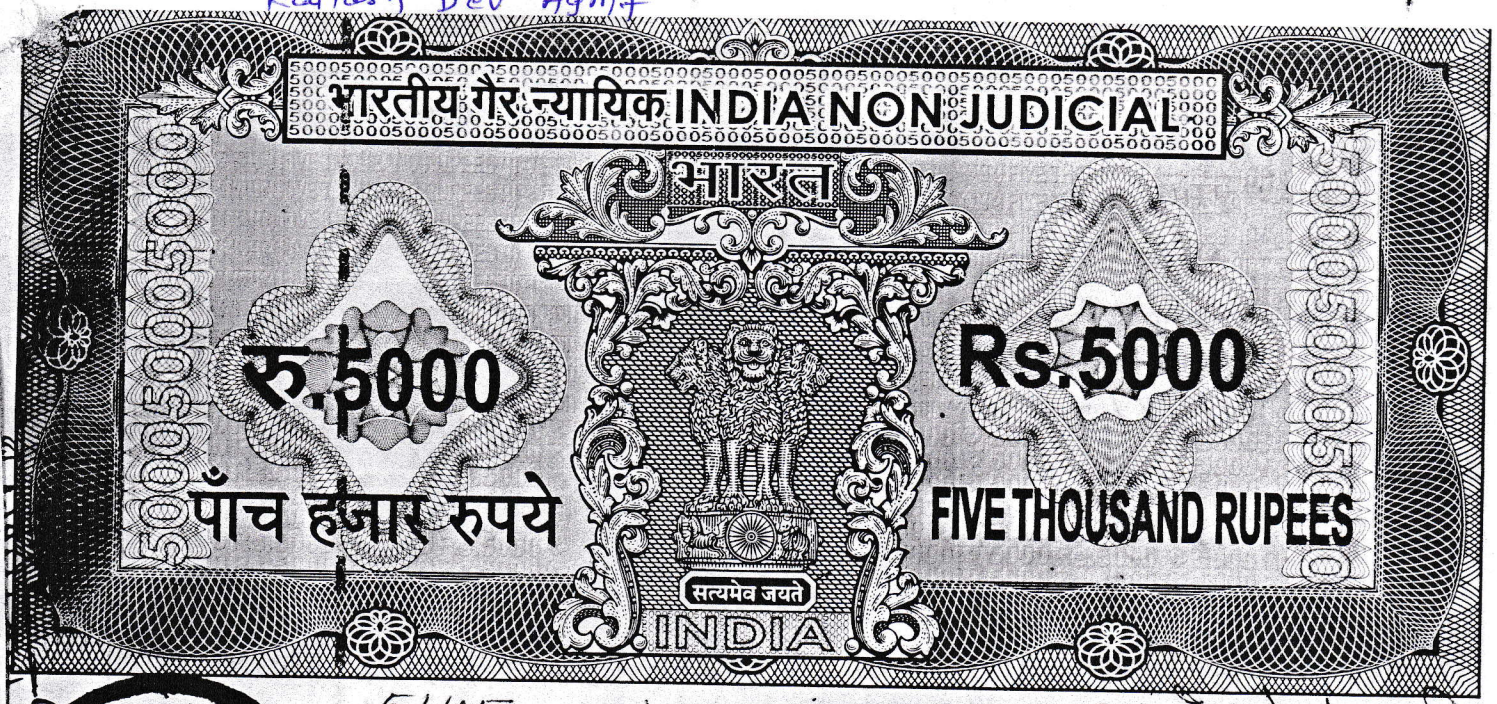
Kailash Dev Agmt



बिहार BIHAR

संख्या 5145 तिथि 11/07/12 मूल्य 5000/-Rs शीट संख्या 1 507945

Serial No. 24261

पक्षों का नाम एवं पता

Deed No. 20274

Govt. of Bihar
District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 11/07/2012 by Ram Prasad
A Stamp Duty of Rs. 322500/- and other Fees of Rs. 979/- 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. 20274 in Book No. 1, Volume No. 376 on pages from 426 to 444 and has been preserved in total 19 pages in C.D. No. 59 / Year 2012

