Serial No. 11575 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 11377

Serial No. 11575 Deed No. 11377

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

This document was presented for registration on **03/10/2016** by **Lakhpati Devi**
A stamp duty of Rs. **198740**/- and other fees of Rs. **20500**/- 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. **11377** in Book No. **1**, Volume No. **244** on pages from **391** to **408** and has been preserved in total **18** pages in C.D, No. **38** / Year **2016**

Signature with Date
(Dhananjay kumar Rao)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 03/10/2016 Token No: 12154 /2016

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 03/10/2016 ई0 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

(1) श्रीमती लखपति देवी पति का नाम श्री सरयुग महतो,
(2) श्रीमती रीता देवी पति का नाम श्री अर्जुन प्रसाद, दोनो का निवास स्थान– सरारी, पत्रालय– खगौल, थाना– शाहपुर, जिला– पटना।
(3) श्री जनार्दन प्रसाद पिता का नाम श्री राजनन्दन राम, निवास स्थान– अन्डारी, पत्रालय– जैतिया, थाना– गौरीचक, जिला– पटना।

अवर निबंधक दानापुर (पटना)

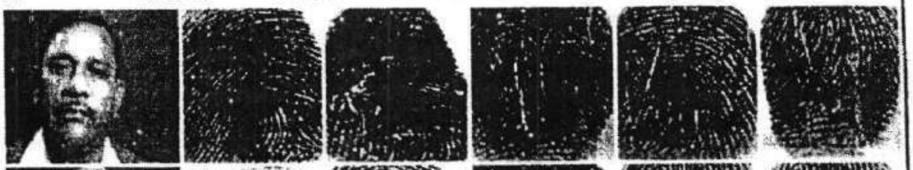
10/3/2016

Token Number 12154 | Reg. Year 2016 | Serial Number 11575 | Deed Number 11377

PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Claimant — Samrendra Singh

Sig. 3/10/2016



Executant — Janardan Prasad

Sig. जनार्दन प्रसाद 3/10/16

Presented By — Lakhpati Devi

Sig. लखपति देवी बा० सरयुग महतो 3-10-16

Executant — Lakhpati Devi

× Photo × Thumb × Index × Middle × Ring × Little

Sig. लखपति देवी बा० सरयुग महतो 3-10-16

Executant — Rita Devi

Sig. रीता देवी 3-10-16

Identified By — Saryug Mahto

Sig. सरयुग महतो 3-10-16

भारतीय नागरिक, जिन्हे आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने कि स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी सम्मिलित होंगे जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

और

मुण्डेश्वरी मल्टीकॉन प्रा0 लि0, बम्हौर पैलेस बुद्वा कॉलोनी पटना–1 जिसका निबंधन संख्या– U45201BR2007PTC013338, दिनांक– 26/12/2007 ई0 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री **समरेन्द्र सिंह** पिता का नाम स्व0 सरयू सिंह, निवासी मोहल्ला– फ्लैट नं0– 501 तालूका अपार्टमेन्ट सरयू कम्पलेक्स बुद्वा कॉलोनी पटना– 1, थाना बुद्वा कॉलोनी, पत्रालय– जी0 पी0 ओ0, जिला – पटना, भारतीय नागरिक जिन्हे आगे डेवलेपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें इनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि सम्बंधित जमीन मालिक का खरीदगी समपत्ति है/जो जमीन मौजा– लखनी बिगहा, परगना– फुलवारी, थाना एवं सब रजिस्ट्री – दानापुर सदर रजिस्ट्री एवं जिला– पटना, जिसका थाना नं0 41 (एकतालीस), तौजी संख्या– 5195, खाता संख्या– 188 (एक सौ अठासी) सर्वे प्लॉट संख्या– 40 एवं 41 (चालीस एवं एकतालीस) का अंश भाग एराजी 38.218 डीसमल, जिसमे जमीन मालीक नं0– 1 श्रीमती लखपति देवी सर्वे प्लॉट संख्या– 40 मे मवाजी 9½ डीसमल पर वो सर्वे प्लॉट संख्या– 41 मे मवाजी 6.25 डीसमल पर वो जमीन मालीक नं0– 2 श्रीमती रीता देवी सर्वे प्लॉट संख्या– 40 मे मवाजी 9½ डीसमल पर वो सर्वे प्लॉट संख्या– 41 मे मवाजी 3.125 डीसमल वो जमीन मालीक नं0– 3 श्री जनार्दन प्रसाद सर्वे प्लॉट संख्या– 40 मे मवाजी 5 डीसमल पर वो सर्वे प्लॉट संख्या– 41 मे मवाजी 4.843 डीसमल स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख कि अनुसूची– 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची – 1 में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक अपना–अपना खास अर्जित आय से सर्वे प्लॉट संख्या– 40 कि एराजी श्रीमती उषा देवी के साथ वजरिये वशिका बिकय पत्र द्वारा दिनांक– 10/12/2001 ई0 को नविसते श्री सुभाष चन्द्र सिंह वो श्री राजीव कुमार पिता का नाम स्व0 महादेव सिंह उर्फ मनोरथ सिंह निवास स्थान– मखदुमपुर, थाना– दानापुर, पत्रालय– खगौल, जिला– पटना से खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 174 पेज नं0– 169 से 186 तक, वशिका नं0– 6721 वर्ष 2001 ई0 जो निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधीत हुई थी। वो तिथि खरीदारी के बाद सर्वे प्लॉट संख्या 40 कि एराजी जमीन मालीक को श्रीमती उषा देवी से आपसी बंटबारा द्वारा

