Serial No. 2937 Circle:-:Mushahari (Town) 16846 Book No. :- 1 Deed No. 2818



बिहार BIHAR AA 055239

Serial No. 2937 Deed No. 2818

17 NOV 2017

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **24/02/2018** को **Premchandra Tiwari (Director)** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **84620** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **20500** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **2818** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **40** के पृष्ठ सं0 **573** से **587** तक **CD 7** में आज निबंधित एवं कुल **15** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

संजय कुमार खलिया
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– **24/02/2018** टोकन नं. **20812 / 2017**

उन्नयन मनोबंध

(DEVLOPMENT AGREEMENT)

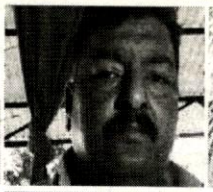
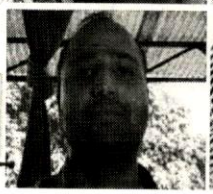
श्री **प्रशांत कुमार उर्फ़ प्रशांत ठाकुर**, पिता - **स्व० प्रो० शम्भूशरण ठाकुर**, मोहल्ला - **ब्रहमपुरा**, थाना– **ब्रहमपुरा**, जिला– **मुजफ्फरपुर**, बिहार, जिन्हें जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है।

जिन्हें प्रथम पक्ष कहा गया है।

30.12.17

District Registry Office,Muzaffarpur

Token Number 20812 | Reg. Year 2017 | Serial Number 2937 | Deed Number 2818

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Premchandra Tiwari (Director)	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Claimant	Premchandra Tiwari (Director)						
Sig.	Prem Chandra 24.2.18						
Claimant	Titanium Homes Pvt. Ltd.	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Prashant Kumar Urf Prashant Thakur						
Sig.	Prashant Kumar 24.02.18.						
Identified By	Shashi Shekhar						
Sig.	Shashi Shekhar S/o-Ved Prakash Thakur 24-02-18						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 1400sop023

Prem Chandra
30/12/17
24/2/2018

एवं

श्री प्रेमचंद्र तिवारी निदेशक (डायरेक्टर) पिता - श्री प्रभुनाथ तिवारी "TITANIUM HOMES PRIVATE LIMITED" Registered under the company act bearing Registration Number U70102BR2014PTC022655, PAN – AAFCT0747B, GSTN – 10AAFCT0747B3ZZ जिसका Corpt. Office 1st Floor; Dwarika Complex, Brijbihari Lane, Brahmapura, PO - MIT, PS - Brahmapura, Ward No. – 02, Distt. - Muzaffarpur, Bihar, India, Pin Code – 842003.

जिन्हें द्वितीय पक्ष कहा गया है।

30.12.17

जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ यह कि अनुसूचित I में वर्णित जमीन का **खाता नं० - 654, खेशरा नं० - 652 क, ख, 655 क, ख, ग** है जिसका **जमाबन्दी नं० 3675, कुल रकबा - 7.6 डी० यानी 3344 वर्गफ़ीट है, जो थाना नं० - 402,** थाना - **ब्रहमपुरा,** अंचल – **मुसहरी,** अनुमंडल – **मुजफ्फरपुर,** जिला - **मुजफ्फरपुर,** बिहार, अनुसूची–I की सम्पति प्रथम पक्ष की **खतियानी** सम्पति **जो आपसी बटवारे से प्राप्त** है और प्रथम पक्ष को कुल हक–हकियत कायम है और प्रथम पक्ष उक्त भूमि को फ्लैट के रूप में विकसित करने के इच्छुक हैं। यह कि प्रथम पक्ष की **खतियानी** सम्पति का अंश है वो जिसका पूरा विवरण अनुसूची–I में दर्ज जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर तरह से पाक–साफ एवं स्वत्व दोष तथा ऋणभार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी प्रकार का कोई स्वत्व दोष या ऋणभार पाया जायेगा तो इसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) पर होगी और उसके चलते होने वाले **हर्जाना वो** खर्चा **के** भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा। दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर फ्लैट, बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तों एवं बंधनों पर किया जाए।

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
30/12/17

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर **मुजफ्फरपुर नगर निगम/ सक्षम अधिकारी से** प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप **हीं भवन निर्माण कार्य कराया जायेगा।**