SCANNED

Date: 11/07/2012 Token No: 24996 /2012

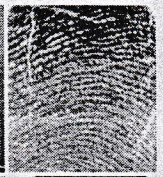
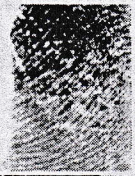
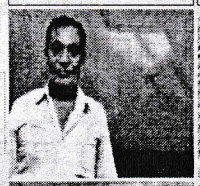
For, Agrani Estates Pvt. Ltd.
Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 11.07.12 को

(1) श्री राम प्रसाद पिता का नाम स्व. पुरन भगत,
(2) श्री अर्जुन प्रसाद एवं (3) श्री रामप्रीत प्रसाद

Token Number 24996	Reg. Year 2012	Serial Number 24261	Deed Number 20274

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Ram Prasad						
Sig.	रामप्रसाद 11/7/12						
Claimant	Alok Kumar(Dir)						
Sig.	Alok Kumar 11/7/12						
Executant	Arjun Prasad						
Sig.	अर्जुन प्रसाद 11 7 12						
Executant	Ram Prasad	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Sig.							
Executant	Ramprit Prasad						
Sig.	रामप्रीत प्रसाद 11.7.012						
Identified By	Ajay Kumar Sinha						
Sig.	Ajay Kumar Sinha 11/7/12						

दोनों के पिता का नाम श्री राम प्रसाद, सभी निवासी ग्राम- बड़ी बदलपुरा, पोस्ट एवं थाना- खगौल, जिला- पटना, जिन्हें 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।

एवं

AGRANI HOMES PRIVATE LIMITED, a company incorporated under the Companies Act. 1956, and having its Administrative Office at M 3/9, S. K. Puri, Boring Road, Patna-800001, P.S.- Sri Krishnapuri, Distt.- Patna through its Director ***Shri Alok Kumar*** Son of Shri P. Singh, resident of Yogipur, Chitragupt Nagar, P.S.- Patrakar Nagar, P.O.- Lohiya Nagar, Kankarbagh, Patna-800020, 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।

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Director

यह कि जमीन मालिक का मौजा-सैदपुरा, परगना- फुलवारी, थाना- फुलवारी, जिला- पटना के थाना नं.- 51 (इक्यावन), तौजी नं.- 5452 (पाँच हजार चार सौ बावन), खाता नं.- 189 (एक सौ नवासी), सर्वे प्लौट नं. 722 (सात सौ बाईस) एरजी- 20025 वर्गफीट (बीस हजार पच्चीस वर्गफीट) पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-I में वर्णित है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक के पूर्वज पुरन भगत वल्द गोकुल भगत की

स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे पुरन भगत ने निबंधित वसीका द्वारा श्री मुनेशर प्रसाद, श्री राजेश्वर प्रसाद, श्री कौलेशवर प्रसाद नावालिग ववलायत श्री मुनेशवर प्रसाद, पेसरान बाबु राम स्वरूप लाल, निवासी ग्राम- बदलपुरा, थाना- खगौल, जिला- पटना से क्रय की है जिसका निबंधन ज़िला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या-12, पृष्ठ संख्या- 465 से 470 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 752/1954 द्वारा दिनांक 10.02.1954 को हुआ है तब से पुरन भगत अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे अपने दो पुत्र रामप्रसाद राय एवं विष्णुदयाल राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। पिता के मृत्यु के पश्चात् भाईयों में स्वत्व बंटवारा वाद संख्या- 598 वर्ष 1970 विष्णुदयाल राय बनाम् रामप्रसाद राय दाखिल किया गया, जिसमें हुए सुलहनामा जो दिनांक 18.09.1971 को स्वीकृत हुआ, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ जमीन मालिक श्री राम प्रसाद के हिस्से में मिली, और अपने हिस्से में मिली सम्पति पर राम प्रसाद स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर जमाबंदी संख्या- 33 पर रसीद कटाते चले आ रहे है। रामप्रसाद राय को दो पुत्र यथा अर्जुन प्रसाद एवं रामप्रीत प्रसाद हुए। इस तरह सभी जमीन मालिकगण लेख्य सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है। इस तरह जमीन मालिक अपने परिवार के हित में, परिवार के कर्त्ता की हैसियत से लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Director

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 निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

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

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

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर 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

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Director

प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा, जो इसी औसत में प्रत्येक मंजिल पर बंटेगा।

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 शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

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

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान निजामत नगरपालिका दानापुर और कोई अन्य प्राधिकारी अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Director