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

बंटकर खास दाज हिस्सा मे प्राप्त हुआ है। वो सर्वे प्लॉट संख्या– 41 कि एराजी जमीन मालीक अपने–अपने नाम से अलग– अलग वजरिये वशिका विकय पत्र द्वारा खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे जमीन मालीक ने दिनांकः– 30/10/2002 ई0 को नविस्ते श्री चन्द्र प्रकाश गुप्ता पिता का नाम स्व0 मातादीन गुप्ता निवास स्थान– मखदुमपुर, थाना– दानापुर, पत्रालय– खगौल, जिला– पटना से जमीन मालीक नं0– 1 श्रीमती लखपति देवी मवाजी 2 कट्ठा खरीद कि है, वो जमीन मालीक नं0– 2 श्रीमती रीता देवी मवाजी 1 कट्ठा खरीद कि है। वो जमीन मालीक नं0– 3 श्री जर्नादन प्रसाद मवाजी 1 कट्ठा 11 धुर खरीद किये है। जिसमे जमीन मालीक नं0– 1 लखपति देवी का बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 181 पेज नं0– 411 से 428 तक वशिका नं0– 6511 वो जमीन मालीक नं0– 2 श्रीमती रीता देवी का बुक नं0– 1 जिल्द नं0– 181 पेज नं0– 375 से 392 तक वशिका नं0– 6509 वो जमीन मालीक नं0– 3 श्री जनार्दन प्रसाद का बुक नं0– 1 जिल्द नं0– 181 पेज नं0– 393 से 410 तक वशिका नं0– 6510 वर्ष 2002 जो तीनो किता वशिका विकय पत्र निबंधन कार्यालय दानापुर मे निबंधित हुई है। वो तिथि आपसी बंटबारा एवं खरीदारी के दिन से लेकर आज तक जमीन मालिक उपरोक्त अनुसुचि संख्या– 1 में वर्णित सम्पत्ति पर स्वतंत्र रुप से बहैसियत सम्पत्ति के सर्वाधिकारी वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति के उत्पतित आय को अपना उपयोग वो उपभोग में लाते हैं। इस प्रकार जमीन मालिक प्रथम पक्ष को उपर्युक्त जमीन (जिसका विवरण चौहद्दी अनुसूची– 1 में दर्शाया गया है।) पर पूर्ण रुप से दखल कब्जा हासिल है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह भी सत्यता प्रकट किये हैं और विश्वास दिलाये हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित सम्पत्ति हर प्रकार के अधिकार संबंधी झंझट वो ऋण–भार सरकारी या गैर सरकारी से पूर्णतः मुक्त वो पाक–साफ है वो आज तक जमीन मालिक ने अनुसूची– 1 में वर्णित सम्पत्ति पर किसी भी वित्तीय संस्थान से ऋण नहीं लिये हैं और ना गिरवी रखे हैं और ना आज तक उपरोक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किन्हीं अन्य व्यक्ति एवं संस्थानों के पक्ष में इस विकास एकरारनामा के अलावा नहीं लिखें हैं और न कियें हैं। 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 का होगा।

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– 1 वर्णित जमीन जो कि इस विकास एकरारनामा के निबंधित हो जाने के बाद विकासकर्ता द्वारा लिए गए अन्य जमीन जो उपरोक्त परियोजना परिसर का विस्तारित क्षेत्र होगा पर एक / अनेक बहु मंजिला / डुपलेक्स / ट्रिपलेक्स / रो हाउस / परियोजना परिसर के जरूरत को ध्यान में रखते हुए

अवर निबंधन कार्यालय
3
दानापुर (पटना)

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
3/10/16

लखपति देवी
30-10-16
रीता देवी
30-10-16
जनार्दन प्रसाद
03/10/16

व्यवसायिक उपयोग हेतु अन्य चिन्हित क्षेत्र जो प्रस्तावित परियोजना तथा आर्किटेक्ट के अनुसार मान्य हो तथा सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत हो जाने के उपरान्त परियोजना परिसर का निर्माण निम्नलिखित अनुबंधन एवं शर्तों पर यह विकास एकरारनामा किया जाय:–

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– 1 जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का निर्माण एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत / प्रस्तावित परियोजना का विस्तार करेंगे ।

(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 डेवलेपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति के उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और डेवेलपर को जमीन मालिक ने आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवेलपर को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और यह भी कि वे डेवेलपर को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगें।

(3) यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित परियोजना परिसर की संरचना करेंगें।

(4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता / विकासकर्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि इस एकरारनामा की अनुसुची 1 एवं 2 में वर्णित जमीन के एराजी के एवज में कुल निर्मित क्षेत्र में से सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित परियोजना परिसर में निर्माणाधीन एक / अनेक बहु मंजिला इमारत में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** हिस्सा होगा बाकी **50 प्रतिशत भवन निर्माता / विकासकर्ता का हिस्सा होगा** ।

(5) यह कि डेवलेपर ने स्वीकार किया है कि भवन स्टैन्डर्ड (मकान) कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

(6) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बंधनों के साथ अंकित किया गया।

(7) यह कि जमीन मालिक डेवलेपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलेपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– 1 में वर्णित है।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना) 4

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
3/10/16

(8) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का स्पेसिफिकेशन तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवलेपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि आर्किटेक्ट के स्वीकृत योजना के अनुसार डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम एफ० ए० आर० सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

(9) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलेपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान सक्षम प्राधिकारों अगर हो, तो विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेंगे।

(10) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलेपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

(11) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलेपर की शक्ति के नियंत्रण के वाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा पॉच वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का कृपा काल सहित विकास एकरारनामा सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा निष्पादित होने के दिन से मान्य होगा।

(12) यह कि जमीन 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 / अन्य तत्कालिक लागू प्रावधान को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल 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 विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

(13) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण बहुमंजिला भवन कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिकी योग्य निर्मित इमारत का आवासिय क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे प्रत्येक कोटि के फ्लैट पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलपर या उनके

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
3/10/16

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

नामित को आनुपातिक रूप से उनको **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि का होगा ।

(14) यह कि यथावर्णित परियोजना परिसर में जमीन मालिक को निर्माणाधीन परियोजना परिसर के अन्तर्गत बहुमंजिला इमारत में **50 प्रतिशत** आवासिय क्षेत्र का फ्लैट पाने का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, बहुमंजिला इमारत में जमीन मालिक का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल–जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य सुविधा परिसर के निवासी उपयोग करेंगे ।