2. यह कि जमीन मालिक **(प्रथमपक्ष)** एवं द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में उस विलेख के निष्पादन के पहले से बात चीत चल रही थीं और डेवलेपर्स (द्वितीयपक्ष) ने **यह बिश्वास दिलाया की इस बिलेख के निष्पादन से प्रथमपक्ष को लाभ ही होगा तथा** डेवलेपर्स (द्वितीय पक्ष) ने अंतिम रूप से निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन (विकास) के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को **बिश्वास एवं आस्वाशन दिया** कि उक्त जमीन का विकास करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक **(प्रथमपक्ष)** को क्षति नहीं **होगी** ।

3. यह कि डेवलेपर्स (द्वितीय पक्ष) अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत **का निर्माण** करेंगे। **इस पर दोनों पक्षों की सहमति बनी।**

4. यह कि जमीन मालिक **(प्रथमपक्ष)** एवं डेवलेपर्स (द्वितीय पक्ष)ने यह भी तय किया कि **बहुमंजलि ईमारत** के निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर जमीन मालिक **(प्रथमपक्ष) के अलावे डेवलपर अथवा डेवलपर द्वारा नामित व्यक्ति हीं व्यवहार** करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक **(प्रथमपक्ष)** एवं डेवलेपर्स (द्वितीय पक्ष) द्वारा यह भी तय किया गया कि भवन निर्माण विभाग **/ सक्षम अधिकारी** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक **को कुल 48% व डेवलपर को 52% फ्लैट, पार्किंग क्षेत्र** एवं **अन्य सभी** निर्मित क्षेत्र **पर दोनों का यही अधिकार होगा** होंगे।

20.12.17

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
30/12/17

6. यह कि डेवलेपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी समान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

7. यह कि जमीन मालिक **(प्रथमपक्ष)** एवं डेवलेपर्स (द्वितीय पक्ष) द्वारा उक्त जमीन के विकास के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तों और बंधनों के साथ किया गया है।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को डेवलपमेंट करने का अधिकार स्वीकार करते हैं और इन शर्त्तों एवं बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची–**I** में वर्णित जमीन हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और **(elevation)** आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का **specification** तथा प्रयोग किए जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, तथा इस के लिए एक वस्तुकार **architect** की नियुक्ति करेंगे। इस पर होनेवाले सभी खर्च और **architect** को दिये जानेवाला पारिश्रमिक **(fees)** डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का डेवलपमेंट में अधिकतम एफ. ए. आर. सुनिश्चित करेंगे और स्वीकृति प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवलपर वास्तुकार **architect** द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से क्षेत्रीय विकास **सक्षम अधिकारी** और अन्य प्राधिकारो को जहा जरुरत हो जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर डेवलपर **आवेदन करेंगे**। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

11. यह कि इस **मनोबंध के** निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे **ताकि उक्त जमीन पर डेवलपर द्वारा डेवलपमेंट के प्रक्रिया**

Poorhat Kumar 30.12.17

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
30/12/17

जिला अवर ... मुजफ्फरपुर

शुरू की जाए तथा सक्षम अधिकारी और अन्य प्राधिकारों से स्वीकृति के बाद हीं डेवलपर निर्माण कार्य करेंगे।

12. यह कि डेवलपर प्राकृतिक विपदा को छोड़कर (जिससे उक्त संपति और निर्माण कार्य प्रभावित हो) भवन निर्माण की समय सीमा 03 वर्ष लगभग की होगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत और बचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद डेवलपर एवं जमीन मालिक अपने–अपने हिस्से के स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अंतरण करने तथा निबंधन करने के हकदार होंगे तथा एकरारनामा करेंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर बहुमंजिला ईमारत के डेवेलपमेंट हो जाने पर जमीन मालिक को 48% फ्लैट, पार्किंग सुपूर्द कर देंगे तथा निर्माण हर हल में प्रथम श्रेणी का होगा।

15. यह कि यथावर्णित में जमीन मालिक को 48% का अधिकार होगा तथा 52% फ्लैट एवं परम निर्मित क्षेत्र का अधिकार डेवलेपर का होगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्य जरुरी स्वीकृत नक्शा के शर्तों के अनुसार करेंगे जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(acts, deeds, matters)** को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बाते निम्नवत है :–

A. उक्त जमीन पर सम्बन्धीत प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रथम पक्ष के द्वारा प्रस्तावित ईमारत का योजना बनाना स्वीकृति के लिए आवेदन करना

