Serial No. 7542 Circle:-:Phulwari Sharif Book No. :- 1 Deed No. 7467

-1-

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

बिहार BIHAR

A 501503

क्रमांक 9067 दिनांक 2/8/16 मूल्य 5000/- स्टाम्प वेंडर सं० 1 पता

क्रेता का नाम एवं पता सुशीलानन्द सिंह आई वेयर लिमिटेड, H.O- E.I.M नं० 44, ए.ई. 44, बोरिंग रोड, पटना

Serial No. 7542

Deed No. 7467

अशोक कुमार, मुद्रांक विक्रेता
लाइसेंस संख्या सं०-34/1987

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Phulwarisharif

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **08/08/2016** by **Sushilanand Singh**
A Stamp Duty of Rs. **397760**/- and other Fees of Rs. **21550**/- 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. **7467** in Book No. **1**, Volume No. **149** on pages from **45** to **66** and has been preserved in total **22** pages in C.D. No. **23** / Year **2016**

8/8/2016

Signature with Date
(**Dhananjay kumar rao**)
Registering Officer, **Phulwarisharif**

Date: 08/08/2016 Token No: 7839 /2016

7839/16

SCANNED
By:
Shambhu Prasad

8/8/2016

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह बिकास-पत्र/ उन्नयन मनोबंध विलेख आज दिनांक- 8/8/16 ई० को निम्नांकित लेख्यकारीगण एवं लेख्यधारी के कथनानुसार लिखा गया, जो पढ़कर एवं पढाकर निष्पादित किया गया है

8.8.16

Sub District Registry Office,Phulwarisharif

Token Number 7839 | Reg. Year 2016 | Serial Number 7542 | Deed Number 7467

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Rahul Kumar(Dirt.)						
Sig.	8/8/2016						
Presented By	Sushilanand Singh	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	8.9.16						
Executant	Sushilanand Singh						
Sig.	8.9.16						
Identified By	Amrendra Kumar						
Sig.	8/8/16						

SCORE Ver.4.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2806sop007



8.9.16

श्री सुशीलानन्द सिंह पिता का नाम-श्री रामपति सिंह, उम्र-60 वर्ष, जाति-कुमी, पेशा-कृषि, साकिन महल्ला-दशरथा, पो0-अनिसाबाद, थाना-फुलवारी हाल थाना-बेउर, जिला-पटना, धर्म हिन्दू, भारतीय नागरिक। Mob.-9304364443

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।

एवंम्

अंशुल होम्स प्राईवेट लिमिटेड, कम्पनि का पंजीकरण, कम्पनी अधिनियम 2013 **Rule 8** के अंतर्गत जिसका कॉर्पोरेट पहचान संख्या-**U45200BR2014PTC022492, 2014 -15** जिसका रजिस्ट्रड आफिस हाउस नं0-47, ए0एन0पथ, अपोजिट ए0एन0कॉलेज, नार्थ एस0के0 पुरी, बोरिंग रोड, पटना (बिहार) पिन-800013, जिसका प्रतिनिधित्व *श्री राहूल कुमार,* पिता-श्री बिनोद कुमार सिंह, निवासी मुहल्ला-फलैट नं0-202, ब्लॉक-सी, धनेशदत्त अपार्टमेंट, गोला रोड, बेली रोड, थाना-रूपसपुर दानापुर, जिला-पटना, पिन-801503, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। PAN-AAMCA7244B

Anshul Homes Pvt. Ltd. Director 8/08/2016

यह कि जमीन मालिक मौजा-सिपारा, सर्वे थाना-फुलवारी हाल थाना-बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ वो सदर रजिस्ट्री वो जिला-पटना जिसका थाना नं0-27(सताईश), तौजी नं0-5203, खाता नं0-02(दो), प्लाट नं0-488 वजमा का अंश,

