Serial No. 4737 Circle:-:Danapur

Book No. 1 Deed No. 4659

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR AT 539797

Deed No. 4659

State of Bihar

Sub-Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 10/05/2023 by Mukesh Kumar Singh
A Stamp Duty of Rs. 338000/- and other Fees of Rs. 20500/- 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. 4659 in Book No. 1, Volume No. 104 on pages from 367 to 384 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 16 / Year 2023

Date: 10/05/2023 Token No: 4813/2023

Signature with Date
(Arpana)
Registering Officer, Danapur

Scanned By

उत्पादन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 10.05.2023 को श्री मुकेश कुमार सिंह पेशा- व्यवसाय- [illegible] का नाम स्व. परमेश्वर सिंह, निवासी ग्राम- रूपसपुर, थाना- [illegible], दानापुर, जिला-

पटना, राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, जिन्हें आगे जमीन मालिके के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

आधार नं.- 4585 6277 5736.

PAN-BLVPS1801G

मो०नं० 6201683021.

*एवं*

माहेश्वरी डेवलपर, जो एक पार्टनरशीप फर्म है, जिसका कार्यालय- जी-9, शिव कुंज अपार्टमेंट, गाँधी नगर, पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड, पटना-800001, बिहार द्वारा पार्टनर श्री विवेक कुमार उम्र- 39 वर्ष, पेशा- व्यवसाय, पिता का नाम श्री अरूण कुमार सिंह, निवासी- जी.-9, शिव कुंज अपार्टमेंट, गाँधी नगर, पश्चिमी बोरिंग कैनाल रोड, पटना-800001, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला- पटना 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।

PAN- ABTFM7898J (माहेश्वरी डेवलपर)

आधार नं.- 4516 5772 0959 (विवेक कुमार)

मो.नं.- 8340401496 (विवेक कुमार)

यह कि जमीन मालिक महल्ला- आई.ए.एस.कॉलोनी, मौजा- धनौत, थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला- पटना के थाना नं- 20, तौजी नं- 5139, खाता नं- 64 (चौसठ), कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं- 289 (दो सौ नवासी) में कुल रकवा- 17.33 डिसमील (सत्रह दशमलव तीन तीन डिसमील) है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरुषी संपति है, जिसमें से जमीन मालिक की मौरूषी सम्पति है, जिसे जमीन मालिक ने अपने पट्टिदारों से टाईटिल सूट बंटवारा वाद संख्या- 60/1971 दिनांक 28.08.1971, सबजज-1 पटना के न्यायालय

MAHESHWARI DEVELOPER
Vivek Kumar
10.5.2023
Partner

निष्पादक का हस्ताक्षर
Mukesh Kumar Singh
10/05/2023

से अंतिम जयपत्र (Order XX Rules 6 and 7 C.P.C.) के माध्यम से प्राप्त सम्पति है जिसपर वो बंटवारे की तिथि से स्वामी के रूप में दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है तथा अपना नाम अंचल कार्यालय में दर्ज कराकर जमाबंदी/पृष्ठ संख्या- 38, भाग संख्या- 66 पर सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह सभी जमीन मालिक लेख्य संपर्ति 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 में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत/ संबंधित 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

MAHESHWARI DEVELOPER
Partner
10.05.2023

निष्पादक का हस्ताक्षर
10/05/2023

निबंधन कार्यालय

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./नगर परिषद दानापुर निजामत/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 बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन 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 (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ-ए-आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर निजामत/संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों

MAHESHWARI DEVELOPER
Partner
10.5.2023

निष्पादक का हस्ताक्षर
मुकेश कुमार/अंचल
10/05/2023

अगर हो, को विकासक एवं जमीन मालिक 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./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 नक्शा स्वीकृति के बाद रेरा रजिस्ट्रेशन की तिथि से 2 वर्ष 6 माह (दो वर्ष छह माह) की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। यदि उक्त समय सीमा के अन्दर विकासक निर्माण कार्य पूर्ण करने में असफल हो जाते है तो वैसी स्थिति में मो0 50,000/- (पचास हजार) रूपये प्रति माह हर्जाना के रूप में जमीन मालिक को भुगतान करेगें।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं 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 जमीन को 50 प्रतिशत हिस्सा के