30.12.17

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
30/12/17

क़ानूनी कदमो बचनबद्धता सम्बन्ध पेपर तैयार करना तथा योजना की स्वीकृति के पेपर सम्बंधित बिभाग में जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ति 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 उपस्थित होना तथा उपरोक्त अनुशुचि- 01 **में वर्णित जमीन को लेकर** न्यायालय 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. उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/**lease** पर देने या अन्य प्रकार के **कार्य में बिलेखो का निष्पादन अपने हिस्से के सभी फ्लैट का डेवलपर करेंगे**।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बश्सर्तें की ऐसी प्राप्तियॉ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपूर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला संपूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता हैं।

30.12.17

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
30/12/17

जिला अवर निबंधक मुजफ्फरपुर

G. इमारत कंपलेक्स में फ्लैट/**tenements** आदि खरीदने वाले 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 हिस्से को सीधे अथवा या किसी संस्था / व्यक्ती को बेचने या आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

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।

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 बनाकर करेंगे और अपने हिस्से वाले भाग को बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/**tenements** पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अंतर्गत तैयार कर इसे क्षेत्रीय विकास प्राधिकार मुजफ्फरपुर/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा **statutory** कागजातों को **एम**. आर. डी. ए. (विघटित)/ **एम**. एम. सी. / नगर निगम अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

Prashant Kumar 30.12.17

TITANIUM HOMES (P) LTD. Ram Chandra DIRECTOR 30/12/17

L. यह की डेवलपर अपने समय सीमा के भीतर यानी 03 वर्ष में निर्माण कार्य को पूरा करेंगे जो नक्शा स्वकृति के तिथि से माना जायेगा तथा 06 माह के अंदर विकाश का कार्य शुरू नहीं करते है तो प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा की वह चाहे तो Agreement Cancel भी करा सकते हैं, क्योंकि एग्रीमेंट में समय हीं महत्वपूर्ण होता है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं।

A. 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 हैं।

B. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, भांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं हैं।

C. 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।

D. 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।

E. 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 खर्च पर चुनौती देंगे।

30.12.17

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
30/12/17

F. कि उक्त जमीन पर 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।

G. कि प्रथम पक्ष अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने, किराये पर देने अथवा अपने पास रखने का पूर्ण अधिकार होगा।

H. कि डेवलपर को निर्मित बहुमंजिली ईमारत में अपने हिस्से को बिक्री करने के लिए एकरारनामा या किराये पर किराये पर देने का पूर्ण अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों **(presents)** के अंतर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं।

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"Titanium Homes Private Limited"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माण तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित संपूर्ण इमारत का नाम **"SHAMBHU-SHARAN & TRISHA-INDU ENCLAVE"** होगा और डेवेलपर ही पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च वहन करेंगे तथा केवल डेवेलपर ही सरकार एम.एम.सी./नगर निगमएवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ण तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलंब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारियों द्वारा निर्मित नियमों के अंतर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

20. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR

प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ़्लैट या ईमारत बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

21. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल हैं, डेवेलपर द्वारा वाहन किया जायेगा।

22. 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 सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अनुपातिक स्वामित्व एवं अधिकार होगा।

23. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य **(Civil),** बिजली, **plumbing and sanitory** कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पंप, गृह सेवा आदि शामिल है वे **सक्षम अधिकारी** की स्वीकृत योजना के अनुसार होगा।

24. उक्त इमारत में किसी प्रकार की या व्यक्ति के द्वारा डेवेलपर को देय किसी नुकसान, दावा क्षतिपूर्ण 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 अंतगर्त किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

25. **दोनों पक्षों के बीच यह सहमती बनी कि किसी भी फ्लैट के बिक्री उपरांत अगर डेवलपर (द्वितीय पक्ष) का किसी भी ग्राहक से कोई समस्या उत्तपन होता है तो उसमे जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का कोई जबाबदेही नही होगी | सभी समस्याओं का समाधान डेवलपर ही करेंगे |**

26. **सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्सा के अनुसार ही निर्माण कार्य होगा।**

27. द्वितीय पक्ष को किसी सरकारी या बैंक के कार्य में प्रथम पक्ष **Original paper** प्रबंध करवायेंगे वो सरकारी दस्तावेज पर हस्ताक्षर करेंगे।

