Serial No. 6694 Deed No. 6548

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

This document was presented for registration on 30/06/2014 by Kalawati Devi(Self And Agn.)
A Stamp Duty of Rs. 400000/- and other Fees of Rs. 20600/- 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.
This document has been registered as Deed No. 6548 in Book No. 1, Volume No. 138 on pages 472 to 492 and has been preserved in total 21 pages in C.D. No. 21 / Year 2014

30/6/2014

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 30/06/2014 Token No: 6748 /2014

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 30/6/ २०१४ ई० को निम्नलिखित / अग्रलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

30/6/14

Sub Registrar, Danapur

Number: 6748 Reg. Year 2014 Serial Number 6694 Deed Numb

Type	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Alok Kumar					
Sig.	Alok Kumar 30/6/14					
Presented by	Kalawati Devi(Self And Agn.)					
Sig.						

Executant	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Awadhesh Kumar Roy (Po)	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Kalawati Devi(Self And Agn.)	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Pankaj Kumar Roy (Po)	☒	☒	☒	☒	☒	☒

Sig.

Executant Rajnish Roy

Sig. Rajnish 30/6/14

Identified Ajay Kumar Sinha

Sig. 30/6/14

Executant Manish Kumar Roy

Sig. Manish Kr Roy 30/6/14

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions, Patna Biometric Captured By 2802sop001

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

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

1. पक्षकार का नाम/ पता ---
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) ---
2. दस्तावेज का प्रकार ---
3. निबंधन कार्यालय ---
4. बैंक का नाम एवं शाखा ---
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एंव पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई- 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड-R0030021030001, A/c No.- 10963226587	4,00000	4,00000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एंव पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104-दस्तावेजों को पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष-0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.- 10963226576	20,000	20,000
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029-भू राजस्व लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई 75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - R0029008000005, A/c No.- 10963226598	—	—

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 4,20,000

कुल राशि शब्दों में ---

स्थान---

तारीख---

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

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0--- तारीख--- उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0--- / शब्दों में ---

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

4,20,000
600
4,20,600

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज जमा कराने का विवरण

१. कलावती देवी, पति- स्व० रामजी प्रसाद राय, २. उदय कुमार रॉय, पिता- स्व० रामजी प्रसाद रॉय, ३. रेखा रॉय, पति- स्व० विनय कुमार रॉय, ४. मनिष कुमार रॉय, ५. रजनीश रॉय दोनों पिता- उदय कुमार रॉय, सभी निवासी ग्राम- कोथवा, पोस्ट वो थाना- खगौल (दानापुर), जिला- पटना, बिहार, ६.अवधेश कुमार रॉय एवं ७. श्री पंकज कुमार रॉय, दोनों पिता- स्व० रामजी प्रसाद रॉय, दोनों निवासी ग्राम- कोथवा, पोस्ट वो थाना- खगौल (दानापुर), जिला- पटना, बिहार, वर्तमान निवासी- १७० बोरमैन एभेन्यु एभेनेल, न्यू जर्सी-०७००१ (सं.रा.अ.), १३७ पर्सिंग एभेन्यु, आइसलिन, न्यू जर्सी-०८८३० (सं.रा.अ.) क्रमशः निष्पादक संख्या-६ एवं ७, जिसे वहैसियत मोखतार श्रीमती कलावती देवी, पति-स्व० रामजी प्रसाद रॉय, निवासी ग्राम- कोथवां, पोस्ट व थाना- खगौल, जिला- पटना, नविस्ते अवधेश कुमार रॉय, पंकज कुमार रॉय दोनों पिता- स्व० रामजी प्रसाद रॉय निष्पादित करेंगी, जिन्हें आगे जमीन मालिकगण के नाम से संबोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

AGRANI HOMES PRIVATE LIMITED, a company incorporated under the Companies Act. 1956, and having its Registered & Administrative Office at M-3/9, S.K. Puri, Boring Road, Patna-800001, P.S.- Sri Krishna Puri, Distt.- Patna, through its Director Sri Alok Kumar, S/o Sri P. Singh, resident of: Yogipur, Chitragupta Nagar, P.S.- Patrakar Nagar, P.S.- Lohia Nagar, Kankarbagh, Patna-800002, hereinafter called "The Developer/Vendor" के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता / 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 रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है।

Alok Kumar
20/6/14

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 6748 | Reg. Year 2014 | Serial Number 6694 | Deed Number 6548

