Serial No. 3210 Deed No. 3776

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

This document was presented for registration on **27/03/2017** by **Laxman Rai**
A stamp duty of Rs. **319200**/- 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. **3776** in Book No. **1**, Volume No. **70** on pages from **282** to **295** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **11** / Year **2017**

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

Date: 03/04/2017 Token No: 3406 /2017

उन्नयन मनोबंध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यंहं डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 27/3/2017 को

१. श्री प्रभुदयाल राय, एवं २. श्री लक्ष्मण राय दोनों के पिता श्री मोहन राय दोनो का पता मठियापुर, पोस्ट- जमसौत, थाना-शाहपुर, जिला- पटना, पिन कोड-801105, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे जमीन मालिकों के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगें। जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

नेक्सजन ड्रीम होम्स प्रा० लि० जिसका ऑफिस ग्राउण्ड फ्लोर, राज कमल पैलेश, सुर्य विहार कॉलोनी, रामजयपाल नगर, बेली रोड, दानापुर, पटना द्वारा डाइरेक्टर श्री राजीव रंजन सिंह, **(Rajeev Ranjan Singh)**

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director

पिता- श्री कमलेश्वर सिंह, भारतीय नागरिक जिन्हें आगे डेवलपर /विकासक के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादिक सम्मलित है। जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित किया जाता है।

यह कि जमीन जिसका मौजा-जमसौत के सहायक सड़क पर स्थित है, जिसका सब रजिस्ट्री दानापुर वो जिला- पटना हाल थाना-शाहपुर, मवाजी 42(बेयालिस) डिसमिल यानि कि 18305.45 वर्गफीट यानि कि 13 कट्ठा 9 धूर, (Approx) जिसका थाना नं०-30, खाता नं०- 06, 186 एवं 161 जिसका सर्वे प्लौट नं०- 2235 (पार्ट), 2263 (पार्ट) एवं 2262 (पार्ट) का अंश, अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना एवं सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर हैं पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जा में चले आ रहे है, जिसका पूर्ण विवरण विलेख की अनुसूची -I में वर्णित है, जो इस विलेख का भाग है, यह जमीन मालिकों की माता रामदेई देवी पिता-श्री मोहन राम की खरीदगी सम्पत्ति है। जिसका डीड नं0-3624 दिनांक-11.07.1980 है। जिसका रजिस्टर्ड कार्यालय पटना है एवं इनकी मृत्यु के पश्चात इनके तीन पुत्र 1. श्री प्रभुदयाल राय, 2. विजय कुमार राय एवं 3. श्री लक्ष्मण राय आपस में खानगी बॅटवारा के द्वारा अलग हो गये जिसका दिनांक-15.01.2007 है एवं अपने-अपने नामों से जमाबन्दी नं0 एवं रसीद 2010-11एवं 2015-16 तक बिहार सरकार के द्वारा कटता चला आ रहा है। यह कि इस विलेख के अनुसुचि -1 में वर्णित सम्पति पर जमीन मालिकों जमीन को दखलकर, पूर्ण स्वामियो के रूप में किसी प्रकार का करारनामा एवं लेख्य सम्पति का अन्तरण के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है। यह कि श्री प्रभुदयाल राय का जमाबन्दी नं0-3197 है एवं इसका रसीद 2010-11 तक कटा हुआ है एवं श्री लक्ष्मण राय का जमाबन्दी नं0-3198 है जिसका रसीद 2015-16 तक कटा हुआ है। यह कि श्री प्रभुदयाल राय एवं लक्ष्मण राय ही विकासक के साथ विकास एकरारनामा कर रहे है।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसुची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जाए।

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
CMD

(1) यह कि द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) ने प्रथम पक्ष (जमीन मालिकों) की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर सक्षम पदाधिकारी से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐंगे।

(2) यह कि जमीन मालिकों और 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 जमीन को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और साथ ही जमीन मालिकों ने आश्वासन दिया था आश्वस्त किया है कि उक्त जमीन किसी भी तरह के विवाद से परे रहे तो किसी भी व्यक्ति का दावा/विवाद हुआ तो वह जमीन मालिकों के हिस्से के फ्लैट को बेच का क्षतिपूर्ति किया जायेगा एवं उक्त जमीन का उन्नयन करने में किसी भी तरह से डेवलपर को क्षति नहीं पहूँचायेंगे और साथ ही यह भी कि वे डेवलपर को किसी दुसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ती करेंगे।

