

Serial No. 9214

Circle:-Mushahar (Town)

Book No. 1 Deed No. 8977

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

5000

पौच हजार रुपये

Rs. 5000

FIVE THOUSAND RUPEES

मृत्यमेव जयते

INDIA

बिहार

6898 +447 4011 0000-1
1111 0000-1 0000-1 0000-1

A 383412

2410 निम-८८ (मौ) सारीक मुद्रांक विवेकता

सिमा ३३० मि काय्दो दाते L No-295-96 म्बो न.

Serial No. 9214

10 FEB 1971

बिहार सरकार
जिला निर्बंधन कार्यालय,
मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 21/06/2017 को **Anil Kumar Pansari (Director)** द्वारा यह दस्तावेज निबन्धन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमें रू0 578900 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 21000 निबन्धन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य माया गया। जिन लेखकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया। उनके तथा उनके पहचानकर्ता कुं0 नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 8977 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिक्र सं0 130 के पृष्ठ सं0 307 से 323 तक, CD 20 में आज निबन्धित एवं कुल 17 पृष्ठों में संधारित किया गया।

दिनांक- 21/06/2017

टोकन नं. 9564/2017

निलेश कुमार
बन्धन पदाधिकारी

DEED OF DEVELOPMENT AGREEMENT

1 SWARN DURGA BUILDCON (P) LTD

बलान न० ३५६१७
बलान जॉया
जोना कुमर पाण्डेय

April 25 ~~1955~~ 8/11/55

Director

20/10/2020

41/9/10

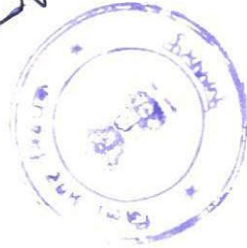
7. संज्ञा

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 21-06-2017 को निम्नलिखित / अग्रलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

(1) श्री रामचन्द्र प्रसाद साह, उम्र-76 वर्ष (2) श्री शंभु प्रसाद साह, उम्र-66 वर्ष दोनों पुत्र- स्व0 रामचलितर साह, (3)-श्री राजेश कुमार, उम्र-45 वर्ष (4) श्री दीनानाथ संदीप, उम्र-36 वर्ष दोनों पुत्र- श्री रामचन्द्र प्रसाद साह (5) श्री राकेश कुमार, उम्र-42 वर्ष (6) श्री रत्नेश कुमार, उम्र-41 वर्ष (7) रंजीत कुमार, उम्र-33 वर्ष तीनों पुत्र-श्री शंभु प्रसाद साह, निवासी - लक्ष्मी चौक ब्रह्मपुरा, देवेन्द्र वस्त्र निकेतन, एम.आई.टी. जिला-मुजफ्फरपुर, बिहार पिन-842003 जिन्हें आगे जमीन मालिकगण के नाम से संबोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुली होने अथवा हटायें जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्षगण कहा गया है।

एवं

मेसर्स स्वर्णदुर्गा बिल्डकॉन प्रा0 लि0, मोहल्ला-सिकन्दरपुर, पोस्ट-प्रधान डाकघर, थाना - नगर, जिला - मुजफ्फरपुर द्वारा निदेशक, श्री अनिल कुमार पंसारी, उम्र-57 वर्ष, पिता - स्व0 छगन लाल, निवासी - कौशलया इक्लेव, प्लेट नं0.401, निकट राणी सती मंदिर, सिकन्दरपुर, पोस्ट-प्रधान डाकघर, थाना-नगर, जिला-मुजफ्फरपुर, CIN No- U45200BR2004PTC011049 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 उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।



SWARN DURGA BUILDCON (P) LTD
Director
21/6/17

1. 1/4/25.0.413.3.21/5/17
2. 1/4/25.0.413.3.21/5/17
3. 1/4/25.0.413.3.21/5/17
4. 1/4/25.0.413.3.21/5/17
5. 1/4/25.0.413.3.21/5/17
6. 1/4/25.0.413.3.21/5/17
7. 1/4/25.0.413.3.21/5/17