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Rekha Roy						
Executant	Uday Kumar Roy						

Sig. 30/06/2014

Sig. 30/6/2014

SCORE Ver.3.0 | Powered by InfoSystem and Solutions,Patna | Biometric Captured By 2802sop001

संदर्भ

यह कि अनुसूची-१ में वर्णित जमीन, प्रथम पक्ष की खानदानी एवं रैयती जमीन है जिसका खोतियान उनके पूर्वज लक्ष्मण राउत वल्द चुहा भगत के नाम दर्ज है। लक्ष्मण राउत अपने पीछे दो पुत्र जंगली प्रसाद रॉय एवं धुपलाल रॉय को छोड़ स्वर्गवास हो गये जिसमें जंगली प्रसाद रॉय नावल्द ही बैकुण्ठवास हुए जबकि धुपलाल रॉय अपने पीछे तीन पुत्र वृजनंदन रॉय, रामजी प्रसाद रॉय एवं गिरजानंदन रॉय को छोड़ स्वर्ग सिधारे। अनुसूचित भूमि (अनुसूचि-१ में वर्णित भूमि) और संपत्तियों के अलावा आपसी खानगी बंटवारा के तहत् उक्त रामजी प्रसाद रॉय को मिला। उक्त रामजी प्रसाद रॉय अपने पीछे अपनी पत्नी कलावती रॉय एवं चार पुत्रों अवधेश कुमार रॉय, उदय कुमार रॉय, विनय कुमार रॉय एवं पंकज कुमार रॉय को छोड़ स्वर्ग सिधार गये जो सभी वर्तमान में प्रथम पक्ष के जमीन मालिकगण हैं। प्रथम पक्षगण के सभी जमीन मालिक अनुसुचित भू-खण्ड पर अपने नाम जमाबंदी कायम किया, जिसका जमाबंदी नं०-८४ है एवं प्रथम पक्ष उक्त जमीन पर शांति पूर्वक दखल कब्जा में जोतआबाद करते आ रहे हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिकों ने अनुसूची-१ में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि अनुसुचित जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार को कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार का पता चलता है तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भूगतान करने का दायित्व जमीन मालिकगण का होगा।

यह कि उपयुर्क्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-१ में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारतों का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

१. यह कि जमीन मालिकगण और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त संपत्ति को उन्नयन के लिए

ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकगण को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुंचायेंगे।

२. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो एवं बंधणों के साथ अंकित किया गया।

३. यह कि जमीन मालिकगण(प्रथम पक्ष) डेवलपर(द्वितीय पक्ष) को यह स्वीकृत करते हैं कि डेवलपर और जमीन मालिकगण से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा में वर्णित है।

४. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-१ की जमीन पर निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान प्रथम पक्ष को दिखाकर आपसी सहमति से स्वीकृत करायेंगे एवं उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।

५. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-१ में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारतों का संरचना करेंगे।

६. यह कि जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace पर बरसाती बनाने की अनुमति अगर सक्षम प्राधिकार से प्राप्त होता हो तो वैसी स्थिति में प्रथम पक्ष को अनुपातिक रूप से तय हिस्सा प्राप्त होगा।

७. यह कि जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निमार्णधीन हिस्से में जमीन मालिक का ५० (पचास) प्रतिशत एवं भवन निर्माता का ५० (पचास) प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र,फ्लैट इत्यादि का होगा और उभय पक्षों के हिस्से का निर्धारण नक्शा स्वीकृति के समय आपसी सहमति से कर लेंगे।

८. 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 / प्रथम कोटि / आई. एस.आई. मार्क वाले लगाये जायेंगे।

९. यह कि जमीन मालिकगण इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान को प्रथम पक्ष को दिखाकर आपसी सहमति से निजामत दानापुर या सक्षम प्राधिकार 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 डेवलपर(द्वितीय पक्ष) ही करेंगे।

१०. यह कि इस मनोबंध / अनुबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिकगण डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

११. यह कि डेवलपर प्राकृतिक विपदा और डेवलपर के शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण का कार्य प्रभावित हो, को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धणों पर जो इस एकरारनामा में वर्णित है।

१२. यह कि जमीन मालिकगण की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाल सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वारा दिया और

30/6/14

वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना प्रथम पक्ष को दिखाकर आपसी सहमति से बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति हेतू सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