यह कि डेवलपर/ द्वितीय पक्ष को जमीन मालिकों द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसुचि-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत का नाम **"न्यासा प्रभु लक्ष्मण हाईटस"** बनाना स्वीकार किये हैं।

i) यह कि अनुसूचि 1 में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) ईमारत का निर्माण करेगें जिसमें से 50% फ्लैट जमीन मालिकों को देगें और शेष 50% हिस्सा विकासक यानी नेक्सजन ड्रीम होम्स प्रा0 लि0 का होगा। तथा दोनों पक्ष Allotment के बाद अपने -अपने हिस्सो का फ्लैट Mortgage या Sale या एग्रीमेन्ट कर सकते है।

ii) यह कि उभय पक्ष के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपरों द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किये गये एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।

iii) यह कि जमीन मालिकों डेवलपर को अनुसुची-I में वर्णित जमीन पर भवन निर्माण करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिकों से उक्त जमीन को विकसित/निर्माण करने का अधिकार स्वीकार करते हैं।

iv) यह कि जमीन मालिकों की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पेलेक्स का नक़्शा, स्वरूप और

सही प्रभु दयाल शाह
का सही अक्षर जीत सिंह
27/3/2017

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director
27/3/17

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
CMD

अवर निबंधन पदाधिकारी
सत्यमेव जयते

elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च और architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया गया और वहन किया जायेगा।

v) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन की तिथि से जमीन मालिकों डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों अभियंताओं एवं मजदुरों को उक्त जमीन पर प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य करा सकें।

vi) यह कि भवन निर्माण की समय सीमा चार वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण नहीं होने पर छः माह की अवधि का विस्तार होगा यानि चार साल छः माह की अवधि की गणना सक्षम पदाधिकारी द्वारा रीजर्व्ड एग्रीमेन्ट की तिथि से गिनी जायेगी अगर कोई प्राकृतिक विपदा या अन्य कोई कारण जो डेवलपर के नियंत्रण के बाहर होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित होने पर उपरोक्त समय सीमा दोनों पक्षों की सहमति से बढ़ाई जायेगी।

vii) यह कि जमीन मालिकों उपरोक्त सम्पति को खाली अवस्था में विकासंक को देंगें ।

viii) यह कि दोनों पक्ष सहमत हैं और बचनबद्ध है कि वे बिहार अर्पाटमेन्ट स्वामित्व अधिनियम एक्ट 2006/2015 (with all amendment till date of agreement) की प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/ संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने निर्धारित हिस्से के अनुरूप फ्लैट, दुकान एवं पार्किंग तथा इसी अनुपात में जमीन के निरपेक्ष 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 के नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से शेयर डिविजन के बाद के बने फ्लैट पर विक्रय के लिए एकरारनामा करने के लिए

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
CMD

स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिको के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

ix) यह कि जमीन मालिकों डेभलपर को शांतिपूर्वक काम करने का अधिकार देते है और योजना बनाने का तथा उक्त ईमारत का निर्माण करने तथा अपने हिस्से के फ्लैट की बिक्री रजिस्ट्री कार्य करने का अधिकार देते है।

x) यह कि डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे अपने खर्च पर उस पर इमारत/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिकों डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत है।

A) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिकों के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानुनी कदमों वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B) इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदुर तथा अन्य लोगों को नियुक्त करना।

C) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा तथा अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परिमिट के लिए आवेदन विकासक (डेवलपर) अपने खर्च पर करेगें।

D) किसी भी याचिका (writ) इस नोटिस या अन्य कानुनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिकों की ओर से न्यायालय में किसी न्यायायिक पदाधिकारी, Tribunal इम या अन्य के समक्ष उपस्थित होना, साथ ही किसी न्यायालय, सरकारी अधिकारी या Tribunal के समझ उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director
27/03/17

सही पुरु दयाल राय
का सही अंगूठा निशान
27/3/2017

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.

