Serial No. 10889 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 10183

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR AK 570606

Serial No. 10889 क्रमांक 10852 तिथि 20/6/2022 1000/- सौ रु/-

Deed No. 10183

क्रेता का नाम व पता

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **08/07/2022** by **Gunjan Kumar(Director)**
A Stamp Duty of Rs. **172000**/- and other Fees of Rs. **25525**/- 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. **10183** in Book No. **1**, Volume No. **234** on pages from **153** to **167** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **36** / Year **2022**

8/7/2022

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Das)
Registering Officer, Patna

Date: 08/07/2022 Token No: 11248 /2022

FOR, BHUDEVA BUILDTECH PRIVATE LIMITED

PARTNER

दस्तावेज की जाँच [illegible] एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित [illegible] के अनुसार पाया।

8/7/2022

(अरुण कुमार महाराज)

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 08/7/2022 को निम्नांकित पक्षो के बीच निष्पादित किया जाता है।

District Reg...

Token Number 11248 | Reg. Year 2022 | Serial Number 10889 | Deed Num...

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Balmukund(Partner)					
Sig.	Balmukund 08/07/2022					
Claimant	Kumar Abhishek (Partner)					
Sig.	Kumar Abhishek 08/07/22					
Presented By	Gunjan Kumar(Director)					
Sig.	Gunjan Kumar 8/07/22					
Executant	Gunjan Kumar(Director)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	Gunjan Kumar 8/07/22					
Identified By	Rajandhari Prasad Singh					
Sig.	राजनारी प्रसाद सिंह 8/7/22					



SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2800sop133

आदेशानुसार प्रारूपक/क्रेता/विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूमि/संरचना मौजा/मुहल्ला मुहल्लापुर थाना/वार्ड नं० 36 होल्डिंग नं०..... अन्तर्गत शीतला मंदिर रोड का दस्तावेज में वर्णित चौहद्दी उ० प्लॉट नं० 663 द० राम धीरज सिंह प० प्लॉट नं० 663 प० ..... के अनुरूप जांच किया गया। जांचोपरान्त वर्णित चौहद्दी के अनुसार भूखण्ड पर भूमि/संरचना 15.625 sft वर्गफीट आवासीय/व्यावसायिक ~~प्रधान/मुख्य/शाखा/सड़क~~ पर पाया गया है। मुख्य मार्ग 25 फीट पर अवस्थित पश्चिम मुखी भवन

Gunjan Kumar 8/07/22

08/07/22

औनटेरियो **इन्फ्राटेक प्रा. लि.**, पता- बी- 10 जैतपुर, एक्सटेंशन साउथ दिल्ली, नई दिल्ली- 110044 द्वारा निदेशक श्री **गुंजन कुमार** उम्र ... वर्ष, पिता का नाम ~~स्व. रधुनन्दन सिंह निवासी~~- मिल्की, पोस्ट व थाना- गगटा मोड, जिला- मुंगेर, बिहार, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसके 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।
मो. नं.- 7903135060

एवं

भूदेव बिल्डटेक(पार्टनरशिप फर्म) जिसका कार्यालय आकाशवाणी रोड, खाजपुरा, पटना, द्वारा पाटर्नर **श्री बालमुकुन्द**, उम्र 45 वर्ष, पिता का नाम श्री नागेश्वर प्रसाद सिंह, निवासी- श्री हनुमान धाम, आशियाना दीघा रोड, थाना- राजीव नगर जिला- पटना, बिहार, पिन- 800025 भारतीय नागरिक एवं **श्री कुमार अभिषेक,** उम्र 42 वर्ष, पिता का नाम श्री सहजानन्द सिंह, निवासी- राखी कम्पलेक्स, आशियाना दीघा रोड, थाना- शास्त्रीनगर जिला- पटना, बिहार, पिन- 800014 भारतीय नागरिक 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।
मो0 नं.- 9835448575
मो0 नं.- 9113464806

यह कि सम्पत्ति मौजा- मुस्तफापुर, थाना- दानापुर, जिला-पटना के सर्वे थाना नं- 36, में अवस्थित है। जिसका पूर्ण विवरण निम्नवत है:-

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- मुस्तफापुर, सर्वे थाना- दानापुर, बुर्तपान थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं- 36, हल्का- कोथवॉ, तौजी- सी 19 लखराज, खाता नं.- 324 (तीन सौ चौबीस), सर्वे प्लौट नं- 6663 (छह सौ तिरसठ) में एराजी 5 कट्ठा (पाँच कट्ठा) जो 13625 डिसमिल के समतूल्य है जिसका मूल्य मों 85,94,000/- रूपये (पचासी लाख चौरानबे हजार) रूपये मात्र। यह लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर निजामत, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन

for, BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
PARTNER
7/9/2022

for, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER
7/9/2022

for ONTARIO INFRATECH PVT. LTD.
8.9.2022
Director

सभी प्रकार के ... पाया
जाँच लिपिक
8/9/22

कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 10/- रूपये आलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से भाग वर्तमान- 40, पृष्ठ संख्या- 65, पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- पार्ट प्लौट नं.- 663

दक्षिण:- श्री राम धीन सिंह

पूरब :- पार्ट प्लौट नं.- 663

पश्चिम:- पार्ट प्लौट नं.- 663

नोट:- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के **कोड नं.- 157, जोन- 2** पर अंकित है।,

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति प्रथम पक्ष जमीन मालिक की खरीदगी सम्पत्ति है जो निबंधित वसीका विक्रय पत्र द्वारा तपेन्दु एजुकेशनल सोसाइटी, पुराना पता- ए-14 रिंग रोड, लाजपत नगर, न्यू दिल्ली नया पता- 219, द्वितीय मंजिल वर्द्धमान सन राइज प्लाजा प्लौट नं.-1, वसुन्धरा इन्कलेव, नई दिल्ली- 110096 द्वारा अधिकृत श्री प्रवीण कुमार, पिता का नाम श्री सतेन्द्र प्रसाद सिंह निवासी- असनी, थाना- उदवंत नगर, जिला- भोजपुर, से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-01, जिल्द संख्या- 372, सी.डी. संख्या- 57/2021, पृष्ट संख्या- 178 से 190 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 18522/2021 द्वारा दिनांक 20.12.2021 को हुआ है। तब से जमीन मालिक अपनी क्रय की गई सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर में दाखिल-खारिज कराकर राजस्व लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है। जिसपर प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधजों पर किया जाये।

यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूची संख्या- I में वर्णित जमीन पर नगर परिषद निजामत नगर पालिका दानापुर/पटना नगर निगम या अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं

For, BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
PARTNER
6/1/2022

For, BHUDEVA BUILDTECH
Vinod Kumar
PARTNER
6/1/2022

For ONTARIO INFRATECH PVT. LTD.
Director
6.1.2022

प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि अनुसूची संख्या- I की जमीन पर जमीन मालिक एवं द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच यह तय किया की नगर परिषद दानापुर निजामत या कोई अन्य सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से मे जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र, कॉरपेट क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि मे होगा।

क. काम शुरू होने के पहले दोनो पक्ष शेयर का बटँबारा कर लेगें।

3. भूस्वामी और विकासक एक दूसरे का प्रतिनिधित्व करते है और इस समझौते के तहत् दोनो एक दूसरे को सक्षम और विधिवत प्राधिकृत(Duly Authrised) करते है और यह समझौता विधिवत रूप से दोनो की अपनी स्वतंत्र इच्छा से है।

क. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेबलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि 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 क्षती नहीं पहुँचायेगें और अधिकतम एफ.ए.आर. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को उनके हिस्से पर किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए किसी प्रकार के पश्चात् प्रत्येक क्षति की क्षतिपूर्ति करेंगे।

4. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना कर सकेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम मे जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।

5. यह कि विकासकर्ता जमीन मालिक के भूखण्ड पर इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटो का निर्माण कर सकते है।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

7. यह कि बहुमंजिला इमारत का नाम 'रामरति हेरिटेज' 'RAMRATI HERITAGE' होगा।

For, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER
8/7/2022

For, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER
8/7/2022

For ONTARIO INFRATECH PVT. LTD.
Director
8.7.2022

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

9. यह कि डेवलपर 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 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 से सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जाएगी। एफ.ए.आर (फ्लोर एरिया रेसियो) में वृद्धि होने पर, संवर्हित एफ.ए.आर पर विकासक और भूस्वामी का बराबर स्वामित्व होगा। इस संवर्हित एफ.ए.आर का विकास खर्च सिर्फ विकासक द्वारा ही वहन किया जाएगा।

10. यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत या कोई अन्य प्राधिकारों अगर हों, को विकासक अपने हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