संदर्भ

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन, प्रथम पक्षगण की खानदानी जमीन है जो फैमली एंजमेन्ट के माध्यम से उनके परिवारगणों में विभक्त हो गया। परिवार के मुखिया राम चलितर साह पुत्र कमशः रामचन्द्र प्रसाद साह वो शंभु प्रसाद साह को छोड़ स्वर्ग को वास कर गये। रामचन्द्र प्रसाद साह के दो पुत्र (1) राजेश कुमार, (2) दीननाथ संदीप और शंभु प्रसाद साह के तीन पुत्र कमशः (1) राकेश कुमार (2) रतनेश कुमार (3) रंजीत कुमार सभी उक्त जमीन मालिकगण अन्य खानदानी जायदादों के अलावा अनुसूचि भू-खण्ड पर शांतिपूर्वक दाखिल-काबिज रहते हुए जोत-आबाद करते आ रहे हैं। इस संदर्भ में यह उल्लेखनीय है कि लेख्य सम्पत्ति अनुसूचि 1 में वर्णित सम्पत्ति प्रथम पक्ष की खास हिस्से की सम्पत्ति है इस प्रकार प्रथम पक्ष अनुसूचि 1 में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण स्वत्व वो स्वामित्व के साथ अधिकृत है। जो मौजे ब्रह्मपुरा, थाना नं0-402, वार्ड नं0-2 (वक्ता टाउन सर्वे वार्ड नं0 1) में स्थित हैं जमीन के कागजात के अनुसार रकबा -3295 हेक्टेयर (35467 वर्गफिट) है जिसकी नापी करने के बाद भुमि-34103 वर्गफिट है खाता नं0-514, खेसरा नं0-967, वो जमाबंदी नं0-2905, बुक-52 है। जिसमे से 22880 वर्गफिट भूमि इस विलेख पत्र द्वारा निबंधन होता है।

यह कि विकासक को जमीन मालिकों ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से प्राक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष, या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्च तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिकगण का होगा।

यह कि उपयुक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची -1 की जमीन पर निजामत नगरपालिका/नगर निगम मुजफ्फरपुर या सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।



2. यह कि जमीन मालिकगण एवं द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त संपत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकगण को आश्वस्त किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकगण को क्षति नहीं पहुंचाएंगे और यह भी किया कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि प्रथम पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के 60 प्रतिशत हिस्से पर अवासीय बहु-मंजिला इमारत और 40 प्रतिशत हिस्से पर व्यवसायिक बहु-मंजिला इमारत की संरचना अपने खर्च से करेंगे।

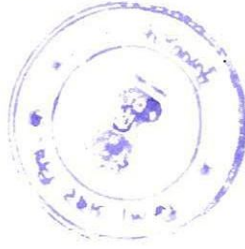
4. यह की जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता द्वारा यह तय किया गया कि निजामत नगरपालिका / नगर निगम मुजफ्फरपुर या सक्षम अधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीनमालिक का 50(पचास) प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र , मार्केट कम्पलेक्स पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि का होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दिर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया यह एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिकगण डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं कि डेवलपर जमीन मालिकगण से उक्त जमीन को उन्नत करने का



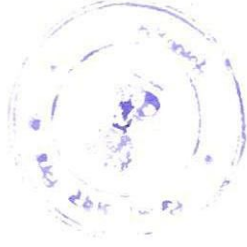
अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनाम के अनुसूची-2 में वर्णित हैं।

9. यह कि जमीन मालिकगण की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश (specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वस्तुकार (Architect) की नियुक्त करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिकगण इस पर भी सहमत हैं कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान निजामत नगरपालिका/नगर निगम मुजफ्फरपुर या सक्षम प्राधिकार को विकासक एवं जमीन मालिक के हस्ताक्षर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिकगण डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा निजामत नगरपालिका/नगर निगम मुजफ्फरपुर या सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृती के बाद दी जाएगी।

12. यह कि डेवलपर प्राकृतिक विपदा जो डेवलपर के शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारण से हो जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, को छोड़कर डेवलपर उक्त संपत्ति को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा में वर्णित है।



13. यह कि प्राकृतिक विपदा जो डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण की समय सीमा 4 वर्ष की होगी और उसके कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित निजामत नगरपालिका/नगर निगम मुजफ्फरपुर या सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। उपरोक्त समय सीमा के अन्दर कार्य पूरा न होने की स्थिति में विलम्ब के अवधि में 5 रु० प्रति वर्ग फिट प्रति महीना के दर से विकासक द्वारा जमीन मालिकगण को देय होगा। नक्शा पास होने के उपरान्त दोनों पक्ष निर्माणधीन बहुमंजिला इमारतों में अपना-अपना हिस्सा आपस में लिखित तौर पर बांट लेंगे।