एराजी मवाजी-6 कट्ठा-18-धुर अर्थात् 21.562 डीसमील परती जमीन जिसका प्रचलित अवासीय बाजार/सरकारी मूल्य मूल्य मोवलिग-1,98,38,000(एक करोड़ अंठनवे लाख अइतीस हजार) रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित सम्पति लेख्यकारी की मौरूशी सम्पत्ति है। सव्रे खतियान मे नाम रामपति सिंह का दर्ज है। जो दीगर-दीगर पट्टीदारानो से बँटकर एक खास हिस्सा लेख्यकारी को प्राप्त है। वो मालगुजारी का रसीद सालाना कटता चला आता है वो जायदाद हर प्रकार के नुक्श हकियत दीगर इन्तकाल वगैरह से पाक साफ है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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- 1 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- 1 की जमीन पर पटना नगर निगम से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 हैं कि अनुसूची- 1 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे। और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूप्या भी खर्च नहीं होगा।

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 पटना नगर निगम या सरकार द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य संस्था से स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का अपना 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा एवं भवन निर्माता का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं जमीन का औसतन हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-1 में वर्णन के अनुरूप निर्मित होगा।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची-3 में वर्णित है।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (एलीवेसन) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का स्पेसीफिकेशन तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार 'आर्रेकेटिक्ट नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और 'आरकेटिक्ट को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (फिस) 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 पटना नगर निगम अथवा संबंधित कार्यालय को विकासक के हस्ताक्षर से भेजी जाएगी।

9. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (आरकेटिक्ट) द्वारा निर्मित प्लान पटना नगर निगम अथवा संबंधित कार्यालय 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।

10. 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

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 पटना नगर निगम अथवा संबंधित कार्यालय और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

11. 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 3 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पटना नगर निगम अथवा संबंधित कार्यालय द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

12. यह कि मालिक सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

13. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को अपना हिस्सा (शेयर) सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको अपना हिस्सा (शेयर) हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक 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।

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को अपना हिस्सा (शेयर) का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने बाद किया जाएगा। तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जेनरेटर घर,वाहन क्षेत्र,लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएंगी। साथ ही साथ उभय पक्षों बीच यह शर्त निर्धारि है कि वर्तमान में पारित नकशे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरक्ति निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैशी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायगा। जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

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 टेनीमेन्ट के द्वारा जो पटना नगर निगम अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (एक्ट डीडस, मैटर) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

(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 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 ;कानूनी नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट ट्रेब्यूनल या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या ट्रेब्यूनल 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।

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

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपना हिस्सा (शेयर) हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में 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 होगी।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य टेनीमेन्टस 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 बिक्रय 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/ टेनीमेन्टस पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) 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 सरचूरी कागजातों को पटना नगर निगम प्राधिकार अथवा अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(क) यह 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) 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 द्वारा नहीं है।

(ग) यह 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) यह 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।

(ड.) यह 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।

(च) यह 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।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
8/08/2016

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

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (प्रजेन्ट) 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।

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 अपना हिस्सा (शेयर) बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन " Mannat Enclave " के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम " Mannat Enclave ....." होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Authorised Signatory Director
8.8.16

जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पटना नगर निगम 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 अनुबंध्र-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों 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 हैं 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. पटना नगर निगम द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
8/08/2016

24. यह कि निर्माण अवधि में भू-स्वामि बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानो की जाँच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है। इसमें भू-विकासक को किसी प्रकार का कोई आपति नहीं होगा।

25. यह कि यदि भू-विकासक उपरोक्त इमारत के रख-रखा एवं प्रबंध हेतू किसी सरकारी संस्था. या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू-स्वामी को नहीं देना होगा।

26. यह कि इमारत में लगनेवाली अन्य सुवविधायें जैसे लिफ्ट ट्रांसफर्मर बिजली कनेक्सन मीटर सहित इत्यादि का खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भू-स्वामि की नहीं होगी।

27. इस मनोबंध की शर्तों 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।

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

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

30. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवेलपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

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 किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

31. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी./पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी। वो भी किसी प्रकार का कर इत्यादि अपने प्राप्त हिस्से में से जमीन मालिक को नहीं भुगतान करना होगा।