(15) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता / डेवेलपर / विकास कर्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि प्रस्तावित परियोजना परिसर के पूर्ण होने के बाद परियोजना के रख – रखाव (मेंटेंनेंस) की जिम्मेदारी पूर्ण रूप से भवन निर्माता / डेवेलपर / विकास कर्ता या उनके द्वारा नियुक्त एसेट मैनेजमेंट/प्रबंधन समिति/एजेंसी के द्वारा किया जाएगा। इस कार्य से संबंधित एकमुश्त खर्च / मासिक खर्च का आकलन उस समय किया जाएगा जिसका निर्धारण प्रति फ्लैट के हिसाब से निकाला जाएगा । जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैट का एकमुश्त राशि जोड़कर सिक्युरिटी डिपोजिट के रूप में जमा करेंगे जो मासिक सुविधा शुल्क के अलावा होगा।

(16) यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर और अन्यान्य टीनेमेंट्स के द्वारा जो सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्धेश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी वैधानिक कार्य को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं. जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

(i) 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 ।

(ii) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ति करना ।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD. Managing Director 3/10/16

अवर निबंधन कार्यालय (पटना)

(iii) 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 ।

(iv) किसी भी याचिका (रिट) नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट/ट्रिब्यूनल या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या ट्रिब्यूनल के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना ।

(v) जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसे बिकी अथवा लीज पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं लीज लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना ।

(vi) उपर्युक्त कथना अनुसार उक्त इमारत एवं फलैट आदि का स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका अग्रिम अथवा बिकी 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 सपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है ।

(vii) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / टीनेमेंट्स आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट /टीनेमेंट्स के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(viii) 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 विकय पत्र निष्पादित करें ।

(ix) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना परिसर से सटे या उसके आस–पास की जमीन को जोड़कर अथवा उसी परियोजना परिसर का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी ।

(x) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त परियोजना परिसर का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, (आवासिय अथवा व्यवसायिक उपयोग हेतु) फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य उपभोग्य आवश्यक इमारत

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
3/10/16

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयो /टीनेमेंट्स का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें ।

(xi) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे समक्ष अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा वैधानिक कागजातों को सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने हेतु सक्षम हैं ।

(17) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :–

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

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित 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 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 दावों को अपने खर्च पर चुनौती देंगे, तथा उक्त जमीन पर किसी प्रकार का ऋण होगा तो वह राशि जमीन मालिक के हिस्से से डेवलपरस कटौती करेंगे ।

(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 ।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
3/10/16

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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

(viii) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निवटारा करने का अधिकार होगा ।

(18) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के अनयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा ।

(19) इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत बिक्री** योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं जमीन मालिक अपने भाग का सेवा शुल्क एवं अन्य लागू कर जो सरकार के खाते में जाता है, वह सेवा शुल्क जमीन मालिक डेवेलपर को देंगे या खुद ही जमा कर रसीद प्राप्त कर लेगे।

(20) डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत/परियोजना परिसर का नाम होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा डेवेलपर ही सरकार, सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे ।

(21) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप 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 Flat बिक्री के निमित एकरारनामा इंत्यादि निष्पादित करेंगे ।

(22) 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 नॉमिनी द्वारा वहन किया जाएगा ।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
3/10/16

(23) विकास एकरारनामा नक्शा पास होने के तिथि से पॉच वर्ष के बाद छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलेपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चुंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं किसी दैवी कारण या नियंत्रण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूवोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवलेपर 2,500/– रूपया प्रति फलैट के दर से प्रतेक महीना डेवलपर्स जमीन मालीक को देगे।

(24) इस मनोबंध के शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिकी योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त परिसर के निवासी को परम निर्मित क्षेत्र तथा, गवाक्ष, सीढी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी परिसर के निवासी को अधिकार होगा । परिसर में स्थित सुविधा उपयोग करने की शर्ते जमीन मालिक तथा डेवेलपर के द्वारा सामूहिक रूप से तय किया जाएगा ।

(25) इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (सिविल), बिजली, प्लम्बिंग और सेनेटिरी कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, नल पम्प, गृह सेवा आदि शमिल है वे सक्षम प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल करेंगे ।

(26) 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 कानुन अथवा किसी अन्य कानुन के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे ।

(27) प्रस्तावित इमारत सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी ।

(28) इस उन्नयन मनोबंध से प्राप्त जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट का सर्विस टैक्स, होल्डिंग टैक्स, सेल्स टैक्स, मासिक / वार्षिक रखरखाव खर्च या किसी भी तरह का सरकारी कर जमीन मालिक को वहन करना होगा ।

(29) यह कि भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदुर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पुरी जबाबदेवी लेगे और जमीन मालीक को इसके लिये जिम्मेदार नही ठहराया जायेगा।

(30) यह कि डेवलपर सक्षम प्राधिकार के नियम परिनियम और कानूनों को द्वढता से पालन करेगे और किसी क्षति पुर्ति, दावा या अन्य मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उन्नत हो उस पर डेवलपर की पूरी

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
3/10/16

कुंवर निर्मल (पटना)

जवाबदेही होगी और उसका हर्जाना डेवलपर द्वारा जमीन मालीक को देय होगा।

यह कि लेख्य प्लौट से संबंधित जरूरी 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 नियमानुकूल प्राधिकृत हैं ।

अनुसुची नं0–1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा– **लखनी बिगहा, परगना–** फुलवारी, थाना एवं सब रजिस्ट्री – दानापुर सदर रजिस्ट्री एवं जिला – पटना, **जिसका थाना नं0 41 (एकतालीस), तौजी संख्या– 5195,**

खाता संख्या	सर्वे प्लॉट संख्या	एराजी
188 (एक सौ अठासी)	**40 (चालीस)**	**24 डीसमल।**

चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे प्लॉट संख्या– 39

दक्षिण :– पार्ट प्लॉट संख्या– 40

पुरब :– सर्वे प्लॉट संख्या– 41 श्री समरेन्द्र सिंह, वो श्रीमती लखपति देवी वगैरह।

पश्चिमः– सर्वे प्लॉट संख्या– 19

खाता संख्या	सर्वे प्लॉट संख्या	एराजी
202 (दो सौ दो)	**41 (चालीस)**	**14.218 डीसमल।**

