Serial No. - 6105

Book No.- 1 / Deed No. - 4939

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

578098

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on this Saturday, the 25th of February 2012 by Bhola Prasad Singh.

A stamp duty of Rs. 277600/- and other fees of Rs. 804/- 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. 4939 in Book No. 1 , Volume No. 86 on pages from 216 to 235 and has been preserved in total 20 pages in C.D. No. 14 / Year 2012 .

SCANNED

Date : 25/02/2012

Token No. : 6161 / 2012

Signature with date

(Ashok Kumar Thakur)

Registering Officer, Patna

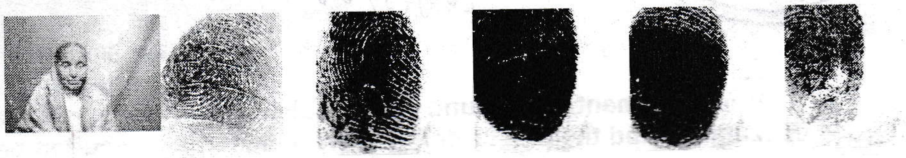
उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 25/02/2012 को

(1) ***श्री भोला प्रसाद सिंह*** वल्द स्व. बंशी सिंह, जमीन मालिक प्रथम पक्ष के **प्रथम लॉट,**

Serial No : 6105
Token No : 6161

Deed No : 4939
of 2012

Type & Status of Party	Name of Party	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
In Favour of	*Alok Kumar(Dir)* Alok Kumar 25/2/2012 Signature of Party						
In Favour of	*Rana Ranbir Singh(Dir)* [illegible] 25/02/2012 Signature of Party						
In Favour of	*Vijaya Raj Laxmi* [illegible] 25/2/12 Signature of Party						
Presented by Self	*Bhola Prasad Singh* [illegible] 25/2/2012 Signature of Party						
Executed by	*Janki Devi* [illegible] 25/2/2012 Signature of Party						
Executed by	*Rupesh Kumar* रुपेश कुमार 25.2.12 Signature of Party						
Executed by	*Usha Devi* उषा देवी 25.2.12 Signature of Party						
Executed by	*Satyendra Singh* सत्येन्द्र सिंह 25/2/2012 Signature of Party						

(2) **श्री सतेन्द्र सिंह**
(3) **श्री राम वचन सिंह**
(4) **श्री रमेश कुमार सिन्हा** वल्दान स्व. रामपति सिंह,
(5) **श्रीमती उषा देवी** जौजे स्व. राज कुमार सिंह, जमीन मालिक प्रथम पक्ष के **द्वितीय लॉट,**
(6) **श्री राम नगीना सिंह**
(7) **श्री राम चरण सिंह** वल्दान स्व. रामगति सिंह
(8) **श्रीमती सविता देवी** जौजे स्व. राम नागेश्वर सिंह, जमीन मालिक प्रथम पक्ष के **तृतीय लॉट,**
(9) **श्रीमती जानकी देवी** जौजे स्व. सरस्वती सिंह,
(10) **श्री मुकेश कुमार सिंह**
(11) **श्री उमेश कुमार सिंह**
(12) **श्री रूपेश कुमार** वल्दान स्व. सरस्वती सिंह, जमीन मालिक प्रथम पक्ष के **चतुर्थ लॉट,** सभी निवासी ग्राम- भूपतिपुर, पोस्ट- ढ़ेलवाँ, थाना- रामकृष्णा नगर, 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

(2) **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

Executed by Bhola Prasad Singh

Signature of Party

Executed by Ram Nagina Singh

रामनगीनासिंह
25/2/12

Signature of Party

Executed by Ram Bachan Singh

रामबचन सिंह
25/2/2012

Signature of Party

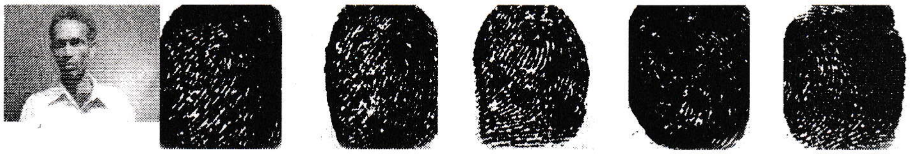
Executed by Sabita Devi

सबिता देवी
25/2/12

Signature of Party

Executed by Ram Charan Singh

राम चरण सिंह
25/2/12



Signature of Party

Executed by Ramesh Kumar Sinha

रमेश कुमार सिन्हा
25/2/2012

Signature of Party

Executed by Umesh Kumar Singh

उमेश कुमार सिंह
25.2.12

Signature of Party

Executed by Mukesh Kumar Singh

मुकेश कुमार सिंह
25.2.12

Signature of Party

Identifier Rohit Kumar

Rohit Kumar
25/2/012

Signature of Party

उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

एवं

(3) **M/s Singh Srest Construction Private Limited**, a company incorporated under the Companies Act. 1956, and having its Administrative Office at 27, IAS Colony, Kidwaipuri, Patna-800001, P.S.- Sri Krishnapuri, Distt.- Patna through its Director **श्री राणा रणबीर सिंह** पिता का नाम श्री रामचन्द्र सिंह, निवासी- 27, आई.ए.एस. कॉलोनी, किदवईपुरी, पटना- 800001, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला- पटना **एवं**