11. विकासकर्ता किसी भी प्रोप्राइटरशिप, पार्टनरशिप, कंपनीसमूह, आर्किटेक्ट, सर्वेयर अभियंता, कांट्रेक्टर, सबकांट्रेक्टर, कन्सल्टेंट, कर्मचारी एवं अन्य लेबर के साथ अपने व्यय पर एवं उत्तरदायित्व पर अनुबंध करने के लिए स्वतंत्र है। अवासीय कम्पलेक्स के विकास, उन्नयन, विनिर्माण हेतु विकासक किसी भी व्यक्ति को नियोजित करने या अनुबंधित करने एवं उनके मजदूरी, वेतन व प्रोफेशनल फी एवं अन्य व्यय का भार स्वंय वहन करेगें।

क. 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 डी. एम.सी. और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

For, BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
PARTNER
8/7/2022

For, BHUDEVA BUILDTECH
Kumar Bhushan
PARTNER
8/7/2022

For ONTARIO INFRATECH PVT. LTD.
Director
8.7.2022

12. इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट से संबंधित कोई विवाद उत्पन्न होता है तो विकासक और भूस्वामी पारस्परिक सहमति से स्वयं सुलझा लेगें। यदि स्वयं आपस मे 30 दिन से नही सुलझा पाते है तो विवाद को आपसी सहमति से संशोधनसहित आर्बिट्रेशन एवं कन्सीलियेशन एक्ट 1996 (as amended) प्रावधानों के तहत नियुक्त सोल आबिट्रेटर के पास निदिष्ट करेगें। आर्बिट्रेशन का माध्यम अंग्रेजी होगा और आर्बिट्रेशन व उसकी अपील दिल्ली मे होगी। आर्बिट्रेशन के माध्यम से विवाद नहीं सुलझने पर दोनों पक्षों के मध्य किसी विवाद या उसकी अपील के लिए पटना स्थित अदालतों का एक्सक्लूसिव जुरिस्डीक्शन होगा।

13. 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 रेरा से स्वीकृति की तिथि से 3 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल का समय दिया जायेगा। उसके उपरान्त विलंब होने पर 6500/- (छह हजार पाँच सौ रुपया) प्रति फ्लैट के हिसाब से विकासक जमीन मालिक को रेन्ट देगें अथवा समयानुसार कार्य प्रारम्भ नही करने पर एकरारनामा स्वत: रद्द माना जायेगा।

14. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 उपधारा 1 एवं 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 को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

15. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे निर्धारित अवधि के अन्दर ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेवेलपर और उनके नामित व्यक्तियों अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने मे कोई बाधा या विरोध उत्पन्न हो या क्षति हो।

16. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का प्रस्तावित भवन पर जमीन के अनुपात में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका

for, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER
8/7/2022

for, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER
8/7/2022

For ONTARIO INFRATECH PVT. LTD.
Director
8.7.2022

निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतू प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त किया जाएगाा। यह कि सम्मिलित क्षेत्र अर्थात्सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवेलपर/विकासक दोनों के द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी। जमीन मालिक और डेवेलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं बिक्री किये गये खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेंगे।

17. विकासकर्ता अपने खर्च पर प्रोजेक्ट का विज्ञापन विभिन्न विधिवत तरीके से कर सकते है। विकासकर्ता बैंक एवं वित्तीय संस्थाओं मे आवासीय परियोजना को स्वीकृत/अनुमोदित करा सकते है, ताकि इच्छुक ग्राहक/खरीदार को वित्तीयन की सुविधा प्राप्त हो सके परन्तु जमीन मालिक के किसी भी हिस्से को किसी भी तरह क्षति या हानि नहीं होनी चाहिए।

18. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर इस परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

19. यह कि डेवेलपर/विकासक को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य (Tenements) का निर्माण **डी.एम.सी./पी.एम.सी. /उपयुक्त प्राधिकार** और अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए 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 नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन

For, BHUDEVA BUILDTECH Balmukund 8/7/2022 PARTNER

For, BHUDEVA BUILDTECH Vinod Mahasuke 8/7/2022 PARTNER

For ONTARIO INFRATECH PVT. LTD. Director

मालिक की लिखित अनुमति से उनकी ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट (Tribunal) या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी 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 करने का स्वतंत्र अधिकार होगा

E. 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।

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को बेचे, अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य नक्शे के अनुसार बनाकर करेगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समक्षे बेंचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

H. उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद निजामत नगर पालिका दानापुर अथवा सक्षम प्राधिकार व 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 **डी.एम.सी.** अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

20. 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 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।

For, BHUDEVA BUILDTECH Balmukund 8/7/2022 PARTNER

For, BHUDEVA BUILDTECH Vinay Agrawal 8/7/2022 PARTNER

For ONTARIO INFRATECH PVT. LTD. Director

साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते है कि विकासक को उपरोक्त बिहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम मे किसी प्रकार का कोइ बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे एवं कार्य मे रूकावट पैदा नहीं करेंगे।

(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 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। और एकरारनामा के बाद टैक्स वगैरह को उन्नयनकर्ता वहन करेंगे।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

21. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात् डेवेलपर/विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

22. 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।

23. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे

for, BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
PARTNER
8/7/2022

for, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER
8/7/2022

For ONTARIO INFRATECH PVT. LTD.
Director

डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की फ्लैट बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

25. यह कि निर्माण अवधि मे भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये समानो की जांच किसी भी कार्य दिवस मे उचित अवधि के अन्दर कर सकते है। इससे भू विकासक को किसी प्रकार का कोई आपति नहीं होगी।

26. विकासक(डेवलपर) या उनके द्वारा नामित/नियुक्त संस्था, पार्किंग एरिया सहित सामान्य प्रक्षेत्र (Common Area) के अनुरक्षण (Maintain) हेतु प्राधिकृत होगें जब तक मालिक(Owner) या आवासी (Resident) का संघ नहीं बन जाता तब तक जमीन मालिक एवं विकासक के संपूर्ण परिसर के अनुरक्षण दर (Maintenance charge) को संग्रहित करने हेतु विकासक या उसके द्वारा नियुक्त संस्था ही अधिकृत रहेगी। सुपर एरिया(Super Area) पर प्रति वर्ग फीट की दर से लगने वाले अनुरक्षण दर विकासक(डेवलपर) द्वारा तय होगी। यह दर बाजार अनुरक्षण दर (Market Maintenance Rate) को ध्यान में रख कर तय किया जाएगा और इसे विकासक या उसके द्वारा नियुक्त संस्था या नामित द्वारा संग्रहित की जाएगी। इससे संबंध सभी प्रकार के लेख/खाता को विकासक या उनके द्वारा नामित/नियुक्त संस्था द्वारा ही अनुरक्षण (Maintain) की जाएगी।

27. 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, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक का समान अधिकार होगा।

28. डेवेलपर **डी.एम.सी.** अधिकृत 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 उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

For, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER
8/7/2022

For ONTARIO INFRATECH PVT. LTD.
Director
For, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER
8/7/2022

29. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य, बिजली, कार्यो जिसमें उपरी टंकी, गार्ड रूम, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./अधिकृत प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. यह अनुबंध विकासक एवं भूस्वामी के बीच न तो पार्टनरशिप संबंध स्थापित करता है और न ही एक-दूसरे का एजेंट बनाता है। उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेंगे तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवाबदेह नहीं होंगे। दोनों पक्ष अपने-अपने कर्मचारियों के लिए स्वयं उत्तरदायी होगें।

31. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./अधिकृत प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

32. यह की जमीन मालिक जमीन के स्वत्व संबंधी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेंगे तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति या विकासक/डेवेलपर को उपलब्ध करायेंगे।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा:- पी.आर.डी.ए/दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा जिसमें सिरीया कामधेनु सेल, टाटा का होगा।

civil कार्य:- पी.आर.डी.ए/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (बिरला गोल्ड, लफार्ज), छड़(कामधेनु सेल, टाटा) सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन:- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी छत में अंदर दिवार बिड़ला पुट्टी होगा।उक्त एपार्टमेंट के सभी बाहरी दिवारों पर बेदर कोट पेन्ट होगी।

दरवाजे:- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट, कपुरशाल तथा दरवाज का पल्ला उच्च कोटी के प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट सिन्येविक इनैमेल पेन्ट एसीयन,नेरोलेक कम्पनी का होगा।

खिड़कियाँ:- (अलमुनियम सलाइड रिफलेक्टिब ग्लास) के फ्रेम में पुर्णत: Glazed खिड़कियाँ। ग्रील लोहे के ग्रील के साथ लगाना होगा।

for, BHUDEVA BUILDTECH PARTNER

for, BHUDEVA BUILDTECH PARTNER

For ONTARIO INFRATECH PVT. LTD. Director

फर्श:- विटरीफाइड टाइल्स सोमानी, कजरिया, निटको कम्पनी का होगा।

शौचालय:- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े सभी शौचालय में गर्म पानी का नल जगुआर कम्पनी का, सफेद हसमक टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान जगुआर ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन मार्बल या मैटिफाइड टाइल्स का होगा।

रसोई घर:- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक/ग्रनाईट कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन सोमानी, कजरिया/ निटको कम्पनी का टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्षमें A.C. प्वाइंट, ट्रांसफर्मर लगवाने की जिम्मेदारी विकासक की होगी।

जेनरेटर:- 500 वाट ध्वनी रहीत आइसर कम्पनी का।

टेलीफोन:- ड्राइंग रुम मे एक प्वांइट एवं सभी कक्ष में टी.वी. का प्वांइट

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।

उपर्युक्त 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 [illegible] प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

for, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER
8/7/2022

for, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER
8/7/2022

For ONTARIO INFRATECH PVT. LTD.
Director
8.7.2022

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.

