



6315- पहाडी बरौदा एंड कंवेयन्स, 11/10/19.

29.1.19

मो० सारीक मुद्रांक विभागा
जिला अं० मि० कार०, मु०० L.No-295-96

AB 411156

02/1. 1000

यह डीड ऑफ कॅनवेयन्स (deed of conveyance), आज दि. 2/02/2019 को
(1). पवन कुमार चौधरी, उम - लगभग 59 वर्ष, पिता - राम चन्द्र चौधरी,
निवासी : ग्राम - कन्हौली विशुनदत, थाना - मिठनपुरा, जिला - मुजफ्फरपुर,
(2). मनीष कुमार, उम - लगभग 36 वर्ष, पिता - स्व. अर्जुन चौधरी,
निवासी : ग्राम - कन्हौली बी. एम. पी. - 6, थाना - मिठनपुरा, जिला -
मुजफ्फरपुर, एवं (3). श्रीमती गीता देवी, उम - लगभग 51 वर्ष, पति - स्व.
विश्वनाथ टाकुर, निवासी : ग्राम - हमीदपुर, थाना - अहियापुर, जिला -
मुजफ्फरपुर, भारतीय, जिन्हें आगे जमीन मालिक या भू-स्वामी के नाम से
संबोधित किया गया है और जो प्रथम पक्ष के रूप में वर्णित है, इसमें इनके
उत्तराधिकारीगण \ विधिक प्रतिनिधि, इत्यादि सभी शामिल हैं

एवं

मेसर्स पंसारी बिल्डर्स एण्ड कॅन्ट्रैक्टर्स प्रा. लि., माई स्थान, पो. - भीखनपुर,
थाना - अहियापुर, जिला - मुजफ्फरपुर, द्वारा निदेशक : सिद्धार्थ कुमार
पंसारी, उम - लगभग 33 वर्ष, पिता - अनिल कुमार पंसारी, निवासी - एस.



101 / ए, Second Floor, पांडव नगर, नया प्रतापगंज रोड, नई दिल्ली - 92, CIN No. - U70102BR2014PTC022272, नागरिकता भारतीय, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता, विकासक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है, जिसमें उनकी कम्पनी के निदेशकगण, नामित एवं उतराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच संपादित हुआ।

निम्नलिखित अनुसूची - 1 में वर्णित भू-सम्पत्ति पर, प्रथम पक्ष \ (1). पवन कुमार चौधरी, उम्र - लगभग 59 वर्ष, पिता - राम चन्द्र चौधरी, निवासी : ग्राम - कन्हौली विशुनदत, थाना - मिठनपुरा, जिला - मुजफ्फरपुर, (2). मनीष कुमार, उम्र - लगभग 36 वर्ष, पिता - स्व. अर्जुन चौधरी, निवासी : ग्राम - कन्हौली बी. एम. पी. - 6, थाना - मिठनपुरा, जिला - मुजफ्फरपुर, एवं (3). श्रीमती गीता देवी, उम्र - लगभग 51 वर्ष, पति - स्व. विश्वनाथ ठाकुर, निवासी : ग्राम - हमीदपुर, थाना - अहियापुर, जिला - मुजफ्फरपुर, स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद से शांतिपूर्ण दखल कब्जे में हैं, के सम्बन्ध में दो उन्नयन मनोबन्ध (development agreement), दि. 09.7.2015 एवं 31.7.2015, उक्त दोनों पक्षों के मध्य निबन्धित वो सम्पादित हुआ और तय हुआ -

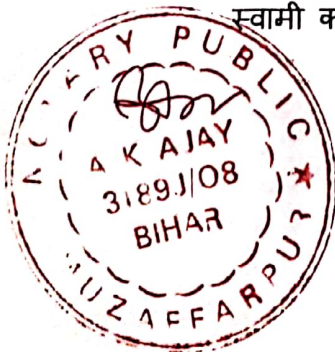
1. कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची - 1, की जमीन पर संबंधित प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला उच्च कोटि का आवासीय डीलक्स इमारत बनायेंगे।