30.12.17

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
30/12/17

28. यह कि पूरे कस्ट्रक्शन का समान आई. एस. आई. मार्क या उसके समकक्ष का लगेगा।

29. दोनों पक्षों के बीच यह समहती बनी की भवन निर्माण के पश्चात दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बेचने, किराये पर देने, दान में देने अथवा जैसा वे उचित समझे करे, ऐसा करने को दोनों पक्ष स्वतंत्र होंगे।

30. यदि डेवलपर किसी भी कारण वश (प्राकृतिक/कृत्रिम) उक्त जमीन पर निर्माण कार्य नहीं करते है तो जमीन मालीक को 61,00,000/– (एकसठ लाख मात्र) देंगे जो मुवाबजे की रकम मानी जायेंगी। जिसे दो वर्षो के अंदर देना होगा।

31. मुआवजे की राशी देने के पश्चात उक्त जमीन पर डेवलपर का कोई अधिकार नहीं होगा।

32. जमीन मालिक के द्वारा दी गई सभी कागजात, सूचनाओं की जाँच एग्रीमेन्ट के दो माह के अंदर कर लेने की जिम्मेदारी डेवलपर की होगी।

33. डेवलपर द्वारा जमीन मालीक को 1,01,000/– (एक लाख एक हजार रूपया मात्र) **Non- Refundable** दिया गया जिसका चेक नं० 51010663, **Bank Name- Federal Bank, Branch- Muzaffarpur** है।

34. दोनों पक्षों की बीच यह भी सहमती बनी की भवन निर्माण के पश्चात जमीन मालीक (प्रथम पक्ष) का कुल हिस्सा 48 %, जिसका यूनिट नं०– 101, 102, 106, 107 होगा।

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
20/12/17

अनुसूचि–1

उक्त जमीन का विवरण निम्न है:–

जिला	:– मुजफ्फरपुर
खाता नं०	:– 654
खेसरा नं०	:– 652 क, ख, 655 क, ख, ग
जमाबन्दी नं०	:– 3675
कुल रकवा	:– 1 कट्ठा 18 धुर (3344 वर्गफीट)
थाना नं०	:–402
अंचल	:– मुशहरी
अनुमंडल	:– मुजफ्फरपुर पश्चिमी
वार्ड नं०	:– 02
जमीन का प्रकार	:– आवासीय शाखा सड़क 20 फीट
भूमि का मूल्य	:– 42,31,000/–

30.12.17

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
30/12/17

जिसका चौहदी निम्न प्रकार है :–

उत्तर – संतोष कुमार उर्फ़ संतोष ठाकुर

दक्षिण – हर्षबर्धन ठाकुर

पुरब – पक्की शाखा सड़क 20 फीट

पश्चिम – स्व० नवल किशोर सिंह

गवाहन :–

1 Shashi Shekhar
S/o- Ved Prakash Mishra
Add:- Brijbihari lane,
Brahmapura, Muz-842003.
Mob- 7061154004

2 सिजम कुमार
पिता- मेहे महेश झा
ग्राम- बसंत औराई थाना- औराई
जिला- मुजफ्फरपुर
30-12-17

Prashant Kumar
30.12.17.

प्रथम पक्ष
जमीन मालिक
(प्रशांत कुमार उर्फ़ प्रशांत ठाकुर)

TITANIUM HOMES (P) LTD
Prem Chandra
DIRECTOR
30/12/17

द्वितीय पक्ष
डेवलपर
Titanium Homes Private Limited
(प्रेम चन्द्र तिवारी)

प्रारुपकर्ता:- दिग्विजय नारायण सिंह दस्तावेज लेखक ला० सं० - 192/02 निबन्धन कार्यालय मुजफ्फरपुर।
दस्तावेज लेखन की तिथी : - 30/12/2017.