रंजन-मणि प्रा॰लि॰
विहार लोचपुर इलाहाबाद
ग्राम फतेहाबाद केवेंडा
पो॰ ओ॰ मंकुदह
जिला दे॰मानी
8/7/2022

For ONTARIO INFRATECH PVT. LTD.

Director

8.7.2022

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

For. BHUDEVA BUILDTECH

8/7/2022

For, BHUDEVA BUILDTECH

8/7/2022

PARTNER

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

2. Manikumar Singh
C/O Shree Shri P. Singh
F.No- 406B
Sumit Enclave
Dailley road
Danapur
Patna
8/7/22

यह विलेख जमीन मालिक एवं विकासक के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

8/7/2022

(आनन्द कुमार)

विलेख लेखक

लाईसेन्स नं.- 181/02

कुसुमपुरम कॉलोनी, दानापुर,
पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...mp duty paid under Indian Stamp Act — **Rs. 171880/-**

...dl.Stamp duty paid under Municipal Act — **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	196525/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	1000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	6025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 6525

Registering Officer
Patna

Date: 08/07/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 08th July 2022 by Gunjan Kumar(Director) Late Raghunandan Singh by profession Others. Status - Executant

Gunjan Kumar 8/07/22

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:08/07/2022

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rajandhari Prasad Singh' age '63' Sex 'M', 'Bachkun Prasad Singh', resident of 'Vill- Fatahabad Borha, Po- Bhakurahar, Fular, Vaishali'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 08/07/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1, Volume No. 234 on pages on 153 -167, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-36 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 08/07/2022

Token No. : 11248 Year : 2022 S.No. : 10889 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 10183

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR36484544370073U
Certificate Issued Date	:	04-Jul-2022 11:58 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01556896711608 60U
Purchased by	:	BHUDEVA BUILDTECH
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BHUDEVA BUILDTECH
Stamp Duty Paid By	:	BHUDEVA BUILDTECH
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,71,000(One Lakh Seventy One Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	25,025 (Twenty Five Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,96,525 (One Lakh Ninety Six Thousand Five Hundred And Twenty Five only)

Kumar Abhishek 08/07/2022

Balmukund Tiwari 8/07/22
08/07/2022

Do not write or type below this line

JD 0002549509

Serial No. 2285 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 2114

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR51417762376119V
Certificate Issued Date	:	13-Feb-2023 02:28 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brtbscb09/ CHAJJUBAGH/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB09855581112409 47V
Purchased by	:	BHUDEVA BUILDTECH
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BHUDEVA BUILDTECH
Stamp Duty Paid By	:	BHUDEVA BUILDTECH
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	65,500(Sixty Five Thousand Five Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	6,025 (Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	72,025 (Seventy Two Thousand And Twenty Five only)

SCANNED BY

Serial No. 2285 Deed No. 2114

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

This document was presented for registration on **16/02/2023** by **Kekai Devi**
A Stamp Duty of Rs. **66500**/- and other Fees of Rs. **6525**/- 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. **2114** in Book No. **1**, Volume No. **49** on pages from **1** to **14** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **8** / Year **2023**

16/2/2023

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, **Patna**

Date: 16/02/2023 Token No: 2300 /2023

Do not write or type below this line

JD 0019120520 2/16/2023

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. 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.

District Registry Office,Patna

Token Number 2300 | Reg. Year 2023 | Serial Number 2285 | Deed Number 2114

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Balmukund(Partner)						
Sig.	Balmukund 16/02/2023						
Claimant	Kumar Abhishek (Partner)						
Sig.	Kumar Abhishek 16/02/2023						
Presented By	Kekai Devi						
Sig.	सही केकई देवी पति विद्यानन्द कुमार 16/02/2023						
Executant	Kekai Devi	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig.	सही केकई देवी पति विद्यानन्द कुमार 16/02/2023						
Identified By	Vidhanand Kumar						
Sig.	विद्यानन्द कुमार 16/02/2023						

जिला अधिकारी पटना

Warning

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence."

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

2/16/2023

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR

AT 278346

रुपांक 2831 तिथि 11 मूल्य 1000 क्रेता का नाम व पता

ओम विजय कुमार, पुत्रांक, निवेदन
ल० सं०-25/87, समाहरणालय पट०

7 FEB 2023

BHUDEVA BUILDTECH
Partner

BHUDEVA BUILDTECH
Partner

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

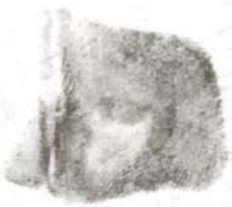
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 16/02/2023 को निम्नलिखित पक्षो के बीच निष्पादित किया जाता है।

सहायक निबंधक तथा कार्यपालक दंडाधिकारी पटना

16/02/2023







साक्षी का हस्ताक्षर
नाम : विद्या कुमारी
16/02/2023

श्रीमती केकई देवी, उम्र 70 वर्ष, पति का नाम स्व. नारायण प्रसाद, निवासी- कोथवाँ, थाना एवं पोस्ट- खगौल, जिला- पटना, बिहार, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसके 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।
आधार नं.- 9007 8561 6971 मो. नं.- 9693958512

एवं

भूदेव बिल्डटेक(पार्टनरशिप फर्म) जिसका कार्यालय आकाशवाणी रोड, खाजपुरा, पटना, द्वारा पार्टनर **श्री बालमुकुन्द,** उम्र 45 वर्ष, पिता का नाम श्री नागेशवर प्रसाद सिंह, निवासी- श्री हनुमान धाम, आशियाना दीघा रोड, थाना- राजीव नगर जिला- पटना, बिहार, पिन- 800025 भारतीय नागरिक एवं **श्री कुमार अभिषेक,** उम्र 42 वर्ष, पिता का नाम श्री सहजानन्द सिंह, निवासी- राखी कम्पलेक्स, आशियाना दीघा रोड, थाना- शास्त्रीनगर जिला- पटना, बिहार, पिन- 800014 भारतीय नागरिक 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 है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।
मो0 नं.- 7004293156
मो0 नं.- 9113464806

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

यह कि सम्पत्ति मौजा- मुस्तफापुर, थाना- दानापुर, जिला-पटना के सर्वे थाना नं- 36, में अवस्थित है। जिसका पूर्ण विवरण निम्नवत है:-

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- मुस्तफापुर, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं- 36, तौजी- 19सी, खाता नं.- 324 (तीन सौ चौबीस) सर्वे प्लौट नं- 663 (छह सौ तीरसठ) में एराजी 7.8125 डिसमिल है जिसका मूल्य मों 33,22,000/- रूपये (तैतीस लाख बाईस हजार) रूपये मात्र।। यह लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर निज़ामत, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 2/- रूपये आलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 1186/618, भाग वर्तमान- 14, पृष्ट संख्या- 33370 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

16/02/2023

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

वक्तित मौजा परियोजना क्षेत्र के अन्तर्गत है

16/2/23

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया

जाच लिपिक
16/2/23

चौहद्दी

उत्तर :- पार्ट प्लौट नं- 663 साधना कुमारी एवं बिजेन्द्र राय

दक्षिण:- सर्वे प्लौट नं- 648 एवं 649

पूरब:- सर्वे प्लौट नं- 657 रेडियेन्ट स्कूल का बाउण्ड्री बॉल

पश्चिम:- पार्ट प्लौट नं- 663 औनटेरियो इन्फ्राटेक प्रा. लि.