१३. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति ओर निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा ३ वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का ६ महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। उपरोक्त समय सीमा के अंदर कार्य पूरा न होने की स्थिति में विलम्ब के अवधि में रू० दस हजार प्रति फ्लैट / अर्पाटमेन्ट प्रति महीना के दर से विकासक द्वारा जमीन मालिक को देय होगा। नक्शा पास होने के उपरान्त दोनों पक्ष निर्माणाधीन बहुमंजिला इमारत में अपना-अपना हिस्सा आपस में लिखित तौर पर बांट लेंगे।

१४. यह कि जमीन मालिक सहमत और वचनवद्ध है कि बिहार अर्पाटमेन्ट स्वामित्व अधिनियम २००६ की धारा ५(१) एवं ५(२) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

१५. यह कि जमीन मालिकगण इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट /

परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्त्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्त्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे या प्रथम पक्ष सीधे सेवा कर भगुतान संबंधित प्राधिकार को कर सकते हैं।

१६. यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिकगण को **५० प्रतिशत** सुपर्द कर देंगे, प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जिसमें डेवलपर या उनके नामित आनुपातिक रूप से उनको आवंटित **५० प्रतिशत** हिस्से के भागीदार होंगे। विकासक इकट्ठे / सम्मिलित तौर पर प्रथम पक्षगण को उक्त **५० प्रतिशत** हिस्सा सुपूर्द करेंगे एवं प्रथम पक्षगण आपसी सहमति / सहूलियत के आधार पर आपस में बंटवारा करेंगे इससे विकासक का कोई लेना देना नहीं होगा। नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा प्रथम पक्ष को दिखाकर आपसी सहमति से अनुमोदन हेतू सक्षम प्राधिकार को सूपुर्द किया जाएगा। यदि संशोधित नक्शा अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपरोक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के आधार पर जमीन मालिक को ५० प्रतिशत हिस्सा सूपुर्द कर देंगे और उसी अनुपात के क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में बदल जायेगा।

१७. यह कि अनुसूचित-१ पर निर्मित बहु-मंजिला इमारतों जमीन मालिक को **५० प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा एवं दखल कब्जा प्रथम पक्ष को दे दिया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में उभय पक्षों के क्षेत्रों का का निर्धारण आपसी मेल-जोल से नक्शा स्वीकृति के बाद होगा

तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिकगण और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

१८. यह कि डेवलपर 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 निजामत नगरपालिका पटना और अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिकगण डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, Deeds, Matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर संबंधित निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर एवं प्रथम पक्ष को दिखाकर आपसी सहमति से अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के

30/6/14

लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

घ. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मैजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त संपत्ति 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 डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ङ जमीन मालिकगण एवं विकासक अपने-अपने हिस्से का फ्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग स्पेश किसी भी फ्लैट खरीददार को पूर्ण रूप से बेच सकते हैं।

च. इमारत कॉम्पलेक्स में फ्लैट Tenements आदि खरीदनें वालों को अपने फ्लैट Tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

छ. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने ५० प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीददारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

ज. जमीन मालिकों ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी एवं उसका रास्ता इसी

परियोजना से हो सकता है या विस्तारित परियोजना को इस परियोजना से प्रत्यक्ष रूप से प्राप्त होता हो तो ऐसी परिस्थिति में सटे हुए परियोजना में शामिल कुल जमीन के मूल्य का ४ प्रतिशत द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष को देय होगा।

झ. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अनुसुचित जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा करने का अधिकार उन्हें "डेवलपर क्षेत्र" यानि द्वितीय पक्ष को अवंटित ५० प्रतिशत हिस्से के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

ञ. अनुसूचि-१ जमीन में वर्णित प्रस्तावित बहु- मंजिला इमारत के लिए योजना को संबधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर प्रथम पक्ष को दिखाकर इसे निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को गैर डेवलपर चाहें प्रथम पक्ष यानी जमीन मालिकगण ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्ठियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमंत हैं।

१६. यह कि जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं:-

I. कि जमीन मालिकगण 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. जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैटों को बेचने / हस्थांतरण / अनुबंध करने के लिए पूर्णतः अधिकार रहेगा तथा इसके लिए विकासक से कोई अनुमति / स्वीकृति नहीं लेनी होगी।

