Serial No. 1454 Circle:-:Patna Book No. :- 1 Deed No. 1345

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR I 377707

संo 1791 ताo 01-9-15 मूल्य 1000/-

क्रेता का नाम एवं पता

Serial No. 1454 Deed No. 1345

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **29/01/2016** by **Ramjee Prasad Singh**
A Stamp Duty of Rs. **1433000**/- and other Fees of Rs. **41500**/- 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. **1345** in Book No. **1**, Volume No. **32** on pages from **61** to **80** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **4** / Year **2016**

Date: 29/01/2016 Token No. 1938 /2016

Signature with Date
(**Prashant Kumar**)
Registering Officer, **Patna**

SURJ HOMES

Managing Partner

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 29:01:2016 को **श्री रामजी प्रसाद सिंह** पिता का नाम स्व. रामबली सिंह, निवासी- गरभुचक, थाना- हवाई अड्डा, जिला- पटना, 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 करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

SCANNED BY

District Registry Office,Patna

Token Number 1538 | Reg. Year 2016 | Serial Number 1454 | Deed Number 1345

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Sanjay Kumar Sinha (Partner)						
Sig.	Sanjay Kumar Sinha 29-1-2016						
Executant	Ramjee Prasad Singh						
Sig.		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Presented By	Ramjee Prasad Singh						
Sig.	राम जी प्रसाद सिंह ता. 29-1-2016						
Identified By	Suraj Kumar Singh						
Sig.	Suraj kumar singh 29/01/2016						

SCORE Ver.3.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800sop001

राम जी प्रसाद सिंह
ता. 29-1-2016

एवं

मेसर्स सूर्य होम्स (M/s Surj Homes) जिसका कार्यालय- बिचली गली, गोला रोड, दानापुर, थाना- दानापुर, पत्रालय- दानापुर कैन्ट, जिला- पटना द्वारा प्रबंधक भागीदार **संजय कुमार सिन्हा** पिता का नाम स्व. सभापति सिंह, निवासी- बिचली गली, गोला रोड, दानापुर, थाना- दानापुर, पत्रालय- दानापुर कैन्ट, जिला- पटना के बीच सम्पादित किया जाता है जिन्हें इसके आगे द्वितीय पक्ष कहा गया है।

इस एकरारनामा के अनुसूची संख्या I में वर्णित सम्पति एवं अन्य सम्पतियों जमीन मालिक श्री रामजी प्रसाद सिंह की मौरूसी सम्पति है।जिसके विभाजन हेतु श्री रामजी प्रसाद सिंह ने स्वत्व बटवारा वाद संख्या-374 सन् 1992 अपने पट्टीदारान श्री सुरेश प्रसाद सिंह एवं शत्रुघन सिंह वगैरह के विरूद्ध दायर किया था। बाद में उक्त बटवारा मुकदमा में दिनांक 05.05.1997 ई. को आपस में तफसिया हो गया। जिसके अनुसार अनुसूची संख्या-1 में वर्णित सम्पति प्रथम पक्ष जमीन मालिक को खास हिस्सा में मिला। जिसपर प्रथम पक्ष जमीन मालिक स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जा में रहते चले आ रहे हैं। इस तरह प्रथम पक्ष जमीन मालिक सम्पति पर बहैसियत मालिक निर्विवाद रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है और परिवार को कर्ता की हैसियत से परिवार के हित में लेख्य सम्पति पर बहुमंजिला इमारत बनाने के लिये एकरारनामा एवं एकरारनामा से सम्बन्धित अन्य कागजात करने के लिये सक्षम है।

यह कि प्रथम पक्ष अपने परती जमीन जिसका विवरण सिड्यूल 1 में दर्ज है पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करना चाहते है। जिसके लिये उन्हें बहुमंजिला इमारत बनाने वालों की तलाश थी। इस कार्य को पूरा करने के लिये उन्हे कई कम्पनी प्रथम पक्ष के पास आये एवं अपना-अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किये। लेकिन द्वितीय पक्ष के अलावे अन्य किसी बहुमंजिला इमारत निर्माण कम्पनी की बातों से प्रथम पक्ष संतुष्ट नहीं हुये। सिर्फ