नोट:-उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के **कोड नं. - 157, जोन- 2** पर अंकित है।,

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति प्रथम पक्ष जमीन मालिक को दान मे मिली सम्पत्ति है जिसका निबंधित दान पत्र द्वारा श्री नारायण प्रसाद, पिता का नाम स्व. देवलाल गोप, निवासी- चकारम, थाना- बुद्धा कॉलोनी, पोस्ट- जी.पी.ओ, जिला- पटना, से दान में मिली है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या- 1, जिल्द संख्या-18, पृष्ट संख्या- 44 से 46 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 6660 द्वारा दिनांक 18.12.1985 को हुआ है। तब से जमीन मालिक दान में मिली हुई सम्पत्ति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर में दाखिल-खारिज कराकर राजस्व समान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं। जिसपर प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधजों पर किया जाये।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूची संख्या- I में वर्णित जमीन पर नगर परिषद निजामत नगर पालिका दानापुर/पटना नगर निगम या अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि अनुसूची संख्या- I की जमीन (वास्तविक मापी के अनुसार) पर जमीन मालिक एवं द्वितीय पक्ष डेवलपर(विकासक) के बीच यह तय किया की नगर परिषद दानापुर निजामत या कोई अन्य सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से मे जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र, कॉरपेट क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि मे होगा।

क. विकासक एकरारनामा के 15 दिनों मे नक्शा की प्रक्रिया आरम्भ कर देगें।

ख. काम शुरू होने के पहले दोनों पक्ष शेयर पार्टिशन कर लेगें।

BHUDEVA BUILDTECH
Partner

BHUDEVA BUILDTECH
Partner

पटना

3. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेबलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि 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 पहुँचायेगें और अधिकतम एफ.ए.आर. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को उनके हिस्से पर किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए निर्माण कार्य करेंगे।

4. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना कर सकेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम मे जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।

5. यह कि विकासकर्ता जमीन मालिक के भूखण्ड पर इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटो का निर्माण करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

7. यह कि बहुमंजिला इमारत का नाम 'रामरति हेरिटेज' 'RAMRATI HERITAGE' किया जायेगा वही बहुमंजिला भवन का नाम होगा।

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

9. यह कि डेवलपर 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 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 से सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत या कोई अन्य प्राधिकारी अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर करके जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे।

BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
16/02/2023
Partner

BHUDEVA BUILDTECH
Kumar Abhishek
16/02/2023
Partner

16/02/2023

उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर 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 **डी.एम.सी.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा रेरा से स्वीकृति की तिथि से 2 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल का समय दिया जायेगा। उसके उपरान्त विलंब होने पर 6500/- (छह हजार पाँच सौ रुपया) प्रति फ्लैट के हिसाब से विकासक जमीन मालिक को रेन्ट देगें अथवा समयानुसार कार्य प्रारम्भ नही करने पर एकरारनामा स्वत: रद्द माना जायेगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे वर्तमान में लागू बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 उपधारा 1 एवं 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 फ्लैट को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। किन्तु उक्त ऋण की अदायगी की पाबन्दी विकासक की होगी तथा वह किसी भी रूप में जमीन पर भारित नहीं होगी।

14. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे निर्धारित अवधि के अन्दर ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेवेलपर और उनके नामित व्यक्तियों अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने मे कोई बाधा या विरोध उत्पन्न हो या क्षति हो।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का प्रस्तावित भवन पर वास्तविक जमीन के अनुपात में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतू प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व ही किया जाएगा। यह कि सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र,

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

16/02/2023

बिक्री अवर निबंधन कार्यालय
पटना

लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवेलपर/विकासक दोनों के द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी। जमीन मालिक और डेवेलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं बिक्री किये गये खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेंगे।

16. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर इस परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

17. यह कि डेवेलपर/विकासक को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य (Tenements) का निर्माण **डी.एम.सी./पी.एम.सी./उपयुक्त प्राधिकार** और अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है 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 नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की लिखित अनुमति से उनकी ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट (Tribunal) या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी 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 करने का स्वतंत्र अधिकार होगा

E. 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।

BHUDEVA BUILDTECH
Babumund
16/02/2023
Partner

BHUDEVA BUILDTECH
16/02/2023
Partner

16/02/2023

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को बेचे, अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य नक्शे के अनुसार बनाकर करेगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेंचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

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

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित 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। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते है कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम मे किसी प्रकार का कोइ बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे एवं कार्य मे रूकावट पैदा नहीं करेंगे।

(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 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। और एकरारनामा के बाद टैक्स वगैरह को उन्नयनकर्ता वहन करेंगे।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने एवं निर्माण विधिवत पूर्ण हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई

BHUDEVA BUILDTECH
Partner

BHUDEVA BUILDTECH
Partner

16/02/2023

नही करेंगे।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णत: समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात् डेवेलपर/विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

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

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी 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 निर्माण अवधि मे भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये समानो की जांच किसी भी कार्य दिवस मे उचित अवधि के अन्दर कर सकते है। इससे भू विकासक को किसी प्रकार का कोई आपति नहीं होगी।

24. यह की यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नही देना 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 का समान अधिकार होगा।

BHUDEVA BUILDTECH
Partner

BHUDEVA BUILDTECH
Partner

16/02/2023

26. डेवेलपर **डी.एम.सी.** अधिकृत 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, उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य, बिजली, कार्यो जिसमें उपरी टंकी, गार्ड रूम, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./अधिकृत प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जिम्मेवार होगें। इस मामले मे वे जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेंगे तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

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

30. यह की जमीन मालिक जमीन के स्वत्व संबंधी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेंगे तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति या विकासक/डेवेलपर को उपलब्ध करायेंगे।

BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
16/02/2023
Partner

BHUDEVA BUILDTECH
16/02/2023
Partner

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.आर.डी.ए/दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर. सी.सी. फ्रेम ढांचा जिसमें सिरीया कामधेनु सेल, टाटा के समकक्ष का होगा।

civil कार्य:- पी.आर.डी.ए/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (बिरला गोल्ड, लफार्ज के समकक्ष), छड़ (कामधेनु, सेल, टाटा के समकक्ष) सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी छत में अंदर दिवार बिड़ला पुट्टी के समकक्ष के साथ पेन्ट भी होगा। उक्त एपार्टमेंट के सभी बाहरी दिवारों बिड़ला पुट्टी के समकक्ष के साथ बेदर कोट पेन्ट होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट, कपुरशाल तथा दरवाजे का पल्ला उच्च कोटी के प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो कोट सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट सिन्थेविक

16/02/2023

इनैमेल पेन्ट एसीयन, नेरोलेक के समकक्ष कम्पनी का होगा।

मुख्य दरवाजा :- मुख्य एक दरवाजा का पल्ला उच्च कोटी के प्लाई बोर्ड का होगा और आगे के भाग पर स्नमाईका लैमिनेट किया जाएगा।

खिड़कियाँ :- (अलमुनियम सलाइड रिफलेक्टिब ग्लास) के फ्रेम में पुर्णत: Glazed खिड़कियाँ। ग्रील लोहे के ग्रील के साथ लगाना होगा।

फर्श :- विटरीफाइड टाइल्स सोमानी, कजरिया, निटको के समकक्ष कम्पनी का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े सभी शौचालय में गर्म पानी का नल जगुआर कम्पनी का, सफ़ेद हसमक टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान जगुआर ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन मार्बल या मैटिफाइड टाइल्स का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक/ग्रनाईट कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन सोमानी, कजरिया/ निटको के समकक्ष कम्पनी का टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी. सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट, ट्रांसफर्मर लगवाने की जिम्मेदारी विकासक का होगा।

जेनरेटर :- 500 वाट प्रत्येक फ्लैट एवं लिफ्ट का भार क्षमता लायक ध्वनी रहीत आइसर के समकक्ष कम्पनी का होगा।

टेलीफोन:- ड्राइंग रुम मे एक प्वांइट एवं सभी कक्ष में टी.वी. का प्वांइट

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।

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

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

16/02/2023

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

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 प्वाईट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे 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।

सही अंगूठे का निशान
बा० विश्वानन्द कुमार
16/02/2023

गवाहगणः -

1. विश्वानन्द कुमार
पिता जयनन्दन साह
ग्राम जमालपुर
पो० आदनापुर
थाना विक्रम
जिला पटना
16/02/2023

2. गोलु कुमार
पिता संजीत राय
ग्राम कोथवाँ
पो० रघौल थाना रघौल
जिला पटना
16/2/23

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
16/02/2023
Partner

BHUDEVA BUILDTECH
16/02/2023
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
Partner

यह विलेख जमीन मालिक एवं विकासक के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

आनन्द कुमार 16/2/2023

(आनन्द कुमार)
विलेख लेखक
लाईसेन्स नं.- 181/02
कुसुमपुरम कॉलोनी, दानापुर,
पटना।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

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. 66500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 72025/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	1000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		
									TOTAL-	6025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 6525

Registering Officer
Patna

Date: 16/02/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 16th February 2023 by Kekai Devi Late Narayn Prasad by profession Others. Status - Executant



