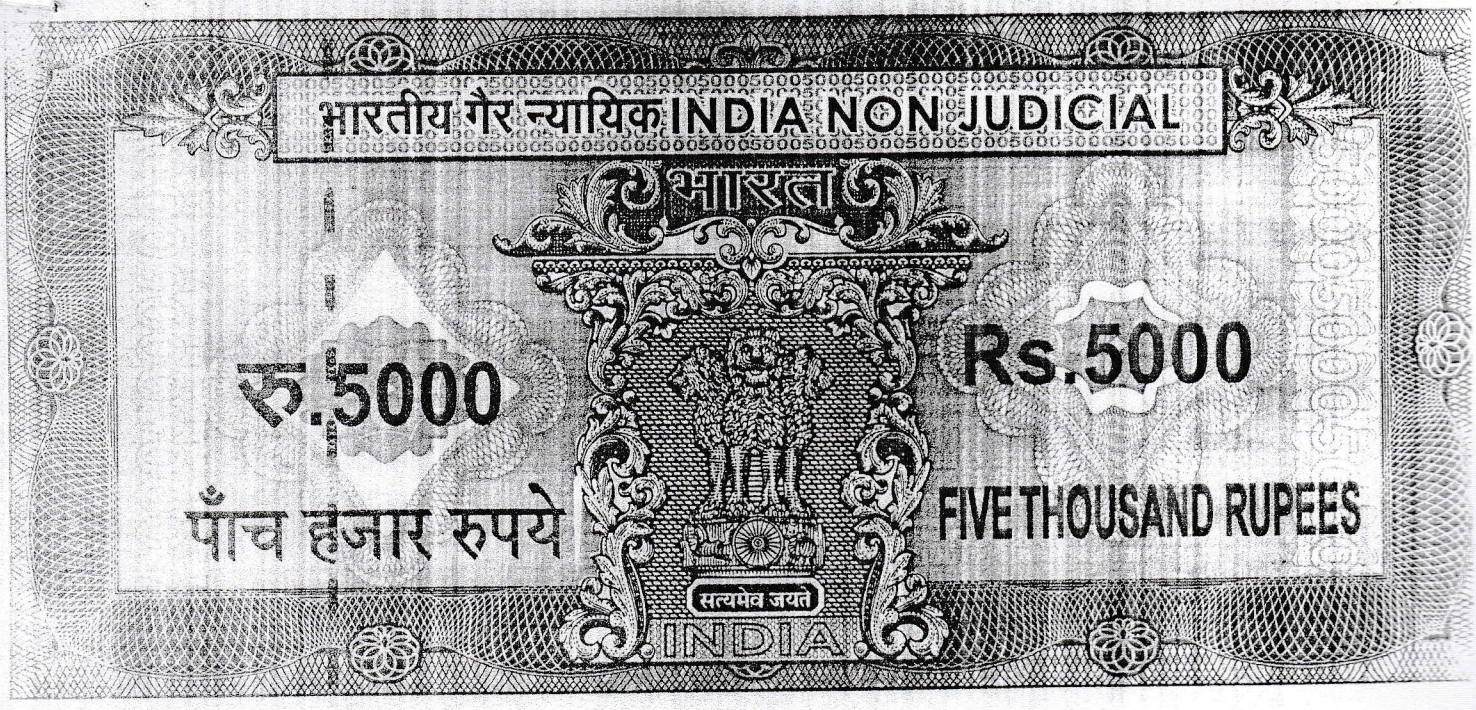
Serial No. 6318 Plate I

Book No. :- 1 Deed No. 6018



BIHAR

Serial No. 631 Deed No. 6018

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 06/03/2013 by Hemant Pd. Singh

A Stamp Duty of Rs. 229700/- and other Fees of Rs. 804/- has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, 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. 6018 in Book No. 1, Volume No. 130 on pages from 460 to 475 and has been preserved in total 16 pages in C.D. No. 20 / Year 2013

Date: 06/03/2013 Token No: 6537 /2013

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

SCANNED

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 06.03.2013 को श्री हेमन्त प्रसाद सिंह पिता का नाम स्व. बिन्देश्वर प्रसाद सिंह, निवासी- मैनपुरा, थाना- पाटलीपुत्रा, जिला- पटना, जिन्हें

Aditya Infracomp (P) Ltd.

आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (इसमें इनके उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

मेसर्स आदित्या इन्फ्राकाम्प प्रा. लि., (कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत, पंजीकरन संख्या- U45200BR2012PTC019389 कार्यालय- 8, आदित्य आर्केड, एक्जीविशन रोड, पटना द्वारा निदेशक ***श्री विजय कुमार अग्रवाल*** पिता का नाम स्व. द्वारका प्रसाद अग्रवाल, निवासी- द्वारका कुंज, रोड नं.-12, राजेन्द्र नगर, पटना, नागरिकता-भारतीय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक का महल्ला- आनन्दपुरी, मौजा- मैनपुरा, थाना- श्रीकृष्णापुरी, जिला-पटना के थाना नं.- 2, थाना कोड-227, तौजी बिहार सरकार, खाता नं. 159/195, प्लौट नं. 2374, एराजी 5325 वर्गफीट (पाँच हजार तीन सौ पच्चीस वर्गफीट) जो 12.22 डिसमिल के समतुल्य होता है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पत्ति भू-स्वामी के पितामह द्वारा स्वयं अर्जित संपति है। भू-स्वामी के पितामह बंगाली राय अपने एक मात्र पुत्र अम्बिका प्रसाद सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अम्बिका प्रसाद सिंह अपने एक मात्र पुत्र बिन्देश्वर प्रसाद सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अन्तराल में बिन्देश्वर प्रसाद सिंह भी अपने तीन पुत्र यथा अनन्त प्रसाद सिंह, जयन्त प्रसाद सिंह एवं हेमन्त प्रसाद सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता की मृत्यु के पश्चात यह तीनों भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार लेख्य संपति इस विलेख के भू-स्वामी के हिस्से में मिली। जिसपर भू-स्वामी निर्विवाद रुप से, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर जमाबंदी संख्या-10155/1 पर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह भू-स्वामी अपने परिवार के हित में, परिवार के कर्ता की हैसियत से लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का

Aditya Infracomp (P) Ltd.
Vijay Kumar
Managing Director

Hemant Prasad Singh
6/03/2013

करारनामा इत्यादि करने के लिए भू-स्वामी सक्षम हैं। यह कि जमीन मालिक के जमीन का वास्तविक क्षेत्रफल साढ़े चार कट्ठा अर्थात् 6124.5 वर्गफीट है जिसमें से उन्होंने दस फीट जमीन की पट्टी अपने पूरब में बीस फीट के नीजि रोड के लिए दिया है और बाकी दस फीट जमीन पूरब की तरफ के जमीन मालिकों ने दिया है। बीस फीट नीजि रोड के लिए अपने जमीन में से दस फीट छोड़ने के बाद उनके जमीन का क्षेत्रफल 5325 वर्गफीट है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची-I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-I की जमीन पर संबंधित प्राधिकार से प्रस्तावित (जी+3 या अधिक) भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर (जी+3 या अधिक) आवासीय इमारत की संरचना/निर्माण करेंगे।
3. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर निगम एवं संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन क्षेत्र (Saleable Area) में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में समानुपातिक रुप से होगा।
4. यह कि भवन निर्माता ने जमीन मालिक से भूमी स्वामित्व संबंधी दस्तावेजों की छाया प्रति प्राप्त कर अनुसूची-1 में वर्णित जमीन पर अधिकार कब्जा एवं स्वामित्व सत्यापित कर लिया है और तत्पश्चात यह उन्नयन मनोबंध कर रहे हैं।
5. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।
6. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धणों के साथ अंकित किया गया।
7. यह कि डेवेलपर ~~उक्त जमीन पर~~ बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation)

Aditya Infracomp (P) Ltd.
Vijay Kumar
06.03.13
Managing Director

Hemant Prasad Singh
06/03/2013

आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे।

8. इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर निगम एवं संबंधित प्राधिकार को भेजी जाएगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पटना नगर निगम और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को जमीन मालिक की ओर से जमा कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

10. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा तीन वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का एक वर्ष का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पटना नगर निगम एवं संबंधित प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। अगर इस अवधि के बाद अतिरिक्त विलम्ब होता है तो विकासकर्ता भू-स्वामी को मो. आठ रुपये प्रति वर्गफीट की दर से भू-स्वामी के हिस्से के निर्माणाधीन क्षेत्र के हिसाब से पेनल्टी अदा करेंगे।

11. यह कि इस उन्नयन मनोबंध के निष्पादन की तिथि से पाँच महीने के अन्दर ईमारत कम्पलेक्स का नक्शा संबंधित प्राधिकार के द्वारा नही होने की स्थिति में या उक्त तिथि से 18 (अठ्ठारह) महीने के अन्दर कार्य शुरु नहीं होने की स्थिति में भू-स्वामी को यह पूर्ण अधिकार होगा कि वह इस उन्नयन मनोबंध को बिना नोटिस के रद्द कर दें। बशर्ते कि उक्त विलम्ब जमीन मालिक की वजह से न हो और डेवलपर की उपेक्षा या ढ़ीलाई की वजह से हो।

12. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन

Aditya Infracomp (P) Ltd.
Managing Director

Hemant Prasad Singh
4/03/2013

करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र (Saleable Area) का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा। डेवलपर जमीन मालिक के हिस्से के निर्मित क्षेत्र का अधिपत्य अपने फ्लैट के क्रेताओं को अधिपत्य देने से पहले देंगे। ऐसा नहीं करने पर डेवलपर इस विलेख के क्रमांक-10 में वर्णित पेनल्टी जमीन मालिक को अदा करेंगे।

14. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक के जमीन'' पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा तथा फ्लैट एवं पार्किंग का निर्धारण नक्शा स्वीकृत होने के एक माह के अन्दर-अन्दर लिखित तौर पर संयुक्त विभजन घोषणा पत्र (Joint Declaration) का निष्पादन कर लेंगे। उक्त घोषणा पत्र के निष्पादन नहीं होने की परिस्थिति में डेवलपर निर्माणाधीन फ्लैट वगैरह नहीं बेच पायेंगे। तत्पश्चात दोनों पक्ष अपने-अपने हिस्से की संपति को बिक्री करने इत्यादि के स्वतंत्र होंगे। सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा सामुहिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

15. जमीन मालिक के 50 प्रतिशत हिस्से के फ्लैट, पार्किंग इत्यादि तय/चिन्हित करने के समय डेवलपर फ्लोर/तल्ला के हिसाब से ही विभाजन करेंगे। जैसे पहला तल्ला यदि डेवलपर

Aditya Infracomp (P) Ltd.
Vijay Kumar
06.03.13
Managing Director

Hemant Prasad Singh
6/03/2013

को मिला है तो दूसरा तल्ला जमीन मालिक को मिलेगा। अंत में यदि सिर्फ एक तल्ला ही बचता है तो ऐसी स्थिति में उस तल्ले के फ्लैट का 50-50 प्रतिशत के आधार पर विभाजन होगा।

16. भू-स्वामी एवं भवन निर्माता द्वारा दिनांक 6.03.2013 को एक स्मृति पत्र (MOU) निष्पादित किया गया है जो आगे भी प्रभावी होगा और उक्त स्मृति पत्र की शर्तो को इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के साथ ही प्रभाव माना जायेगा।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पटना नगर निगम और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. 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।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर,इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

D. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। यह कि इस विकास इकरारनामा के निबंधन के पश्चात

Aditya Infracomp (P) Ltd.
Managing Director

Hemant Prasad Singh
Adv. - 6/03/2013

विकासक उक्त जमीन से संबंधित सभी प्रकार के वाद-विवाद, केस-मुकदमों को स्वयं ही देखेंगे तथा उससे संबंधित कार्य को अंजाम देंगे।

E. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

G. 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।

H. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

I. यह कि रास्ते में या जमीन में किसी भी प्रकार का कोई विवाद होने की दशा में मध्यस्थता कराकर सुलह करने, सुलहनामा करने हेतु डेवलपर पुरी तरह से अधिकृत होंगे तथा उनके द्वारा किया गया कृत्य जमीन मालिक का किया हुआ माना जायेगा। उपरोक्त स्थिति में डवेलपर मध्यस्थता का आर्थिक भार स्वयं वहन करेंगे और जमीन मालिक के निर्मित क्षेत्र में 50 प्रतिशत हिस्से पर इसका कोई प्रभाव नही होगा।

यह कि लेख्य संपति पर बन रहे अपार्टमेन्ट का नक्शा पारित कराने हेतु सभी प्रकार के दस्तावेज पर बिल्डर जमीन मालिक की ओर से हस्ताक्षर करेंगे तथा इस विलेख के विकासक/बिल्डर इस विलेख के अतिरिक्त आस-पास की जमीन के लिए उसके जमीन मालिक से बात करेंगे तथा उसके लिए उन्नयन मनोबंधन करेंगे जिसपर भू-स्वामी को कोई आपत्ति नहीं होगी और उनके द्वारा मान्य होगी।

Aditya Infracomp (P) Ltd.
Vijay Kumar
06.03.13
Managing Director

Hemant Prasad Singh
47 - 6/03/2013

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइया पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना नगर निगम/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को पटना नगर निगम अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही 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 नही 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।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर ईमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठायेंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

Aditya Infracomp (P) Ltd.
Vijay Kumar
06.03.13
Managing Director

Hemant Prasad Singh.
dt. - 6/03/2013

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **''मेसर्स आदित्या इन्फ्राकाम्प प्रा. लि.,''** के नाम से करेंगे और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पटना नगर निगम एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है अथवा अनुज्ञा प्रदान करते है जो अपने हिस्से के फ्लैट इत्यादि बिक्री के निमित इकरारनामा 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 नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. पटना नगर निगम द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से एक वर्ष की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर इस विलेख के क्रमांक दस में दिये नियम का पालन करेंगे।

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

25. पारदर्शिता बनाये रखने हेतु विकासक अपने फ्लोर प्लान में प्रत्येक फ्लैट के निर्मित क्षेत्र एवं परम निर्मित क्षेत्र दोनों का वर्णन करेंगे।

26. भू-स्वामी को यह पूर्ण अधिकार होगा कि वह भवन

Aditya Infracomp (P) Ltd.
Managing Director

Hemant Prasad Singh
dt. 6/03/2013

निर्माता से कभी भी संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत नक्शे की मूल कॉपी मांग कर देख सकते हैं। यह भी कि वह निर्माण से संबंधित सारे ड्राईग और वर्किंग ड्राईग की मांग कर सकते हैं।

27. भू-स्वामी को यह पूर्ण अधिकार होगा कि उक्त ईमारत के निर्माण मे उपयोग की जाने वाली किसी भी सामान की गुणवत्ता जानने या परखने या सत्यापित करने हेतु विकासक से किसी सामान का बिल या संबंधित दस्तावेज की मांग कर देख सकता है। भू-स्वामी को यह भी अधिकार होगा कि वह ईमारत के निर्माण के दौरान कभी भी निर्माण का निरीक्षण कर, यदि कमियाँ नजर आती है तो वह विकासक को इन कमियों को दूर करने के निर्देश इस उन्नयन मनोबंध के अन्तर्गत दे सकता है।

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

29. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), Fire Fighting System, बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे पटना नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

30. प्रस्तावित इमारत नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यो के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत हैं क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत हैं।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला-आनन्दपुरी, मौजा-मैनपुरा, थाना-श्रीकृष्णापुरी, जिला-पटना के थाना नं.- 2, थाना कोड-227, तौजी बिहार सरकार, खाता नं. 159/195, प्लौट नं. 2374, एराजी 5325 वर्गफीट (पाँच हजार तीन सौ पच्चीस वर्गफीट) जो 12.22 डिसमिल के समतुल्य होता है। लेख्य संपत्ति जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