चौहद्दी

उत्तर :– सर्वे प्लॉट संख्या– 38 रामबाबु राय।

दक्षिण :– पार्ट प्लॉट संख्या– 41 श्री समरेन्द्र सिंह।

पुरब :– सहायक सड़क।

पश्चिमः– सर्वे प्लॉट संख्या– 40 लखपति देवी वगैरह।

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD. Managing Director 3/10/16

जमीन का मुल्य मो0: 99,37,000/– रूपया (नीनानवे लाख सैतीस हजार रूपया) मात्र है ।

अनुसुची नं0–2

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण ।

ढांचा– सक्षम विभाग द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 फेम ढांचा एवं भूकम्प अवरोधी ।

सिविल कार्य – स्टैन्डर्ड (मानक) कोटी का सिमेंट बालू एवं मसाला।

परिसज्जनः– सभी दीवाल तथा भीतरी सतह पर सफेद सीमेंट पुट्टी।

दरवाजे –दरवाजे का ढांचा स्टैन्डर्ड (मानक) सामग्री का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी / स्टैन्डर्ड (मानक) सामग्री का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला वाटर प्रुफ प्लाई बोड स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि का होगा और उसपर दो तह सिंथेटिक इनेमल पेंट होगा पेंट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा ।

खिड़कियाँ–आल्युमीनियम या यू0पी0भी0सी0 के फ्रेम में सीसा के साथ ।

फर्श– विट्रीफाईड टाईल्स ।
शौचालय– शौचालय में गर्म पानी का नल उच्च स्तर का होगा, टाईल्स 7 फीट की उँचाई तक रंगीन लस्टर एवं उसी रंग का जमीन सभी शौचालय का साजोसामान आई एस आई मार्का का उपयोग होगा । किचेन का जमीन विट्रीफाईड का होगा।

रसोईघर– हरे संगमरमर का कार्य प्लेटफार्म तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफार्म से 2 फीट उंचा रंगीन ग्लेज्ड टाईल्स ।

बिजली व्यवस्था– मानक बिजली सामग्री के साथ कनसील्ड पी0 भी0 सी0 कण्डूईट वायरिंक शयन कक्ष मे ए0 सी0 प्वाइंट। उपरोक्त स्पेसीफिकेशन मे प्रमोटर/आर्किटेक्ट द्वारा जो परामर्श होगा वह किया जायेगा।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
3/10/16

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

दिनांक– /09/2016 ई0।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

(1) लखपति देवी
जा० सरयुग महतो
03-10-16

(II) शीता देवी
3-10-16

(3) जनार्दन प्रसाद
03/10/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.

Managing Director
3/10/16

(श्री समरेन्द्र सिंह)
प्रबंध निदेशक
मुण्डेश्वरी मल्टीकॉन
प्रा0 लि0

गवाहों का हस्ताक्षर

(1) सरयुग महतो
पीता स्व० दुखाई महतो
ग्राम बड़ी खगौल
थाना खगौल जी० पटना
03-10-16

(2) अर्जुन प्रसाद
पिता स्व० श्री दुखाई महतो
पता- सरारी, थाना- शाहपुर
जिला- पटना / 03-10-16

प्रारूपकर्ता

[illegible]
3/10/16

3/10/16

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

13

Bank challan checked

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. 198740/-**		Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 219240/-

Registration Fee

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

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Danapur

Date: 03/10/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 03rd October 2016 by Lakhpati Devi Saryug Mahto by profession Others. Status - Executant .

लखपति देवी
बा० सरयुग महतो
3-10-16

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:03/10/2016**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Saryug Mahto' age '41' Sex 'M', 'Dasai Mahto', resident of 'Badi Khagaul Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 03/10/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 244 on pages on 391 -408 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-38 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Registering Officer
Danapur

Date : 03/10/2016

Token No. : 12154 Year : 2016 S.No. : 11575 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 11377

SCANNED 10/3/2016

By

अंदर मो0------------------ शब्दों में (रू0 --) मात्र

प्रथम प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(1)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

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 ---श्री समरेन्द्र सिंह एवं कुंदा कौमारी
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) ---------------------------
2. दस्तावेज का प्रकार --------------------------------------
3. निबंधन कार्यालय दानापुर
4. बैंक का नाम एवं शाखा एस० बी० आई०, दानापुर
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं 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**	198740	198740
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, 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 - **R0029008000006, A/c No.- 10963226598**	×	×

13
14

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 2,18,740/=

कुल राशि शब्दों में ------------------------------------

स्थान- Danapur.

तारीख- 03/10/16.

* 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

218740
500
219240

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

निबंधन हेतु समर्पित करने वाले जमा करने की विवरणी

एस्को लेखा सं0 : **A/c No. 30978446198**

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ------------------------------

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2) X रू0 25/-

अवर निबंधन कार्यालय बैंक प्राप्ति एवं मुहर दानापुर (पटना)

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

सरयुग महतो
Saryug Mahato
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1967
पुरुष / Male

2671 7764 0633

आधार — आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता: S/O दशल महतो, बड़ी खगौल, खगौल, खगौल, पटना, बिहार, 801105

Address: S/O Dashal Mahato, badi khagaul, Dinapur-Cum-Khagaul, Khagaul, Patna, Bihar, 801105

1947 / 1800 180 1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in | P.O. Box No.1947, Bengaluru-560 001

सरयुग महतो
03-10-18

48-419

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Serial No. 4021 Circle:-:Danapur

Book No. :- 1 Deed No. 3946

Serial No. 4021 Deed No. 3946

Govt. of Bihar

Sub Registry Office, Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 27/03/2018 by Munnu Prasad
A stamp duty of Rs. 25580/- and other fees of Rs. 20500/- 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. 3946 in Book No. 1, Volume No. 73 on pages from 358 to 372 and has been preserved in total 15 pages in C.D. No. 12 / Year 2018

बिहार सरकार

Date: 27/03/2018 Token No: 4298 /2018

Signature with Date
(Vinay Kumar Prasad)
Registering Officer, Danapur

मुन्नु प्रसाद 27/3/018

विकास एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 27/03/2018 ई0 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्री मुन्नु प्रसाद पिता का नाम श्री राजनन्दन राम, निवास स्थान– अन्डारी, पत्रालय– जैतिया, थाना– गौरीचक, जिला– पटना, भारतीय नागरिक, जिन्हे आगे जमींन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने कि स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी सम्मिलित होंगे जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

Mob- 9304115678,

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
27/3/18

मुन्नु 27/3/018

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

3/27/2018

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 4298	Reg. Year 2018	Serial Number 4021	Deed Number 3946

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Samrendra Singh (Dir.)						

