Serial No. :- 8373 Circle :- Danapur Book No. :- 1 Deed No. :- 8160

Serial No. :- 8373 Deed No. :- 8160

1

Govt. of Bihar
Sub-Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **28/10/2024** by **Badri Lal.** A Stamp Duty of **Rs. 330800/-** Registration Fee of **Rs. 20000/-** and other Fees of **Rs. 500/-** have 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.

This document has been registered as Deed No. **8160** in Book No. **1** Volume No. **192** on pages from **225** to **246** and has been preserved in total **20** page in database.

28/10/2024 Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, **Danapur**

Date : 28/10/2024 Application No. : 240500041185

रॉक सूची खेसरा पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया।
28/10/2024
हस्ताक्षर

43
28/10/24

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 28/10/2024 को

दस्तावेज जाँचा
28/10/2024
लिपिक

Badri lal
28/10/2024

Scanned by.....

Sub-Registry Office, Danapur (2802)

Application No	240500041185	Registration year	2024	Serial No	8373	Deed No	8160

Details Captured By Office							Details from UIDAI (if Consent Yes)	
Party Details	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	Aadhaar Photo	eKYC Detail
Party Type : Executant **Name :** Badri Lal **Sign & Date** Badri Lal 28/10/2024								**Name :** Badri Lal **Date & Time :** 28/10/2024 01:34 PM **Aadhaar :** ********4368
Party Type : Executant **Name :** Prashant Prasoon **Sign & Date** 28/10/2024								**Name :** Prashant Prasoon **Date & Time :** 28/10/2024 01:29 PM **Aadhaar :** ********1667
Party Type : Executant **Name :** Pratyush Prasoon **Sign & Date** 28/10/2024								**Name :** Pratyush Prasoon **Date & Time :** 28/10/2024 01:31 PM **Aadhaar :** ********1004
Party Type : Claimant **Name :** Rajan Singh Authorized By Rajan Buildcon Pvt Ltd (Organisation) **Sign & Date** Rajan 28/10/2024								**Name :** Rajan Singh **Date & Time :** 28/10/2024 01:32 PM **Aadhaar :** ********8492
Party Type : Identifier **Name :** Arvind Kumar **Sign & Date** Arvind Kumar 28/10/24							N/A	
Party Type : Attesting Witness **Name :** Pravin Kumar **Sign & Date**	N/A						N/A	



Badri Lal
28/10/2024



(1) **श्री बद्री लाल** उम्र 76 वर्ष पिता स्व0 जय किशुन राय, साकिन– रघुरामपुर चॉदमारी, पोस्ट– चॉदमारी, थाना– शाहपुर, जिला– पटना, वर्तमान साकिन– मैनपुरा, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना, नागरिकता– भारतीय आधार नं0–3559 7694 4368 मो0 9199365931

(2) **श्री प्रशान्त प्रसून** उम्र 34 वर्ष

आधार नं0–4173 5840 1667



(3) **श्री प्रत्यूष प्रसून** उम्र 32 वर्ष

आधार नं0–8901 0371 1004 मो0 9097780750

दोनो के पिता डॉ0 प्रवीन कुमार, साकिन वो पोस्ट– तिसखोरा, थाना– नौबतपुर, जिला– पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिसे प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

राजन बिल्डकॉन प्रा0 लि0 जिसके निर्देशक श्री राजन सिंह पिता श्री नवल किशोर सिंह साकिन– सगुना मोड़ बेली रोड, पोस्ट– दानापुर कैन्ट, थाना– दानापुर, जिला– पटना, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या– U45200BR2008PTC014045 द्वारा **जिसके निदेशक श्री राजन सिंह** पिता श्री नवल किशोर सिंह साकिन– सगुना मोड़, थाना– दानापुर, जिला– पटना, आधार नं0– 7934 5246 8492 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। Mob.No. 8051100800