(4) **श्रीमती विजया राज लक्ष्मी** पिता का नाम श्री कुमार व्यास सिंह कश्यप, निवासी- अवध अपार्टमेंट, महात्मा गाँधी नगर, पटना-20 के माध्यम से सम्पादित किया जाता है लेख्यकारी संख्या-3 एवं 4 को आगे **तृतीय पक्ष** कहा गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें तृतीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिकों का महल्ला/टोला- भूपतिपुर, मौजा- जगनपुरा, सर्वे थाना- फुलवारी, हाल थाना- रामकृष्णानगर, जिला- पटना के थाना नं.- 26, तौजी नं.- 131, खाता नं. 54 (चौवन), कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं. 125 (एक सौ पच्चीस) एराजी- 53.2167 डिसमील (तिरेपन दशमलव दो एक छह सात डिसमील) 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 जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक प्रथम पक्ष के प्रथम लॉट का 15.10 डिसमील, प्रथम पक्ष के द्वितीय लॉट का 14.0043 डिसमील, प्रथम पक्ष के तृतीय लॉट का 12.9965 डिसमील एवं प्रथम पक्ष के चतुर्थ लॉट का 11.2035 डिसमील जमीन है जो

कुल मिलाकर 53.2167 डिसमील है, जो सर्वे खतियान में कुल 59 डिसमील देवनाथ महतो वो डोमा महतो वो देवराज महतो एवं महराज महतो के नाम में दर्ज है। देवराज महतो एवं डोमा महतो नि:संतान स्वर्गवास कर गये। तत्पश्चात् दोनों खतियानी रैयतों में आपसी खानगी बंटवारा हुआ जिससे लेख्य प्लौट का सम्पूर्ण एराजी 59 डिसमील जमीन देवनाथ महतो के हिस्से में मिली, जिसपर वे स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने चार पुत्र यथा वंशी सिंह, रामपति सिंह, रामगति सिंह एवं सरस्वती सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। वंशी सिंह भी अपने एक मात्र पुत्र भोला प्रसाद सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। रामपति सिंह अपने चार पुत्र यथा सत्येन्द्र सिंह, राजकुमार सिंह, रामबचन सिंह एवं रमेश सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। राजकुमार सिंह भी अपनी पत्नी उषा देवी एवं एक नावलिग पुत्र संजीत कुमार को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। रामगति सिंह अपने तीन पुत्र रामनगीना सिंह, रामनागेश्वर सिंह, एवं रामचरण सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। राम नागेश्वर सिंह अपनी पत्नी सविता देवी तथा तीन पुत्र पंकज कुमार, चंदन कुमार एवं टुटु को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। सरस्वती सिंह भी अपनी पत्नी जानकी देवी तथा चार पुत्र मुकेश कुमार सिंह, उमेश कुमार सिंह, रूपेश कुमार सिंह एवं राकेश कुमार सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अन्तराल में सरस्वती सिंह के वंशजों में आपसी खानगी बंटवारा हुआ जिससे राकेश कुमार सिंह अलग होकर विभक्त परिवार के रूप में रहने लगे। इस तरह अन्य पट्टिदारों में आपसी खानगी बंटवारा से अन्य सम्पतियों सहित उपर वर्णित लेख्य प्लौट में वर्णन के अनुरूप हिस्सा मिला, जिसपर वे लोग स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में हैं। इस तरह जमीन मालिकगण 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।