Sig. 27/3/18

Presented By Munnu Prasad

Sig. मुन्नु प्रसाद 27/3/2018

Executant Munnu Prasad

☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little

Sig. मुन्नु प्रसाद 27/3/2018

Identified By Janardan Prasad

Sig. जनार्दन प्रसाद 27/3/18

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 2802sop015

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

3/27/2018

और

मुण्डेश्वरी मल्टीकॉन प्रा0 लि0, बम्हौर पैलेस बुद्वा कॉलोनी पटना–1 जिसका निबंधन संख्या– U45201BR2007PTC013338, दिनांक– 26/12/2007 ई0 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री **समरेन्द्र सिंह** पिता का नाम स्व0 सरयू सिंह, निवासी मोहल्ला– फ्लैट नं0– 501 तालूका अपार्टमेन्ट सरयू कम्पलेक्स बुद्वा कॉलोनी पटना– 1, थाना बुद्वा कॉलोनी, पत्रालय– जी0 पी0 ओ0, जिला – पटना, भारतीय नागरिक जिन्हे आगे डेवलेपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें इनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि सम्बंधित जमीन मालिक के बड़े भाई श्री जर्नादन प्रसाद के नाम से इजमाल परिवार के रूप्यो से खरीदगी समपत्ति है/जो जमीन मौजा– लखनी बिगहा, परगना– फुलवारी, थाना एवं सब रजिस्ट्री– दानापुर सदर रजिस्ट्री एवं जिला– पटना, जिसका थाना नं0 41 (एकतालीस), तौजी संख्या– 5195, खाता संख्या– 188 एवं 202 (एक सौ अठासी एवं दो सौ दो) सर्वे प्लॉट संख्या– 40 एवं 41 (चालीस एवं एकतालीस) का अंश भाग एराजी 4.918 डीसमल, स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में है जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख कि अनुसूची– 1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची – 1 में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक के बड़े भाई श्री जनार्दन प्रसाद के नाम से इजमाईल परिवार के रूपयों से दो किता वशिका बिक्रय पत्र द्वारा खास खरीदगी सम्पत्ति है, जिसमें सर्वे प्लॉट संख्या– 40 कि एराजी जमीन मालिक के भाई जनार्दन प्रसाद ने लाखपति देवी वो रिता देवी एवं उषा देवी के साथ वजरिये वशिका बिक्रय पत्र द्वारा दिनांक– 10/12/2001 ई0 को नविस्ते श्री सुभाष चन्द्र सिंह वो श्री राजीव कुमार पिता स्व0 महादेव सिंह उर्फ मनोरथ सिंह निवास स्थान– मखदुमपुर, थाना– दानापुर, जिला– पटना से खरीद किये थे। जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 174 पेज नं0– 169 से 186 तक, वशिका नं0– 6721 वर्ष 2001 ई0 जो निबंधन कार्यालय दानापुर में निबंधीत हुई थी। वो तिथि खरीदारी के बाद सर्वे प्लॉट संख्या 40 कि एराजी जमीन मालीक के भाई जनार्दन प्रसाद को श्रीमती उषा देवी वगैरह से आपसी बंटबारा द्वारा बंटकर खास दाज हिस्सा मे प्राप्त हुआ है। एवं सर्वे प्लॉट संख्या– 41, में एराजी 1 कट्ठा 11 धुर जमीन मालीक के भाई जनार्दन प्रसाद अपने इजमाईल परिवार के रूपयों से ही वजरिये वशिका विकय पत्र द्वारा दिनांक– 30/10/2002 ई0 को नविस्ते श्री चन्द्र प्रकाश गुप्ता पिता का नाम स्व0 मातादीन गुप्ता निवास स्थान– मखदुमपुर, थाना– दानापुर, पत्रालय– खगौल, जिला– पटना से खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1 जिल्द नं0– 181 पेज नं0– 393 से 410 तक वशिका नं0– 6510 वर्ष 2002 जो तीनो किता वशिका विकय पत्र निबंधन कार्यालय दानापुर मे