14. यह कि जमीन मालिक सहमत और वचनबद्ध है कि बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्राधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के परिपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल 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।

15. यह कि द्वितीय पक्ष वचनबद्ध है कि वे इस इकरारनामा के निष्पादन के उपरान्त निजामत नगर पालिका मुजफ्फरपुर/अन्व सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति प्राप्त कर लेंगे, बशर्ते जमीन का पूरा कारगजात जैसे खतियान, केवाला का कागज, दाखिला-खारिज, अद्यतन रशीद एवं जमाबंदी संबंधी दस्तावेज जमीन मालिक द्वारा उपलब्ध करा दिया जाए।

16. यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर प्रत्येक तले पर जमीन मालिकगण को 50 (पचास) प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे, प्रत्येक कोटि के घरों/पलैटों, व्यवसायिक परिसर पर अर्थात् वे पलैट जो उक्त



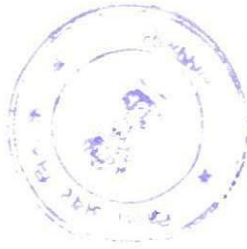
विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जिसमें डेवलपर या उनके नामित आनुपातिक रूप से उनको 50 (पचास) प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे। विकासक इकट्ठे/सम्मिलित तौर पर प्रथम पक्षगण को उक्त 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा सुपुर्द करेंगे एवं प्रथम पक्षगण आपसी सहमति/सहूलियत के आधार पर आपस में बंटवारा करेंगे इससे विकासक का कोई लेना देना नहीं होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपयुक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे और उसी अनुपात के कंटाओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में बदल जायेगा।

17. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 (पचास) प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारतों के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु फ्लैटों में "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिकगण और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

18- यह कि भू-स्वामी तथा डेवलपर यह एकरार करते हैं कि एक शोधन निधि (sinking fund) का सृजन होगा जिसका उद्देश्य निर्माण किए गए इमारत के उचित रख-रखाव के लिए होगा तथा उक्त फण्ड के सृजन के लिए भू-स्वामी अपने हिस्से की संपत्ति का दखल-कब्जा लेने के बाद उक्त शोधन निधि में भू-स्वामी तथा डेवलपर के बीच 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।

19. यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य Tenements के द्वारा जो निजामत नगरपालिका/ नगरनिगम मुजफ्फरपुर या सक्षम प्राधिकार से



स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिकगण डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, Deeds, Matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं—
(क) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

(ख) 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।

(ग) जमीन मालिकगण एवं विकासक अपने-अपने हिस्से का फ्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग स्पेश किसी भी खरीददार को पूर्ण रूप से बेच सकते हैं।

(घ) इमारत कॉम्प्लेक्स में फ्लैट Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट Tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(ङ) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 (पचास) प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीददारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(च) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे एवं अपने हिस्से के अनुसार उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसे करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य बसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(छ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारतों के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे निष्पात नगरपालिका/नगर निगम मुजफ्फरपुर या सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को गैर डेवलपर चाहे तो जमीन मालिकगण ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों

और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को निजामत नगरपालिका/नगर निगम मुजफ्फरपुर या सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत करने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

20. यह कि जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं-

- I. कि जमीन मालिकगण को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधिवाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या करने के लिए अधिकार है।
- II. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारों पर अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- III. कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर 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 मालिकगण के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिकगण किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है।
- V. कि जमीन मालिकगण के घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या आभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिकगण ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिकगण डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।
- 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



SWARN DURGA BUILDCON (P) LTD
Director 21/6/17

1. 21/6/17 2. 21/6/17 3. 21/6/17 4. 21/6/17 5. 21/6/17 6. 21/6/17 7. 21/6/17

नहीं हैं और अगर इसके पूर्व कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

VII. कि जमीन मालिकगण को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

21. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं।

22. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनो पक्ष के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कॉम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 (पचास) प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

23. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "मेसर्स स्वर्णदुर्गा बिल्डकॉन प्रा0 लि0" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिकगण का हिस्सा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, निजामत नगरपालिका / नगर निगम मुजफ्फरपुर या सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाबदेय होंगे।

24. डेवलपर पॉच प्लैट में एक ए.सी., एक फ्रिज, एक टी.वी., एक पलंग, फ्लोर में इटैलियन टाइल्स और मोडुलर किचन के साथ बनाकर जमीन मालिक को देंगे।

25. जमीन मालिकगण अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिकगण की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

26. डेवलपर निजामत नगरपालिका / नगर निगम मुजफ्फरपुर या सक्षम प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे।



और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिकगण को क्षतिपूर्ति करायेंगे

27. ईमारतों की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (civil) fire fighting system] बिजली, plumbing and sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल, पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे निजामत नगर पालिका / नगर निगम मुजफ्फरपुर या सक्षम प्राधिकार की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारतों की संरचना स्वयं अथवा अन्य या अपने सहयोगी / अनुषांगिक विकासक इकाई से कराने में जमीन मालिकगण को कोई आपत्ति न है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिकगण के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

29. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिकगण को इसके लिए जिम्मेदार नहीं माना जाएगा।

30. प्रस्तावित इमारत निजामत नगरपालिका / नगर निगम मुजफ्फरपुर या सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

31. उपरोक्त सभी बिन्दु (points/clauses) एक दूसरे को काटते (contradictory) नहीं है और अगर ऐसा हो तो उसे जमीन मालिक के पक्ष में पढ़ा जाएगा।

32. इस उन्नयन मनोबंधन के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानून खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।

33. इस मनोबंधन की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारतों में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिकगण को परम निर्मित क्षेत्र तथा गवाक्ष, सीढ़ीघर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह वाहन पार्किंग-स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर जमीन मालिकगण एवं डेवलपर का अधिकार होगा।



SWARN DURG BUILDCON (P) LTD
Director
21/6/17

6. Director's Office
21/6/17

1. 11/05/2017
2. 11/05/2017
3. 11/05/2017
4. 21/6/17
5. 21/6/17
6. 21/6/17
7. 21/6/17

अनुसूची-1

मवाजी 22880 वर्गफिट भूमि जो मोहल्ला ब्रहम्पुरा, थाना-ब्रहम्पुरा,

जिला मुजफ्फरपुर, अंचल- मुशहरी थाना संख्या-402, वार्ड नं० 2

(ववक्त टाउन सर्वे वार्ड नं० 1) में स्थित है एवं जिसका खाता

संख्या-514, खेसरा संख्या-967, नगर निगम होल्लिंग नं०-1379

है। भूमि आवासीय शाखा सड़क में है

चौहददी-

उत्तर- स्वयं प्रथम पक्ष एवं शाखा सड़क

दक्षिण- यमुना साह पिता- गंगा साह वगैरह

पूरब- ओम प्रकाश केदारनाथ वगैरह

पश्चिम- महादेव शर्मा वगैरह

मुल्य - 2,89,45,000 / - रू० है।



12

SWARN DURGA BUILDCON (P) LTD
Director 21/6/17

1. 11/11/2017 2. 11/11/2017 3. 11/11/2017 4. 11/11/2017 5. 11/11/2017 6. 11/11/2017

21/6/17

अनुसुची-2

सम्पूर्ण प्लैट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण-

ढांचा- आर.सी.सी. पाईलिंग भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर

डिजाईन के अनुसार।

Civil कार्य- प्रथम कोटि का सिमेंट, ईट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन- अन्दर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र में वालपुट्टी एवं

बाहर से वेदर कोट पेंट से पुती होगी।

दरवाजे- सखुआ चौखट/उच्च कोटि का प्लाई बोर्ड, 32 एम.

एम. मोटा फैंक्ट्री निर्मित फल्स डोर चैनल प्लैट का

मुख्य द्वार लकड़ी का

खिड़कियाँ- एल्युमिनियम की खिड़की।

फर्श- vitrified Tiles/Marbal Flooring.

शौचालय- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म

पानी का नल, Digital टाईल्स 7 की

उंचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान आई.

