Serial No. 15224 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 14912

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL
भारत
एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES
रु.1000 Rs.1000
सत्यमेव जयते
INDIA

बिहार BIHAR AC 275543
Serial No. 15224 Deed No. 14912

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

This document was presented for registration on **10/11/2018** by **Kamleshwari Devi**
A Stamp Duty of Rs. **478500/-** and other Fees of Rs. **20500/-** 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. **14912** in Book No. **1**, Volume No. **277** on pages from **1** to **29** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **43** / Year **2018**

Date: 10/11/2018 Token No: 16064 /2018

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, **Danapur**

दस्तावेज जाचँ



Scanned by:

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 10.11.2018. को (1) श्रीमती कमलेश्वरी देवी पति का नाम स्व. बैजनाथ रजक,

दस्तावेज में वर्णित भू-सम्पत्ति का बाजार मूल्य प्रणाली MVAS के अनुरूप है तथा उत्तम प्रभार निबंधन एवं अन्य शुल्क उचित-सही भुकाया गया है।

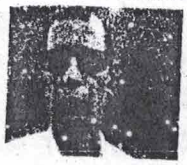
उपबंधीय लिपिक

For Vineet Homes Pvt. Ltd.
Director

For Vineet Homes Pvt. Ltd.
Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 16064 Reg. Year 2018 Serial Number 15224 Deed Number 14912

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Identified By	Pravin Kumar Tiwari						

Sig. Pravin Kumar Tiwari 10/11/18

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop015

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

11/10/2018

जमीन मालिकगण स्वामी के रूप में शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चली आ रही है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है। सभी जमीन मालिक अपनी- अपनी क्रय की गई जमीन पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे है तथा अपना- अपना नाम अंचल कार्यालय में दर्ज कराकर जमाबंदी संख्या क्रमश- 3633, 1873/1, 3634, 3632, 3636, 3635 पर सरकार का लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है।

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

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 **दानापुर नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।
2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

Vikram Kumar 10.11.2018

Vinit Kumar 10.11.2018

Kiran Devi 10.11.2018

10.11.2018

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

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 उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि दानापुर नगर परिषद निजामत /संबंधित प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची- III में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

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

7. 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 बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित 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 दानापुर नगर परिषद निजामत को भेजी जाएगी।

Vikram Kumar 10.11.2018

Vivek Kumar 10.11.2018

Kiran Devi 10.11.2018

10.11.2018

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **दानापुर नगर परिषद निजामत/संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और 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 डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा **दानापुर नगर परिषद निजामत/संबंधित प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

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 **2½ (ढ़ाई) वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भूमि मालिक को अधिकार होगा कि इस अवधि की समाप्त होने पर एकरारनामा को रद्द कर अपने भूमि पर बने फ्लैट को दूसरे से निर्माण कार्य पूरा कर प्रथम पक्ष को भौतिक कब्जा फिनिश कर उनके हिस्से के सभी फ्लैट को नहीं दे देते है तब तक विकासक प्रतिमाह 5/- रूपया प्रति वर्गफीट कारपेट एरिया की दर से मकान का किराया प्रथम पक्ष को अदा किया करेंगे। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **दानापुर नगर परिषद निजामत** द्वारा नक्शा स्वीकृति के पश्चात् रेरा द्वारा निबंधन की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है 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 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

Vinay Kumar 10.11.2018

Kumari Bimmy 10.11.2018

Vivek Kumar 10.11.2018

कमलेश्वरी देवी 10.11.2018

Kiran Devi 10.11.2018

10.11.2018

For Vineet Homes Pvt. Ltd.
Director

For Vineet Homes Pvt. Ltd.
Director

का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र 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।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकाषक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथोवर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा । फ्लैटों में जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटरघर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी।

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 **दानापुर नगर परिषद निजामत/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की सर्तो 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 :-

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।

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

Vikash Kumar 10.11.2018

Kiran Devi 10.11.2018

10.11.2018

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 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।

E. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. 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 सुपुर्तगी 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 नही कर दिया जाता है।

G 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।

H. 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।

I. 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।

Vikash Kumar 10.11.2018

Kumari Shimy 10.11.2018

Vikash Kumar 10.11.2018

Kiran Devi 10.11.2018

10.11.2018

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं विक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

K. पूर्वोक्त 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 **दानापुर नगर परिषद निजामत/सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(i). 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।