Signature/L.T.I. of Presentant Date:16/02/2023

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vidhanand Kumar' age '48' Sex 'M', 'Jaynandan Prasad', resident of 'Akhityarpur Jamalpur , Patna-801104'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 16/02/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 49 on pages on 1 -14, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-8 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 16/02/2023

Token No. : 2300 **Year : 2023** **S.No. : 2285** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 2114**

2/16/2023

Serial No. 2286 Circle:-Danapur Book No. 1 Deed No. 2115

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR51417391469977V
Certificate Issued Date	:	13-Feb-2023 02:27 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brtbscb09/ CHAJJUBAGH/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRTBSCB0985557383129215V
Purchased by	:	BHUDEVA BUILDTECH
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BHUDEVA BUILDTECH
Stamp Duty Paid By	:	BHUDEVA BUILDTECH
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	65,500(Sixty Five Thousand Five Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	6,025 (Six Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	72,025 (Seventy Two Thousand And Twenty Five only)

SCANNED BY

Kumar Abhishek 16/02/2023

Serial No. 2286 Deed No. 2115

16/2/2023

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

This document was presented for registration on **16/02/2023** by **Sadhna Kumari**
A Stamp Duty of Rs. **66500**/- and other Fees of Rs. **6525**/- 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. **2115** in Book No. **1**, Volume No. **49** on pages from **15** to **28** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **8** / Year **2023**

साधना कुमारी 16/02/2023

Balmukund 16/02/2023

16/2/2023

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, **Patna**

निबंधक का कार्यालय सत्यमेव जयते पटना

Date: 16/02/2023 Token No: 2295 /2023

16/2/2023

..... Do not write or type below this line .....

JD 0019120519

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding 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.

District Registry Office,Patna

Token Number 2295 | Reg. Year 2023 | Serial Number 2286 | Deed Number 2115

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Balmukund(Partner)						
Sig. Balmukund 16/02/2023							
Claimant	Kumar Abhishek(Partner)						
Sig. Kumar Abhishek 16/02/2023							
Presented By	Sadhna Kumari						
Sig. साधना कुमारी 16/2/2023							
Executant	Sadhna Kumari	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sig. साधना कुमारी 16/2/2023							

Identified By: Vidhanand Kumar



विधानंद कुमार
निबंधक
16/02/2023

जिला अवर निबंधक पटना

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence."

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."



बिहार BIHAR

AT 278345

क्रमांक 28510 तिथि 11/2/2023 मूल्य 1000 सीट नं. [illegible]

क्रेता का नाम व पता [illegible]

ओम विजय कुमार, मुद्रांक विक्रेता
ल० सं०-25/87, समाहरणालय पटना

7 FEB 2023

Balmukund
14/02/2023
Partner

BHUDEVA BUILDTECH BHUDEVA BUILDTECH
Partner

साधना कुमारी
16/2/2023

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 16./02/2023 को निम्नांकित पक्षो के बीच निष्पादित किया जाता है।

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना



जिला अवर निबंधक की कार्यालय पटना

साधना कुमारी

16/4/2023

(1)श्रीमती साधना कुमारी, उम्र 40 वर्ष, पिता का नाम स्व. गिरजा नंदन प्रसाद, पति का नाम श्री बिजेन्द्र राय, निवासी महल्ला- बोरिंग कैनाल रोड, थाना - बुद्धा कॉलोनी, जिला - पटना, बिहार, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसके 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।
आधार नं.- 4736 1889 5718 मो. नं.- 9308977477

एवं

भूदेव बिल्डटेक(पार्टनरशिप फर्म) जिसका कार्यालय आकाशवाणी रोड, खाजपुरा, पटना, द्वारा पार्टनर **श्री बालमुकुन्द,** उम्र 45 वर्ष, पिता का नाम श्री नागेशवर प्रसाद सिंह, निवासी- श्री हनुमान धाम, आशियाना दीघा रोड, थाना- राजीव नगर जिला- पटना, बिहार, पिन- 800025 भारतीय नागरिक एवं **श्री कुमार अभिषेक,** उम्र 42 वर्ष, पिता का नाम श्री सहजानन्द सिंह, निवासी- राखी कम्पलेक्स, आशियाना दीघा रोड, थाना- शास्त्रीनगर जिला- पटना, बिहार, पिन- 800014 भारतीय नागरिक 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।
मो0 नं.- 7004293156
मो0 नं.- 9113464806

यह कि सम्पत्ति मौजा- मुस्तफापुर, थाना- दानापुर, जिला-पटना के सर्वे थाना नं- 36, में अवस्थित है। जिसका पूर्ण विवरण निम्नवत है:-

BHUDEVA BUILDTECH Balmukund 16/02/2023 Partner

BHUDEVA BUILDTECH 16/02/2023 Partner

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- मुस्तफापुर, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं- 36, तौजी- 19सी, खाता नं.- 324 (तीन सौ चौबीस) सर्वे प्लौट नं- 663 (छह सौ तीरसठ) में एराजी 7.8125 डिसमिल है जिसका मूल्य मों 33,22,000/- रूपये (तैतीस लाख बाईस हजार) रूपये मात्र।। यह लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर निज़ामत, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 2/- रूपये

साधना कुमारी 16/02/2023

गणित मौजा परिसीमना के अनुसार है

16/2/23

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

सभी प्रकार के शक से मुक्त पाया

जाच लिपिक 16/2/23

आलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से भाग वर्तमान- 34, पृष्ट संख्या- 44 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- पार्ट प्लौट नं- 663

दक्षिण:- पार्ट प्लौट नं- 663 केकई देवी

पूरब:- सर्वे प्लौट नं- 657 रेडियेन्ट स्कूल का बाउण्ड्री बॉल

पश्चिम:- पार्ट प्लौट नं- 663 औनटेरियो इन्फ्राटेक प्रा. लि.

नोट:-उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के **कोड नं. - 157, जोन- 2** पर अंकित है।,

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति प्रथम पक्ष जमीन मालिक को दान मे मिली सम्पत्ति है जिसका निबंधित दान पत्र द्वारा श्री गिरजा नंदन प्रसाद, पिता का नाम स्व. देवलाल गोप, निवासी महल्ला- बोरिंग कैनाल रोड, थाना- बुद्धा कॉलोनी, जिला- पटना, दान में मिली है जिसका निबंधन महानगर निबंधन कार्यालय मुम्बई में पुस्तक संख्या- 1, पर अंकित कर वसीका संख्या- 803 द्वारा दिनांक 15.04.1999 को हुआ है।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 3 के परन्तुक-1(बी.बी.), 19-ए तथा 48-ए के प्रावधानों के आलोक में बिहार सरकार निबंधन विभाग, पटना के सचिव-सह- निबंधन महानिरीक्षक बिहार पटना के पत्र संख्या- 1969 दिनांक 22.8.2002 द्वारा निर्गत आदेशों के आलोक में बिहार राज्य से बाहर निष्पादित दस्तावेजों पर देय अन्तर राशि चालान संख्या- 7 दिनांक 07.03.2019 द्वारा जमाकर मो. 55,000/- रुपये का अतिरिक्त मुद्रांक जमा कर दिनांक 29.03.2019 को जिला अवर निबंधक पटना द्वारा प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। तब से जमीन मालिक दान में मिली हुई सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर में दाखिल-खारिज कराकर राजस्व लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं। जिसपर प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधजों पर किया जाये।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूची संख्या- I में वर्णित जमीन पर नगर परिषद निजामत नगर पालिका दानापुर/पटना नगर निगम या अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं

BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
16/02/23
Partner

BHUDEVA BUILDTECH
Kunal Abhishek
16/02/2023
Partner

16/2/2023

सहायक कर्मचारी

सहायक निबंधक अवर निबंधक का कार्यालय पटना

प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि अनुसूची संख्या- I की जमीन (वास्तविक मापी के अनुसार) पर जमीन मालिक एवं द्वितीय पक्ष डेवलपर(विकासक) के बीच यह तय किया की नगर परिषद दानापुर निजामत या कोई अन्य सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से मे जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र, कॉरपेट क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि मे होगा।

क. विकासक एकरारनामा के 15 दिनों मे नक्शा की प्रक्रिया आरम्भ कर देगें।

ख. काम शुरू होने के पहले दोनो पक्ष शेयर पार्टिशन कर लेगें।

3. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेबलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि 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 पहुँचायेगें और अधिकतम एफ.ए.आर. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को उनके हिस्से पर किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए निंर्माण कार्य करेंगे।

4. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना कर सकेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम मे जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।

5. यह कि विकासकर्ता जमीन मालिक के भूखण्ड पर इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटो का निर्माण करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

7. यह कि बहुमंजिला इमारत का नाम 'रामरति हेरिटेज' 'RAMRATI HERITAGE' किया जायेगा वही बहुमंजिला भवन का नाम होगा।