दिग्विजय नारायण सिंह
दस्तावेज लेखक

प्रारुपकर्ता
दिग्विजय नारायण सिंह

जिला उत्तर निबंधक मुजफ्फरपुर

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. 84620/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 104120/-

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	20000	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

Registering Officer
Muzaffarpur

Date: 24/02/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Saturday, 30th December 2017 by Premchandra Tiwari (Director) Prabhunath Tiwari by profession Business. Status - Claimant

Prem Chandra 24.2.18

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:24/02/2018**

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shashi Shekhar' age '25' Sex 'M', 'Ved Prakash Mishra', resident of 'Brahampura, Ps- Brahampura, Muz.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Muzaffarpu

Date : 24/02/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 40 on pages on 573 -587, for the year 2017 a stored in CD volume No. CD-7 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

स्कैप्ड दिनांक

Dinesh Kumar

डॉटा ऑपरेटर

Registering Offi
Muzaffarp

Date : 24/02/2018

Token No. : 20812 **Year : 2017** **S.No. : 2937** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 28**

Serial No. 582 Circle:-:Mushahari (Town) Book No. :- 1 Deed No. 554



बिहार BIHAR AA 055240
Serial No. 582 Deed No. 554

17 NOV 2017

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **16/01/2018** को **Premchandra Tiwari (Director)** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **309680** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **20500** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **554** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **8** के पृष्ठ सं0 **486** से **500** तक **CD 2** में आज निबंधित एवं कुल **15** पृष्ठों में संधारित किया गया।

संजय कुमार ग्वालियर
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– **16/01/2018** टोकन नं. 591 / 2018

15.1.2018

TITANIUM HOMES (P) LTD.
DIRECTOR

15/1/18

उन्नयन मनोबंध

(DEVLOPMENT AGREEMENT)

श्री संतोष कुमार उर्फ़ संतोष ठाकुर, पिता - स्व० प्रो० शम्भूशरण ठाकुर, मोहल्ला - ब्रह्मपुरा, थाना– ब्रह्मपुरा, जिला– मुजफ्फरपुर, बिहार, जिन्हें जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है।

जिन्हें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

TITANIUM HOMES PRIVATE LIMITED Registered under the company act 2013, Bearing Registration Number U70102BR2014PTC022655, PAN – AAFCT0747B, GSTN – 10AAFCT0747B3ZZ निदेशक (डायरेक्टर) श्री प्रेमचंद्र तिवारी, उम्र - 39 वर्ष, पिता - श्री प्रभुनाथ तिवारी, जिसका Corpt. Office 1st Floor; Dwarika Complex, Brijbihari Lane, Brahmapura, PO - MIT, PS - Brahmapura, Ward No. – 02, Distt. - Muzaffarpur, Bihar, India, Pin Code – 842003. Mob: 7061154001.

जिन्हें द्वितीय पक्ष कहा गया है।

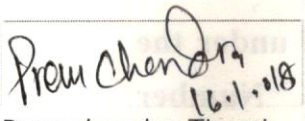
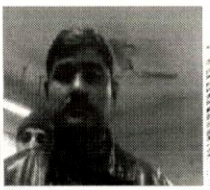
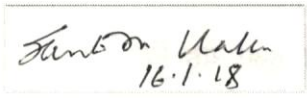
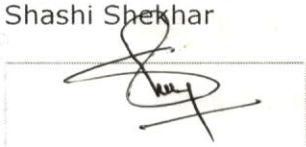
जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ यह कि अनुसूचित **I** में वर्णित जमीन का **खाता नं० - 654, खेशरा नं० - 652 क, ख, 655 क, ख, ग** है जिसका **जमाबन्दी नं० 3674, कुल रकबा** - 2 **कठा** 16 **धुर** (4928 **वर्गफ़ीट**) **है** जो **थाना नं० - 402, थाना - ब्रहमपुरा**, अंचल – **मुसहरी**, अनुमंडल – **मुजफ्फरपुर**, जिला - **मुजफ्फरपुर**, बिहार अनुसूची–**I** की सम्पति प्रथम पक्ष की **खतियानी** सम्पति **जो आपसी बटवारे से प्राप्त** है और प्रथम पक्ष को कुल हक–हकियत कायम है और प्रथम पक्ष उक्त भूमि को फ्लैट के रूप में विकसित करने के इच्छुक हैं। यह कि प्रथम पक्ष की **खतियानी** सम्पति का अंश है वो जिसका पूरा विवरण अनुसूची–**I** में दर्ज जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर तरह से पाक–साफ एवं स्वत्व दोष तथा ऋणभार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी प्रकार का कोई स्वत्व दोष या ऋणभार पाया जायेगा तो इसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जाना वो खर्चा के भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा। दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–**I** में वर्णित जमीन पर फ्लैट, बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्तों एवं बंधनों पर किया जाए।

15.1.18

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
15.1.2018

District Registry Office,Muzaffarpur

Token Number 591 | Reg. Year 2018 | Serial Number 582 | Deed Number 554

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Premchandra Tiwari (Director)						
Sig.							
Claimant	Premchandra Tiwari (Director)	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Claimant	Titanium Homes Private Limited	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Santosh Kumar Urf Santosh Thakur						
Sig.							
Identified By	Shashi Shekhar						
Sig.							