Sanjay Kumar Sinha
29-1-2016



द्वितीय पक्ष क द्वारा दी गई प्रस्ताव से प्रथम पक्ष संतुष्ट हुए एवं प्रथम पक्ष अपना जमीन जिसका विवरण सिडियूल 1 में दर्ज है द्वितीय पक्ष को बहुमंजिला इमारत बनाने के लिए देने को तैयार हुये। दोनों पक्षों के बीच इस कार्य के लिए निम्न तथ्यों का एकरार किया जाता है।

1. यह कि द्वितीय पक्ष एकरार करते है कि अनुसूची- I की जमीन पर प्रथम पक्ष के सहमति एवं हस्ताक्षर से पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे, जिसमें सारा खर्च द्वितीय पक्ष का होगा। प्रथम पक्ष किसी प्रकार का खर्च का देनदार नहीं होगा।

2. द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने के क्रम में प्रथम पक्ष या प्रथम पक्ष की सम्पति को क्षति नहीं पहुँचायेंगें और किसी प्रकार के विवाद को द्वितीय पक्ष अपने स्तर से समाप्त कर लेगें।, प्रथम पक्ष को विवाद से उनमुक्त रखेगें।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर आधुनिक तरीके से बहु-मंजिला इमारत की संरचना अपने खर्च से करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रामि पक्ष का आरम्भ से अन्त तक एक रूपया भी खर्च वास्ते नहीं मागेगें और न खर्च का किसी प्रकार का दावा करेगें।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ-साथ उक्त ईमारत के धाक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य भी करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पटना नगर निगम** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक

M/s. SURJ HOMES
Managing Partner
29-1-2016

दिनांक: 27-9-2016

के हिस्सा का निर्माण इस विलेख के अनुसूची- II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के अनुसार ही होगा।

6. यह कि डेवलपर द्वितीय पक्ष एकरार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं (ISI) के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वितीय पक्ष उक्त जमीन जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर से उक्त जमीन जो इस एकरारनामा की अनुसूची-1 में वर्णित है को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धंणों पर जिनका वर्णन निम्न रूप से है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) 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। 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 **पी.एम.सी.** अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से **पी. एम.सी.** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर कराकर उनकी ओर से जमा

M/s. SURJ HOMES
Managing Partner
29-1-2016

29-1-2016

कर देंगे और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक के जमीन पर डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने का अधिकार होगा, जिसमें जमीन मालिक को 50 प्रतिशत प्रतयेक तल्ला पर हिस्सा होगा। (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें एवं द्वितीय पक्ष डेवलपर भी 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुये निर्णाण प्रथम कोटि का होगा।

12. 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 2 **वर्ष 6 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल सहित **पी.एम.सी.** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 उपधारा (1) एवं (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा इच्छानुसार अपने हिस्से को पृथक रूप 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। द्वितीय पक्ष अपने हिस्से में क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि जमीन मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध

M/s. SURJ HOMES
29-1-2016
Managing Partner

है कि वे डेवेलपर को वह सब अधिकार देगें जिससे डेवेलपर को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवेलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिये अधिकार प्राप्त हो, जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों के बिक्री सहित जिसमें उन्नयन क्षेत्र के योजना वित्त/ऋण इत्यादि एस0बी0आई0 होम फाईनेन्स अथवा अन्य आर्थिक संगठन वित्तीय संस्थान से प्राप्त करना शामिल है। जो भी ऋण डेवलपर प्राप्त करेंगें उन सब का देनदार डेवलपर होंगे। साथ ही जमीन मालिक पर ऋण की कोई बंधन नहीं होगा एवं अनुसूची संख्या–1 में वर्णित जमीन ऋण मुक्त होगा।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। जिसका इमारत के पहले तैयार होने के पहले निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जायेगा। किन्तु फ्लैटों के ''जमीन मालिक के क्षेत्र का निर्धारण आपसी मेल जोल से उपरोक्त तरीके से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों के द्वारा अनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।

16. 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 **पी.एम.सी.** 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 है जिसमें खास बातें निम्नवत है :-

क. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के

M/s. SURJ HOMES
Managing Partner

लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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

ग. 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।

घ. 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 साथ किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

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

च. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें, आवंटित करें और खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

छ. 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 है वो न होगा।

ज. डेवेलपर उपरोक्त जमीन पर स्वीकृत नक्शा के अनुसार भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार निर्माण या आबंटित करेगें। एवं अपने 50 प्रतिश में मिले फ्लैट एवं क्षेत्र को बिक्री करेंगे। ऐसे अधिकार उन्हें अपने 50 प्रतिशत हिस्से में

M/s. SURJ HOMES
Managing Partner

मिले क्षेत्र के निर्माण पर होगा, जिससे कि वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में रखें।

झ. उपरोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/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 **पी.एम.सी.** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) 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।

(ग) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं 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।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ङ) कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

M/s. SURJ HOMES
Managing Partner
29-1-2016

राम श्री प्रसाद सिंह
दि: 27-9-2013 ई.