अवर निबंधक

करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना, सभी कार्य करने का अधिकार जमीन मालिकों डेवलपर को दिया तथा ये सभी कार्य डेवलपर अपने खर्च पर करेंगें

E) जैसे कहा जा चुका हैं, उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों से विलेख को शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने निर्मित हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

G) जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे उपर वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

H) जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवलपरों चाहें तो जमीन मालिकों ऐसे भी योजनाओं, विशिष्टयों, घोषणाओं, शपथ पत्रों और अन्य कानुनी अथवा statutory कागजातों को सक्षम पदाधिकारी या अन्य अधिकारियों से स्वीकृति कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

यह कि जमीन मालिकों घोषणा करते हैं कि :-

(i) यह कि जमीन मालिकों को उक्त जमीन अथवा उसके किसी भी अंश से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियायना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नहीं हुई है और इन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार हैं तथा जमीन पूर्ण बिक्री योग्य है।

(ii) यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी,

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
CMD

राजस्व अधिकारी, या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों या सक्षम न्यायालय द्वारा नहीं है।

(iii) यह 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 उसका पूरा खर्च बैंक दर पर सुद के साथ जमीन मालिकों से वसुल करने का अधिकार होगा। यदि किसी प्रकार का विवाद बकाया जमीन पर हुआ तो उसका भुगतान जमीन मालिकों के हिस्से को बेचकर किया जायेगा।

(iv) यह कि जमीन मालिकों के अलावा उक्त जमीन पर किसी का काई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिकों किसी बेनामी जमीन मालिकों के बेनामीदार नहीं है। अगर उस जमीन पर जमीन मालिको का कोई हिस्सेदार सामने आकर दावा करता है तो वैसी परिस्थिति में डेवलपर का हिस्सा किसी भी स्थिति में प्रभावित नहीं होगा।

(v) यह कि जमीन मालिकों ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार अवरोध नहीं है और अगर उस पर कोई झुठा दावा करता है तो जमीन मालिकों ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देकर उसे निपटायेंगे।

(vi) यह कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चला रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के निष्पादन की तिथि तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व को कोई टैक्स या शुल्क बकाया पाया जाता है तो जमीन मालिकों उसका भुगतान खुद करेंगे।

(vii) यह कि जमीन मालिकों को उन्नयनकृत सम्पति विकासकर्ता के खर्च पर निर्मित भवन में अपने -अपने हिस्सो को बेचने, अथवा निबटाने करने का अधिकार होगा।

(viii) यह कि जमीन मालिकों डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सुपुर्द कर देगें। ताकि डेवलपरों आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director
27/3/17

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
CMD

अवर निबंधक

पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के(Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में जमीन मालिकों और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करेगें। तथा विकासक (डेवलपर) अपने-अपने हिस्से वाले फ्लैट को बेंच सकेगें।

(ix) यह उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्ष इस बात पर सहमति है कि डेवलपर इमारत कम्पेलेक्श में निर्मित क्षेत्र का अपना हिस्सा बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपरों उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र है।

(x) जमीन मालिक अपनी सहमति और बचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिकों की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो डेवलपरों अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादी का निष्पादन करेंगे।

(xi) इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी खर्च, खुल्क, कानुनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है। डेवलपर के द्वारा वहन किया जायेगा।

(xii) यह कि डेवलपर द्वारा जमीन मालिकों के स्वत्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि को अपने पास हिफाजत से रखेंगे और आवश्यकतानुसार सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष मूल कागजात निरीक्षण के लिए जमीन मालिक, डेवलपर को देगें।

(xiii) यह कि जमीन मालिकों इस विलेख के निष्पादन के तिथि के दस दिनों के अन्दर जमीन का कब्जा दे देंगे तथा उस तिथि तक का सारा कर या शुल्क सम्बन्धित विभाग में जमीन मालिकों करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर पर होगी।

(xiv) यह कि जमीन मालिकों को उनका हिस्सा तैयार फ्लैट का कब्जा प्राप्त होने के बाद सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director
27/3/2017

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
CMD

धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेगें तथा डेवलपरों भीं अपने हिस्से का भुगतान खुद या उनके धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेंगे।

(xv) यह कि डेवलपर आवश्यकतानुसार निर्मित भवन में कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाईटी/ एसोसिएसन / बॉडी कॉरपोरेट का गठन उस भवन के धारको के साथ करेंगे जिसका सदस्य जमीन मालिकों या उनके नामित, सर्वेन्ट, एजेन्ट, लाईसेंसी, किरायेदार इत्यादी होंगे उस organization के नियम कानुन से बंधे रहेंगे तथा उस भवन के रख-रखाव एवं अन्य सुविधाओं को जारी रखने के लिए उस organization द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करेंगे।