(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 नही है।

(iii). 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।

Kumari Rinny 10.11.2018

Vikram Kumar 10.11.2018

Vivek Kumar 10.11.2018

Kiran Devi 10.11.2018

10.11.2018

For Vineet Homes Pvt. Ltd.
Director

दानापुर (पटना)

For Vineet Homes
Director

(iv). 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 है।

(v). 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।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii).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 है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

19. 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 हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"विनीत होम्स प्रा०लि०"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"ईशानी इन्कलेव" (ISHANI ENCLAVE)** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **दानापुर नगर परिषद निजामत/सक्षम प्राधिकार** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति 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।

Vikram Kumar 10.11.2018

Himanshi Shimmy 10.11.2018

Vivek Kumar 10.11.2018

Kiran Devi 10.11.2018

10.11.2018

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है 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 जो अपने हिस्से की जमीन 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. 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।

24. डेवेलपर **दानापुर नगर परिषद निजामत** 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।

25. 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 **दानापुर नगर परिषद निजामत** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. 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 ज़मीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह का भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नही होंगे।

27. प्रस्तावित इमारत **दानापुर नगर परिषद निजामत** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

28. यह कि द्वितीय पक्ष के प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाया है कि नगर परिषद द्वारा एकरारनामा के अन्तर्गत निर्माण कार्य पारित नक्शा के नियमों तथा निदेशों की अक्षरशः पालन किया जाएगा तथा इमारत के अनुरूप पूर्ण रूपेण "Earth Quake Resistant" होगा।

Vinit Kumar 10.11.2018

Vikram Kumar 10.11.2018

Vivek Kumar 10.11.2018

Kiran Devi 10.11.2018

10.11.2018

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

29. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाषक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दानापुर शहजादपुर, महल्ला- आर्य समाज रोड, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं- 21, तौजी नं- 5407, खाता नं- 501, सर्वे प्लौट नं- 1565 (एक हजार पाँच सौ पैसठ) का अंश भाग में एराजी- 12256.30 वर्गफीट जो 9.005 कट्ठा के समतुल्य है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:-

चौहद्दी

उत्तर	:-	16 फीट चौड़ा सहायक सड़क
दक्षिण	:-	डी.ए.भी. स्कूल (आर्य समाज मंदिर)
पूरब	:-	श्री पी.एन.राय का मकान
पश्चिम	:-	37 फीट चौड़ा मुख्य सड़क

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं- 181, जोन-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो० 2,39,21,000/- (दो करोड़ उन्चालीस लाख इक्कीस हजार) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :-	न.प.दा.नि./पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा। यह कि सारे फ्लैटस् डिलक्स बनेंगे।
civil कार्य:-	उच्च कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं गिट्टी।
परिसज्जन :-	सभी दीवारें तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी जे. के. बिरला, एशियन, बर्जर होगी।
दरवाजे :-	सभी दरवाजे का चौखट (सखुआ) लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला सेन्चुरी, डुरो फ्लस बोर्ड का होगा और उस पर पॉलिस होगा। दरवाजे में लॉक गोदरेज/ डोर सेट कम्पनी का होगा। पेन्ट एशियन, बर्जर कंपनी का होगा। तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नही होगा।
खिड़कियाँ :-	अल्युमिनियम के फ्रेम सम्पूर्णतः glazed खिड़कियाँ एवं लोहे का ग्रील

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

Vikram Kumar 10.11.2018

Kumari Jimmy 10.11.2018

Vivek Kumar 10.11.2018

Kiran Devi 10.11.2018

10.11.2018

फर्श :- डुमरी संगमरमर स्लैब साईज में या सेरामिक टाइल्स (सोमानी, कजरिया, जॉन्सन,) कंपनी का होगा। 800/800 के साईज में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- सभी शौचालय में गर्म एवं ठंडा पानी की व्यवस्था सेरामिक टाइल्स छत की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान जकुआर, हिन्दवेयर, पैरीवेयर ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन सेरामिक टाईल्स/मार्बल का होगा।

रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा हैवी डयूटी स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' ऊँचा glazed टाइल्स। Exhuast fan लगाने का स्थान होगा।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring (Poly Cab, Havells, Anchor, Roma and equivalent) सभी शयन कक्ष में A.C.प्वाइंट एवं पावर प्वाइंट P.V.C conduit pipe Malhotra Company का होगा। Modular Switches का उपयोग होगा।

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट जो Cone, Omega, OTIS, Jhonson कंपनी का होगा।