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD
Managing Director
27/3/18

जुन्नु प्रसाद
27/3/018

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

निवंधित हुई है। वो तिथि खरीदारी एवं आपसी बंटबारा के दिन से जमीन मालिक एवं इनके भाई जनार्दन प्रसाद इजमालन से स्वतंत्र रूप से काबिज दखील मालिक मुस्तकिल चले आते थे बाद में जमीन मालिक एवं इनके भाई जनार्दन प्रसाद सम्पूर्ण सम्पत्ति का दिनांक– 03/03/2015 ई0 को आपसी विभाजन हुई जिस आपसी विभाजन में उपरोक्त अनुसूची संख्या– 1 में वर्णित सम्पत्ति एवं और भी अन्य दिगर सम्पत्ति का जमीन मालिक को खास दाज हिस्सा में प्राप्त हुआ है। वो तिथि आपसी विभाजन के दिन से लेकर आज तक जमीन मालिक उपरोक्त अनुसुचि संख्या– 1 में वर्णित सम्पत्ति पर स्वतंत्र रुप से बहैसियत सम्पत्ति के सर्वाधिकारी वो स्वामी वो हकदार वो दखलकार होकर वो रहकर सम्पत्ति के उत्पतित आय को अपना उपयोग वो उपभोग में लाते हैं। और जमीन मालिक का नाम अंचल कार्यालय दानापुर के जमावन्दी रैयत संख्या– 2944 वर्ष 2017–2018 ई0 पर दर्ज चला आता है आर बिहार सरकार को जमीन मालिक लगान साल वो साल अदाय करते चले आ रहे है। इस प्रकार जमीन मालिक प्रथम पक्ष को उपर्युक्त जमीन (जिसका विवरण चौहद्दी अनुसूची– 1 में दर्शाया गया है।) पर पूर्ण रुप से दखल कब्जा हासिल है। इस तरह लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि लेख्यकारी के भड़े भाई जनार्दन प्रसाद ने अपना खरीदारी सम्पत्ति सर्वे प्लॉट संख्या– 40 में एराजी 5 डीसमल एवं सर्वे प्लॉट संख्या– 41 में एराजी 4.836 डीसमल को दिनांक– 03/10/2016 ई0 को जिसका बुक नं0– 1, जिल्द नं0– 244 पेज नं0– 391 से 408 तक टोकन नं0– 12154 सी0 डी0 नं0– 38 वशिका नं0– 11377, द्वारा श्रीमती लखपति देवी एवं श्रीमती रीता देवी के साथ भुल वस विकाश एकरारनामा उक्त मुण्डेश्वरी मल्टीकॉन प्रा0 लि0, बम्हौर पैलेस बुद्वा कॉलोनी पटना–1 जिसका निबंधन संख्या– U45201BR2007PTC013338, दिनांक– 26/12/2007 ई0 द्वारा **प्रबंध निदेशक श्री समरेन्द्र सिंह** पिता का नाम **स्व0** सरयू सिंह, निवासी मोहल्ला– फ्लैट नं0– 501 तालूका अपार्टमेन्ट सरयू कम्पलेक्स बुद्वा कॉलोनी पटना– 1, थाना बुद्वा कॉलोनी, पत्रालय– जी0 पी0 ओ0, जिला – पटना; के पक्ष में कर दिये थे मगर दिनांक– 03/03/2015 ई0 को आपसी विभाजन के तहत लेख्यकारी के बड़े भाई का हिस्सा सर्वे प्लॉट संख्या– 40 में एराजी 2.5 डीसमल एवं सर्वे प्लॉट संख्या– 41 में एराजी 2.418 डीसमल ही है, इसलिए बहुमंजिला ईमारत बनने के बाद जमीन मालिक के बड़े भाई जनार्दन प्रसाद को सर्वे प्लॉट संख्या– 40 में एराजी 2.5 डीसमल एवं सर्वे प्लॉट संख्या– 41 में एराजी 2.418 डीसमल का हि **50 प्रतिशत** हिस्सा प्राप्त होगा। और सर्वे प्लॉट संख्या– 40 में एराजी 2.5 डीसमल एवं सर्वे प्लॉट संख्या– 41 में एराजी 2.418 डीसमल का जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** हिस्सा प्राप्त होगा, क्योकिं जमीन मालिक को आपसी विभाजन द्वारा जमीन मिला हुआ है और जमीन मालिक के नाम से अंचल रसिद कटा हुआ है।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह भी सत्यता प्रकट किये हैं और विश्वास दिलाये हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित सम्पत्ति हर प्रकार के अधिकार संबंधी झंझट वो ऋण–भार सरकारी या गैर सरकारी से पूर्णतः मुक्त वो पाक–साफ है वो आज तक जमीन मालिक ने अनुसूची– 1 में वर्णित सम्पत्ति पर किसी भी वित्तीय संस्थान से ऋण नहीं लिये हैं और ना गिरवी रखे हैं और ना आज तक उपरोक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किन्हीं अन्य व्यक्ति एवं संस्थानों के पक्ष में इस विकास एकरारनामा के अलावा नहीं लिखें हैं और न कियें हैं। 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 का होगा।

यह कि जमीन मालिक प्रथम पक्ष एवं विकासकर्ता द्वितीय पक्ष की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची– 1 वर्णित जमीन जो कि इस विकास एकरारनामा के निबंधित हो जाने के बाद विकासकर्ता द्वारा लिए गए अन्य जमीन जो उपरोक्त परियोजना परिसर का विस्तारित क्षेत्र होगा पर एक / अनेक बहु मंजिला / डुपलेक्स / ट्रिपलेक्स / रो हाउस / परियोजना परिसर के जरूरत को ध्यान में रखते हुए व्यवसायिक उपयोग हेतु अन्य चिन्हित क्षेत्र जो प्रस्तावित परियोजना तथा आर्किटेक्ट के अनुसार मान्य हो तथा सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत हो जाने के उपरान्त परियोजना परिसर का निर्माण निम्नलिखित अनुबंधन एवं शर्तो पर यह विकास एकरारनामा किया जायः–

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– 1 जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का निर्माण एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत / प्रस्तावित परियोजना का विस्तार करेंगे ।

(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 डेवलेपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति के उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और डेवेलपर को जमीन मालिक ने आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवेलपर को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और यह भी कि वे डेवेलपर को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगें।

(3) यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची– 1 में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित परियोजना परिसर की संरचना करेंगें।

(4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता / विकासकर्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि इस एकरारनामा की अनुसुची 1 एवं 2 में वर्णित

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय

जमीन के एराजी के एवज में कुल निर्मित क्षेत्र में से सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित परियोजना परिसर में निर्माणाधीन एक / अनेक बहु मंजिला इमारत में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** हिस्सा होगा बाकी **50 प्रतिशत** भवन निर्माता / विकासकर्ता का हिस्सा होगा ।

(5) यह कि डेवलेपर ने स्वीकार किया है कि भवन स्टैन्डर्ड (मकान) कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

(6) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बंधंनों के साथ अंकित किया गया।

(7) यह कि जमीन मालिक डेवलेपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलेपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बंधंनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची– 1 में वर्णित है।

(8) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का स्पेसिफिकेशन तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवलेपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि आर्किटेक्ट के स्वीकृत योजना के अनुसार डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

(9) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलेपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान सक्षम प्राधिकारों अगर हो, तो विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेंगे।

(10) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलेपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

(11) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलेपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **पाँच वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छः महीने** का कृपा काल सहित विकास

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
27/3/18

सुनील प्रसाद
27/3/2018

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

एकरारनामा सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा निष्पादित होने के दिन से मान्य होगा ।

(12) यह कि जमीन 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 / अन्य तत्कालिक लागू प्रावधान को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल 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 विकय के लिए एकरारनामा करेंगे । जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

(13) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण बहुमंजिला भवन कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिकी योग्य निर्मित इमारत का आवासिय क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **50 प्रतिशत** सुपुर्द कर देंगे प्रत्येक कोटि के फ्लैट पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि का होगा ।