स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

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

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **3 वर्ष 6 माह (तीन वर्ष छह माह)** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित निजाम्रत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप 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

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Director

निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

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

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

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Alok Kumar
Director

A. यह कि विकासक उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार/निजामत नगरपालिका दानापुर के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी/मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

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

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

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों/क्रेताओं को देना।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Director

क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

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

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और ~~उनके पक्ष में खरीदारों के नाम~~ विक्रय पत्र निष्पादित करें।

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

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त 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 जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" 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।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Director

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

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

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

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

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

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

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

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Director

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में ईमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते है।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"AGRANI HOMES PRIVATE LIMITED"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"अग्रणी कैलाश"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, निजामत नगरपालिका दानापुर/ सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Director

इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

24. निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को 5/- रूपये प्रति वर्गफीट की दर से प्रतिमाह किराया जमीन मालिक के हिस्से का देय 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, मचाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. यह कि विकासक को यह अधिकार होगा की इस सम्पति के अगल-बगल का जमीन का उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना कर सकते है और इस विलेख में अंकित जमीन का रास्ता उस इमारत के लिए भी रास्ते के रूप में प्रयोग कर सकता है।

27. डेवेलपर निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.

Director

28. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे निजामत नगरपालिका दानापुर की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरानामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला ईमारत की संरचना स्वयं अथवा किसी अन्य विकासक से कराने में जमीन मालिकों को कोई आपत्ति न है और न होगा हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

30. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

31. प्रस्तावित इमारत निजामत नगरपालिका दानापुर/सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं, क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- सैदपुरा, परगना- फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, सम्प्रति थाना- फुलवारी, जिला- पटना के थाना नं.- 51 (इक्यावन), तौजी नं.- 5452 (पाँच हजार चार सौ बावन), खाता नं. - 189 (एक सौ नवासी), सर्वे प्लौट नं. 722 (सात सौ बाईस) एराजी- 20025 वर्गफीट (बीस हजार पच्चीस वर्गफीट) जो 45.97 डिसमील के समतुल्य है, यह लेख्य

सम्पति निजामत नगरपालिका दानापुर एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर, तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं.- 720 एवं 723
दक्षिण :- पार्ट प्लौट नं.- 722
पूरब :- सर्वे प्लौट नं.- 721
पश्चिम :- सहायक सड़क

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2012-13 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 173, जोन- 2** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,60,93,000/- (एक करोड़ साठ लाख तिरानवे हजार) रूपया है।

अनुसूची II

सम्पूर्ण फ्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :-	आर.सी.सी. पाईलिंग भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार
civil कार्य :-	प्रथम कोटि का सिमेंट, ईट, बालू एवं मसाला।
परिसज्जन :-	अन्दर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र में वालपुटी एवं बाहर से वेदर कोट पेंट से पुती होंगी।
दरवाजे :-	सखुआ चौखट, 32mm मोटा फैक्ट्री निर्मित फ्लस डोर चैनल फ्लैट का मुख्य दरवाजा टीक (Teak) बुड का होगा
खिड़कियाँ :-	सखुआ चौखट के साथ लकड़ी की खिड़की
फर्श :-	मार्बल फ्लोरिंग होगा।
शौचालय :-	मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का होगा।
भंडार घर :-	निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
कॉमन प्लेस :-	सीढ़ी पर कोटर टाईल्स।
पार्किंग :-	सिमेन्ट कंक्रीट फ्लोरिंग
रसोई घर :-	ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 36" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.
Director

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

अन्य :- लिफ्ट, जनरेटर, सिक्यूरिटी गार्ड

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

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।

1. अनिल कुमार
पिता श्री रामपुत प्रसाद
साकीन बड़ी [illegible]
थाना + पो० रजौली

2. अभय कुमार सिन्हा
पिता० राघवेन्द्र प्रसाद
मुंसिफ कोर्ट
रंगेश्वर - 825120

1. राम प्रसाद 11/7/12

2. अनुज प्रसाद 11.7.12

3. रामपुत प्रसाद 11.7.2012

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

For, Agrani Homes Pvt. Ltd.

