Serial No. 3074 Deed No. 2990

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

This document was presented for registration on **25/03/2017** by **Vishwajeet Kumar Sinha**
A stamp duty of Rs. **629000**/- 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. **2990** in Book No. **1**, Volume No. **56** on pages from **140** to **153** and has been preserved in total **14** pages in C.D. No. **9** / Year **2017**

25/3/2017
Signature with Date
(**Dhananjay kumar Rao**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 25/03/2017 Token No: 3257 /2017

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director
Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director
Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director
Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

उन्नयन मनोबंध

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 25/03/2017 को

श्री विश्वजीत कुमार सिन्हा, पिता स्व0 शिवधारी सिन्हा निवासी- कोथवाँ, पोस्ट+थाना-खगौल, जिला- पटना, पिन कोड-801105, भारतीय नागरिक। जिन्हें आगे जमीन मालिक 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। 9471002727.

एवं

नेक्सजन ड्रीम होम्स प्रा0 लि0 जिसका ऑफिस ग्राउण्ड फ्लोर, राज कमल पैलेश, सुरज बिहार कॉलोनी, रामजयपाल नगर, बेली रोड, दानापुर, पटना द्वारा डाइरेक्टर्स (1) श्री राजीव रंजन सिंह, (Rajeev Ranjan Singh) पिता- श्री कमलेश्वर सिंह,

Director
Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.

3/25/201

Sub District Registry Office,Danapur

oken Number 3257 Reg. Year 2017 Serial Number 3074 Deed Number 2990

resType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
laimant	Nexjan Dream Homes Pvt Ltd(Through The Directors Rajeev Ranjan Singh)						
ig.	25/03/17						
laimant	Nexjan Dream Homes Pvt Ltd(Through The Directors Randhir Kumar Singh)						
ig.	25/03/17						
laimant	Nexjan Dream Homes Pvt Ltd(Through The Directors Shanti Bhushan)						
ig.	Shanti Bhushan 25/03/17						
esented By	Vishwajeet Kumar Sinha						
g.	विश्वजीत कुमार सिन्हा 25/3/17						
ecutant	Vishwajeet Kumar Sinha	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
g.	विश्वजीत कुमार सिन्हा 25/3/17						
entified By	Manish Kumar						
g	25/3/17						



विश्वजीत कुमार सिन्हा 25/3/17

3/25/201

(2) श्री शान्ति भूषण, (Shanti Bhushan) पिता- श्री सर्वदेव सिंह, पता- ए-30 शिवपुरी, प्रोफेसर कॉलनी, पटना- 800023 (3) श्री रंधीर कुमार सिंह, (Randhir Kumar Singh) पिता- स्व० लाल बहादुर सिंह, पता- ग्राम-हनुमान नगर, थाना- बिरौल, जिला- दरभंगा - 847203 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-जलालपुर एवं महल्ला जलालपुर एल0आई0सी0 कॉलोनी, मानसरोवर काल के सहायक सड़क पर स्थित है, थाना कोड-134, जोन-3, परगना - फुलवारी वो सर्वे थाना व सब रजिस्ट्री दानापुर वो जिला- पटना हाल थाना-रूपसपुर, मवाजी 37(सैतीस) डिसमिल (Approx) जिसका थाना नं०-22, खाता नं० 207, सर्वे प्लौट नं०- 231 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 मालिक की खानदानी सम्पत्ति है। जिसपर जमीन मालिक के पिता स्व0 शिवधारी सिंह का नाम अंकित है एवं इनके मृत्यु के पश्चात इनके एकमात्र पुत्र विश्वजीत कुमार सिन्हा का नाम रजिस्टर्ड-II के उपर दर्ज है। जिसका जमाबंदी नं0-5179 है एवं इसका रसीद बिहार सरकार के द्वारा वर्ष 2016-17 कटता चला आ रहा है। यह कि इस विलेख के अनुसुचि -1 में वर्णित सम्पति पर जमीन मालिक 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 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।

(1) यह कि द्वितीय पक्ष (विकासकर्ता) ने प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) की सहमति से यह तय किया कि अनुसुची- I में जमीन पर सक्षम पदाधिकारी से

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Director
Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.