Shashi Shekhar
S/o- Ved Prakash Mishra
16.01.18

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर **मुजफ्फरपुर नगर निगम/ सक्षम अधिकारी से** प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप **हीं भवन निर्माण कार्य कराया जायेगा**।

2. यह कि जमीन मालिक (**प्रथमपक्ष**) एवं द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में उस विलेख के निष्पादन के पहले से बात चीत चल रही थीं और डेवलेपर्स (द्वितीयपक्ष) ने **यह बिश्वास दिलाया की इस बिलेख के निष्पादन से प्रथमपक्ष को लाभ ही होगा तथा** डेवलेपर्स (द्वितीय पक्ष) ने अंतिम रूप से निर्णय लिया है कि वे उक्त जमीन को उन्नयन (विकास) के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को **बिश्वास एवं आस्वाशन दिया** कि उक्त जमीन का विकास करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक (प्रथमपक्ष) को क्षति नहीं **होगी** ।

3. यह कि डेवलेपर्स (द्वितीय पक्ष) अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत **का निर्माण** करेंगे। **इस पर दोनों पक्षों की सहमति बनी।**

4. यह कि जमीन मालिक (**प्रथमपक्ष**) एवं डेवलेपर्स (द्वितीय पक्ष)ने यह भी तय किया कि **बहुमंजलि ईमारत** के निर्माण के पश्चात् संपूर्ण शिखर पर जमीन मालिक **(प्रथमपक्ष) के अलावे डेवलपर अथवा डेवलपर द्वारा नामित व्यक्ति हीं व्यवहार** करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक (**प्रथमपक्ष**) एवं डेवलेपर्स (द्वितीय पक्ष) द्वारा यह भी तय किया गया कि भवन निर्माण विभाग **/ सक्षम अधिकारी** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक **को कुल SBA 1600 sqft और कुल 1,11,00,000/- (एक करोड़ ग्यारह लाख मात्र)** एवं **शेष सभी फ्लैट** परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, **सभी प्रकार के निर्माण पर डेवलपर का अधिकार होगा** होंगे।

15.01.18

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR

6. यह कि डेवलेपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी समान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

7. यह कि जमीन मालिक **(प्रथमपक्ष)** एवं डेवलेपर्स (द्वितीय पक्ष) द्वारा उक्त जमीन के विकास के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तों और बंधनों के साथ किया गया है।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते है और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन की डेवलपमेंट करने का अधिकार स्वीकार करते हैं और इन शर्त्तों एवं बंधनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची–**I** में वर्णित जमीन हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और **(elevation)** आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का **specification** तथा प्रयोग किए जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, तथा इस के लिए एक वस्तुकार **architect** की नियुक्ति करेंगे। इस पर होनेवाले सभी खर्च और **architect** को दिये जानेवाला पारिश्रमिक **(fees)** डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का डेवलपमेंट में अधिकतम एफ. ए. आर. सुनिश्चित करेंगे और स्वीकृति प्राधिकार को भेजी जाएगी।

10. यह कि डेवलपर वास्तुकार **architect** द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से क्षेत्रीय विकास **सक्षम अधिकारी** और अन्य प्राधिकारो को जहा जरुरत हो जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर डेवलपर **आवेदन करेंगे**। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।

11. यह कि इस **मनोबंध के** निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे **ताकि उक्त जमीन पर डेवलपर द्वारा डेवलपमेंट के प्रक्रिया**

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR

शुरू की जाए तथा सक्षम अधिकारी और अन्य प्राधिकारों से स्वीकृति के बाद हीं डेवलपर **निर्माण कार्य करेंगे**।

12. यह कि डेवलपर प्राकृतिक विपदा को छोड़कर (जिससे उक्त संपति और निर्माण कार्य प्रभावित हो) भवन निर्माण की समय सीमा 03 वर्ष लगभग की होगी।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत और बचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद डेवलपर एवं जमीन मालिक अपने–अपने हिस्से के स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अंतरण करने तथा निबंधन करने के हकदार होंगे तथा एकरारनामा करेंगे।

