अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

(भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र)

ग्राम का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा एकड़	रकबा डिसमिल
		1638	1302	2	37
		1639	1154		
		1240	1152		
		1253	1156		
		1251			
		67	1176		
		1636	1177		
		1672	1187		
			955		
			956		
			958		
			933		
			973		
			513		

आवेदक का हस्ताक्षर

सुमित कुमार सिंह

कार्यालय का मुहर

कर्मचारी का प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

from intsig.com

Scanned by CamScanner

Sch. XIV.—F.No. 180V

रसीद मालगुजारी
जमा राकिल। नाम मौजामय
थाना नं० थाना नम्बर।

बि०स०मु०, पटना।
फरद मालगी/फरद रैयती।
नाम रैयत/मय वल्दियत जमाबन्दी।
नं० सकुनत। नम्बर

Y/5 | 8 | 24
0462692

आराजी कोदी | आराजी भाखली | तफसील हिसाब लगान भोगबन्धी

जिले का सालाना मांगमय तफसील (बकाया मौ० सन्)

मांग बाबत		सालाना	बकाया				हाल
			तीन वर्ष से ज्यादा	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।	
माल-गुजारी	(नकदी)						
	(भावली)						
सेस	.....						
सूद	.....						
मुतफरकात	.....						
मीजान							

तफसील अदायकारी।

अदायकारी बाबत		बकाया				मोतालबा हाल	फाजिल
		तीन वर्ष से ज्यादा	3रा वर्ष।	2रा वर्ष।	1ला वर्ष।		
माल-गुजारी	(नकदी)						
	(भावली)						
सेस	.....						
सूद	.....						
मुतफरकात	.....						
मीजान अदायकारी							

(1) मीजान कुल (लफ्जों में)--
(2) नाम देहिन्दा --
(3) कुल बकाया --

दस्तखत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा

खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सिवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

SPL–16-17

16/18

Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner

Serial No. 7261   Book No. - 1   Deed No. 6635

Serial No. 7261   Deed No. 6635

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

This document was presented for registration on 05/06/2014 by Sunil Kumar Singh
A stamp duty of Rs. 1132100/- and other fees of Rs. 41500/- has been paid in it
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. 6635 in Book No. 1 Volume No. 155 on pages from 567 to 585 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 21 / Year 2014

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

Date: 05/06/2014   Token No: 7438 /2014

SCANNED

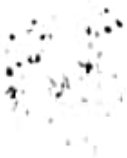
[illegible]

(Development Agreement)

[illegible] को **श्री सुधीर कुमार सिंह** [illegible]

District Registry Office,Patna

Token Number 7438 Reg. Year 2014 Serial Number 7283 Deed Number 5631

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Kamleshwar Narayan Lal(Partner)						
Sig	Kamleshwar Narayan Lal 15/06/2014						
Claimant	Ranjeet Lal(Partner)						
Sig	Ranjeet Lal 15/06/2014						
Identified By	Manjay Singh						
Sig	5.6.2014						
Executant	Sunir Kumar Singh						
Sig		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Presented By	Sunir Kumar Singh						
Sig	5/6/14						