Alok Kumar

Director

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया

Agrani Homes Pvt. Ltd. 11/7/12
Chamber Deed writer

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

मुद्रित किया:-

(मनोज कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
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. 322500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 318479/-

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	150	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	479

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 979

LLR + Proc Fee	
LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Registering Officer
Patna

Date: 11/07/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 11th July 2012 by Ram Prasad of S/O Late Puran Bhagat by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:11/07/2012**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajay Kumar Sinha' age '44' Sex 'M', 'Ram Chandar Prasad', resident of 'New Chitragupt Nagar,kankarbagh,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 11/07/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 376 on pages on 426 -444 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-59 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 11/07/2012

Token No. : 24996 **Year :** 2012 **S.No. :** 24261 **SCORE Ver.3.0** **Deed No . :** 20274

जमा पर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

Mouri शाखा/Branch.

दिनांक/Date 11/7/2012

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्त्ती जमा/कैश क्रेडिट खाता/सावधि ऋण खाता सं०/Type of Account : SB / CA / RD / CC / DL / TL A/C. No.

1	1	0	4	9	7	5	4	0	4	2

के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of Patna Sachivalaya

नकद/चेकों के विवरण/पर्ची की दूसरी ओर/Details of Cash/Cheque(s)/Overleaf	राशि/Amount रु०/Rs.	पै०/P.
खाते में नकद जमा/Cash deposited in the account	500-	00
नकदी रोकड़ शुल्क/Cash Handling Charges	1-	
कुल जमा/Total Deposit	1500-	00

रुपये (शब्दों में)/Rupees (in words) Five Hundred only

(कार्यालय उपयोग हेतु/FOR OFFICE USE)

एस.डब्ल्यू.ओ./S.W.O | रोकड़ अधिकारी/पासकर्ता अधिकारी Cash Officer/Passing Officer

कूट सं०/Code No. 596 / 2005964 / Satya/ 5 Lac.

.....) मात्र।

: सरकार

टि
खन विभाग गैर मानक

के जाने वाले स्टाम्प शुल्क / निबंधन शुल्क एवं के भुगतान के लिए बैंक चालान

अ.ज.नी होम्स प्रा.लि. कार्यालय
ख 3/9 एस.के.पुरी बोरिंग रोड
पं पटना

व जिला निबंधन कार्यालय, पटना
रु भारतीय स्टेट बैक, मुख्य शाखा, पटना।
मो:

	एवं शीर्ष	रकम
(घ)	स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष वर्ष-103-दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई-75 49 0030021030001	3,17,500-
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष-03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104-दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उप शीर्ष-0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड- R0030031040001	250- 54- 150- 25- 479-
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029-भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तियाँ-उपशीर्ष-0006-अन्य मदें- प्राथमिक इकाई-75 49 , भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड-R0029008000006	—
	भुगतान का माध्यम : नगद/चेक*/ड्राफ्ट*. कुल योग कुल राशि शब्दों में	3,17,979-

स्थान -Patna--
तारीख 11/7/12

12-kumar
जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

*चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
*चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं. ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या- 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ----------/ शब्दों में ---------- रूपये प्राप्त किया।

₹3,17,979/-

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

भारतीय स्टेट बैंक 11 JUL 2012

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

JDK1592427



Elector's Name : Ajay Kumar Sinha
निर्वाचक का नाम : अजय कुमार सिंहा
Father's Name : Ram Chandra Prasad
पिता का नाम : राम चन्दर प्रसाद
Sex / लिंग : Male /पुरुष
Age : 34 Years as on 1.1.2002
आयु : ३४ वर्ष १.१.२००२ को

Address : 180,New Chitragupt Nagar, Kankar Bagh,
Town/Vill - Patna,
Anchal - Patna Sadar,
Distt - Patna - 800 020

पता : १८०,न्यू चित्रगुप्त नगर, कंकड बाग;
शहर/गाँव - पटना,
अंचल - पटना सदर,
जिला - पटना - ८०० ०२०

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
189, PATNA (CENTRAL) Constituency
१८९, पटना (केन्द्रीय) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : Patna Sadar Date : 13/12/2002
स्थान : पटना सदर दिनांक : १३/१२/२००२

This Card may be used as an Identity Card
under different Government Schemes.
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत
पहचान पत्र के रुप में प्रयोग किया जा सकता है ।

JDK1592427

Identity