(च) 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 नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

18. यह कि उपरोक्त सभी अधिकार एवं घोषणा जो भूस्वामी द्वारा डेवेलपर्स को दिये जायेगें वे इस वसीका के माध्यम से डेवेलपर्स के पक्ष में भूस्वामी द्वारा दिये गये निबंधित Power of Attorney समतुल्य होगा।

19. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू-तल्ला के संरचना कार्य की पूर्णता के बाद जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और जमीन मालिक की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा। जमीन मालिक को ऐसे खातों, उधारों और आवेदनों को जांच करने का अधिकार होगा।

20. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर

M/s. SURJ HOMES
Managing Partner

सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **''मेसर्स सूर्य होम्स** (M/s Surj Homes)'' के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **''रामजी पैलेस''** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी.** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. 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 आवस्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं तथा बहुमंजिला इमारत निर्माण के बाद अपने 50 प्रतिशत हिस्से के भवनों को चाहें तो बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. पटना नगर निगम द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित 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 है 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 को आपसी सहमति से जमीन मालिक समय देंगें। लेकिन इस विलेख पर हस्ताक्षर के तिथि से छः माह के अन्दर नक्शा पास कार्य कराकर कार्य शुरू करना होगा। और समय पर जमीन मालिक को निर्मित

For M/s. SURJ HOMES
Managing Partner
29-1-2016

रामजी प्रसाद सिंह
दि: 27-1-2016

हिस्सा सुपुर्द नहीं करेंगें तो डेवेलपर को एक रूपये प्रति वर्गफीट की दर से प्रति महिने जमीन मालिक के हिस्से का हर्जाना निश्चित रूप से देना होगा। हर्जाना भुगतान नहीं करने की हालत में प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि द्वितीय पक्ष के अन्य चल एवं अचल सम्पति से न्यायालय द्वारा हर्जाना की राशि को वसुल कर लेगें। इसमें द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार आपत्ति नहीं होगा।

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. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला ईमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू-विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

26. डेवेलपर **पी.एम.सी.** 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 उनमुक्त रखेंगें।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी.** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवेलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत

M/s. SURJ HOMES
Managing Partner

दिनांक: 27-9-2016

किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए कुल जवाबदेही द्वितीय पक्ष का होगा, प्रथम पक्ष नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी.** 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 है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के लिए प्राधिकृत हैं।

M/s. SURJ HOMES
Sanjay Kumar Singh
29-11-2016
Managing Partner

अनुसूची-I

महल्ला- अम्बेदकर पथ, मौजा- खाजेपुरा, सर्वे थाना- फुलवारी, हाल थाना- राजीवनगर, जिला- पटना के थाना नं.-11 (ग्यारह) तौजी नं.-5173 (पॉच हजार एक सौ तिहत्तर), खाता नं.-102 (एक सौ दो), सर्वे खसरा नं.- 747 (सात सौ सैतालिस) एवं सर्वे खसरा नं.- 749 (सात सौ उनचास) मिलजुमले रकबा- 21488.55 वर्गफीट यानि 49.34 डी. है, जिसमें बाउंड्रीवाल किया हुआ है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- सर्वे प्लौट नं.-748 श्री शत्रुघन सिंह वगैरह

दक्षिण :- 12 फीट चौड़ा इजमाल रास्ता

पूरब :- पार्ट प्लौट नं.-747 श्री शत्रुघन सिंह

पश्चिम :- मेन रोड

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2014(10.10.2014 से प्रभावी) के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 040** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 7,10,65,000/- (सात करोड़ दस लाख पैसठ हजार) रूपया है एवं मो. 4,85,000/- रूपये बाउंड्रीवाल का मूल्य है। अर्थात् कुल मो. 7,15,50,000/- (सात करोड़ पन्द्रह लाख पचास हजार) रूपये मात्र।