एस.आई ब्राण्ड का उपयोग होगा, किचेन एवं बाथरूम

का जमीन Vitrified tiles का होगा।

भंडार घर- निर्मित Wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी

के काम के लिए जगह हो।

कॉमन प्लेस- सीढ़ी पर ग्रेनाइड या टाईल्स।

पार्किंग- Anti skid tiles प्लोसिंग।

रसोई घर- ग्रेनाइट का कार्यकारी platform तथा स्टील का

सिंक, कार्यकारी platform से 24" उंचा रंगीन

Glazed टाईल्स।

बिजली व्यवस्था- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed

पी.वी.सी. conduit wiring, सभी मुख्य शयन कक्ष

में A.C. प्वाइंट।

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

गवाहान-

1. ~~X~~ गवाह नय कुमार सोम
सह शोमर - महेरा शा
बरामपुरा
PS Barampura
MUZ.
21/6/17

2. ~~X~~ Siddham Pansari
S/o Anil K. Pansari
Siddham Pansari, Muzaffarpur
21/06/17
3. Raj Chauran
S/o Rajesh Kumar
R.C. Filling Station,
Bairiga, Muzaffarpur
21/06/17

1. रामचन्द्र 50 हाट
21/6/17
2. सुबोध प्रसाद
21/6/17
3. राजेश कुमार
21/6/17
4. राकेश कुमार
21/6/17
5. राजेश कुमार
21/6/17
6. प्रवर्धन शर्मा
21/6/17
7. शजीत कुमार
21/6/17

प्रथम पक्षगण का हस्ताक्षर
SWARN DURGA BUILDCON (P) LTD

Anil K. Pansari
Director 21/6/17

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जमीन मालिक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एवं निर्देश एवं विकासक की सहमति पर प्रारूप तैयार किया।



नाम—	पैन नं०—	आधार नं०—	हस्ताक्षर—
रामचन्द्र प्रसाद साह	AEKPS8885H	797180584484	११/१०/२०१६
शंभु प्रसाद साह	✓ ACHPS0236J	866676581048	११/१०/२०१६
राजेश कुमार	AMGPK0491F	915461178626	११/१०/२०१६
दीनानाथ संदीप	ASEPS6005P	334582876975	११/१०/२०१६
राकेश कुमार	AJKPK1860D	644529070351	११/१०/२०१६
रतनेश कुमार	AKMPK4012G	300091213451	११/१०/२०१६
रंजीत कुमार	CLMPK5260M	723850219635	११/१०/२०१६

1A

Certified this deed by:- Muna Kumar L. 140.11/02
 at pinkratholi. Punjab. Note: Due to
 having two fingers in the left hand of the
 ex case no. 1. So thumb impression in left
 hand.

Date- 21-06-2017 50



District Registry Office, Muzaffarpur

Token Number 9564	Reg. Year 2017	Serial Number 9214	Deed Number 8977
-------------------	----------------	--------------------	------------------

Prestype	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented Anil Kumar Pansari By (Director)							
Sig.	Anil Kumar Pansari 21/6/17						
Claimant (Director)	Anil Kumar Pansari						
Sig.							
Executant Dinanath Sandeep							
Sig.	Dinanath Sandeep 21/06/2017						
Executant Rajesh Kumar							
Sig.	Rajesh Kumar 21-06-2017						
Executant Rakesh Kumar							
Sig.	Rakesh Kumar 21-06-2017						
Executant Ramchandra Pd. Sah							
Sig.	Ramchandra Pd. Sah 21-06-2017						
Executant Ranjeet Kumar							
Sig.	Ranjeet Kumar 21/06/2017						
Executant Ratnesh Kumar							
Sig.	Ratnesh Kumar 21.6.17						

SCORE Ver.4.0	Powered by IL&FS Technologies Ltd.	Biometric Captured By 1400sop012
---------------	------------------------------------	----------------------------------

Anil Kumar Pansari
21/6/17

District Registry Office, Muzaffarpur

Token Number 9564 Reg. Year 2017 Serial Number 9214 Deed Number 8977

Prestype Name
Executant Shambhu Pd. Sah

Sig. *Shambhu Pd. Sah*

20-6-17

Identified Jay Kumar

By *Jay Kumar*

Sig. *Shambhu Pd. Sah*

24/6/17



SCORE
Ver.4.0

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Biometric Captured By 1400sop012