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director
28/10/2024

28/10/2024

28/10/2024

Badri Lal
28/10/2024

यह कि जमीन मालिक मौजा– **मैनपुर शंकर**, थाना– दानापुर, जिला– पटना के थाना नं0– 24, तौजी नं0–5234, खाता नं0– 39 (उनचालीस) सर्वे प्लौट नं0– 208 (दो सौ आठ) का अंश, वार्ड न0 10 अन्दर नगर परिषद दानापुर निजामत जिसका क्षेत्रफल– 3 कट्ठा 5 धूर यानि 4424.0625 वर्गफीट यानि 10.156 डीसमल पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है। जमाबन्दी न0 2602 एवं 2873 जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के कंडिका 5 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि इस विलेख में वर्णित सम्पति जमीन मालिक नं0–1 बद्री लाल ने दिनांक 23–07–2003 ई0 को नविस्ते श्री रविन्द्र नाथ मंडल वो श्री पंकज कुमार दोनो के पिता श्री किशोर महतो वो श्रीमती चिन्ता देवी पति श्री किशोरी महतो साकिन– ताराचक, पोस्ट वो थाना– दानापुर, जिला– पटना से एराजी 1 कट्ठा 15 धूर बैय खरीद किये है । जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 129, पेज नं0– 63 से 76, वसीका नं0– 4256, सिरियल नं0– 4354 निबंधन कार्यालय दानापुर है एवं जमीन मालिक नं0–2 वो 3 ने दिनांक 04–03–2004 ई0 को श्री रविन्द्र नाथ मंडल वो श्री पंकज कुमार दोनो के पिता श्री किशोर महतो वो श्रीमती चिन्ता देवी पति श्री किशोरी महतो साकिन– ताराचक, पोस्ट वो थाना– दानापुर, जिला– पटना से एराजी 1 कट्ठा 10 धूर बैय खरीद किये है । जिसका बुक नं0–1, जिल्द नं0– 41, पेज नं0– 199 से 212, वसीका नं0–1049, सिरियल नं0– 1104 निबंधन कार्यालय दानापुर है। जिसपर जमीन मालिक स्वामी के रूप से निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में रहते हुए राजस्व लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहें है इस विलेख के जमीन मालिक के साथ एक विकाश एकरारनामा किया जिसके अनुसार जमीन मालिक इस विलेख का निष्पादन करते है ।

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director

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

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर **पी.एम.सी./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 सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत 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।

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

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director
28/10/2024

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../संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** 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 एवं ठीक उसी प्रकार विकासक का भी निर्मित फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र मे **50 प्रतिशत हिस्सा** होगा ।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

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

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं 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 जानेवाला पारिश्रमिक (fee) डेवेलपर द्वारा

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director
28/10/2024

Badri Lal
28/10/2024

प्रस्तुत
28/10/2024

प्रस्तुत
28/10/2024

निबंधन कार्यालय पटना 28.11.12

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 नगर परिषद दानापुर निजामत को भेजी जाएगी।यह कि जमीन मालिकगण को भवन निर्माण में एक भी पैसा खर्चा नही करना है नही होगा।

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

12.यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 2 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **नगर परिषद** दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director

28/10/2024

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 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।

16. 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 **नगर परिषद दानापुर**

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director
28/10/2024

निजामत / संबंधित प्राधिकार 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 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 समेम लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director

करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक 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।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenement 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. 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director
28/10/2024

(i). यह 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). यह 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). यह 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). यह 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). यह 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). यह 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). यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director

सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19.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 हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20.डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"बद्री सुदामा पैलेस"** होगा और साथ में डेवलपर का **भी नाम** राजन बिल्डकॉन प्राइवेट **लिमिटेड होगा** और फ्लैट वो पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित 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 निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

21.यह कि जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं 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 हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director

28/10/2024

22..यह कि 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।

23..यह कि 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.-यह कि डेवेलपर नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित **प्राधिकार** 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 (ब्अपस), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26..यह कि 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।

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director
28/10/2024

27. प्रस्तावित इमारत **नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित** प्राधिकार 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 आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

जमाबन्दी नं0– 2602 पर बद्री लाल का नाम दर्ज है

खाता नं0	प्लौट नं0	एराजी	मुल्य
39	208	5.468 डी0	35,55,000/–

जमाबन्दी नं0– 2873 पर प्रशान्त प्रसून वो प्रत्यूष प्रसून नाम दर्ज है

खाता नं0	प्लौट नं0	एराजी	मुल्य
39	208	4.687 डी0	30,48,000/–

जमीन का मूल्य मो0 66,03,000/= वो 50,000/= बॉन्डी का मूल्य यानि कुल मूल्य 66,53,000/=