2. कि भू-स्वामी तथा डेवलपर यह इकरार करते हैं कि नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का हिस्सा 36% (छत्तीस प्रतिशत), अपने - अपने भू-खंड के मुताबिक परम निर्मित क्षेत्र (Super Built Up Area) बिक्री योग्य तथा प्रस्तावित भवन का जमीन मालिक के हिस्से वाले 36% (छत्तीस प्रतिशत) के अलावे शेष बचा हुआ 64% (चौसठ प्रतिशत) कुल क्षेत्र (area) डेवलेपर अर्थात भवन निर्माता का होगा। यह बिलकुल स्पष्ट है कि जमीन



मालिक का 36% (छत्तीस प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र (Super Built Up Area) से अधिक कोई दावा प्रस्तावित इमारत के सामूहिक स्थानों में नहीं होगा, इसका इस्तेमाल सभी करेंगे.

3. कि भू-स्वामी तथा डेवलपर यह भी इकरार करते हैं कि एक शोधन निधि (Sinking fund) का सृजन होगा जिसका उद्देश्य निर्माण किए गए इमारत कि उचित रख - रखाव के लिए होगा तथा उक्त फण्ड के सृजन के लिए, भू-स्वामी अपने हिस्से की संपत्ति का दखल - कब्ज़ा लेने के बाद उक्त शोधन निधि में भू-स्वामी तथा डेवलपर, निर्माण समाप्त होने पर प्रति वर्गफीट तय रकम, हिस्से के अनुसार जमा कर देंगे तथा उक्त निधि का एकमात्र उपयोग निर्मित इमारत के रख-रखाव के लिए होगा.
4. कि भू-स्वामी तथा डेवलपर यह भी इकरार करते हैं कि सम्बन्धित प्राधिकरण के द्वारा नक्शा स्वीकृत होने के बाद भू-स्वामी तथा डेवलपर एक इकरारनामा निष्पादित करेंगे, जिसमें भू-स्वामी तथा डेवलपर के हिस्से को दर्शाया जाएगा. भू-स्वामी को फ्लैट-चयन का पहला अधिकार. पार्किंग की जगह की व्यवस्था भू-स्वामी को हिस्से में मिले फ्लॉटों के अनुसार ही होगा, बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के अनुच्छेद 5 (1 एवं 2) तथा अन्य सभी प्रावधानों \ नियमों का अनुपालन में निर्माण कार्य के पूर्ण होने के बाद भू -स्वामी तथा डेवलपर, अपने - अपने हिस्से के निरपेक्ष (absolute) स्वामी होंगे तथा अपने - अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अंतरण करने के हकदार होंगे. डेवलपर अपने हिस्से का क्षेत्र बन्धक रख कर ऋण भी ले सकेंगे, जिसके लिए भू-स्वामी \ प्रथम पक्ष की सहमति \ अनुमति की आवश्यकता नहीं होगी और भू-स्वामी \ प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति भी नहीं होगी.
5. कि डेवलपर यह इकरार करते हैं कि सम्पूर्ण इमारत कॉम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर सम्पूर्ण इमारत का 36% (छत्तीस प्रतिशत) परम निर्मित क्षेत्र (Super Built Up Area) हिस्सा बिक्री योग्य भू-स्वामी को डेवलपर हस्तान्तरित करेंगे और शेष 64% (चौसठ प्रतिशत)



परम निर्मित क्षेत्र (Super Built Up Area) - हिस्सा का स्वामित्व डेवलपर के जिम्मे होगा.