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

9. यह कि डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और Elevation आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्यों का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

साधना कुमारी
16/2/2023

प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और 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 से सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत या कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर 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 **डी.एम.सी.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा रेरा से स्वीकृति की तिथि से 2 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल का समय दिया जायेगा। उसके उपरान्त विलंब होने पर 6500/- (छह हजार पाँच सौ रुपया) प्रति फ्लैट के हिसाब से विकासक जमीन मालिक को रेन्ट देगें अथवा समयानुसार कार्य प्रारम्भ नही करने पर एकरारनामा स्वत: रद्द माना जायेगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे वर्तमान में लागू बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 उपधारा 1 एवं 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 फ्लैट को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। किन्तु उक्त ऋण की अदायगी की पाबन्दी विकासक की होगी तथा वह किसी भी रूप में जमीन पर भारित नहीं होगी।

BHUDEVA BUILDTECH
Partner

BHUDEVA BUILDTECH
Partner

16/11/2023

निबंधक का कार्यालय
पटना

14. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे निर्धारित अवधि के अन्दर ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेवेलपर और उनके नामित व्यक्तियों अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने मे कोई बाधा या विरोध उत्पन्न हो या क्षति हो।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का प्रस्तावित भवन पर वास्तविक जमीन के अनुपात में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतू प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व ही किया जाएगा। यह कि सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवेलपर/विकासक दोनों के द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी। जमीन मालिक और डेवेलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं बिक्री किये गये खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेंगे।

16. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर इस परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

17. यह कि डेवेलपर/विकासक को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य (Tenements) का निर्माण **डी.एम.सी./पी.एम.सी./उपयुक्त प्राधिकार** और अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए 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 नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

सत्यापन कुमारी
16/2/2023

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

मालिक की लिखित अनुमति से उनकी ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट (Tribunal) या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी 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 करने का स्वतंत्र अधिकार होगा

E. 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।

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को बेचे, अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य नक्शे के अनुसार बनाकर करेगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेंचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

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 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। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते है कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम मे किसी प्रकार का कोइ बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे एवं कार्य मे रूकावट पैदा नहीं करेंगे।

(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). 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।

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

सहायक निबंधक का कार्यालय
16/2/2023

(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। और एकरारनामा के बाद टैक्स वगैरह को उन्नयनकर्ता वहन करेंगे।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने एवं निर्माण विधिवत पूर्ण हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णत: समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात् डेवेलपर/विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को 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।

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. 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 फ्लैट बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी 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 निर्माण अवधि मे भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानो की जांच किसी भी कार्य दिवस मे उचित अवधि के अन्दर कर सकते है। इससे भू विकासक को किसी प्रकार का कोई आपति नहीं होगी।

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

16/2/2023

निबंधक पटना

24. यह की यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना 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 का समान अधिकार होगा।

26. डेवेलपर **डी.एम.सी.** अधिकृत 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 उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य, बिजली, कार्यो जिसमें उपरी टंकी, गार्ड रूम, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./अधिकृत प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जिम्मेवार होगें। इस मामले मे वे जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेंगे तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

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

30. यह की जमीन मालिक जमीन के स्वत्व संबंधी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेंगे तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति या विकासक/डेवेलपर को उपलब्ध करायेंगे।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.आर.डी.ए/दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर. सी.सी. फ्रेम ढांचा जिसमें सिरीया कामधेनु सेल, टाटा के समकक्ष का होगा।

civil कार्य:- पी.आर.डी.ए/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट (बिरला गोल्ड, लफार्ज के समकक्ष), छड़ (कामधेनु, सेल, टाटा के समकक्ष) सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जा :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी

BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
16/02/2023
Partner

BHUDEVA BUILDTECH
Kumar Abhishek
16/02/2023
Partner

साक्षी के हस्ताक्षर
16/2/2023

छत में अंदर दिवार बिड़ला पुट्टी के समकक्ष के साथ पेन्ट भी होगा। उक्त एपार्टमेंट के सभी बाहरी दिवारों बिड़ला पुट्टी के समकक्ष के साथ बेदर कोट पेन्ट होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट, कपुरशाल तथा दरवाजे का पल्ला उच्च कोटी के प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट सिन्येविक इनैमेल पेन्ट एसीयन, नेरोलेक के समकक्ष कम्पनी का होगा।

मुख्य दरवाजा :- मुख्य एक दरवाजा का पल्ला उच्च कोटी के प्लाई बोर्ड का होगा और आगे के भाग पर स्नमाईका लैमिनेट किया जाएगा।

खिड़कियाँ :- (अलमुनियम सलाइड रिफलेक्टिब ग्लास) के फ्रेम में पुर्णत: Glazed खिड़कियाँ। ग्रील लोहे के ग्रील के साथ लगाना होगा।

फर्श :- विटरीफाइड टाइल्स सोमानी, कजरिया, निटको के समकक्ष कम्पनी का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े सभी शौचालय में गर्म पानी का नल जगुआर कम्पनी का, सफेद हसमक टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान जगुआर ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन मार्बल या मैटिफाइड टाइल्स का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक/ग्रनाईट कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन सोमानी, कजरिया/ निटको के समकक्ष कम्पनी का टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी. सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट, ट्रांसफर्मर लगवाने की जिम्मेदारी विकासक का होगा।

जेनरेटर :- 500 वाट प्रत्येक फ्लैट एवं लिफ्ट का भार क्षमता लायक ध्वनी रहीत आइसर के समकक्ष कम्पनी का होगा।

टेलीफोन:- ड्राइंग रुम मे एक प्वांइट एवं सभी कक्ष में टी.वी. का प्वांइट

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

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

BHUDEVA BUILDTECH
Partner
16/02/2023

16/2/2023

जिला अवर निबंधक पटना

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

उपर्युक्त finishing केवल ज़मीन 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 ताँबे 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. विकास कुमार
पिता जयवर्धन प्रसाद
ग्राम खमारपुरा पो० अरियारी
थाना विक्रम जिला पटना-बिहार
16/02/2023

साधना कुमारी
16/2/2023

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
16/02/2023
Partner

2. गोलू कुमार
पिता संजीत राय
ग्राम कोथवाँ पो० रघौल
थाना रघौल
जीला पटना
16/2/23

BHUDEVA BUILDTECH
Kumar Abhishek
16/02/2023
Partner

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

यह विलेख ज़मीन मालिक एवं विकासक के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

आनन्द कुमार 16/2/2023

(आनन्द कुमार)
विलेख लेखक
लाईसेन्स नं.- 181/02
कुसुमपुरम कॉलोनी, दानापुर,
पटना।

जिला अवर निबंधक पटना

Serial No. 10261 Circle:-Danapur Book No. :- 1 Deed No. 9607

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR AK 570605

क्रमांक 10251 तिथि 20/6/2022 सीट सं. 1 [illegible]

Serial No. 10261 Deed No. 9607

क्रेता का नाम व पता [illegible]

[illegible] विजय कुमार, मुद्रांक विक्रेता
लाईसेंस नं. 25/87 समाहरणालय पटना

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **28/06/2022** by **Sudhanshu Bhushan Sinha**
A Stamp Duty of Rs. **182700**/- and other Fees of Rs. **25525**/- 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. **9607** in Book No. **1**, Volume No. **221** on pages from **401** to **418** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **34** / Year **2022**

28/6/2022

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rai**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 28/06/2022 Token No: 10592 /2022

SUDHANSHU BHUSHAN SINHA, Balmukund Nivas, PARTNER 28/6

SCANNED BY

चन्देश्वर यादव
कार्यालय अधीक्षक

10592/22

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 28/06/2022 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

सुधांशु भूषण सिन्हा माता सिन्हा 28/6/22

District Registry Office,Patna

Token Number 10592 Reg. Year 2022 Serial Number 10261 Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Balmukund (Partner) Bhudev Buildtek					
Sig.	Balmukund 28/06/2022					
Claimant	Kumar Abhishek (Partner)					
Sig.	Kumar Abhishek 28/06/2022					
Executant	Maya Sinha					
Sig.	माया सिन्हा 28/6/2022					
Presented By	Sudhanshu Bhushan Sinha					
Sig.	सुधांशु भूषण सिन्हा 28/6/2022					
Executant	Sudhanshu Bhushan Sinha					
Sig.	सुधांशु भूषण सिन्हा 28/6/2022	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By	Vinay Kumar					
Sig.	Vinay Kumar 28/06/2022					