रेलिंग :- एम.एस./एस.एस. का लगा होगा।

जेनेरेटर:- ध्वनी रहित आवश्यक विद्युत भार वहन जेनेरेटर की सुविधा होगी। जेनेरेटर किलोस्टकर या जैक्सन कंपनी का होगा।

बोरिंग :- मोटर पंप (क्राम्पटन) कंपनी का होगा। पाईपस सुप्रिम, अर्शीवाद, उषा, मल्होत्रा कंपनी का होगा।

विद्युत आपूर्ति :- विकासक द्वारा ट्रांसफर्मर ह्वास भवन में विद्युत आपूर्ति का प्रबंध कराया जाएगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

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. अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नही)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

Kumari Shimy 10.11.2018

Vikash Kumar 10.11.2018

Vinit Kumar 10.11.2018

Kiran Devi 10.11.2018

10.11.2018

For Vineet Homes Pvt. Ltd. 10/11/2018

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

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. [illegible]
S/O स्व [illegible]
मुहल्ला- [illegible]
P.O. P.S. [illegible]
पटना-23
10.11.2018

कमलेश्वरी देवी 10.11.2018
Kiran Devi 10.11.2018
नवीन प्रकाश/विकास 10.11.2018
Vivek Kumar 10.11.2018
Vikash Kumar 10.11.2018
Kumari Binny 10.11.2018

2. [illegible]
स्व० [illegible]
पति- [illegible]
देवी [illegible]
पो० [illegible]
थाना- [illegible]
जिला- पटना
10.11.2018

प्रथम पक्षण का हस्ताक्षर

For Vineet [illegible] Pvt. Ltd.
Director 10/11/2018

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

यह विलेख जमीन मालिक एवं विकासक के निदेश पर लिपिबद्ध किया गया है।

10/11/2018

(डॉ. अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", बेलतल, तकियापर, दानापुर,
पटना।

मुद्रित किया:-
(राम नगीना सिंह)
उद्योगीजी का चैम्बर
बेलतल, तकियापुर, दानापुर,
पटना।

For Vineet [illegible] Pvt. Ltd.
Director

भारत सरकार



प्रवीन कुमार तिवारी
Pravin Kumar Tiwari
जन्म तिथि/ DOB: 08/08/1955
पुरुष / MALE

8847 7606 1842

आधार-आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
GOVT OF INDIA

पता:
संबोधित: लेट प्रभु दयाल तिवारी, 249/1154, शिवपुरी, एच आर डी टी विद्यालय के पास, शिवपुरी, फुलवारी, पटना, बिहार - 800023

Address:
S/O: Late Prabhu Dayal Tiwari, 249/1154, shivpuri, near h r d t school, shivpuri, Phulwari, Patna, Bihar - 800023

8847 7606 1842

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

Pravin Kumar Tiwari
10/11/2018

For Vineet Homes Pvt. Ltd.
Director

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. 478500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 498000/-

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: 10/11/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Saturday, 10th November 2018 by Kamleshwari Devi W/O Late Baijnath Rajak by profession House Wife. Status - Executant

कमलेश्वरी देवी
10.11.2018

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:10/11/2018**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Pravin Kumar Tiwari' age '63' Sex 'M', 'S/O Late Prabhu Dayal Tiwari', resident of '249/1154, Shivpuri, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 10/11/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 277 on pages on 14 -29, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-43 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 10/11/2018

Token No. : 16064 Year : 2018 S.No. : 15224 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 14912

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director

11/10/20

lid Upto	:	20/11/2018
RN	:	BHR201811029966M
partment	:	Registration, Excise & Prohibition Departme
ice Name	:	Danapur
ancial Year	:	2018-2019
easury	:	Danapur

05/11/2018 03:10:25 PM

CCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	477500.00
0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
tal Amount : Rupees Four Lac Ninety Seven Thousand Five Hundred Only	497500.00

AYER DETAILS		
ax ID (if any)	:	
nique Id	:	
ame	:	Vineet Homes Private Limited
ddress	:	office at A-90, Road No. 5, Magistrate Colony, Ashiana Nagar, P.S.- Rajiv Nagar, Distt.- Patna

AYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
ANK Name	:	SBI	CIN	null	REF No	CPK7341875
ranch	:		Date & Time :	05/11/2018 03:10:25 PM		
			Scroll No & Date :			

---- Cut Here ----

For Vineet Homes Pvt. Ltd.

Director