Aditya Infracomp (P) Ltd.
Managing Director

Hemant Prasad Singh
4/03/2013

चौहद्दी

उत्तर :- अनन्त प्रसाद सिंह

दक्षिण :- बृज बिहारी सिंह

पूरब :- बीस फीट चौड़ा नीज सहायक सड़क जिसमें से जमीन मालिक ने अपनी जमीन में से 10 फीट दिया है।

पश्चिम :- पार्ट प्लौट नं.-2373

उक्त भूमी का प्रचलित बाजार एम.भी.आर. के अनुसार मूल्य मो. *1,03,93,000/-* (एक करोड़ तीन लाख तिरानवे हजार) रुपये होता है।

10 प्रतिशत- 10,39,300/- (दस लाख उनचालीस हजार तीन सौ) रुपये

अर्थात दस प्रतिशत बढ़ोत्तरी के पश्चात उक्त भूमि का बाजार मूल्य मो. *1,14,33,000/-* (एक करोड़ चौदह लाख तैंतीस हजार) रुपये होता है।

अनुसूची II

संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- नगर निगम द्वारा स्वीकृत भूकम्प प्रतिरोधक आर. सी.सी. फ्रेम ढांचा नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार।

civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- सभी दीवारें तथा भीतरी छत प्लास्टर, अन्दर की तरफ पुट्टी एवं रंग एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होंगी और उसके बाद वेदर कोट पेन्ट होगा।

दरवाजे :- दरवाजें का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला 32एम.एम वाटर प्रुफ प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा।

खिड़कियाँ :- लकड़ी या अल्युमिनियम फ्रेम सीसा के साथ।

फर्श :- मार्बल अथवा विट्रीफाईड टाईल्स (सोमानी/ओरियन्ट/ओरेभा या समकक्ष)

शौचालय :- शौचालय में गर्म पानी का नल glazed टाइल्स 7'' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन संगमरमर का हेगा।

भंड़ार घर :- निर्मित wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

रसोई घर :- हरे संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

Aditya Infracomp (P) Ltd.
Vijay Kumar
06.03.13
Managing Director

Hemant Prasad Singh
dt. 6/03/2013

बिजली व्यवस्था:-	मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट modular switch or & Showket. Havels/ Phinolex wire, Electric Panel on ground floor with adequate M.C.V., Automatic change over for generator line to each Flat.
Power Backup	Kirlosker/Mahendra or branded silent generator. Power Backup for Lift, Water motor and Common area alongwith five hundred watts backup in each Flat.
Lift	6 (Six) Passangers lift in each block (Kone/ Johnson/Ottis or equivalent)
Intercom.	One set in each Flat
Water supply :	4' boring with summersable pump in each Block/ Building.

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है जो कि भू-स्वामी के स्वीकृति द्वारा किया जा सकेगा।

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

1. Hemant Prasad Singh
S/o Late Brindeshwar Pd. Singh
R/o Mohalla - Manipura
P.S - Patliputra
Distt - Patna-1

Hemant Prasad Singh
dtd- 6/03/2013

प्रथम पक्ष जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2. Nand Kishore Singh
S/o Sri Birendra Singh
Add:- M69 Niwas, Transport Nagar
Jet No. 1, Pahari, Patna.

Aditya Infracomp (P) Ltd.
Vijay Kumar
06.03.13
Managing Director

द्वितीय पक्ष विकासक का हस्ताक्षर

प्रारुप तैयार किया

मुद्रित किया:-
J Ahmad
(जावेद अहमद)

06/3/13
06/3/13
RN 039/91

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. 229700/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 225504/-

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	250	J1	0	K2	0	Na	54
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	304

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 804

Registering Officer
Patna

Date: 06/03/2013

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 06th March 2013 by Hemant Pd. Singh S/O-Late Bindeshwar Prasad by profession Others. Status - Executant

Hemant Prasad Singh.

Signature/L.T.I. of Presentant 6/03/13 **Date:06/03/2013**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Nand Kishore Singh' age '28' Sex 'M', 'S/O-Shri Birendra Singh', resident of 'Maa Niwas, Transport Nagar, Get No.-1, Pahari, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 06/03/2013

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 130 on pages on 460 -475 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-20 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 06/03/2013

Token No. : 6537 **Year : 2013 S.No. : 6318** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 6018**