प्राप्त की प्रमाण सिंह
दि: 29-11-2016

अनुसूची II

जमीन मालिक के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी. सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य:- पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी भीतरी दीवारें एवं छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी के साथ एशियन वाटर प्रुफ पेन्ट ।

दरवाजे :- सभी दरवाजे का चौखट सखुआ लकड़ी का तथा सभी दरवाजे का पल्ला फ्लश डोर होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता प्रथम कोटि का होगा।

खिड़कियाँ :- सखुआ लकड़ी का चौखट एवं लोहे का ग्रील एवं पल्ला गम्हार लकड़ी के फ्रेम में शीशा लगा हुआ होगा।

फर्श :- स्लैब मार्बल फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। केवल प्रीमियम ब्राण्ड का उपयोग।

रसोई घर :- ग्रीन मार्बल का कार्यकारी platform तथा स्टील सिंक, कार्यकारी platform से 18'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स तथा डाईनिंग रूम में एक वाश बेसिन रहेगा।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नही होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
4. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।
5. जेनरेटर, लिफ्ट एवं बिजली का कोई खर्च जमीन मालिक को नहीं देना है। बिजली को छोड़कर।
6. मुख्य शयन कक्ष से जुड़ दोनों शौचालय में गर्म पानी का नल

M/s. SURJ HOMES
Managing Partner
29-1-2016

दि: 27-9-2016

डिजाइन Glazed टाइल्स 7 फीट की उँचाई तक सभी शौचालय का साजो सामान ISI से कम का नहीं होगा। केवल प्रिमियम ब्राण्ड का उपयोग होगा।फर्श मार्बल का होगा।

7. निर्मित Wardrobe Plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
8. चार फ्लैट में Vitrified Tiles लैट
9. चार फ्लैटों का मुख्य दरबाजा लकड़ी का होगा।
10. सभी चौखट 4"×3"का होगा।

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।

गवाहगणः -

1. Suraj kumar singh
S/o Ramjee prasad singh
Vill - Garbhuchak
P.O - B.V. college
P.S - airport
Dist - Patna

रामजी प्रसाद सिंह
दि:: 29-1-2016

2. [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
29-1-2016

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

M/s. SURJ HOMES
[illegible] 29-1-2016
Managing Partner

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

40/2007
Jay Anand
chamber of 29/01/2016 Advocate
(डा०अनिल कुमार सिन्हा उद्योगी)
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

मुद्रित किया:-
(संजीव कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

29/1/16

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. 1433000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 1473500/-

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	41000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			TOTAL-	41000

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 41500

Registering Officer
Patna

Date: 29/01/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 29th January 2016 by Ramjee Prasad Singh S/O Late Rambali Singh by profession Others. Status - Executant

रामजी प्रसाद सिंह
दि: 29-1-2016

Registering Officer
Patna

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:29/01/2016**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Suraj Kumar Singh' age '26' Sex 'M', 'Ramjee Prasad Singh', resident of 'Garbhuchak,b.V College,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 29/01/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 32 on pages on 61 -80 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-4 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 29/01/2016

Token No. : 1538 **Year : 2016** **S.No. : 1454** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 1345**

अन्दर मो. ..... शब्दों में (रू. .....) मात्र !

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क / निबंधन शुल्क एंव भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)	M/S SURJ HOMES, OFFICE AT- BICHALI GALI, GOLA ROAD, DANAPUR, DISTT.- PATNA
2.दस्तावेज का प्रकार	Development Agreement
3.निबंधन कार्यालय	जिला निबंधन कार्यालय, पटना
4.बैंक का नाम एवं शाखा	भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001** 1092	1432000
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- ~~03 पंजीकरण~~ शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक ~~इकाई 75 49~~ सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001** 1093	40000 1000 41000
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मदं-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल योग कुल राशि शब्दों में	1473000

स्थान Patna
तारीख 27-11-16

जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

*चेक/ ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित पर कर दें।

*चेक/ ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं. ----------तारीख ---------- उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार

----------रुपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

Main 27/11/16

1104975404 2

Patna Scan

27/11/16

500

500

launched online