वो खेसरा नं० 592 रकवा – 47.320 डी० यानि .01915 हैक्टर यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय हाजीपुर तथा जिला निबंधन कार्यालय हाजीपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी –

उत्तर :– नगरपालिका सड़क

दक्षिण :– स्व० रामाश्रय राय वगैरह वो रामप्रवेश राय

पूरब :– हाल केवालेदार वो लेमन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर कॉरपोरेशन लिमिटेड

पश्चिम :– लेमन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर कॉरपोरेशन लि० वो मौजी लाल साह

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

Scanned with CamScanner

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013–14 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.– 281 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 2,68,30,000 /– (दो करोड़ अड़सठ लाख तीस हजार) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :– नगरपरिषद द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य:– नगरपरिषद द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ISI मार्क कम्पनी), सोन बालू एवं मसाला एवं सरिया उच्च क्वालिटी का होगा।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें पुट्टी होगी।

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

खिड़कियाँ :– जमीन मालिक के अनुसार या Alluminium Frame के फ्रेम में पूर्णतः शिशे वाली 4 mm Glass खिड़कियाँ।

फर्श :– संगमरमर या ISI MARK का टाइल्स ग्रे सिमेंट में 2x2 साइज का 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।

रसोई घर :– हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:–मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी. सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.
DIRECTOR

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

लिफ्ट :— छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य ISI Certified कम्पनी का लिफ्ट

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विषेशताएं :—

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 सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्षन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तॉबे का तार होगा।

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

गवाहगण:—

1. शेखर राय, स्व. रामविहारी राय, नगर रोड 34, पटना

धीरेन्द्र कुमार 4/10/19

मधु कान्त सिन्हा

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

08/10/2019

LEMONS INFRASTRUCTURE CORPORATION LTD.

04/10/19

DIRECTOR

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

2. लाल मोहन राय, पिता श्री महेश राय, ग्राम रामभद्र भालीपुर, हाजीपुर वैशाली
9801738673 – 4-10-019

जिला निबंधन कार्यालय वैशाली (हाजीपुर)

Scanned with CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	536600/-	
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	556100/-

FEE PAID

Registration Fee

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

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

Date: 04/10/2019

Registering Officer
Hajipur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Hajipur on Friday, 04th October 2019 by Dhirendra Kumar Sri Dharmvijay Singh by profession Others. Status - Executant

धीरेन्द्र कुमार

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:04/10/2019**

Registering Officer
Hajipur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Bindeshwar Rai ' age '55' Sex 'M', 'Ramnihora Rai ', resident of 'Mahesh Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Hajipur

Date : 04/10/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Hajipur in Book 1 Volume No. 133 on pages on 50 -64, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-21 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Hajipur

Date : 04/10/2019

Token No.: 7825 Year : 2019 S.No. : 7477 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 7370

SCANNED
Naveen
(NAVIN KISHORE)
Computer Operator

Scanned with CamScanner