तदनुसार जमीन निम्नलिखित जमीन मालिक को निम्नलिखित जमीन इस विलेख में निहित है:-

(1) श्री भोला प्रसाद सिंह एराजी- 15.10 डी०

(2) **श्री सतेन्द्र सिंह** एराजी- 3.50 डी०

(3) **श्री राम वचन सिंह** एराजी- 3.50 डी०

(4) **श्री रमेश कुमार सिन्हा** एराजी- 3.50 डी०

(5) **श्रीमती उषा देवी** एराजी- 3.5 डी०

(6) **श्री राम नगीना सिंह** एराजी- 2.9144 डी०

(7) **श्री राम चरण सिंह** एराजी- 4.6681 डी०

(8) **श्रीमती सविता देवी** एराजी- 5.4134 डी०

(9) **श्रीमती जानकी देवी** एराजी- 2.80 डी०

(10) **श्री मुकेश कुमार सिंह** एराजी- 2.80 डी०

(11) **श्री उमेश कुमार सिंह** एराजी- 2.80 डी०

(12) **श्री रूपेश कुमार** एराजी- 2.80 डी०

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 जमीन मालिकों द्वारा एक विकास एकरारनामा इस विलेख के लेख्यकारी संख्या- 3 एव 4 के पक्ष में किया गया था, जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या-363, सी.डी.-56/2011, पृष्ठ संख्या- 516 से 533 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 21032/2011 द्वारा दिनांक 10.08.2011 हुआ है। सो सब जमीन मालिक सहित मिलकर अब इस विलेख के विकासक **AGRANI HOMES PRIVATE LIMITED** के साथ विकास एकरारनामा कर रहे हैं जो इस विलेख में निहित जमीन पर ईमारत/बहुमंजिला ईमारत की संरचना करेंगे, जिसमें **M/s Singh Srest Construction Private**

Limited, के नाम स्वीकृत नक्शा प्रभावी रहेगा, लेकिन इस विलेख के विकासक द्वारा अगल-बगल की जमीन लेकर ईमारत की संरचना की जायेगी तो इस विलेख की जमीन से निहित रास्ता का उपयोग करने का अधिकार नहीं 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 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 43

प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 57 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 43 प्रतिशत हिस्सा 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 डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर 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 जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से 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 architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलपर द्वारा दिया और 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 बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिकगण यह भी सहमत है कि डेवलपर 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 सकें। 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, भवन निर्माण की समय सीमा **4 वर्ष 6 माह (चार 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 पी.एम.सी. 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 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 43 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 57 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 43 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 पी.एम.सी. और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. यह कि विकासक उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार/नगर निगम 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

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 57 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 पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

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 नहीं करेंगे।

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

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में 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 57 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 **"M/s Singh Srest construction Private Limited"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम जमीन मालिक एवं विकासक की सहमती से 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 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 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 जमीन बिक्री के निमित

इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

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

24. पटना नगर निगम 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 आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

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

27. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पी.एम.सी. की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. 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।

29. 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।

30. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी. 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।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला/टोला- भूपतिपुर, मौजा- जगनपुरा, सर्वे थाना- फुलवारी, हाल थाना- रामकृष्णानगर, जिला- पटना के थाना नं.- 26, तौजी नं.- 131, खाता नं. 54 (चौवन), कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं. 125 (एक सौ पच्चीस) एराजी- 53.2167 डिसमील (तिरेपन दशमलव दो एक छह सात डिसमील) है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- राकेश कुमार सिंह

दक्षिण :- पईन

पूरब :- पईन

पश्चिम :- रामलक्षण सिंह वगैरह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2011-12 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 314, जोन- 3** पर

अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 1,38,47,000/- (एक करोड़ अड़तीस लाख सैतालीस 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।
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. Rohit Kumar
S/o - Indardev Sg
- R.K. Nagar
P.S. - R.K. Nagar
Po+S - New Jaganpur
Patna 27

2. संजय कुमार
पिता स्व० सच्चिदानन्द शर्मा
ग्राम मैंधड़िया ग्राम
इरड़ियां पो० जयपुर
जिला अरवल

3. Vivek Kumar
Salimpur Ahra.
Kadamkuan
Patna

1. [illegible] 25/2/12
2. [illegible] सिंह 25/2/2012
3. [illegible] 25/2/2012
4. [illegible] सिन्हा 25/2/2012
5. उषा देवी 25/2/12
6. [illegible] सिंह 25/2/12
7. [illegible] सिंह 25/2/2012
8. सविता देवी 25/2/12
9. [illegible]
10. [illegible] कुमार सिंह - 25.2.12
11. उमेश कुमार सिंह 25.2.12
12. रुपेश कुमार 25.2.12

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Alok Kumar 25/2/12

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

3. [illegible] 25/02/2012

4. Vijaya Rajlaxmi 25/2/12

तृतीय पक्ष का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:-

[signature]

(संजीव कुमार)

उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

प्रारुप तैयार किया Jay Anand
chamber of 25/02/2012 Advocate

(अनिल कुमार सिन्हा ''उद्योगी'')

अधिवक्ता,
बी.ए.(ऑनर्स), एम.ए.,एल एल.बी.
''चैम्बर'', समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।