उतर : उत्तर पश्चिम कोण पर मेन रोड बाकी शेष उत्तर मे सर्विस लेन ।

दक्षिण : पार्ट प्लौट न0 208 प्रभुनाथ शर्मा, भवसागर यादव।

पूरब : सर्विस लेन ।

पश्चिमः सर्विस लेन ।

जमीन मालिक नं0–1 बद्री लाल का हिस्सा

1– ग्राउण्ड फ्लोर फ्लैट नं0– जी–1 (3BHK)

2– प्रथम तल पर फ्लैट नं0– 4 (3BHK)

3– तृतीय तल पर फ्लैट नं0– 2 (2BHK)

जमीन मालिक नं0–2 प्रशान्त प्रसून वो 3 प्रत्युष प्रसून का हिस्सा

1– प्रथम तल पर फ्लैट नं0– 1 (1BHK)

2– द्वितीय तल पर फ्लैट नं0–2 (2BHK)

3– तृतीय तल पर फ्लैट नं0– 1 (3BHK)

प्रभुनाथ शर्मा 28/10/2024

प्रशान्त प्रसून 28/10/2024

Badri Lal 28/10/2024

RAJAN BUILDCON PVT. LTD. Managing Director

28/10/2024

विकासक का हिस्सा

1– प्रथम तल पर फ्लैट नं0– 2 (2BHK)

2– प्रथम तल पर फ्लैट नं0– 3 (2BHK)

3– द्वितीय तल पर फ्लैट नं0– 1 (3BHK)

4– द्वितीय तल पर फ्लैट नं0– 3 (3BHK)

5– तृतीय तल पर फ्लैट नं0– 3 (3BHK)

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :– पी.आर.डी.ए./पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा ।

बपअपस कार्यः–पी.आर.डी.ए./पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, छड़ सोन बालू एवं मसाला ।

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

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

खिड़कियॉ :– (UPVC और सलाइड रिफलेक्टिव ग्लास) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियॉ ।

फर्श :– विटरीफाइड टाइल्स ब्रान्डेड उच्च क्वालिटि का होगा ।

शौचालय :–मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद हस्तंमक टाइल्स 8' की उँचाई तक सभी शौचालय का

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director
28/10/2024

साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का हेगा।

रसोई घर :– ग्रनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उॅचा रंगीन glazed टाइल्स।

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

लिफ्ट :– छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

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

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

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :–

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 (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें तॉबे का तार होगा।

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director

28/10/2024

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ्य मन एवं दिमाग से अपने–अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारों से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षरः–

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

1. Pravin Kumar
28.10.24
S/O Late Sudama Prasad Singh
Tiskhora Sadan
Bihta, Patna
801103

1. Badri lal
28/10/2024

2. प्रशांत प्रसून
28/10/2024

3. प्रत्युष प्रसून
28/10/2024

विकासक का हस्ताक्षर

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director

2. Arvind Kumar
S/o Sri Badri Lal
Bankipur Dafter
Patna
28/10/2024

28/10/2024



Drafted by
Arvind Kumar
28/10/2024

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) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 133080**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 0**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 0**

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR **Rs. 0**	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee **Rs. 0**	
A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	**Total Rs. 0**	**Rs.500**
A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
				Total	**20000**		

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

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 28/10/2024

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Monday, 28th October 2024 by Badri Lal S/O Late Jay Kishun Ray by profession Others, Status - Executant.

Badri Lal
28/10/2024

Signature/L.T.I of Presentant

Date : 28/10/2024

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Badri Lal, Prashant Prasoon, Pratyush Prasoon and Identified by the person (1. Name Arvind Kumar, Age 41, Sex Male, S/O Badri Lal, MAINPURA, DANAPUR, PATNA) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 28/10/2024

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 192 on pages on 225 - 246 for the year 2024 and stored in database of year 2024. The summary of document No 8160/2024 is printed on the front page of the document.