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

IV. कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध / अनुबध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध / अनुबंध रदद् करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

V. कि जमीन मालिकगण के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिकगण किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। जमीन मालिक उक्त मनोबंध / अनुबंध के तहत् कुल एराजी ५० (पचास) डिसिमल जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिकगण का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

VI. कि जमीन मालिकगण के घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या आभार नहीं है और

अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिकगण ऐसे दावे का निबटारा अपने खर्च पर करेंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिकगण डेवलपर को उनके सुविधानुसार उपयुर्क्त परियोजना हेतू समकक्ष जमीन डेवलपर को उपलब्ध करायेंगे अन्यथा क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

VII. 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 कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

VIII. कि जमीन मालिकगण उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उददेश्य से मनोबंध / अनुबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनवद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्यवाही नहीं करेंगे।

IX. कि जमीन मालिकगण को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

२०. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं।

२१. इस उननयन मनोबंध / अनुबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का ५० प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

२२. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "अग्रणी होम्स प्राइवेट लिमिटेड" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिकगण का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "अग्रणी कलावती रिजेन्सी" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

२३. जमीन मालिकगण अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध / अनुबंध की शर्तो एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिकगण की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे परंतु हस्तांतरण से संबंधित कागजात इमारत पूर्ण होने के बाद ही करेंगे।

२४. इस उन्नयन मनोबंध / अनुबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

२५. इस मनोबंध / अनुबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिकगण 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 मालिकगण का समानुपातिक अधिकार होगा।

२६. डेवलपर निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वेदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों ओर कानूनों

30/6/14

30/6/14

Alok Kumar
30/6/14

के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिकगण को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

२७. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेंध आदि शामिल है वे निजामत दानापुर की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

२८. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं अथवा अन्य या अपने सहयोगी / अनुषांगिक विकासक इकाई से कराने में जमीन मालिकगण को काई आपत्ति न है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिकगण के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

२९. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिकगण को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

३०. प्रस्ताावित इमारत निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

३१. प्रथम पक्ष यदि इस अनुबंध के शर्तो के पालन में द्वितीय पक्ष द्वारा किसी प्रकार की लापरवाही पाता है तो प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को इसकी लिखित शिकायत करेंगे और यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा उपरोक्त शिकायत की तिथि से १५ दिनों के अंदर उसका समाधान न किया जाता हो या उससे उत्पन्न विवाद की स्थिति में दोनों पक्ष पंचाट का सहारा लेंगे एवं वैसी स्थिति में पंचाट का निर्णय अंतिम होगा।

३२. अनुसूचित जमीन को बंधक रख यदि द्वितीय पक्ष किसी प्रकार का ऋण लेता हो एवं द्वितीय पक्ष के पहल पर अगर यह अनुबंध / मनोबंध रद्द होता है तो उक्त ऋण की

Alok Kumar 30/7/14

भरपायी द्वितीय पक्ष की संपत्ति से की जाएगी न कि अनुसूचित जमीन से।

३३. यह कि द्वितीय पक्ष अनुसूचि-१ में वर्णित में बहु-मंजिला इमारत के निर्माण एवं निर्मित फ्लैटों एवं पार्किंग स्थान और अन्य Tenements में प्रथम कोटि / आई.एस. आई. मार्का के प्रथम एवं दीर्ध टिकाउ गुणवत्ता वाले समानों जो अनुसूची-२ में वर्णित है का इस्तेमाल करेंगे।

३४. यह कि अनुसूचि-१ में वर्णित संपत्ति के विकास का कार्य उन्नयन अनुबंध के पारा-१३ में दिये गये समय के अंदर करायेगें

अनुसुची-१

एराजी ५० डिसिमल, अंतर्गत मौजा- कोथवां, तौजी संख्या- ५१८८, थाना- खगौल, परगना- फुलवारी, थाना संख्या- ३७, खाता संख्या- १५४, खेसरा संख्या- २५६ / ७४२, अंतर्गत जमाबंदी संख्या- ८४।

चौहद्दी:

उत्तर :- प्लॉट सं-२५६

दक्षिण :- प्लॉट सं- २४४।

पूरब :- सहायक रोड।

पश्चिम :- प्लॉट सं-२५५ एवं २४७।

कुल एराजी ५० डिसमिल जिसका बाजार एवं सरकारी मूल्य:-४,००,०००/-(रू० चार लाख) प्रति डिसिमल है। कुल मूल्य रू० २,०००,००,००/-(रू० दो करोड़)मात्र है।