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Capture

Scanned by CamScanner

M/s Winsome Builders Group, जो भागीदारी फर्म है अन्तर्गत एक संस्था है, जिसका PAN AABFW7696D है कार्यालय- 204 चिकित्सा स्कूल के सामने स्टेशन रोड, सीकर, थाना सदर सीकर जिला सीकर द्वारा (1) श्री [illegible] पिता का नाम श्री [illegible] निवासी [illegible] कमलापुर, जिला सीकर एवं पार्टनर (2) श्री कमलेश्वर नारायण लाल पिता का नाम स्व. [illegible] निवासी [illegible] कॉलोनी, स्कूलबाग, चौक रोड, कमलापुर जिला सीकर के माध्यम से समर्पित किया गया है जिन्हें आम इत्तलाया/भावी निष्पादन/ क्रियान्वयकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें इनके कार्यालय के अधिकारी वर्गीय एवं उनअधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसी द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि उक्त भौतिक सम्पत्ति जिसका क्षेत्र (जैसा दीखता), खाता- खसरा, भाग संख्या, जिला सीकर के ग्राम [illegible] पटवार [illegible] खसरा से [illegible] तक [illegible] (एक हजार एक सौ सैंतीस) मार्ग संख्या से 1152, 1154 एवं 1156 (एक हजार एक सौ बावन, एक हजार एक सौ चौवन एवं एक हजार एक सौ छप्पन) क्षेत्रफल लगभग 20 बिस्वांसी (बीस बिस्वांसी) जिसे पक्षकार प्रथम पक्ष के स्वामित्व के रूप में स्वयं भौतिक कब्जे एवं निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण एवं विस्तार की अनुसूची I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची I में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक की पैतृक सम्पत्ति है जो कि खुशीराम में लेकर मालिक चन्द सम्बन्धित पक्षों के नाम दर्ज है। जिनकी मृत्यु उनके पीछे एक मात्र पुत्री जैसा कि ऊपर वर्णित किया है छोड़कर स्वर्गवास हो गये। अतः पिता की मृत्यु के पश्चात् उक्त सभी अचल पिता की सम्पूर्ण सम्पत्तियों पर स्वाधिकृत पैतृक में निर्विवाद रूप से



Scanned by CamScanner

शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते अपने पीछे दो पुत्र तथा रूपनारायण सिंह एवं अयोध्या सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपनी माता की मृत्यु के पश्चात् दोनों भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ अयोध्या सिंह के हिस्से में मिली। अन्तराल में अयोध्या सिंह भी अपने पीछे दो पुत्र श्री महेश कुमार सिंह एवं श्री सुधीर कुमार सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात् दोनों भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसका बादाश्त दिनांक 18.12.1995 को तैयार किया गया, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ जमीन मालिक के हिस्से में मिली, और अपने हिस्से में मिली सम्पति पर जमीन मालिक स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबंदी संख्या-18124 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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

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

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर पी.एम.सी. से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनायेंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर

Scanned by CamScanner

के बीच इस संबंध में इस लिखित के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

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

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

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

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

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तों

Scanned by CamScanner

और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची - I में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार architect को नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी. को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी. और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा पी.एम.सी. और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो,

Scanned by CamScanner

भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का ग्रेस काल होगा। यह कि विकासक गण के कथनानुसार वर्तमान समय में पी.एम.सी. द्वारा जी+4 बहुमंजिली इमारत निर्माण हेतु नक्शा स्वीकृत नहीं की जा रही है जिसके कारण पी.एम.सी. द्वारा नक्शा स्वीकृत शुल्क होने की तिथि के पाँच माह में निर्धारित अवधि की गणना की जायेगी। अगर विकासक निर्धारित अवधि के अन्दर जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित यथा फ्लैट इत्यादि नहीं सुपुर्द करते है तो वैसी स्थिति में विकासक जमीन मालिक को मो. 2,00,000/- रुपये प्रति माह की दर से विलम्ब शुल्क का भुगतान करेंगे।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (उल्लेक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि

Scanned by CamScanner

अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद ब्लॉक ए (दक्षिण-तरफ होगा अर्थात् मेन रोड की तरफ) में प्रथम एवं तृतीय तल्ला तथा ब्लॉक-बी में दूसरा और चौथा तल्ला जमीन मालिक के हिस्से में आयेगा तथा शेष तल्ले का बंटवारा दोनों पक्ष आगे-पीछे करके बराबर बराबर कर लेंगे। उसी प्रकार ब्लॉक-ए में दूसरा एवं चतुर्थ तल्ला तथा ब्लॉक-बी में प्रथम एवं तृतीय तल्ला विकासक के हिस्से में आयेगा तथा शेष तल्लों पर दोनों पक्ष आगे-पीछे करके बराबर-बराबर बंटवारा कर लेंगे। सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.एम.सी. और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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

Scanned by CamScanner

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

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से में देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियां सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

F. 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 निर्मित हिस्सा बंधक रखना।

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

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सहा या उसके आस-पास

WINSOME GROUP

की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो जमीन मालिक से लिखित सहमती नही लेंगे।

I. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन या उनमे उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग अलग नक्शा बनाकर और आस-पास की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड मे योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हे बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हे सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और अपने हिस्से के फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते मे अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत मे भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है, लेकिन नक्शा बनवाने के लिए डेवलपर अपने फर्म के नाम से उपयोग करेंगे न कि जमीन मालिक के नाम का।

K. जमीन मालिक अपने मिलने वाले परम निर्मित क्षेत्र का सरकार को देय प्रत्येक टैक्स जैसे सर्विस टैक्स, वैट या कोई भी अन्य टैक्स का भुगतान स्वयं करेंगे।

Scanned by CamScanner

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iv). कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।

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

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

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई कानूनी कार्रवाई नहीं करेंगे।

INCOME BUILDERS GROUP
PARTNER

Scanned by CamScanner

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

18. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "*मेसर्स विन्साम बिल्डर्स ग्रुप*" के नाम से करेंगे और इमारत के नाम में जमीन मालिक के पिता का नाम अयोध्या निश्चित रूप से जोड़ा जायेगा। भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी. एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

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

21. 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, आकाश, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर, कुआं, खुली जगह, वाहन

Scanned by CamScanner

पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा, लेकिन वाहन पार्किंग में अपने अनुपातिक हिस्से के अनुसार मालिकाना हक होगा।

22. डेवेलपर पी.एम.सी. के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे डेवलपर को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

23. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी. की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा, हर खंड में अलग-अलग उपरोक्त सुविधा डेवलपर उपलब्ध करायेंगे।

24. यह कि विकासक जमीन मालिक को मो. 5,01,000/- (पाँच लाख लाख एक हजार) रूपये चेक संख्या- 0750005 दिनांक 24.05.2014 जो बैंक ऑफ बड़ौदा, दानापुर के माध्यम से भुगतेय है द्वारा इस विलेख पर हस्ताक्षर के समय भुगतान करेंगे जो राशि नन रिफंडेबल एवं नन एडजेस्टेबुल होगा।

25. यह कि अगर विकासकर्ता विकास कार्य (बहुमंजिले ईमारत निर्माण) आधे-अधूरे छोड़ देने पर भूखंड स्वामी अपने कब्जे एवं अपने स्वामित्व में ले लेंगे।

26. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

27. यदि पी.एम.सी. के नक्शा अनुसार डेवलपर ईमारत नहीं बनाते हैं तो भविष्य में किसी प्रकार का सरकार एवं सरकार के किसी विभाग द्वारा शास्ति, क्षतिपूर्ति का वहन उक्त डेवलपर ही करेंगे और इसके लिए जमीन मालिक जिम्मेवार नहीं होंगे।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरुरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- शिवनन्द नगर, घुड़दौर रोड, (दीघा-दक्षिण), मौजा- दीघा, थाना-

दीघा, जिला- पटना के थाना नं.- 1, तौजी नं.- 5339, खाता नं. 1637 (एक हजार छह सौ सैंतीस), सर्वे प्लॉट नं. 1152, 1154 एवं 1156 (एक हजार एक सौ बावन, एक हजार एक सौ चौवन एवं एक हजार एक सौ छप्पन) लगभग एरजी- 70 डिसमिल (सत्तर डिसमील) तीनों प्लौट मिलाकर पूरब तरफ है। यह संख्य सम्पत्ति पटना नगर निगम, अंचर निबंधन कार्यालय पटना सदर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 3/- रूपये अलावे शेष अंचलाधिकारी पटना सदर के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 18124 पर भुगतान किया जाता है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- प्लौट नं.- 1141 एवं 1146

दक्षिण :- सहायक सड़क

पूरब :- विजय सिंह, कृष्णा सिंह, ब्रजेश सिंह वगैरह

पश्चिम :- प्लौट नं.- 1155 एवं 1156

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013-14 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 005, जोन-3 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 5,60,00,000/- (पाँच करोड़ साठ लाख) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत भूकम्प विरोधी आर.सी.सी.फ्रेम ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ईंट, सिमेंट, बालू एवं मसाला एवं मगध या समतुल्य का होगा।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से का प्रथम सतह दिवारे एवं छत विरला पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे प्लास्टर की होगी और बेदर कोट से पुती होगी।