प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाऐंगे।

(2) यह कि जमीन मालिक 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 मालिक 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 मालिक 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 मालिक द्वारा दिये उपर्युक्त कथन से संतुष्ट होकर इस विलेख के अनुसुचि-1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत बनाना स्वीकार किये हैं।

i) यह कि अनुसूचि 1 में वर्णित जमीन पर (बहुमंजिला) ईमारत का निर्माण करेगें जिसमें से 50% फ्लैट जमीन मालिक 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 मालिक डेवलपर को अनुसुची-I में वर्णित जमीन पर भवन निर्माण करने का अधिकार देते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को विकसित/निर्माण करने का अधिकार स्वीकार करते हैं। अत: दोनों पक्षों की सहमति से इस बहुमंजिले इमारत का नाम **''द्वारिका सुर्याश पैलेस''** रहेगा।

iv) यह कि जमीन मालिक की सहमति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पेलेक्स का नक्शा, स्वरूप और elevation का आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification विवरण तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी खर्च

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director 25/03/17

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director 25/03/17

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director 25/03/17

Director Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.

उप निबंधन कार्यालय दोनाघाट

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 मालिक 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 नक्शा स्वीकृति 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 मालिक उपरोक्त सम्पति को खाली अवस्था में विकासक 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 स्वतंत्र होंगे। जिसमें जमीन मालिको के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director 25/03/17

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Director
Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.

ix) यह कि जमीन मालिक 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 मालिक 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 मालिक 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 सर्वेक्षर, 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 मालिक 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 करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director 25/03/17

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director 25/03/17

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director 25/03/17

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Director
Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.

वकालतनामा दायर करना, सभी कार्य करने का अधिकार जमीन मालिक 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 मालिक 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 मालिक घोषणा करते हैं कि :-

(i) यह कि जमीन मालिक 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, राजस्व अधिकारी, या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों या सक्षम न्यायालय द्वारा नहीं है।

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Director
Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd

उप निबंधन कार्यालय

(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 मालिक से वसुल करने का अधिकार होगा। यदि किसी प्रकार का विवाद बकाया जमीन पर हुआ तो उसका भुगतान जमीन मालिक के हिस्से को बेचकर किया जायेगा।

(iv) यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक 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 मालिक 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 मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च 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 मालिक उसका भुगतान खुद करेंगे।

(vii) यह कि जमीन मालिक 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 मालिक डेवलपर को जमीन के स्वामित्व से संबंधित सभी मूल कागजात की सच्ची प्रतिलिपि (सर्टिफाईड कॉपी) उनको सुपुर्द कर देगें। ताकि डेवलपरों आवश्यकतानुसार उसे सम्बन्धित पदाधिकारी के समक्ष पेश कर सके। उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के(Presents) के अन्तर्गत डेवलपर निर्मित भवन में

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (नगरी)

जमीन मालिक 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 मालिक 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 मालिक 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 मालिक 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 मालिक करेंगे तथा जमीन के कब्जा की तिथि से कर या शुल्क का भुगतान कि जबावदेही डेवलपर पर होगी।

(xiv) यह कि जमीन मालिक को उनका हिस्सा तैयार फ्लैट का कब्जा प्राप्त होने के बाद सारा कर या शुल्क का भुगतान वो खुद या उनके द्वारा धारक द्वारा उनके हिस्से के अनुपात के आधार पर करेगें तथा

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

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

(xv) यह कि डेवलपर्स इस विलेख/मनोबंध का निष्पादन की तिथि के तीन महिनो के भीतर नक्शा स्वीकृति हेतु सक्षम पदाधिकारी दानापुर नगर परिषद निजामत/पी0एम0सी0/पी0आर0डी0ए0 (विघटित) नक्शा हेतु कागजात जमा करेगें।