(14) यह कि यथावर्णित परियोजना परिसर में जमीन मालिक को निर्माणाधीन परियोजना परिसर के अन्तर्गत बहुमंजिला इमारत में **50 प्रतिशत** आवासिय क्षेत्र का फ्लैट पाने का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, बहुमंजिला इमारत में जमीन मालिक का क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य सुविधा परिसर के निवासी उपयोग करेंगे ।

(15) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता / डेवेलपर / विकास कर्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि प्रस्तावित परियोजना परिसर के पूर्ण होने के बाद परियोजना के रख - रखाव (मेंटेनेंस) की जिम्मेदारी पूण रूप से भवन निर्माता / डेवेलपर / विकास कर्ता या उनके द्वारा नियुक्त एसेट मैनेजमेंट/प्रबंधन समिति/एजेंसी के द्वारा किया जाएगा। इस कार्य से संबंधित एकमुश्त खर्च / मासिक खर्च का आकलन उस समय किया जाएगा जिसका निर्धारण प्रति फ्लैट के हिसाब से निकाला जाएगा । जमीन मालिक अपने हिस्से के फ्लैट का एकमुश्त राशि जोड़कर सिक्युरिटी डिपोजिट के रूप में जमा करेंगे जो मासिक सुविधा शुल्क के अलावा होगा।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
27/3/18

27/3/018

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

(16) यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट, बनाकर और अन्यान्य टीनेमेंट्स के द्वारा जो सूक्षम प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधेजो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी वैधानिक कार्य को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं, जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :–

(i) 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, तचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना ।

(ii) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ति करना ।

(iii) 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 ।

(iv) किसी भी याचिका (रिट) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट/ट्रिब्यूनल या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या ट्रिब्यूनल के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना ।

(v) जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसे बिकी अथवा लीज पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं लीज लेनेवालों से विलेख की शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना ।

(vi) उपर्युक्त कथना अनुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि का स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका अग्रिम अथवा बिकी 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 सपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है ।

MUNDESHWARI MULTICON (P) Ltd.
Managing Director
27/3/18

27/3/2018

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर

(vii) इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट / टीनेमेंट्स आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट /टीनेमेंट्स के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(viii) 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 ।

(ix) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना परिसर से सटे या उसके आस–पास की जमीन का अधिग्रहण करता है अथवा उसी परियोजना परिसर का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी ।

(x) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त परियोजना परिसर का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, (आवासिय अथवा व्यवसायिक उपयोग हेतु) फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य उपयोग हेतु आवश्यक इमारत नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयो /टीनेमेंट्स का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें ।

(xi) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे समक्ष अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा वैधानिक कागजातों को सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने हेतु सक्षम हैं ।

(17) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :–

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

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित 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

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD
Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय

(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 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 दावों को अपने खर्च पर चुनौती देंगे, तथा उक्त जमीन पर किसी प्रकार का ऋण होगा तो वह राशि जमीन मालिक के हिस्से से डेवलपरस कटौती करेंगे ।

(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 नालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्धेश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे ।

(viii) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने पट्टा पर देने अथवा निवटारा करने का अधिकार होगा ।

(18) उचित **अधिकार** सहित **इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित** भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के अनयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा ।

(19) इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** बिकी योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं जमीन मालिक अपने भाग का सेवा शुल्क एवं अन्य लागू कर जो सरकार के खाते में जाता है, वह सेवा शुल्क जमीन मालिक डेवेलपर को देंगे या खुद ही जमा कर रसीद प्राप्त कर लेगे।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
27/3/18

27/3/018

अवर निबंधन कार्यालय

(20) डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत/परियोजना परिसर का नाम होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा डेवेलपर ही सरकार, सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेह होंगे ।

(21) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधेजों के अनुरूप 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 Flat बिक्री के निमित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे ।

(22) 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 नॉमिनी द्वारा वहन किया जाएगा ।

(23) विकास एकरारनामा नक्शा पास होने के तिथि से पॉच वर्ष के बाद छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलेपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चुंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूवोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवलेपर को 2,500/– रूपया प्रति फलैट के दर से प्रतेक महीना डेवलपर्स जमीन मालीक को देगे।

(24) इस मनोबंध के शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त परिसर के निवासी को परम निर्मित क्षेत्र तथा, गवाक्ष, सीढी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी परिसर के निवासी को अधिकार होगा । परिसर में स्थित सुविधा उपयोग करने की शर्तें जमीन मालिक तथा डेवेलपर के द्वारा सामूहिक रूप से तय किया जाएगा ।

(25) इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (सिविल), बिजली, प्लम्बिंग और सेनेटिरी कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, नल पम्प, गृह सेवा आदि शमिल है वे सक्षम प्राधिकार की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल करेंगे ।

(26) 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

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर

तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानुन अथवा किसी अन्य कानुन के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमे में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे ।

(27) प्रस्तावित इमारत सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी ।

(28) इस उन्नयन मनोबंध से प्राप्त जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट का सर्विस टैक्स, होल्डिंग टैक्स, सेल्स टैक्स, मासिक / वार्षिक रखरखाव खर्च या किसी भी तरह का सरकारी कर जमीन मालिक को वहन करना होगा ।

(29) यह कि भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदुर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पुरी जबाबदेवी लेगे और जमीन मालीक को इसके लिये जिम्मेदार नही ठहराया जायेगा।

(30) यह कि डेवलपर सक्षम प्राधिकार के नियम परिनियम और कानूनों को द्वढता से पालन करेगे और किसी क्षति पुर्ति, दावा या अन्य मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उन्नत हो उस पर डेवलपर की पूरी जबाबदेही होगी और उसका हर्जाना डेवलपर द्वारा जमीन मालीक को देय होगा।

यह कि लेख्य प्लौट से संबंधित जरूरी 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 नियमानुकूल प्राधिकृत हैं ।

अनुसुची नं0–1

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा– **लखनी बिगहा, परगना– फुलवारी, थाना एवं सब रजिस्ट्री– दानापुर सदर रजिस्ट्री एवं जिला– पटना, जिसका थाना नं0 41 (एकतालीस), तौजी संख्या– 5195,**