14. यह कि उक्त जमीन पर **बहुमंजिला ईमारत के डेवेलपमेंट हो जाने पर** जमीन मालिक को **SBA 1600 sqft और कुल 1,11,00,000/- (एक करोड़ ग्यारह लाख मात्र)** सुपूर्द कर देंगे **तथा निर्माण हर हल में प्रथम श्रेणी का** होगा।

15. यह कि यथावर्णित में जमीन मालिक को **SBA 1600 sqft और कुल रूपये 1,11,00,000/- (एक करोड़ ग्यारह लाख मात्र)** का अधिकार होगा तथा **शेष सभी फ्लैट एवं परम निर्मित क्षेत्र** का अधिकार डेवलेपर को होगा।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्य जरुरी स्वीकृत नक्शा के शर्तों के अनुसार करेंगे जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य **(acts, deeds, matters)** को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बाते निम्नवत है :–

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
15.1.2018

15/1/18

A. उक्त जमीन पर सम्बन्धीत प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रथम पक्ष के नाम प्रस्तावित ईमारत का योजना बनाना स्वीकृति के लिए आवेदन करना क़ानूनी कदमो बचनबद्धता सम्बन्ध पेपर तैयार करना तथा योजना की स्वीकृति के पेपर सम्बंधित बिभाग में जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ति 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 उपस्थित होना तथा उपरोक्त अनुशुचि- 01 में वर्णित जमीन को लेकर न्यायालय 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. उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/lease पर देने या अन्य प्रकार के कार्य में बिलेखो का निष्पादन अपने हिस्से के सभी फ्लैट का डेवलपर करेंगे।

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बश्सर्तें की ऐसी प्राप्तियॉ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपूर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला संपूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता हैं।

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR

G. इमारत कंपलेक्स में फ्लैट/**tenements** आदि खरीदने वाले 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 हिस्से को सीधे अथवा या किसी संस्था / व्यक्ती को बेचने या आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित कर सकेंगे।

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।

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 बनाकर करेंगे और अपने हिस्से वाले भाग को बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/**tenements** पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अंतर्गत तैयार कर इसे क्षेत्रीय विकास प्राधिकार मुजफ्फरपुर/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा **statutory** कागजातों को एम. आर. डी. ए. (विघटित)/ एम. एम. सी. / नगर निगम अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR
15.1.2018

L. यह की डेवलपर अपने समय सीमा के भीतर यानी 03 वर्ष में निर्माण कार्य को पूरा करेंगे जो नक्शा स्वकृति के तिथि से माना जायेगा तथा 06 माह के अंदर विकाश का कार्य शुरू नहीं करते है तो प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा की वह चाहे तो Agreement Cancel भी करा सकते हैं, क्योंकि एग्रीमेंट में समय हीं महत्वपूर्ण होता है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं।

A. 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 हैं।

B. कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, भांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी कसरोपन अधिकारी राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं हैं।

C. 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।

D. 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।

E. 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 खर्च पर चुनौती देंगे।

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR

F. कि उक्त जमीन पर 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।

G. कि प्रथम पक्ष अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा किराया पर देने का पूर्ण अधिकार होगा।

H. कि डेवलपर को निर्मित बहुमंजलि ईमारत में अपने हिस्से को बिक्री करने के लिए एकरारनामा या किराये पर देने का पूर्ण अधिकार होगा।

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों **(presents)** के अंतर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं।

19. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "**Titanium Homes Private Limited**" के नाम से करेंगे और भवन निर्माण तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित संपूर्ण इमारत का नाम " **SHAMBHU-SHARAN & TRISHA-INDU ENCLAVE**" होगा और डेवेलपर ही पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च वहन करेंगे तथा केवल डेवेलपर ही सरकार एम.एम.सी./नगर निगमएवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ण तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलंब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारियों द्वारा निर्मित नियमों के अंतर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

20. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस अनुबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को

TITANIUM HOMES (P) LTD. DIRECTOR

प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की फ़्लैट या ईमारत बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

21. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल हैं, डेवेलपर द्वारा वाहन किया जायेगा।

22. 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 सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अनुपातिक स्वामित्व एवं अधिकार होगा।

23. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य **(Civil),** बिजली, **plumbing and sanitory** कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पंप, गृह सेवा आदि शामिल है वे **सक्षम अधिकारी** की स्वीकृत योजना के अनुसार होगा।

24. उक्त इमारत में किसी प्रकार की या व्यक्ति के द्वारा डेवेलपर को देय किसी नुकसान, दावा क्षतिपूर्ण 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 अंतगर्त किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

25. **सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत नक्सा के अनुसार ही निर्माण कार्य होगा।**

26. द्वितीय पक्ष को किसी सरकारी या बैंक के कार्य में प्रथम पक्ष **Original paper** प्रबंध करवायेंगे वो सरकारी दस्तावेज पर हस्ताक्षर करेंगे।

27. यह कि पूरे कंस्ट्रक्शन का समान आई. एस. आई. मार्क का लगेगा।

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR

28. दोनो पक्षो के बीच यह भी सहमती बनी की जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) के कुल हिस्से SBA1600 sqft और कुल 1,11,00,000/– (एक करोड़ ग्यारह लाख मात्र) जिसका यूनिट नं० 103,104 सुपुर्द कर शेष सभी फ्लैट डेवलपर (द्वितीय पक्ष का हिस्सा होगा जिसकी बिक्री डेवलपर ही करेंगे।

अनुसूचि–1

जमीन का विवरण निम्न है:–

जिला :– मुजफ्फरपुर

खाता :– 654

खेसरा नं० :– 652 क,ख, 655 क,ख,ग

जमाबंदी नं० :– 3674

कुल रकवा :– 2 कट्ठा 16 धुर (4928 वर्गफीट) मूल्य 1,04,40,000/–

थाना नं० :– 402

अंचल :– मुशहरी

अनुमंडल :– मुजफ्फरपुर पश्चमी

वार्ड नं० :– 02

जमीन का प्रकार :– व्यवसायिक शाखा सड़क 20 फीट

मकान आवासीय टूटा फुटा :– 1110 वर्गफीट X 2500= 27,75,000/–

दुकान व्यवसायिक टूटा फुटा :– 403 वर्गफीट X 5500= 22,17,000/–

कुल मूल्य :– 1,54,32,000/–

TITANIUM HOMES (P) LTD
DIRECTOR

जिसका चौहदी निम्न प्रकार है :–

उत्तर – उमेश सिंह

दक्षिण – प्रशांत कुमार उर्फ़ प्रशांत ठाकुर

पुरब – पक्की शाखा सड़क 20 फीट

पश्चिम – ब्रजकिशोर सिंह

गवाहन :–

1 Shashi Bhushan
S/o - Ved Prakash Mishra
Add - Brijbihari Lane,
Brahmpura, Muzaffarpur
Mob - 7061154004

2 सिजय कुमार
पिता - श्री महेश जी
ग्राम+पो० बंसत
थाना - औराई
मुजफ्फरपुर

15/1/18

प्रथम पक्ष
जमीन मालिक
(संतोष कुमार उर्फ़ संतोष ठाकुर)

TITANIUM HOMES (P) LTD
Prem Chandra
DIRECTOR 15.1.18

द्वितीय पक्ष
डेवलपर
Titanium Homes Private Limited
(प्रेम चन्द्र तिवारी)

प्रारुपकर्ता:- दिग्विजय नारायण सिंह दस्तावेज लेखक ला० सं० - 192/02 **निबन्धन कार्यालय मुजफ्फरपुर |**
दस्तावेज लेखन की तिथि : - 15/01/2018

प्रारुपकर्ता
दिग्विजय नारायण सिंह

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. 309680/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 329180/-

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	20000	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
Muzaffarpur

Date: 16/01/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Tuesday, 16th January 2018 by Premchandra Tiwari (Director) Prabhunath Tiwari by profession Business. Status - Claimant

Prem Chandra

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:16/01/2018**

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shashi Shekhar' age '25' Sex 'M', 'Vedprakash Mishra', resident of 'Brij Bihari Gali Brahmpura,ps-Brahmpura,muz'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Muzaffarpur

Date : 16/01/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 8 on pages on 486 -500, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-2 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

स्कैण्ड किया
SURAJ KUMAR
डॉटा ऑपरेटर

Registering Officer
Muzaffarpur

Date : 16/01/2018

Token No. : 591 Year : 2018 S.No. : 582 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 554