(xvi) 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 मालिक 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।

(xvii) 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 मालिक एवं डेवलपर दोनों अपने-अपने हिस्से के समानुपातिक क्षेत्र के आधार पर उस कर का भुगतान सम्बन्धित विभाग को करेंगे।

(xviii) 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।

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

(xx) 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।

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd. Director

Director
Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd

(xxi) 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 मालिक के बीच में 50% बिल्डर के हिस्से में एवं 50% जमीन मालिक के हिस्से में के रूप में विभाजित होगा।

(xxii) जमीन मालिक एवं विकासकर्ता के आपसी समझौता एवं एकरारनामा 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 मालिक 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।

(xxiii) 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 मालिक निर्माणकर्ता पर हर्जाना / जुर्माना / ब्याज सहित लेने के हकदार होगें। जो न्यायालय के बाहर अथवा अन्दर या सरकार के समक्ष गुहार लगाया जा सकता है।

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

(xxv) यह कि प्रथम पक्ष अनुसूची -1 में दर्शाये गये जमीन पर 37 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 मालिक की।

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director
25/03/17

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director
25/03/17

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Director
25/03/17

Director
Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd

अवर निबंधन कार्यालय
सोनापुर (सारण)

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

(xxvii) 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-जलालपुर एवं महल्ला जलालपुर एल0आई0सी0 कॉलोनी, मानसरोवर काल के सहायक सड़क पर स्थित है, थाना कोड-134, जोन-3, परगना - फुलवारी वो सर्वे थाना व सब रजिस्ट्री दानापुर वो जिला-पटना हाल थाना-रूपसपुर, मवाजी 37(सैतीस) डिसमिल (Approx) जिसका थाना नं०-22, खाता नं० 207, सर्वे प्लौट नं०- 231 का अंश, अन्दर दानापुर नगर परिषद, जिसका जिला रजिस्ट्री ऑफिस पटना एवं सब रजिस्ट्री ऑफिस दानापुर हैं । जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर- रंजीत सिंह
दक्षिण-सहायक रास्ता जिसमें 3 फीट रास्ता के लिए जमीन मालिक छोड़ेगें।
पूरब - मो0 मनकुँअर देवी
पश्चिम -सहायक रास्ता
कुल परती आवासीय जमीन 37 डिसमिल लगभग जिसका थाना कोड-134 जोन -3, जिसका सरकारी मुल्य 8,50,000/- प्रति डिसमिल है। कुल मुल्य -रू. 3,14,50,000/- (तीन करोड चौदह लाख पचास हजार रूपया मात्र)

गवाहन :-

1. MANISH KUMAR
Late. MOTI LAL
North MANDIRI BAGH
NAGAR Patna -1
Manish 25/3/17

2. Amit Kumar
S/o Sri T.P. Singh
R/o Vill. + P.O. Alapur
Pstn 25/3/17

बिरंजीत कुमार सिन्हा 25/3/17
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर
(जमीन मालिक)

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.
Shanti Bhushan 25/03/17
Director
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर
(विकासक/डेवलपर)

दस्तावेज जाचाँ
25/3/17
हस्ताक्षर

Director
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. Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.

Director

Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd.

Endorsement of Certificate of Admissibility

dmissible 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. 629000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 649500/-

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

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

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

Date: 25/03/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 25th March 2017 by Vishwajeet Kumar Sinha Late Shivdhari Sinha by profession Others. Status - Executant

विश्वजीत कुमार सिन्हा
25/3/17

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:25/03/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manish Kumar' age '34' Sex 'M', 'Late Moti Lal', resident of 'North Mandiri Bapu Nagar,indra Bal Vikas School,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 25/03/2017

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 56 on pages on 140 -153, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-9 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

SCANNED

Date : 25/03/2017 By Checked By

Registering Officer
Danapur

Token No. : 3257 **Year : 2017** **S.No. : 3074** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 2990**

Director
Nexgen Dream Homes Pvt. Ltd

3/25/2017