खाता संख्या	सर्वे प्लॉट संख्या	एराजी
188 (एक सौ अठासी)	**40 (चालीस)**	**2.5 डीसमल।**

चौहद्दी

उत्तर :– पार्ट प्लॉट संख्या– 40

दक्षिण :– जंगबहादुर राय।

पुरब :– सर्वे प्लॉट संख्या– 41 श्री समरेन्द्र सिंह।

पश्चिम :– सर्वे प्लॉट संख्या– 39 राम स्नेही सिंह।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director

खाता संख्या	सर्वे प्लॉट संख्या	एराजी
202 (दो सौ दो)	41 (चालीस)	2.418 डीसमल

<u>चौहद्दी</u>

उत्तर :– पार्ट प्लॉट संख्या– 41

दक्षिण :– श्री समरेन्द्र सिंह।

पुरब :– सहायक सड़क।

पश्चिमः– पार्ट प्लॉट संख्या– 41 लखपति देवी वगैरह।

जमीन का मुल्य मो0: 12,79,000/– रूपया (बारह लाख उनासी हजार रूपया) मात्र है ।

अनुसुची नं0–2

<u>संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण</u> ।

ढांचा– सक्षम विभाग द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 फ्रेम ढांचा एवं भूकम्प अवरोधी ।

सिविल कार्य – स्टैन्डर्ड (मानक) कोटी का सिमेंट बालू एवं मसाला।

परिसज्जनः– सभी दीवाल तथा भीतरी सतह पर सफेद सीमेंट पुट्टी।

दरवाजे –दरवाजे का ढांचा स्टैन्डर्ड (मानक) सामग्री का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी / स्टैन्डर्ड (मानक) सामग्री का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला वाटर प्रुफ प्लाई बोड स्टैन्डर्ड (मानक) कोटि का होगा और उसपर दो तह सिंथेटिक इनेमल पेंट होगा पेंट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा ।

खिड़कियाँ–आल्युमीनियम या यू0पी0भी0सी0 के फ्रेम में सीसा के साथ ।

फर्श– विट्रीफाईड टाईल्स ।
शौचालय– शौचालय में गर्म पानी का नल उच्च स्तर का होगा, टाईल्स 7 फीट की ऊँचाई तक रंगीन लस्टर एवं उसी रंग का जमीन सभी शौचालय का साजोसामान आई एस आई मार्का का उपयोग होगा । किचेन का जमीन विट्रीफाईड का होगा।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director

अवर निबंधन कार्यालय

रसोईघर– हरे संगमरमर का कार्य प्लेटफार्म तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफार्म से 2 फीट उंचा रंगीन ग्लेज्ड टाईल्स ।

बिजली व्यवस्था– मानक बिजली सामग्री के साथ कनसील्ड पी0 भी0 सी0 कण्डूईट वायरिंक शयन कक्ष मे ए0 सी0 प्वाइंट। उपरोक्त स्पेसीफिकेशन मे प्रमोटर/आर्किटेक्ट द्वारा जो परामर्श होगा वह किया जायेगा।

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

दिनांक– /01/2018 ई0।

गवाह का हस्ताक्षर

(1) जनार्दन प्रसाद
स्व० विजय राजनन्दन राम
ग्राम अण्डारी
पोस्ट जौतिया
जिला पटना
थाना गौरीचक
पटना

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

मुन्नु प्रसाद
27/3/018

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

MUNDESHWARI MULTICON (P) L
Managing Director
27/3/18

(श्री समरेन्द्र सिंह)
प्रबंध निदेशक
मुण्डेश्वरी मल्टीकॉन
प्रा0 लि0

(2) दीपक कुमार पिता जनार्दन प्रसाद
ग्राम – अण्डारी
पोस्ट – जौतिया
थाना – गौरीचक
जिला – पटना
27/03/2018

दस्तावेज अर्पक
27.3.18
हस्ताक्षर

प्रापकर्ता
उत्पन्न कुमार उपाध्याय
निबंधन कार्यालय
दानापुर
27.3.18

सहायक निबंधन कार्यालय
दानापुर

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. 25580/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	46080/-

Registration Fee

FEE PAID

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

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Date: 27/03/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 27th March 2018 by Munnu Prasad S/O Rajnadan Ram by profession Others. Status - Executant

मुन्नु प्रसाद
27/3/018

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:27/03/2018**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Janardan Prasad' age '43' Sex 'M', 'S/O Rajnandan Prasad', resident of 'Andari,ps-Gaurichak,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 27/03/2018

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 73 on pages on 358 -372, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-12 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 27/03/2018

Token No. : 4298 Year : 2018 S.No. : 4021 SCORE Ver.[illegible].1 **Deed No . :d No . : 3946**

3/27/201

भारत सरकार
Government of India

जनार्दन प्रसाद
Janardan Prasad
जन्म तिथि / DOB : 01/01/1964
पुरुष / Male

6884 1966 0356

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता: आत्मज: राजनन्दन प्रसाद, अंडारी, जयतिया, पटना, जैतिया, बिहार, 804451

Address: S/O: Rajnandan Prasad, andari, Jaitiya, Patna, Jatia, Bihar, 804451

6884 1966 0356

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

जनार्दन प्रसाद

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	11/04/2018		
GRN	:	BHR201803097138M	Date :	27/03/2018 09:08:14 AM
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department		
Office Name	:	Danapur		
Financial Year	:	2017-2018	From :	
Treasury	:	Danapur	To :	

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	25580.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Fourty Five Thousand Five Hundred Eighty Only	45580.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name		MUNDESWARI MALICON P V T
Address		BUDHA COLLNY PATNA

PAYMENT DETAIL

BANK Name	SBI
Branch	Cheque — 907070

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CPF8040502
Date & Time :	27/03/2018 09:08:53 AM		
Scroll No & Date :			

Stamp: भारतीय स्टेट बैंक STATE BANK OF ... DANAPUR ... 6642055 SUNIL SHARMA 27 MAR 2018 अन्तरण द्वारा प्राप्त/भुगतान RECEIVED/PAID BY TRANSFER

-------- Cut Here -------------------------------------- Cut Here --- Cut Here ------------