Serial No. 8050 Book No. :- 1 Deed No. 7863

Serial No. 8050 Deed No. 7863

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

This document was presented for registration on 11/08/2014 by Mukul Chand Singh
A stamp duty of Rs. 40640/- and other fees of Rs. 20325/- 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. 7863 in Book No. 1, Volume No. 161 on pages from 246 to 258 and has been preserved in total 13 pages in C.D. No. 25 / Year 2014

11/8/2014
Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)
Registering Officer, Danapur

Date: 11/08/2014 Token No: 8101 /2014

विकास एकरारनामा

यह विकास ~~एकरारनामा~~ आज दिनांक 11/08/2014 ई० को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्री मुकुल चन्द सिंह पिता का नाम श्री बबन सिंह, निवास स्थान– बम्हौर पैलेस फलैट नं0 304, पत्रालय एवं थाना– बृद्दाकॉलोनी, जिला– पटना, ~~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

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 8101 Reg. Year 2014 Serial Number 8050 Deed Number 7863

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Executant	Mukul Chand Singh	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.	11.8.14						
Claimant	Samrendra Singh						
Sig.	11.08.2014						
Identified By	Manish Singh Dangi						
Sig.	11/8/14						
Presented By	Mukul Chand Singh						
Sig.	11.8.14						

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2802sop002

मुण्डेश्वरी मल्टीकॉन प्रा0 लि0, बम्हौर पैलेस बुद्धा कॉलोनी पटना–1 जिसका निबंधन संख्या– U45201BR2007PTC013338, द्वारा प्रबंथ निदेशक **श्री समरेन्द्र सिंह** पिता का नाम श्री सरयू सिंह, निवासी मोहल्ला– फ्लैट नं0– 501 तालूका अपार्टमेन्ट सरयू कम्पलेक्स बुद्धा कॉलोनी पटना– 1, थाना बुद्धा 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 मालीक का खरीदगी सम्पत्ति 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 – **175 (एक सौ पचहत्तर),** सर्वे प्लॉट संख्या– **19 (उन्नीस)** एराजी **2** कट्ठा पर 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। वो अंचल कार्यालय दानापुर है।

यह कि अनुसूची – 1 में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालीक श्री मुकुल चनद सिंह ने वजरिये वशिका विकय पत्र द्वारा दिनांक– 14/07/2014 ई0 को नविस्ते श्रीमती किरण देवी पति का नाम श्री मिथलेश कुमार ठाकुर निवास स्थान– डोमनाचक, थाना– सम्पतचक (गौरीचक), पत्रालय– मनोहरपुर, जिला– पटना से खरीद किये है। जिसका बुक नं0– 1 जिल्द नं0– 145 पेज नं0– 322 से 330 तक टोकन नं0– 7118 सिरियल नं0– 7097 वशिका नं0– 6943 वर्ष 2014 ई0 जो निवंधन कार्यालय दानापुर मे निवंधित हुई है। वो तिथि 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

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director
11.08.2014

Dr. Vibhav Singh Dubey
Sub Registrar
Danapur
Patna
11/8/2014

Pooja Kishor Singh
d/o Sri Ranjit Singh
G-1, Sunny Tower,
Buddha Colony,
Patna-1
11/8/14

एवं संस्थानों के पक्ष में इस विकास एकरारनामा के अलावा नहीं लिखें हैं और न कियें हैं। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार 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 में 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 शर्तों पर यह विकास एकरारनामा किया जायः–

(1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– 1 की 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 वचनबद्व 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 में वर्णित जमीन के एराजी के एवज में कुल प्राप्त निर्मित क्षेत्र में से सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित परियोजना परिसर में निर्माणाधीन एक / अनेक आवासीय बहु मंजिला इमारत में जमीन मालिक का **33 प्रतिशत** हिस्सा होगा । बाकी **67 प्रतिशत** भवन निर्माता / विकासकर्ता का हिस्सा होगा ।

11.08.2014

11.08.14

(5) यह कि डेवलेपर ने स्वीकार किया है कि भवन स्टैन्डर्ड (Standard) 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 (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो स्टैन्डर्ड (Standard) कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fees) 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 व्यवहारिक 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 (Architect) 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 छोडकर 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 ।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD
11.08.2014
Managing Director

(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 बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **33 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 **67 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण स्टैन्डर्ड (Standard) कोटि का होगा ।