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

अनुसूची–1

वह आवासीय परती जमीन मवाजी–6 कट्ठा–18–धुर अर्थात् 21.562 डीसमील एराजी हकियत कास्त रैयत कायमी वसीगे नगदी आवासीय परती भूमि सहायक मार्ग पर अवस्थित है जो बाके मौजा–सिपारा, सर्वे थाना–फुलवारी हाल थाना–बेउर, सब रजिस्ट्री फुलवारी शरीफ वो सदर रजिस्ट्री वो जिला–पटना जिसका थाना नं0–27(सताईश), तौजी नं0–5203 खाता नं0–02(दो)., प्लाट नं0–488 वजमा सालाना मालगुजारी 05.50 रुपये अलावे शेष वजमींदारी अंचलाधिकारी कार्यालय फुलवारी भारीफ, जिला–पटना वो जायदाद पटना विकास ट्रस्ट प्राधिकार क्षेत्र के अन्दर है। वो जायदाद की चौहद्दी निम्नलिखित है–

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director

चौहद्दी

उत्तर– सहायक रास्ता

दक्षिण– रजनीश कुमार

पूरब– सहायक रास्ता

पश्चिम– सहायक रास्ता

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के सरकार द्वारा जमीन का निर्धारित मूल्य मोवलिग–1,98,38,000(एक करोड़ अंठनवे लाख अइतीस हजार) रूप्या होता है। (जिसका जोन नं0–3, एवं थाना कोड सं0–199 है।)

Anshul Hotels Pvt. Ltd.
Director

(अनुसूची-2)

(बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।)

ढांचा :- पटना नगर निगम /(विघटित) द्वारा स्वीकृत आर.सी. सी. फ्रेम ढांचा।

सिविल कार्यः- पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- विकासक के अनुसार लकड़ी/ एलुमिनियम के फ्रेम में पूर्णतः **glazed** खिड़कियाँ।

फर्श :- उच्च कोटी का टाइल्स, सिमेंट में 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। किचेन एवं बाथरुम का जमीन एन.टी. स्कीट टाईस का होगा।

Anshul Homes Pvt. Ltd
Director
8/8/2016

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी **platform** तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी **platform** से 24" उँचा रंगीन **glazed** टाइल्स।

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

लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का **ISI Mark** होगा।

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 नहीं होगा।

Anshul Homes Pvt. Ltd.
Director
8/08/2016

(अनुसूचि-3)

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 नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर **concealed** बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

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

तहरीर तारीख :- 8/8/2016 ई०

गवाहगण का हस्ताक्षर

1) अमरेन्द्र कुमार
पिता - सुशीलानंद सिंह
पत्नी - दशरथा
ग्राम - बेऊर
जिला - पटना
दिनांक - 8/8/2016

2) श्री बबलू कुमार
पिता - सुशीलानंद सिंह
पत्नी - दशरथा
ग्राम - बेऊर
जिला - पटना
दिनांक - 8/8/2016

विकासक का हस्ताक्षर

Anshul Homes Pvt. Ltd.
8/8/2016
Director

जमीन मालिक का हस्ताक्षर

सुशीलानंद सिंह
8.8.16

Endorsement of Certificate of Admissibility

ssible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian p Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

mp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 0/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
dl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 414310/-

Registration Fee

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 550

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	550
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Phulwarisharif

te: 08/08/2016

Endorsement under section 52

sented for registration at Registration Office, Phulwarisharif on Monday, 08th August 2016 by Sushilanand Singh mpati Singh by profession Others. Status - Executant

8.8.16

gnature/L.T.I. of Presentant **Date:08/08/2016**

Registering Officer
Phulwarisharif

Endorsement under section 58

ecution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amrendra Kumar' age Sex 'M', 'Sushila Nand Singh', resident of 'Vill-Dashratha,ps-Phulwari Sharif,dist-Patna'.), whose Names, otographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Phulwarisharif

te : 08/08/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

gistered at Registration Office Phulwarisharif in Book 1 Volume No. 149 on pages on 45 -66 , for the year 2016 and red in CD volume No. CD-23 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Phulwarisharif

te : 08/08/2016

en No. : 7839 Year : 2016 S.No. : 7542 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 7467