MAHESHWARI DEVELOPER
Partner
10.5.2023

निष्पादक का हस्ताक्षर
मुकेश कुमार/सिंह
10/05/2023

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 स्थिति में निर्माण कार्य विकाषक 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 यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

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./नगर परिषद दानापुर 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

MAHESHWARI DEVELOPER
Partner
10.5.2023

निष्पादक का हस्ताक्षर
सुकेश कुमार सिंह
10/05/2023

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 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 उनके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

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 बचनबद्धताओं 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./दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार अन्य

MAHESHWARI DEVELOPER
Vinay Kumar
10.5.2022
Partner

निष्पादक का हस्ताक्षर
मुकेश कुमार
10/05/2023

अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त 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 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 है।

(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 उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19- उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना

MAHESHWARI DEVELOPER
Private Limited
10.5.2022
Partner

निष्पादक का हस्ताक्षर
10/05/2023

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 हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की 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।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"मुकेश हेरिटेज"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम आपसी सहमति से रखा जायेगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर** निजामत/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 शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

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

24. **पी.एम.सी. /नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर

MAHESHWARI DEVELOPER
Partner

निष्पादक का हस्ताक्षर
मुकेश कुमार सिंह
10/05/2023

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 हैं 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 शर्तो 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, गवाक्ष, 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./नगर परिषद दानापुर निजामत 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./नगर परिषद दानापुर निजामत की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. 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।

29. यह कि विकासक अपने सम्पूर्ण खर्च पर Real Estate (Regulation and Development) Act & Rules, 2016 के अनुसार ईमारत का निर्माण करेंगे तथा नियमानुकूल उक्त प्रोजेक्ट का निबंधन रेरा में करायेंगे।

30. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक में यह सहमति बनी है कि इस विलेख में वर्णित भूमि बकास्त भूमि होने के कारण सरकार

MAHESHWARI DEVELOPER
Partner
10.5.2022

निष्पादक का हस्ताक्षर
[illegible] कुमार [illegible]
10/05/2023

के नियमानुसार जो-जो आवश्यकताऐं होगी उसे जमीन मालिक पूर्ण करेंगे।

31. यह कि इस भुगतान के दौरान सभी जमीन मालिक अपने-अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर अद्यतन रसीद कटा लेंगे ताकि विकासक के नाम निबंधित विकास एकरारनामा किया जा सके।

32. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी./नगर परिषद दानापुर** निजामत 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 व्यवसायिक/आवासीय परती जमीन जो महल्ला- आई.ए.एस. कॉलोनी, मौजा- धनौत, थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला- पटना के थाना नं- 20, तौजी नं- 5139, खाता नं- 64 (चौसठ), कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं- 289 (दो सौ नवासी) में कुल रकवा- 17.33 डिसमील (सत्रह दशमलव तीन तीन डिसमील) है, यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 10/- रूपये अलावे शेष बिहार सरकार को जमाबंदी/पृष्ठ संख्या- 38, भाग वर्तमान- 66 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

**भूमि से संबंधित राजस्व विवरणी:**

1. जिला का नाम- पटना
2. सजस्व अंचल का नाम- दानापुर
3. राजस्व हल्का का नाम- पटना एम कारपोरेशन
4. राजस्व ग्राम का नाम- धनौत
5. राजस्व थाना का नं.- 20.
6. राजस्व थाना का नाम- दानापुर
7. जमाबंदी/पृष्ठ नं.- 38, भाग वर्तमान- 66.

### चौहद्दी

| | | |
|---|---|---|
| उत्तर | :- | सर्वे प्लौट नं.- 290. |
| दक्षिण | :- | सर्वे प्लौट नं.- 288. |
| पूरब | :- | सहायक सड़क |
| पश्चिम | :- | सर्वे प्लौट नं.- 289, का अंश |

MAHESHWARI DEVELOPER
Vivek Kumar
10.5.2023
Partner

निष्पादक का हस्ताक्षर
विवेक कुमार
10/05/2023

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं- 073, जोन- 3 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो० 1,68,97,000/- (एक करोड़ अड़सठ लाख संतानवे हजार) रूपया है।