(14) यह कि यथावर्णित परियोजना परिसर में जमीन मालिक को निर्माणाधीन परियोजना परिसर के अन्तर्गत बहुमंजिला इमारत में **33 प्रतिशत** 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 (Maintenance) की जिम्मेदारी पूर्ण रूप से भवन निर्माता / डेवेलपर / विकास कर्ता या उनके द्वारा नियुक्त Asset Management / Management Committe / Agency 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 Security Deposit 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 tenements 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 कार्य (acts, deeds, matters) 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 ।

(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 (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया 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 ।

(v) जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसे बिकी lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं (lease) 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 प्राप्तियॉं 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

11.08.2014

11.08.2014

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 / 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 ।

(viii) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 67 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 पर कोई दूसरी / 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, 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 / tenement 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 statutory 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 ।

(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 (Present) 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 **67 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।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD
Managing Direct
11.08.2014

11.08.2014

(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 जमीन बिकी 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 बिकी 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 आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा ।

(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 शर्तें जमीन मालिक तथा डेवेलपर के द्वारा सामूहिक रूप से तय किया जाएगा ।

(25) इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary 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 रखरखाब खर्च या किसी भी तरह का सरकारी कर जमीन मालिक को वहन करना 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 जिसका थाना नं0 **41 (एकतालीस)**, तौजी संख्या– **5195**, खाता संख्या – **175 (एक सौ पचहत्तर)**, सर्वे प्लॉट संख्या– **19 (उन्नीस)** एराजी **2 कट्ठा**।

चौहद्दी

उत्तर – पार्ट प्लॉट संख्या– 19
दक्षिण – रामस्नेही सिंह वगैरह।
पुरब – पार्ट प्लॉट संख्या– 19
पश्चिम – हुलास सहकारी गृह निर्माण समिति।

जमीन का मुल्य मो0: 20,32,000/– रूपया (बीस लाख बत्तीस हजार रूपया) मात्र है ।

अनुसुची नं0–2

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण ।

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

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

परिसज्जन:— सभी दीवाल तथा भीतरी सतह पर सफेद सीमेंट पुट्टी।

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

खिड़कियॉ—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 निर्माण मे कुछ संभव है।

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

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

11.08.14

(श्री मुकुल चन्द सिंह)

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
11.08.2014

(श्री समरेन्द्र सिंह)
प्रबंध निदेशक
मुण्डेश्वरी मल्टीकॉन
प्रा0 लि0

11

अतिरिक्त कार्य

आर्किटेक्ट, 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. 40640/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 0/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 60965/-**

Registration Fee

FEE PAID

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

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	325
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20325

Registering Officer
Danapur

Date: 11/08/2014

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 11th August 2014 by Mukul Chand Singh S/O Sri Baban Singh by profession Others. Status - Executant

11.8.14

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:11/08/2014**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manish Singh Dangi' age '28' Sex 'M', 'S/O Ramashish Singh Dangi', resident of 'Sarari,shahpur,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 11/08/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 161 on pages on 246 -258 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-25 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 11/08/2014

Token No. : 8101 **Year : 2014** **S.No. : 8050** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 7863**

SCANNED

By Checked By

PAN- AAFCM3466J

(रु0---------- शब्दों में (रु0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति (4)

(जमाकर्त्ता हेतु)

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---भुवनेश्वरी मण्डल ग्राम पो० बेलाबुरा

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----

2. दस्तावेज का प्रकार---बाउ एग्रीमेन्ट

3. निबंधन कार्यालय---बेलापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा---SBI बेलापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशी 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 प्राप्तियां/प्राथमिक इकाई -75 19 सकल प्राप्तियां विषय कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	४०६४०	४०६४०
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 प्राप्तियां विषय कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	२००००	२००००
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियां-उप शी। -0000- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विषय कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598	२	२

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग ६०६४०

कुल राशि शब्दों में ----

स्थान---

तारीख---11/8/14

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

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

FOR USE IN THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त खाता

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

रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का

निबंधन हेतु पार्टिस [illegible]

एस्को खाता सं0 . A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ----------

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

६०६४०
८-९९५
६०४२
३५.

६०६४०
३२५
६०९६५

=६०९६५

CASH RECEIVED PAID
AVINAV KR. SINHA
ID No.-663608
11 AUG 2014
बैंक का पदाधिकारी एवं उसका
INITIAL
CHECKED
J.No.
Q.No.