दरवाजे :- दरवाजे और खिड़की का चौखट लकड़ी सखुआ का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाईबोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनमेल पेंट होगा एवं मुख्य दरवाजा पर स्कीन चढ़ा होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा।

खिड़कियाँ :- खिड़की सखुआ लकड़ी का और खिड़की में लोहे का ग्रील लगा हुआ।

Scanned by CamScanner

फर्श :- मार्बल (कट साईज)/फ्लोर टाईल्स।

शौचालय :- सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल, सफेद ग्लेज टाईल्स 7 फीट उँचाई तक डोर लेवल तक सभी शौचालय का साजो समान आई.एस.आई. ब्रांड का उपयोग होगा। किचन का फ्लोर मार्बल एवं बाथरूम फ्लोर सिरामिक टाईल्स/मार्बल (2×2) का होगा।

रसोई घर :- सफेद संगमरमर का कार्यकारी प्लेटफार्म तथा स्टेनलस स्टील का सिंग, कार्यकारी प्लेटफार्म से 24 इंच उँची रंगीन टाईल्स।

लिफ्ट :- पी.एम.सी. के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी (ISI Mark) का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी.भी.सी. Conduit Wiring एवं ड्राईंग रूम में केबुल प्वाईंट, बिजली का स्वीच सॉकेट Anchor का होगा।

पल्मबिंग एवं सेनेट्री:- प्लंम्बिंग पाईप एवं Fittings ISI ब्रांड का होगा तथा सफेद पैन एवं बेसिन तथा सिस्टर्न पी.भी.सी. पाईप

साईलेंट जेनेरेटर, बिजली ट्रांसफार्मर, बोरिंग एवं लिफ्ट की व्यवस्था विकासक अपने खर्च पर करेंगे।

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

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

अनुसूची-2

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताऐं

1. बैठकखाने में एक टी.वी. तथा इंटरकॉम का प्वाईंट।
2. चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनेरेटर से आपातकालीन स्थिति में बिजली की व्यवस्था प्रत्येक फ्लैट में की जायेगी।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाईंट ।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें ताम्बे का तार होगा जो ISI मार्क होगा।
6. सभी फ्लैट में Changeover Switch लगेगा।

Scanned by CamScanner

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

गवाहगण:-

1. संजय सिंह
पिता- श्री राम जतन सिंह
ग्राम+पो+पथा = दीघा
District = पटना-11

2. सरिता देवी
पति श्री सुनील कुमार सिंह
ग्राम+रामजीचक बाराजंज
थाना = दीघा
जिला = पटना - 18

3. अभिषेक कुमार
पिता- श्री सुनील कुमार सिंह
ग्राम = रामजीचक बाराजंज
थाना = दीघा
जिला = पटना 18

मुद्रित किया:-

(संजीव कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

सुनील कुमार सिंह
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
VINSOME BUILDERS GROUP
1. Rajeev Kr. Singh

2. Kamleshwar Nandan Lal
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता.
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

सभी प्रकार के एवं सभी मुख्य पत्र
प्रमाणित किया जाता है

एवं सभी प्रकार के
प्रमाणित किया जाता है

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 1132100/-	Amt Paid By N J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt paid through Bank Challan	Rs. 1173600/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Li	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lii	0
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	40000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	L	0		
									TOTAL-	41000

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 41500

Date: 05/06/2014

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 05th June 2014 by Sunir Kumar Singh S/O Late Ayodhya Singh by profession Others Status - Executant

सुनील कुमार सिंह
5/6/14

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:05/06/2014**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manjay Singh' age '39' Sex 'M', 'Sri Ram Jatan Singh', resident of 'Digha,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 05/06/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No 155 on pages on 557 -585 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-24 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document

Registering Officer
Patna

Date : 05/06/2014

Token No. : 7438 **Year : 2014** **S.No. : 7283** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 6635**

Scanned by CamScanner

अन्दर रो. ..... शब्दों में (रु. .....) मात्र !