आदेशानुसार प्रारूपक/क्रेता/विक्रेता द्वारा दिखाये गये भूमि/संरचना मौजा/~~मुहल्ला~~ मुरलामोड़ थाना/~~वार्ड~~ नं० 36 होल्डिंग नं० ..... अन्तर्गत शाखा रोड 25 रोड का दस्तावेज में वर्णित चौहद्दी उ० प्लाट नं० 413 द० प्लाट नं० 648 पू० प्लाट नं० 663 प० शाखा रोड 25 के अनुरूप स्थल जांच किया गया। जांचोपरान्त वर्णित चौहद्दी के अनुसार स्थल भू-खण्ड पर भूमि/संरचना ..... ~~क्रमांक~~ ~~जो आवासीय/व्यावसायिक प्रधान/मुख्य/शाखा/सड़क~~ पर पाया गया है। मुरलामोड़ शाखा रोड 25 पर आवासीय पहले पाई गई लेकिन मुरलामोड़ शाखा रोड 25 व्यवसायिक कर दिया गया है।

Manish Kumar 28/6/22

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop146

सुधांशु भूषण सिन्हा 28/6/2022

(1)**श्री सुधांशु भूषण सिन्हा,** उम्र 56 वर्ष, पिता का नाम स्व. रघुवर किशोर सिंह

(2)**श्रीमती माया सिन्हा,** उम्र 50 वर्ष, पति का नाम श्री सुधांशु भूषण सिन्हा, निवासी- ग्राम- कोथवाँ, पोस्ट व थाना- खगौल, जिला- पटना, बिहार, भारतीय नागरिक। जिन्हें इसके 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।

मो. नं.- 9113084172

एवं

भूदेव बिल्डटेक(पार्टनरशिप फर्म) जिसका कार्यालय आकाशवाणी रोड, खाजपुरा, पटना, द्वारा पार्टनर **श्री बालमुकुन्द,** उम्र 45 वर्ष, पिता का नाम श्री नागेशवर प्रसाद सिंह, निवासी- श्री हनुमान धाम, आशियाना दीघा रोड, थाना- राजीव नगर जिला- पटना, बिहार, पिन- 800025 भारतीय नागरिक एवं **श्री कुमार अभिषेक,** उम्र 42 वर्ष, पिता का नाम श्री सहजानन्द सिंह, निवासी- राखी कम्पलेक्स, आशियाना दीघा रोड, थाना- शास्त्रीनगर जिला- पटना, बिहार, पिन- 800014 भारतीय नागरिक 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 है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मो0 नं.- 7004293156

मो0 नं.- 9113464806

यह कि सम्पत्ति मौजा- मुस्तफापुर, थाना- दानापुर, जिला-पटना के सर्वे थाना नं- 36, में अवस्थित है। जिसका पूर्ण विवरण निम्नवत है:-

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- मुस्तफापुर, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं- 36, तौजी- 19सी, खाता नं.- 324 (तीन सौ चौबीस) सर्वे प्लौट नं- 663 (छह सौ तीरसठ) में एराजी 15.5 डिसमिल है जिसका मूल्य मों 85,25,000/- रूपये (पचासी लाख पचीस हजार) रूपये मात्र।। यह लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर निज़ामत, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका वार्षिक लगान मो. 2/- रूपये आलावे शेष, बिहार सरकार द्वारा अंचलाधिकारी, दानापुर के माध्यम से

for, BHUDEVA BUILDTECH Balmukund 28/6/PARTNER

for, BHUDEVA BUILDTECH Kumar Abhishek 28/6/PARTNER

माया सिन्हा 28/6/2022

सुधांशु भूषण सिन्हा 28/6/2022

सभी प्रकार के रोक से मुक्त पाया 28/6/22

जाँच लिपिक 28/6/2022

वरीय लोक परिसूचनाकार द्वारा जाँचित है 28/6/22

जमाबंदी संख्या- 178,भाग वर्तमान-16, पृष्ट संख्या-59276 एवं जमाबंदी संख्या- 177,भाग वर्तमान-16, पृष्ट संख्या-59101 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- पार्ट प्लौट नं.- 663 का अंश

दक्षिण:- सर्वे प्लौट नं.- 648

पूरब:- पार्ट प्लौट नं.- 663 का अंश एवं हाल खरीदार

पश्चिम:- सहायक सड़क

नोट:-उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के **कोड नं. - 157, जोन- 2** पर अंकित है।,

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति प्रथम पक्ष जमीन मालिक की खरीदगी सम्पत्ति है जो दो अलग-अलग निबंधित वसीका विक्रय पत्र द्वारा श्री रेनू भगत पिता का नाम स्व. प्रताप भगत, निवासी ग्राम- कोथवाँ, थाना एवं पोस्ट- खगौल, जिला- पटना, से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-01, जिल्द संख्या-292/2007 पृष्ट संख्या-133 से 146 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 2530/1996 द्वारा दिनांक 10.06.1996 को हुआ है एवं निबंधित वसीका विक्रय पत्र द्वारा श्री रेनू भगत पिता का नाम स्व. प्रताप भगत, निवासी ग्राम- कोथवाँ, थाना एवं पोस्ट- खगौल, जिला- पटना, से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-01, जिल्द संख्या-292/2007 पृष्ट संख्या-119 से 132 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 2529/1996 द्वारा दिनांक 10.06.1996 को हुआ है। तब से जमीन मालिक अपनी क्रय की गई सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर में दाखिल-खारिज कराकर राजस्व लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं। जिसपर प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधजों पर किया जाये।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने अपने संयुक्त घोषणा एवं संकल्प के अनुसार आपस में निर्णय किया है कि प्रथम पक्ष के सहमति से अनुसूची संख्या- I में वर्णित जमीन पर नगर परिषद निजामत नगर पालिका दानापुर/पटना नगर निगम या अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।

For BHUDEVA BUILDTECH
Partner
28/6/2022

For BHUDEVA BUILDTECH
Partner
28/6/2022

28/6/2022

2. यह कि अनुसूची संख्या- I की जमीन पर जमीन मालिक एवं द्वितीय पक्ष डेवलपर(विकासक) के बीच यह तय किया की नगर परिषद दानापुर निजामत या कोई अन्य सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से मे जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता/विकासक का 50 प्रतिशत परम निर्मित क्षेत्र, कॉरपेट क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि मे होगा।

क. विकासक एकरारनामा के 15 दिनों मे नक्शा की प्रक्रिया आरम्भ कर देगें।

ख. काम शुरू होने के पहले दोनो पक्ष शेयर पार्टिशन कर लेगें।

ग. यह कि विकासक उपरोक्त कुल जमीन का मो. 6,03,000/- (छह लाख तीन हजार रुपया) आर.टी.जी.एस. नं.- IDFBR 52021101900398 33 के द्वारा दिनांक 19.10.2021 को सवमिलात में जमीन मालिक को नन रिफन्डेबल आधार राशि दे चुके है।

3. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेबलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि 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 पहुँचायेगें और अधिकतम एफ.ए.आर. निर्धारित करके तथा जमीन मालिक को उनके हिस्से पर किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए निर्माण कार्य करेंगे।

4. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना कर सकेंगे और उपरोक्त निर्माण के क्रम मे जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा।

5. यह कि विकासकर्ता जमीन मालिक के भूखण्ड पर इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटो का निर्माण करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

7. यह कि बहुमंजिला इमारत का नाम 'रामरति हेरिटेज' 'RAMRATI HERITAGE' किया जायेगा वही बहुमंजिला भवन का नाम होगा।

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

For, BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
Partner

For BHUDEVA BUILDTECH
Authorised Signatory
Partner

सुधांशु कुमार सिन्हा
28/6/22

9. यह कि डेवलपर 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 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 से सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवलपर उक्त वस्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद दानापुर निजामत या कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर 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 **डी.एम.सी.** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा रेरा से स्वीकृति की तिथि से 2 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल का समय दिया जायेगा। उसके उपरान्त विलंब होने पर 6500/- (छह हजार पाँच सौ रुपया) प्रति फ्लैट के हिसाब से विकासक जमीन मालिक को रेन्ट देगें अथवा समयानुसार कार्य प्रारम्भ नही करने पर एकरारनामा स्वतः रद्द माना जायेगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे वर्तमान में लागू बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 उपधारा 1 एवं 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 फ्लैट को बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा

FOR BHUDEVA BUILDTECH
Kumar Manikant
28/6/22 PARTNER

FOR BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
28/6/22

माया सिन्हा
28/6/22

श्रीमती मुन्नी देवी
28.6.22

करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा। किन्तु उक्त ऋण की अदायगी की पाबन्दी विकासक की होगी तथा वह किसी भी रूप में जमीन पर भारित नहीं होगी।

14. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे निर्धारित अवधि के अन्दर ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे डेवेलपर और उनके नामित व्यक्तियों अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने मे कोई बाधा या विरोध उत्पन्न हो या क्षति हो।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का प्रस्तावित भवन पर वास्तविक जमीन के अनुपात में जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण भवन निर्माण हेतू प्राधिकार से नक्शा पारित होने के उपरान्त निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व ही किया जाएगा। यह कि सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवेलपर/विकासक दोनों के द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी। जमीन मालिक और डेवेलपर के साथ उनके उत्तराधिकारी एवं बिक्री किये गये खरीदार भी उनके साथ उपयोग करेंगे।

16. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर इस परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

17. यह कि डेवेलपर/विकासक को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य (Tenements) का निर्माण **डी.एम.सी./पी.एम.सी./उपयुक्त प्राधिकार** और अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बातें निम्नवत है:-

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

FOR, BHUDEVA BUILDTECH
Kumar Abhishek
PARTNER
28/6/2022

FOR, BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
PARTNER
28/6/2022

सुधांशु सहाय सिन्हा
28/6/22

28.6.2022

आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की लिखित अनुमति से उनकी ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट (Tribunal) या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी 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 करने का स्वतंत्र अधिकार होगा

E. 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।

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को बेचे, अन्य किसी को आवंटित करें और खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उपरोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य नक्शे के अनुसार बनाकर करेगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेंचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

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 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। साथ ही साथ जमीन मालिक यह भी एकरार करते है कि विकासक को उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के निर्माण क्रम मे किसी प्रकार का कोइ बाधा उत्पन्न नही करेंगे एवं कार्य मे रूकावट पैदा नहीं करेंगे।

(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 है।

for, BHUDEVA BUILDTECH
Authorised Signatory
28/6/2022

for, BHUDEVA BUILDTECH
Partner
28/6/2022

28/6/22

(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 नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे। और एकरारनामा के बाद टैक्स वगैरह को उन्नयनकर्ता वहन करेंगे।

(vii). कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने एवं निर्माण विधिवत पूर्ण हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे उपरोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णत: समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करने के पश्चात् डेवेलपर/विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते है बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

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

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

For, BHUDEVA BUILDTECH
Partner

For, BHUDEVA BUILDTECH
Partner

23. यह कि निर्माण अवधि मे भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये समानो कीं जांच किसी भी कार्य दिवस मे उचित अवधि के अन्दर कर सकते है। इससे भू विकासक को किसी प्रकार का कोई आपति नहीं होगी।

24. यह की यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते है तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना 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 का समान अधिकार होगा।

26. डेवेलपर **डी.एम.सी.** अधिकृत 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 उसे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य, बिजली, कार्यो जिसमें उपरी टंकी, गार्ड रूम, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी./अधिकृत प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में निर्माण के क्रम में किसी प्रकार के दुर्घटना या क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जिम्मेवार होगें। इस मामले मे वे जमीन मालिक को पूरी तरह सुरक्षित रखेंगे तथा जमीन मालिक किसी भी क्षति के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

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

30. यह की जमीन मालिक जमीन के स्वत्व संबंधी दस्तावेज की मूल प्रति अपने पास रखेंगे तथा जरूरत पड़ने पर उसकी छाया प्रति या मूल प्रति या विकासक/डेवेलपर को उपलब्ध करायेंगे।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.आर.डी.ए/दानापुर नगर परिषद द्वारा स्वीकृत आर. सी.सी. फ्रेम ढांचा जिसमें सिरीया कामधेनु सेल, टाटा का होगा।

civil कार्य :- पी.आर.डी.ए/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का

PR. BHUDEVA BUILDTECH Rimad Partner 28/6/2022 PARTNER

PR. BHUDEVA BUILDTECH Balmiki Kumar 28/6/2022 PARTNER

साक्षी विवरण 28/6/22

साक्षी विवरण 28.6.2022

सिमेंट (बिरला गोल्ड, लफार्ज), छड़(कामधेनु, सेल, टाटा) सोन, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी छत में अंदर दिवार बिड़ला पुट्टी होगा।उक्त एपार्टमेंट के सभी बाहरी दिवारों पर बेदर कोट पेन्ट होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट, कपुरशाल तथा दरवाजे का पल्ला उच्च कोटी के प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट सिन्येविक इनैमेल पेन्ट एसीयन, नेरोलेक कम्पनी का होगा।

खिड़कियाँ :- (अलमुनियम सलाइड रिफलेक्टिब ग्लास) के फ्रेम में पुर्णत: Glazed खिड़कियाँ। ग्रील लोहे के ग्रील के साथ लगाना होगा।

फर्श :- विटरीफाइड टाइल्स सोमानी, कजरिया, निटको कम्पनी का होगा।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े सभी शौचालय में गर्म पानी का नल जगुआर कम्पनी का, सफेद हसमक टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान जगुआर ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का ~~ज़मीन मार्बल या मैटिफाइड टाइल्स~~ का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक/ग्रनाईट कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन सोमानी, कजरिया/ निटको कम्पनी का टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी. सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट, ट्रांसफर्मर लगवाने की जिम्मेदारी विकासक का होगा।

जेनरेटर :- 500 वाट प्रत्येक फ्लैट एवं लिफ्ट का भार क्षमता लायक ध्वनी रहीत आइसर कम्पनी का होगा।

टेलीफोन:- ड्राइंग रुम मे एक प्वांइट एवं सभी कक्ष में टी.वी. का प्वांइट

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

FOR, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER

FOR, BHUDEVA BUILDTECH
PARTNER

माया सिन्धु
28/6/22

सुधांशु बसाक 28/6/22
25.6.2022

करेंगे।

उपर्युक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नही 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 ताँबे 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. Vinay Kumar
Late Ram Jatan Singh
Vill :- Sheikhpura
P.O. :- B.V. College
P.S. :- Shastri Nagar
Patna 800014
28.6.2022

सुधांशु त्रिपाठी सिन्हा
28.6.2022
माया सिन्हा
28/6/22

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

FOR. BHUDEVA BUILDTECH
Balmukund
PARTNER 28/6/2022

2.

Raju Kumar
Late Nagendra Singh
Vill - Kathouetia Khuard
P.O - Baluan
P.S. Maner
Dis - Patna (Bihar)
28/6/2022

FOR. BHUDEVA BUILDTECH
Kumar Abhishek
28/6/2022
PARTNER

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

यह विलेख जमीन मालिक एवं विकासक के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

आनन्द कुमार
28/6/2022

(आनन्द कुमार)
विलेख लेखक
लाईसेन्स नं.- 181/02
कुसुमपुरम कॉलोनी, दानापुर,
पटना।

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

...p duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	182700/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan Rs. 207225/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	25025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Registering Officer
Patna

Date: 28/06/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 28th June 2022 by Sudhanshu Bhushan Sinha Late Raghuvar Kishor Singh by profession Others. Status - Executant

सुधांशु भूषण सिन्हा
28/6/2022

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:28/06/2022

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vinay Kumar' age '51' Sex 'M', 'Ram Jatan Singh', resident of 'Beli Kunj Apartment, Mazar Gali Sheikhpura, Rukanpura, Dist.- Patna.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 28/06/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 221 on pages on 402 -418, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-34 year 2022. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 28/06/2022

Token No. : 10592 **Year : 2022 S.No. : 10261** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 9607**

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp



e-Stamp No.	:	IN-BR35844930603164U
e-Stamp Issued Date	:	24-Jun-2022 01:07 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01544757125334 68U
Purchased by	:	BHUDEVA BUILDTECH
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BHUDEVA BUILDTECH
Stamp Duty Paid By	:	BHUDEVA BUILDTECH
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,43,000(One Lakh Forty Three Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	25,025 (Twenty Five Thousand And Twenty Five only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,68,525 (One Lakh Sixty Eight Thousand Five Hundred And Twenty Five only)

Corporation of India Ltd. PATNA

28/6/2022 Balmukund

28/6/2022 Kumar Abhishek

28/6/22

Do not write or type below this line

JD 0002855254

Statutory Alert:
The authenticity of this Stamp certificate should be verified at "www.shcilestamp.com" or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

No.	:	IN-BR36061195458780U
Certificate Issued Date	:	28-Jun-2022 12:08 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ PATNA/ BR-PAT/ PTC
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01549208286780 10U
Purchased by	:	BHUDEVA BUILDTECH
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	BHUDEVA BUILDTECH
Stamp Duty Paid By	:	BHUDEVA BUILDTECH
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	38,700(Thirty Eight Thousand Seven Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	0 (Zero)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	0 (Zero)
Total Amount (Rs.)	:	38,700 (Thirty Eight Thousand Seven Hundred only)

Corporation of India Limited PATNA

Do not write or type below this line

JD 0002854024

Statutory Alert
The authenticity of this e-stamp certificate should be verified at www.shcilestamp.com or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.