## SCHEDULE-I

### SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE FLAT)

**Structure** : R.C.C. Earthquake resistance structure structural with Brick Wall as per design.

**Door Frames** : Door Frame (Chaukhat) of Wooden Choukhat with Beating.

**Entrance Door** : Entrance door shutter of 30 MM thick ISI mark one side Teak with decorative.

**Other Doors** : 30 MM Thick ISI mark factory made flush shuter.

**Window** : UPVC Window.

**Flooring** : Vitrified flooring (5' X 2.5') with Motto, Orient Johnson, RAK or equivalent.

**Kitchen** :
(a) working platform : Granite Slab.
(b) Dado 24" Designer Tiles concept. Somany / Johnson or equivalent tiles.
(c) Sink : Steel Sink.
(d) Hot and cold water for instant Geyser.
(e) Aqua guard point in Kitchen.

**Dining Space** : One number ISI mark Hindware/ Kohler/ Parryware or equivalent white colour wash basin with Bottle Trap provided in dining space.

**Bathroom** :
(a) Flooring Designer Tiles concept Motto/Orient/ Johnson or equivalent tiles flooring.
(b) Wall Tiles (5'x2.5') Somany/Johnson or equivalent upto ceiling Height.
(c) Sanitaryware White Glazed

MAHESHWARI DEVELOPER
Vijaya Kumawat
10.5.2023
Partner

निष्पादक का हस्ताक्षर
मुकेश कुमार
10/05/2023

vitreous I.W.C./E.W.C. and washbasin of ISI Mark Hindware Parryware/ or equivalent.

(d) Fitting Chromium plated C.P. fitting of Mark/ Parryware/Jaquar/ Kohler or equivalent.

(c) Hot & Cold water in both toilets.

**Electrical** : (a) All internal wiring in concealed conduits with Copper wires.

(b) All electrical Modular switches accessories of GM/ Kolors/Havells or equivalent.

(c) Adequate lighting/power points sockets. Outlets etc provided in All Room.

(d) Invertor Connection in each flat.

**TV/ Cable & Telephone Supply** : On TV Point in one room and one telephone plug providing in drawing room and Master bed room.

**Internal Wall** : All internal walls shall be finished with White Putty/Paris with Oil Bound Distemper cornice and moulding in drawing and dining.

## SCHEDULE 'E'

## SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE PROJECT

**Intercome** : Intercom provided in all flats.

**External wall finish** : Finished with all texture/rustic & weather coat paint of Asian/Nerolac.

**Parking Area Flooring** : Designer parking tiles of Motto/Orient/ Johnson or equivalent in covered area and pay inter locking tiles in open area.

**Stair landing & entrance** : Designer Tiles Grenite flooring with S.S. railing.

MAHESHWARI DEVELOPER
Partner

निष्पादक का हस्ताक्षर
10/05/2023

**Water proofing sunken slab to Toilet :**

Double coat of Tecnoxy treatment of Choksey Chemical/Roft Chemical/or equivalent.

**Water proofing and Heat treatment on top Roof :**

Water proofing of top slab by water Proofing chemical and Heat product treatment by backbat with chemical mixed plaster on top floor finishing.

**Overhead Water tank :** Overhead water tank of adequate capacity.

**Boring and Tube Well :** Boring & Tube well of adequate capacity with adequate size KSB make submersible pump.

**Generator :** (a) Supply of 400 Watt to each flat and common light lift and pump.
(b) Kirlosar/Crompton Greaves/ Ashok Leyland/Mahindra or equivalent slient Generator of adequate capacity.

**Lift :** 5 Passanger capacity lift only Otis, Kone, Johnson Company.

**Security and automation :** CCTV cameras at strategic point in the common ara with digital video recorder.

MAHESHWARI DEVELOPER
Partner

10/05/2023

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

गवाहगणः -

1. [illegible]
पिता- [illegible]
ग्राम- [illegible]
पो - [illegible]
जिला- [illegible]
पटना
10/5/23