(xvi) यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत है कि अगर पटना नगर निगम / दानापुर नगर परिषद द्वारा उस क्षेत्र के विकास के आधार पर जहाँ भवन स्थित है कोई कर लगाया जाता हैं तो जमीन मालिकों एवं डेवलपर दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xvii) यह कि कोई भी आपसी विवाद इस विलेख के पक्षों के बीच लिखे शर्तो को लेकर होता है तो दोनों पक्ष उस विवाद को आपसी समझौता कर निपटारा कर लेगें।

(xviii) यह कि इस विलेख का मुल प्रति डेवलपर के पास रहेगा तथा सच्ची प्रतिलिपि जमीन मालिकों के पास रहेगा तथा दोनों प्रतियों को समय, सही एवं एक -दुसरे के अनुरूप माना जायेगा।

(xix) यह कि इस उन्नयन मनोबंध (Development Agreement) को दोंनों पक्षो ने पढ़कर, पढ़वाकर, सोच समझकर अपनी पूर्ण मानसिक स्वस्थता में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष अपना-अपना हस्ताक्षर बना दिया ताकि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

(xx) यह कि भविष्य में सक्षम पदाधिकारी के नियमानूसार भवन निर्माण विस्तार की अनुमति मिलती है तो यह निर्माण नेक्सजेन ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड और जमीन मालिकों के बीच में 50% बिल्डर के

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director
27/12/17

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधक

हिस्से में एवं 50% जमीन मालिकों के हिस्से में के रूप में विभाजित होगा।

(xxi) जमीन मालिकों एवं विकासकर्ता के आपसी समझौता एवं एकरारनांमा के अनुसार 50% (जमीन मालिक) 50% (विकासक) हिस्सेदार रहेगें। विकासकर्ता स्वीकार करते हैं कि भवन निर्माण में आने वाले सभी खर्च नेक्सजन ड्रीम होम्स प्रा0 लि0 की ओर से किया जाएगा न कि जमीन मालिकों द्वारा तथा भविष्य में आने वाले खर्च का व्यौरा आयकर विभाग एवं अन्य बिहार सरकार द्वारा मांग किये जाने पर विकासकर्ता द्वारा किए गए खर्च का लेखा प्रस्तुत करने के लिए वाध्य होगे न की जमीन मालिक।

(xxii) यह कि डेवलपर / निर्माणकर्ता सरकार द्वारा निर्देशित नियमानुसार भवन निर्माण के शर्त के अनुरूप ही नक्शा बनाना और पास कराने के उपरान्त ही भवन निर्माण का कार्य करेगें। यदि भवन निर्माण के दौरान बीच में यदि सरकारी अथवा विभागीय आदेश के विरूद्व निर्माण में रोक लगती है तो इसकी सारी जबाबदेही निर्माणकर्ता / विकासक की होगी और जमीन मालिकों निर्माणकर्ता पर हर्जाना / जुर्माना / ब्याज सहित लेने के हकदार होगें। जो न्यायालय के बाहर अथवा अन्दर या सरकार के समक्ष गुहार लगाया जा सकंता है।

(xxiii) यह कि निर्माणकर्ता / विकासक भवन निर्माण कार्य आधा-अधुरा नहीं छोड़ेगे। पुरा करने के पश्चात ससमय एकरारनामा के अनुरूप जमीन मालिकों को Hand over की प्रक्रिया को पुरी की जायेगी।

(xxiv) यह कि प्रथम पक्ष अनुसूची -1 में दर्शाये गये जमीन पर 42 डिसमिल लगभग पर डेवलपर/विकासक एवं आर्टिकेट द्वारा नियमत: भवन निर्माण का आश्वासन किया है। यदि विधि-विरूद्व निर्माण करने की स्थिति में नेक्सजन होम्स प्रा0 लि0 एवं अन्य लोगों की जबाबदेही होगी न कि जमीन मालिकों की।

(xxv) यह कि भवन निर्माण में उच्च कोटि का सामान इत्यादि लगाने का जिक्र Specification को स्पष्ट रूप से दर्शाना आवश्यक होगा।