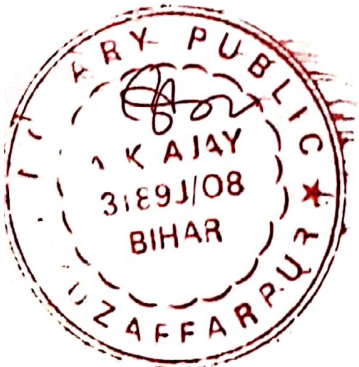
6. कि भू-स्वामी तथा डेवलपर यह इकरार करते हैं कि उक्त उन्नयन - कार्य, मेसर्स पंसारी बिल्डर्स एण्ड कॉन्ट्रैक्टर्स प्रा. लि. (डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता, विकासक) के नाम से ही करेंगे और सम्पूर्ण-खर्च एवं सभी विधिक-जिम्मेवारी डेवलपर का ही होगा और उन्नयन से सम्बन्धित सभी नियमों के पालन की एक मात्र जिम्मेवारी डेवलपर की ही होगी.
7. कि भू-स्वामी तथा डेवलपर यह इकरार करते हैं कि प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य अपने हिस्से के परम निर्मित क्षेत्र (Super Built Up Area) के अतिरिक्त सीढ़ी - घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनेरेटर - घर, खुली-जगह, अलग-अलग वाहन-पार्किंग स्थल इत्यादि सभी सामूहिक क्षेत्र के 36% (छत्तीस प्रतिशत) पर भी भू-स्वामी अधिकार होगा.

अनुसूची - 1

प्रथम पक्ष \ (1). पवन कुमार चौधरी, पिता - राम चन्द्र चौधरी, निवासी : ग्राम - कन्हौली विशुनदत, थाना - मिठनपुरा, जिला - मुजफ्फरपुर, (2). मनीष कुमार, पिता - स्व. अर्जुन चौधरी, निवासी : ग्राम - कन्हौली बी. एम. पी. - 6, थाना - मिठनपुरा, जिला - मुजफ्फरपुर, एवं (3). श्रीमती गीता देवी, पति - स्व. विश्वनाथ ठाकुर, निवासी : ग्राम - हमीदपुर, थाना - अहियापुर, जिला - मुजफ्फरपुर \ प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद से शांतिपूर्ण दखल कब्जे में हैं,

की भूमि का विवरण :

मौजा - कन्हौली विशुनदत, वार्ड सं. 48, थाना - मिठनपुरा, अन्चल - मुशहरी, थाना न. - 411, निबन्धन कार्यालय वो जिला - मुजफ्फरपुर, अन्तर्गत दाखिल-खारीज वाद सं. 901/2005-06, 3128/2010-11 एवं 5712/2015-16.



खाता सं.	खेसरा सं.	रकबा ए. - डी.	चौहद्दी
798	1922	0 - 23	उत्तर - मुख्य सड़क दक्षिण - गीता देवी वो गणेश चौधरी
19 'क'	$\frac{3261}{3264}$	0 - 14	पूरब - मनोज कुमार चौधरी पश्चिम - राम शरण साह वगैरह
19 'क'	$\frac{3262}{3264}$	0 - 14	उत्तर - पंसारी बिल्डर्स / द्वितीय पक्ष दक्षिण - विश्वनाथ चौधरी पूरब - मनोज कुमार चौधरी पश्चिम - पंसारी बिल्डर्स / द्वितीय पक्ष

1) P. K. Choudhary

2) Manish Kumar

3) गीता देवी -

PANSARI BUILDERS AND CONTRACTORS PVT. LTD.

Director

हस्ताक्षर \ प्रथम पक्ष \

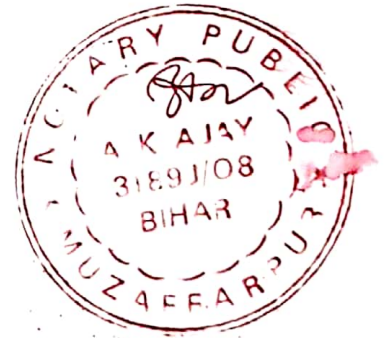
जमीन मालिक या भूस्वामी

साक्षीगण :

1. Anil Kumar
Flat No-401, Kankhela
Enclave, Sikanderpur,
Muzaffarpur

2. राम शरण साह

हस्ताक्षर \ डेवलपर / भवन निर्माता /
उन्नयनकर्ता \ विकासक \ द्वितीय पक्ष



Serial No. Date 12 FEB 2019

BEFORE ME

A. K. AJAY NOTARY PUBLIC
MUZAFFARPUR, BIHAR