मुकेश कुमार सिंह
10/05/2023

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर

2. Swit Kumar
S/o Late Umeshwar Singh
R/o 9.0.c Road
Sipara
Patna-20
10/5/2023

MAHESHWARI DEVELOPER
Vivek Kumar
10.5.2023
Partner

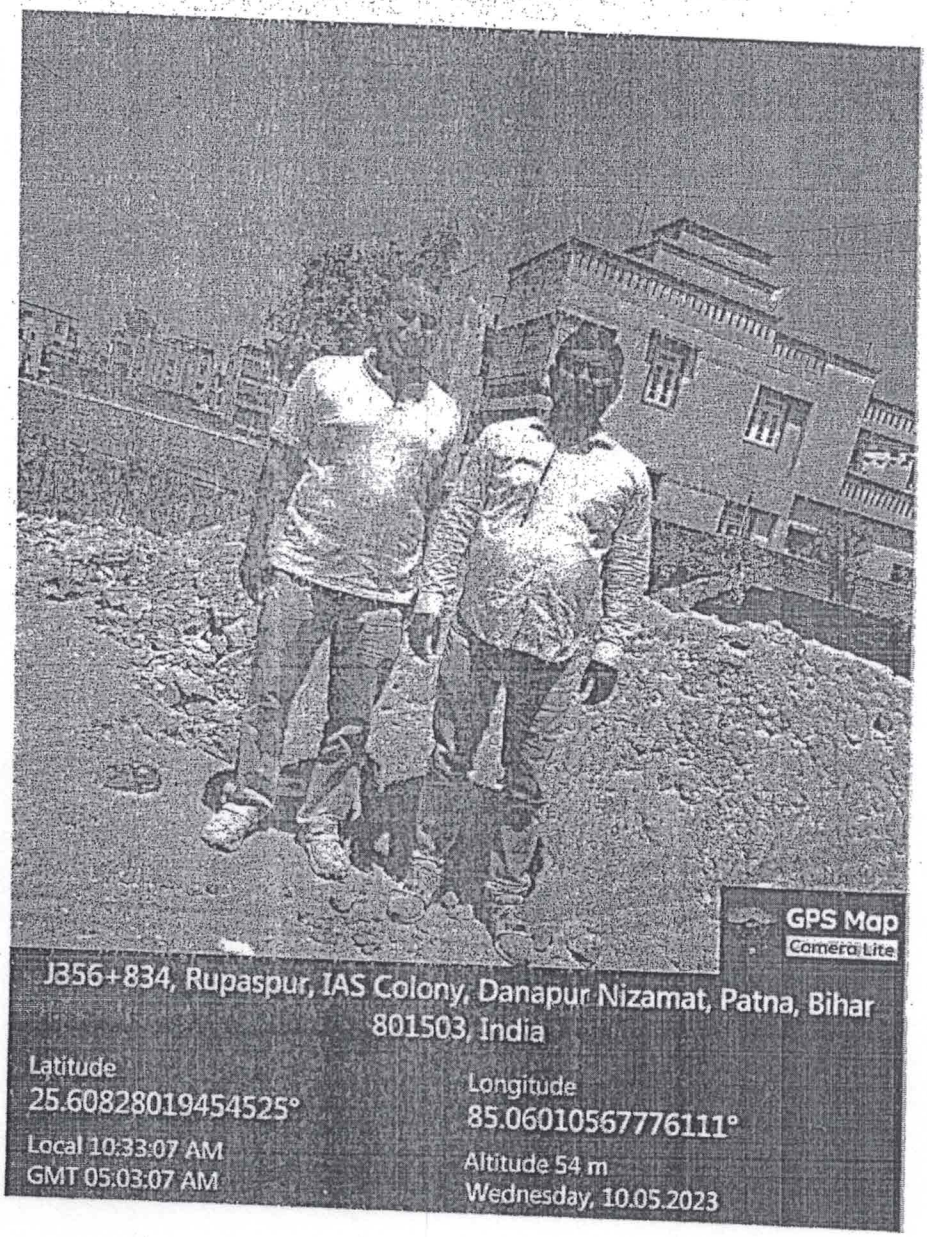
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

यह विलेख बिहार सरकार के निबंधन विभाग द्वारा उपलब्ध कराये गये वेबसाईट www.registration. bih.nic.in के आधार पर लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।



# अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना।

## स्थल निरीक्षण का आवेदन




Vivek Kumar
10.5.2023.
~~सकेदा कुमार सिंह~~
10/05/2023
पक्षकार का हस्ताक्षर

अवर निबंधक दानापुर पटना

जाँचकर्त्ता का हस्ताक्षर

10/05/23

## 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. 338000/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 1000/- |
| Addl.Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. 357500/- |

**Registration Fee**

FEE PAID

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

TOTAL- 20000

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

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

Date: 10/05/2023

Registering Officer
Danapur

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 10th May 2023 by Mukesh Kumar Singh Late Parmeshwar Singh by profession Others. Status - Executant

मुकेश कुमार सिंह
10/05/2023

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:10/05/2023

Registering Officer
Danapur

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Vinod Kumar Singh' age '60' Sex 'M', 'Amrit Lal Singh', resident of 'Jalalpur, Dhanaut, Patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 10/05/2023

Registering Officer
Danapur

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 104 on pages on 367 -384, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-16 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 10/05/2023

Registering Officer
Danapur

Token No. : 4813 Year : 2023 S.No. : 14737 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 4659

INDIA NON JUDICIAL

# Government of Bihar

## e-Stamp

| | | |
|---|---|---|
| Certificate No. | : | IN-BR-2300049968 |
| Certificate Issue Date | : | 10-May-2023 03:28 PM |
| GRN No. | : | BHR20230500338972E |
| Unique Doc Reference | : | EST-BR-2802-2300001281 |
| Party Name | : | MAHESHWARI DEVELOPER |
| Purchased by | : | MAHESHWARI DEVELOPER |
| Purpose | : | NA Article no (NA) |
| Stamp Duty Paid (Rs.) | : | 2800 (Two Thousand Eight 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.) | : | 2800 (Two Thousand Eight Hundred Only) |

PRATIPUTRA CENTRAL COOPERATIVE BANK DANAPUR

Vinay Kumar 10.5.2023

10/5/2023

IN 2300050300

10/05/2023

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-2300048703 |
| Certificate Issue Date | : | 10-May-2023 01:42 PM |
| GRN No. | : | BHR20230500283241E, BHR20230500334612E |
| Unique Doc Reference | : | EST-BR-2802-2300001266 |
| Party Name | : | MAHESHWARI DEVELOPER |
| Purchased by | : | MAHESHWARI DEVELOPER |
| Purpose | : | NA Article no (NA) |
| Stamp Duty Paid (Rs.) | : | 334200 (Three Lakh Thirty Four Thousand Two Hundred 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.) | : | 354700 (Three Lakh Fifty Four Thousand Seven Hundred Only) |

PATLIPUTRA CENTRAL CO-OPERATIVE BANK DANAPUR

Vijay Kumary 10.5.2023

T. 48/13

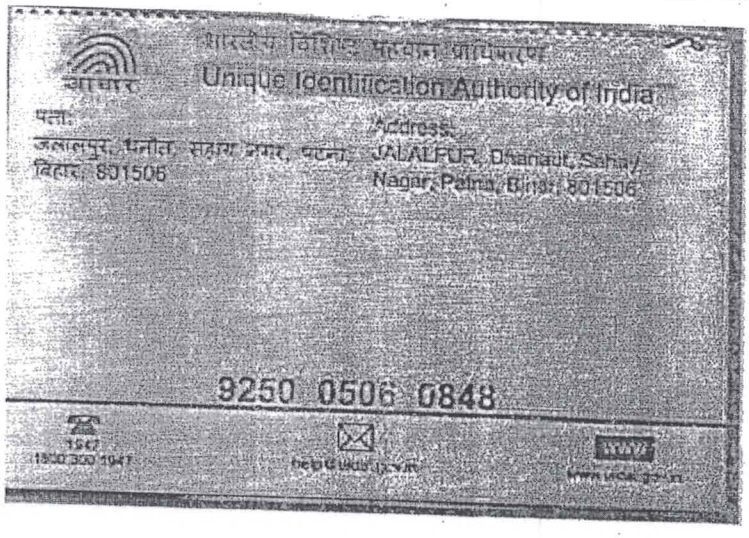
मुनेश्वर कुमार सिंह 10/05/2023

IN 2300049029

**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.




Identifier

Vinod Kumar Singh
10/5/23

निबंधन कार्यालय, दानापुर * पटना *