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director
27/12/17

सही पुरुषोत्तम प्रसाद सिंह
वा श्री मनोरंजन सिंह
27/12/2017

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
CMD

(xxvi) यह कि प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) एवं द्वितीय पक्ष विकासक के बीच कुल जमीन की मापी होगी जो उचित मापी होगी वही जमीन की उचित मापी मानी जायेगी।

डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत की जमीन का विवरण

परती जमीन जिसका मौजा-जमसौत के सहायक सड़क पर स्थित है, जिसका सब रजिस्ट्री दानापुर वो जिला- पटना हाल थाना-शाहपुर, मवाजी 42(बेयालिस) डिसमिल यानि कि 18305.45 वर्गफीट यानि कि 13 कट्ठा 9 धूर, (Approx) जिसका थाना नं०-30, खाता नं०- 06, 186 एवं 161 जिसका सर्वे प्लौट नं०- 2235 (पार्ट), 2263 (पार्ट) एवं 2262 (पार्ट) का अंश, अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना एवं सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर हैं। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर- विजय राय
दक्षिण-जे0 डी0 गोयंका स्कूल
पूरब - सहायक रास्ता
पश्चिम -कॉपरेटिव का जमीन

कुल जमीन 42 डिसमिल जिसका कुल मुल्य -1,59,60,000/- है। जिसका सरकारी मुल्य 3,80,000/- प्रति डिसमिल है। जिसका थाना कोड-151 जोन -II है।

गवाहन :-

1. श्री अमरजीत सिंह
पिता - श्री रजधारी सिंह
वार्ड नं०-1 विवेकानंद कालोनी
मनेन्द्रगढ़, कोरिया (छ.ग.)
27/3/2017

2. Pintu Kumar
S/o - Laxman Yadav
Mathiyabur Jamsota
Danapur Cutt Patna
27.03.2017

सही प्रभु दयाल राय
वा श्री अमरजीत सिंह
27/3/2017

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
(जमीन मालिकों)

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director
27/3/17

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
(विकासक/डेवलपर)

प्रभु दयाल राय
S/o - विरेन्द्र राय
R/o - संजीव राय
मकान पटना
दानापुर पटना

दस्तावेज जाच
27/3/17

हस्ताक्ष

अवर निबंधन पदाधिकारी
सत्यमेव जयते
दानापुर (पटना)

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.

परिशिष्ठ

1.	फाउन्डेशन	–	आर0 सी0 सी0 पाईलिंग, भुकंप अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईनर के अनुसार।
2.	स्ट्रक्चर	–	आर0 सी0 सी0 फ्रेम स्ट्रक्चर।
3.	सिविल वर्क	–	ईट वर्क सिमेन्ट मोर्टार के साथ ।
4.	छत	–	आर0 सी0 सी0 ।
5.	फर्श	–	मार्वल/ भीटरी फाईड
6.	प्लास्टर	–	सिमेंट मोर्टार एवं सिलिंग ।
7.	दरवाजा	–	लकड़ी का चौखर, मौटा फैक्ट्री से निर्मित फ्लस डोर पैनल ।
8.	खिड़की	–	लकड़ी की खिड़की/ अल्युमुनियम की खिड़की
9.	रसोई घर	–	बलैक ग्रेनाइट का वर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिंक, आई0एस0आई तथा दिवाल में वर्किंग प्लेटफार्म। गलेज्ड टाईल्स के साथ।
10.	बाथरूम	–	दीवार में 7' फीट गलेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल फ्लोरिंग के साथ
11.	विद्युत वायरिंग	–	कौन्सिल पी0 वी0 सी0 वायरिंग सहित एसटैन्डर्ड क्वालिटी आई.एस.आई. निर्मित का फिटिंग एंकर स्वीच के साथ। (आई.एस.आई.मार्क)
12.	दीवाल फिनिसिंग	–	पी0ओ0पी0 डिस्टेम्पर के साथ।
13.	सिवेज	–	सिवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
14.	जेनरेटर	–	जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ-साथ पूरे फ्लैटों के लिए अतिरिक्त खर्च पर।
15	इन्टरकॉम	–	सभी फ्लैटों में एक प्वाईट होगा, अतिरिक्त खर्च पर अन्य प्वाइंट होगा।
16.	कॉमन प्लेस	–	सीढ़ी पर मार्वल।
17.	पार्किंग	–	सिमेंट फ्लोरिंग/ मौजेक टाईल्स
18	लिफ्ट-		अच्छा क्वालिटी का (आई0एस0आई0 मार्का)
19.	अग्निशमन यंत्र:-		अच्छा क्वालिटी का आई.एस.आई. मार्का
20.	ओभरहेड, वाटर टैंक	–	आई.एस.आई मार्का

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.