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क / निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)	M/s Winsome Builders Group Office at- In front of Gyan Niketan School, Ranjan Path, Bailey Road, P.S.- Rupaspur, Distt.- Patna
2 दस्तावेज का प्रकार	Development Agreement
3.निबंधन कार्यालय	जिला निबंधन कार्यालय, पटना
4.बैंक का नाम एवं शाखा	भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीयकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियां प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - R0030021030001 339	1132100
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीयकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष-03 पंजीयकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजो का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई-75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - R0030031040001 340	40000 1000 41000
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006- अन्य मद-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - R0029008000006	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल राशि शब्दों में	कुल योग 1173100

स्थान P.L.L.D.C.
तारीख 24-6-15

*चेक/ ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

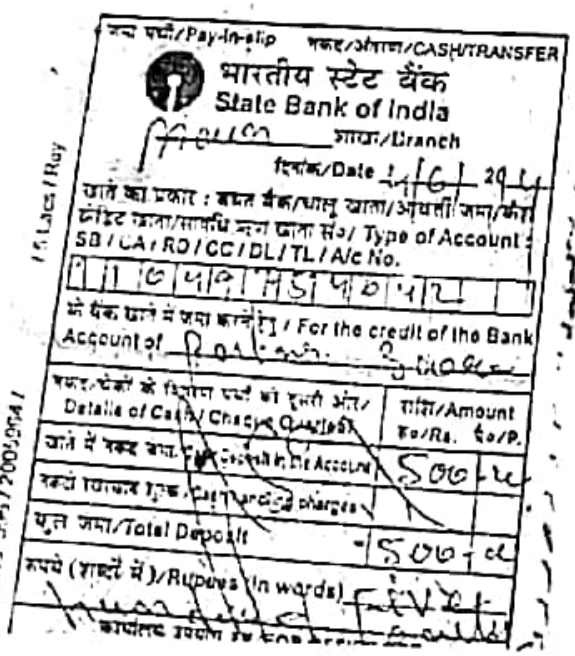
जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

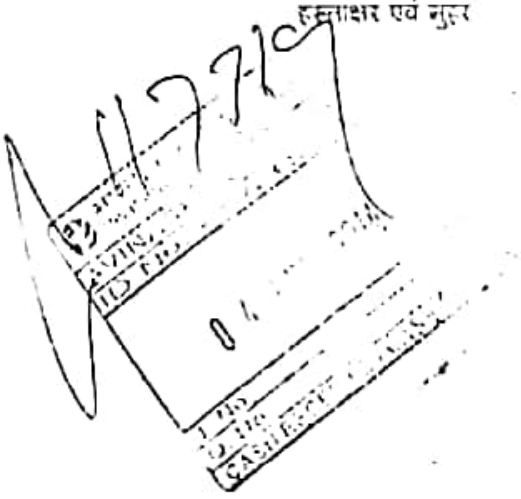
*राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी

FOR USE OF THE BANK

-- उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार
----------रुपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर





Scanned by CamScanner



DL No 3177/2002 Bihar

Date of Issue 9-5-2002

Name Mantaj Singh.

Son/~~Wife/Daughter~~ of Sri Ram Sagar Singh

Address Patna Dighe Patna

Date of Birth 10-3-73

Educational Qualification

Blood Group with RH factor

The Holder of this licence is licenced to drive through
of India vehicles of the following description

Motor Cycle without gear
Motor Cycle with gear
Invalid carriage
Light motor vehicle
Medium goods vehicle
Medium Passenger vehicle
Heavy goods vehicle
Heavy Passenger motor vehicle

A motor vehicle of the following description

The licence to drive motor vehicles other than transport vehicles is valid [illegible]

The licence to drive transport vehicles is valid [illegible]

District Transport Officer

Authorisation to drive transport vehicle

Number Date

Authorised to drive Transport vehicle with effect From

Badge Number

Signature

Designation of the Licensing Authority

Name & Designation of the Authority who conducted driving test

Space for addition of other classes of vehicles

Number date

Number date

Number date

Also authorised to drive the following class / description of motor vehicles

Name and designation of the authority who Conducted the driving test

Signature & designation of Licensing Authority

Date

Space for renewal of driving licence 3177/02

The licence to drive motor vehicles other than transport vehicle is hereby renewed From 17/12/2012 to 16/11/2015

Signature of Licensing Authority District Transport Officer PATNA

From to

Signature of Licensing Authority

From to

Signature of Licensing Authority

From to

Signature of Licensing Authority

Scanned by CamScanner