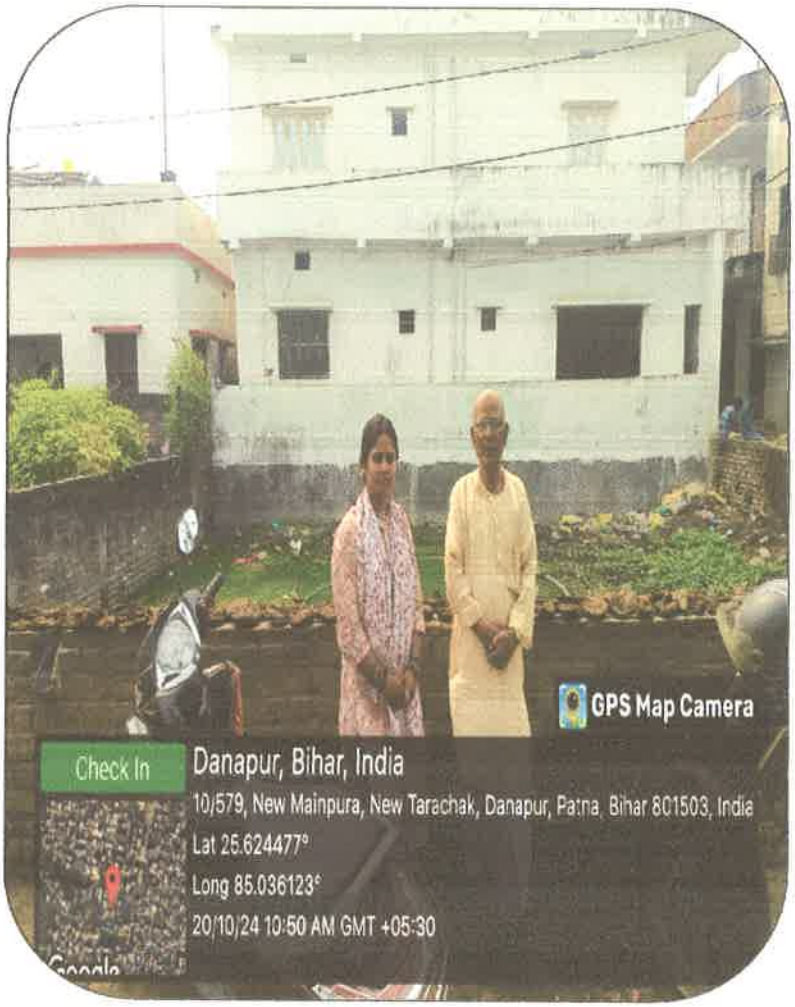
28/10/2024
Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 28/10/2024

Application No : 240500041185 **Book No : 1** **Year : 2024** **S.No.8373** **Deed No. : 8160**

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

स्थल जाँच



जॉचकर्त्ता का हस्ताक्षर

आदेशानुसार स्थल जाँच की जाँचोपरान्त भूमि खरंजा रोड न्यू तारा चक शिव मंदिर के पास आवालीप सहायक सड़क पर दो तरफ बाउण्ड्री वाल समेत पाई।

28/10/24

बिक्रेता का हस्ताक्षर

Rajan Builders 28/10/2024
प्रशांत प्रसून
28/10/2024

प्रत्यक्ष प्रसून
28/10/2024

क्रेता का हस्ताक्षर

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director

28/10/2024

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2402002906
Certificate Issue Date	:	28-Oct-2024 12:43 PM
GRN No.	:	BHR20241001393517E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400010446
Party Name	:	RAJAN BUILDCON PVT LTD
Purchased by	:	RAJAN BUILDCON PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	10200 (Ten Thousand Two Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Total Amount (Rs.)	:	10200 (Ten Thousand Two Hundred Only)

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Authorised Director

28/10/2024

IN 2402010474

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2401987424
Certificate Issue Date	:	25-Oct-2024 12:38 PM
GRN No.	:	BHR20241001338366E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2400010380
Party Name	:	RAJAN BUILDCON PVT LTD
Purchased by	:	RAJAN BUILDCON PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	122880 (One Lakh Twenty Two Thousand Eight Hundred Eighty Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	143380 (One Lakh Forty Three Thousand Three Hundred Eighty Only)

IN 2401994930

RAJAN BUILDCON PVT. LTD.
Managing Director

28/10/2024

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.


आधार
Unique Identification Authority of India
पता:
आत्मज: बद्री लाल, हाउस न-
117,कातिब, मैनपुरा, पटना,
बिहार - 801503
Address:
S/O: Badri Lal, House no-
117,Katib, Mainpura, Patna,
Bihar - 801503
7531 8856 2962
भारत सरकार
Government of India
अरविन्द कुमार
Arvind Kumar
जन्म तिथि/ DOB: 06/05/1978
पुरुष / MALE
7531 8856 2962
मेरा आधार, मेरी पहचान