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. 319200/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 339700/-

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

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

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

Registering Officer
Danapur

Date: 27/03/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Monday, 27th March 2017 by Laxman Rai Mohan Rai by profession Others. Status - Executant

27/3/2017

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:27/03/2017**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amar Jeet Singh' age '45' Sex 'M', 'Rajandhari Singh', resident of 'Ward No 13,vivekanand Colony,chhatisgarh'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 27/03/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 70 on page no. 282 to 295 for the year 2 and stored in CD Volume No. 11 , year 2017. The document no. is printed on the front Page of the document.

निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना) बिहार सरकार

SCANNED

By Checked By

Token No. : 3406 Year : 2017 S.No. : 3776 SCORE Ver.4.1

Deed Registration No. 01

Date : 03/04/2017

Dan

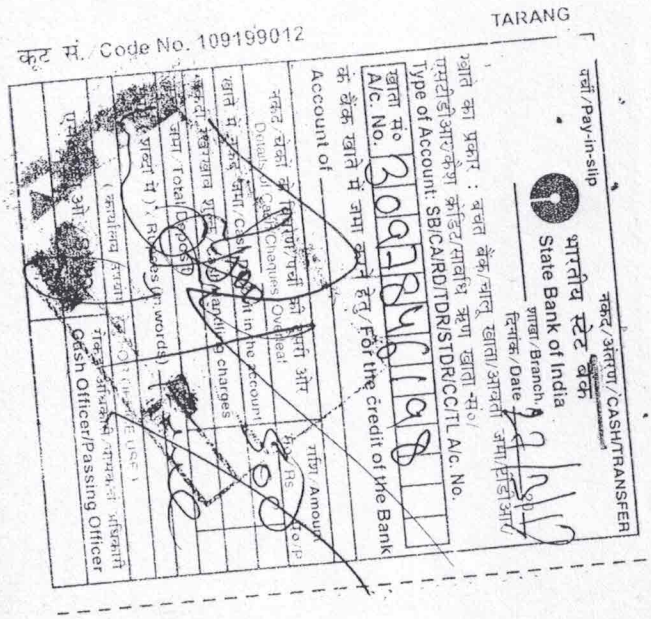
SCORE 4.1

DEED NO: 3776

3/27/2

Navgiven Dream Homes Pvt. Ltd.

CMD



बिहार सरकार

E-CHALLAN

Government of Bihar

BTC-4

Valid Upto	:	11/04/2017	Date	:	27/03/2017 10:02:25 AM
GRN	:	BHR201703006948M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	01/04/2016
Office Name	:	Danapur	To	:	31/03/2017
Financial Year	:	2016-2017			
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT-HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	319200.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Three Lac Thirty Nine Thousand Two Hundred Only	339200.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	NEXGEN DREAM HOMES PVT LTD
Address	:	Raj Kamal Palace, Suraj Vihar Colony, Ramjaipal Nagar, Bailey Road, P.S.-Rupaspur, District-Patna

PAYMENT DETAIL

BANK Name	:	SBI
Branch	:	

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN		REF No	CP79804143
Date & Time	:	27/03/2017 10:02:25 AM	
Scroll No & Date	:		

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.

CMD

भारत सरकार
Government of India



अमरजीत सिंह
Amarjeet Singh
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1968
पुरुष / Male

9875 4368 6506

आधार - आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता: S/O: रजनधारी सिंह, वॉर्ड न 13, विवेकानंद कॉलोनी, मनेन्द्रगढ़, मनेन्द्रगढ़, कोरिया, छत्तीसगढ़, 497442

Address: S/O: Rajandhari Singh, ward no 13, VIVEIKANAND COLONY, Manendragarh, Manendragarh, Koriya, Chhattisgarh, 497442

9875 4368 6506

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

Amarjeet Singh
27/3/2017
पहचान कर्ता

अवर निबंधन कार्यालय
धनापुर (छत्तीसगढ़)

Navgen Dream Homes Pvt. Ltd.
CMD