अनुसुची-२

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण:-

ढांचा :-आर.सी.सी. पाईलिंग भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार।

Civil कार्य :-प्रथम कोटि का सिमेंट, ईट, बालू एवं मसाला, छड़ (Captain/Concast/ SRMB), सीमेंन्ट (ACC/Ultratech/ Lafarg etc.)।

परिसज्जन :-अन्दर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र वालपुट्टी से परिष्कृत होगें।

दरवाजे :- डिजाइनर मुख्य दरवाजा Mortise हैंडल लॉक(ISI) Latch सहित, ३२एम.एम. मोटा फैक्ट्री निर्मित फ्लस डोर कृत्रिम एनेमल पेन्ट के साथ, आंतरिक दरवाजे फ्लस डोर एनेमल पेन्ट युक्त उच्च कोटि का प्लाई बोर्ड, चैनल फ्लैट का मुख्य दरवाजा का होगा।

चौखट :- मलेशियन सखुआ/साल वुड / सागवान।

खिड़कियाँ :- पाउडर कोटेड एल्युमिनियम की खिड़की ३एम.एम. ग्रील के साथ।

फर्श :-Vitrified Tiles/Marble.

शौचालय :-मुख्य शयन कक्ष से जुड़े शौचालय में गर्म पानी का नल, Glazed टाइल्स ७' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान आई.एस.आई. ब्राण्ड / Cera/Hindware/Parryware/Jaquar का उपयोग होगा, किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा। स्नानागार में Hot & Cold mixture unit.

भंडार घर :-निर्मित Wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

कॉमन प्लेस :-सीढ़ी पर मार्बल टाइल्स (२×२")।

सिद्धार्थ

Ajay Ranjan 30/4/14

Alok Kumar 30/4/14

पार्किंग :-Chekars & Pavers Tiles ।

रसोई घर :-ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से ३६" ऊँचा रंगीन Glazed टाइल्स, एक्वागार्ड एवं एक्सौस्ट फैन का प्रावधान, ठंडे एवं गर्म पानी का नल (आई.एस. आई ब्रांड Cera/Hindware/Parryware/Jaquarका)। गीजर एवं एस्सॉस्ट फैन का प्रावधान सभी स्नानागारों में।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी. वी.सी. Copper wiring (Havells/Finolex/Anchor/ISI), सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट, सभी फ्लैटों के लिए एम.सी.बी, Branded Electircal Switches (Havells/Legrand/ Carbtree/ISI), Provision Telephone & Cable।

अन्य :-लिफ्ट, इंटरकॉम, सीसीटीवी, नामपट्ट, पत्र-पेटी मुख्य प्रवेश द्वार पर(सभी फ्लैटों के हेतू), जेनरेटर(Silent) एवं सिक्युरिटी गार्ड, जिम, कॉमन विजिटर रूम, मंदिर, जॉगिंग ट्रैक (Subject to Acchitect/map approval)।

उपयुर्क्त Specification में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। लेकिन यह दोनों पक्षों के सहमति से होगा।

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समझ लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाआनु

१.

२.

३.

४.

५.

६.

७.

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

पिता २.

गराम सोठा, मनुआ

Alok Kumar 30/6/14

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

4

जमीन मालिक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एवं निर्देश एवं विकासक की सहमति पर प्रारूप तैयार किया।

30/6/14

(शैलेन्द्र प्रताप) अधिवक्ता,

पटना व्यवहार न्यायालय,पटना

मो०- ९७७१४६५३१२.

(19)

Endorsement of Certificate of Admissibility

missible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the ndian 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. 400000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 420600/-

Registration Fee

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

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	600
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20600

Registering Officer
Danapur

te: 30/06/2014

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 30th June 2014 by Kalawati Devi(Self And Agn.) W/O Late Ramji Prasad Rai by profession House Wife. Status - Executant

30/6/14

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:30/06/2014**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajay Kumar Sinha' ıe '46' Sex 'M', 'S/O Ram Chandra Prasad', resident of 'New Chitragupt Nagar,kankarbagh,patna'.), whose ames, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the strument.

Registering Officer
Danapur

Date : 30/06/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book-1 Volume No.138 on pages on 472 -492 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-21 year 2014 .The docu[illegible]no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer