

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

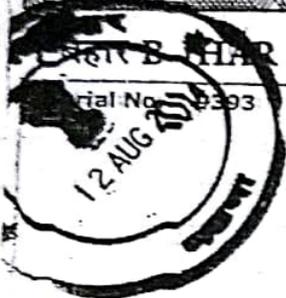
रु.5000

Rs.5000

पाँच हजार रुपये

FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA



14/08/2014 880865 S 81747 880865

Deed No. 8790

Govt. of Bihar  
District Registry Office, Patna  
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 14/08/2014 by Arjun-Singh  
A Stamp Duty of Rs. 72200/- and other Fees of Rs. 26575/- 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. 8790 in Book No. 1, Volume No. 205 on pages from  
1 to 22 and has been preserved in total 22 pages in C.D. No. 32 / Year 2014

Date: 14/08/2014

Token No: 9611 /2014

Signature with Date  
(Prashant Kumar)  
Registering Officer, Patna

Handwritten signature

SCANNED

!! जय माता दी !!  
विकास मनोबंध

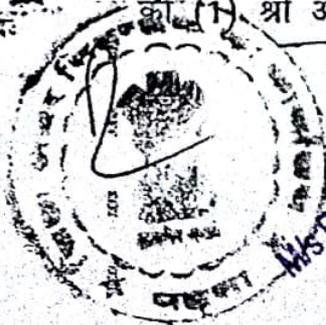
(Development Agreement)

दस्तावेज जांचा

यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट आज दिनांक 14.08.2014

प्रमाणित है

को (1) श्री अर्जुन सिंह पिता का नाम स्व. रघु सिंह,



M/s Raman & Kumar Construction Co.  
Managing Director

Direct  
14/8/14

Handwritten notes and signatures on the right side, including dates like 14-8-14 and names like Chashu Singh.

(2)

(2) श्री शशिभूषण सिंह

(3) श्री रविभूषण सिंह

(4) श्री शांतिभूषण सिंह उर्फ शांतिभूषण तीनों के पिता का नाम श्री अर्जुन सिंह, सभी निवासी- जे.-117, पी.सी.कॉलोनी, पोस्ट- लोहिया नगर, थाना- कंकड़बाग, जिला- पटना, नागरिकता- भारतीय 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।

एवं

रमण एण्ड कुमार कंसट्रक्शन लि., विबंधित कार्यालय- एफ-90, पी.सी.कॉलोनी, कंकड़बाग, पटना-20 जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U45200BR2002PLC9972 द्वारा प्रबंध निदेशक श्री सीतेश रमण वल्द स्व. सत्यनारायण प्रसाद, निवासी- एफ-131, पी.सी.कॉलोनी, कंकड़बाग, पटना-20, थाना- कंकड़बाग, जिला-पटना, 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 रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक महल्ला- हनुमान नगर, मौजा- मलाही पकड़ी, थाना- पत्रकारनगर, जिला- पटना के थाना नं.- 25 (पच्चीस), तौजी नं.- 174 (एक सौ चौहत्तर), खाता नं.- 84 (चौरासी), सर्वे प्लॉट नं. 224 (दो सौ चौबीस) में एराजी- 5 कट्ठा 10 धुर (पाँच कट्ठा दस धुर) है, जो 17.1875 डिसमिल के समतुल्य है, पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

14/8/14  
श्री शांतिभूषण सिंह

श्री रविभूषण सिंह  
वप अभिनव कुमार  
14-8-14

14/8/14  
Shashi Bhushan  
14/8/14

Ramesh Raman & Kumar Construction Ltd  
Directr

(3)

यह कि अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक अर्जुन सिंह की पत्नी सरधा देवी की स्वयं अर्जित सम्पति है जिसे उन्होंने दो निर्बाधित वसीका द्वारा दिनांक 15.05.1982 को श्रीमती चन्द्रकान्ति सिन्हा पिता का नाम श्री रामवृक्ष सिंह, निवासी ग्राम- गनीपुर सकरैया, थाना- फुलवारी, जिला- पटना से क्रय की है जिसका निबंधन-जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 100, पृष्ठ संख्या- 364 से 369 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 5070/1982 द्वारा एराजी- 3 कट्टा 6 धुर 8 धुरकी जमीन क्रय की है एवं दूसरा वसीका दिनांक 15.05.1982 को श्री निर्मल कुमार पिता का नाम श्री देवनन्दन सिंह, निवासी- राजेन्द्र नगर, रोड नं.-2, थाना- कदमकुआँ, जिला- पटना से क्रय की है जिसका निबंधन जिला निबंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 69, पृष्ठ संख्या- 239 से 244 तक पर अंकित कर वसीका संख्या- 5072/1982 द्वारा एराजी- 2 कट्टा 3 धुर 12 धुरकी जमीन क्रय की है और क्रय की तिथि से सरधा देवी अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामिणी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहती हुई अपने पीछे अपने पति श्री अर्जुन सिंह (जमीन मालिक नं.-1) तथा तीन पुत्र यथा शशिभूषण सिंह, रविभूषण सिंह एवं शांतिभूषण सिंह (जमीन मालिक नं.-2 से 4) को छोड़कर स्वर्गवास कर गयी। अपनी पत्नी एवं माता के मृत्यु के पश्चात् श्री अर्जुन सिंह, शशिभूषण सिंह, रविभूषण सिंह एवं शांतिभूषण सिंह उनकी सम्पूर्ण सम्पतियों पर संयुक्त रूप से स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम 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 छाया जाएगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी।

Sd/-  
14/8/14

शशिभूषण सिंह  
14-8-14

सहि रविभूषण सिंह  
वप-रुमिजव कुमार  
14-8-14

Director  
20/2-2014  
Shri. Shishu Shobin  
14/8/14

(4)

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 शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर पी.एम.सी. से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप 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 रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पत्ति 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- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत को संरक्षित करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप 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 पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन भवन का निर्माण नक्शे के अनुरूप ही किया जायेगा, जिसमें जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि होगा।

14/8/14  
21/11/14  
14-8-14

सह संविधान सिंह  
वा. इन्डियन कुमार्  
14-8-14

14/8/14  
14/8/14  
14/8/14

M/S Kamran & Kamran  
14/8/14

(5)

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि को ~~होना~~ और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान विना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा वातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धनों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

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 किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect को नियुक्त करेंगे। इस पर होने वाले 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 उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ. ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् पी.एम.सी. को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी. 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 डेवलपर करेंगे।

14/8/14  
14-8-2014

रविप्रकाश सिंह  
अभिमत इमारत  
14-8-14

14/8/14  
14/8/14

Director  
Mrs Ramani  
Director

(6)

यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अधिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति 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 पी.एम.सी. 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 सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हों, भवन निर्माण की समय सीमा 2 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी. या कोई अन्य प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि एवं जमीन पर विकासक को पोजेशन देने के तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप 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 रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल 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।

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 सुपूर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त

14/8/14  
गुणित सम्पत्ति में  
14-8-14

सह रक्षिषण लिं  
वा 3-अभिगत कृपा  
14-8-14

14/8/14  
2014-2-2014  
Shachin Shukla  
14/8/14

M/s Ramen & Kumar  
Director

(7)

विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों 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 विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे। और उसी अनुपात में क्रेताओं का प्रति प्लैट अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

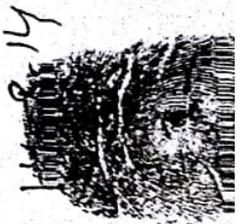
16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, प्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/प्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो पी.एम.सी./अन्य सक्षम प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

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 के चयनबद्धता

14/8/14  
श्री गौतम मे  
14/8/14

सहि सचिवशरण सिंह  
वा 3 अग्नि न 0 कुमा



14/8/14  
Chashi Bhabha  
14/8/14

M/S Ramani & Co  
Director

सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

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 शर्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप 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 रूप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्प्लेक्स 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।

Handwritten notes on the right side of the page, including a signature and the date 14/11/14.

साई खिखण सिंह  
वाप आभिनव कपूर

14-11-14

Handwritten notes and signatures at the bottom right, including the name 'Shri. S. K. Khanna' and the date '10/11/14'.

M/s Raman & Kumar Construction Ltd.  
Director

(9)

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 आपत्ति नहीं होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन, प्लैट, 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 बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने इमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे प्लैट 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 इमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते हैं।

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 करने 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 सक्षम प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

City 14/8/14  
Right of way  
14-8-14  
साहि विभूषण सिंह  
वा. अग्रिवा. कृष्ण  
14-8-14  
श्री 2014  
श्री 2014  
श्री 2014

Shri Construction Ltd  
Director

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(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 उन्मूलन 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 नहीं 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।

(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।

Sit 14/8/14  
गुनि 2-पय (14)  
14-8-14

श्री रविशंकर सिंह  
डा. अश्विनी व. कुशा  
14-8-14

गुनि 2-पय (14)  
14-8-14  
Sh. S. Singh  
14/8/14

Raman & Kumar Construction Ltd. Direct

(viii). कि किसी कारणवश पी.एम.सी./वास्तुविद/ किसी सक्षम प्राधिकार द्वारा उक्त जमीन पर बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु नक्शा पास नहीं हो पाता है तो जमीन मालिक विक्रमसक द्वारा लिया गया नन-रिफंडेवल रकम वापस कर देंगे।

(ix). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टे पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार 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 शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन "रमण एण्ड कुमार कंसट्रक्सन लि." के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "शारदा मेन्सन" 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 उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफल

Raman & Kumar Construction Ltd.

Director

14/11/19

सहित रिकवरी सिट्टे

वा उन्नयन कुम्हार

14-8-14

14-8-14

14/11/19

Shardha Menon

14/11/19

शुल्क 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 शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन विक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

23. 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।

24. पी.एम.सी. (पटना नगर निगम) या कोई अन्य प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से 2 वर्ष 6 माह तथा छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं जैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति 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 प्रति दिन 100 रूपया जुर्माना जमीन मालिक को देय होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में विक्री 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।

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 अधीन

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a date '14/8/14' and a name 'Shashi Bhanu Singh'.

Handwritten notes and signatures in the middle right section, including a date '14-8-14' and a name 'Shashi Bhanu Singh'.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a date '14/8/14' and a name 'Shashi Bhanu Singh'.

Official stamp and signature of 'Kumar & Kripal Construction Ltd.' with the title 'Direct'.

से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary 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 किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदेह नहीं होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

यह की लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

30. यह कि यह एकरारनामा इस विलेख में निहित अनुसूची-1 की जमीन पर बहुमंजिला ईमारत में पहुँच का रास्ता सहायक रास्ता है, जिसके लिए यह बहुमंजिला ईमारत निर्माण का नक्शा पटना नगर निगम से स्वीकृत है, जिसमें अनुरूप भवन का निर्माण होगा। जमीन मालिक को भवन निर्माण की अवधि में यह ज्ञात होगा कि भवन का निर्माण नियम के विरुद्ध भवन बनाया जा रहा है वैसी स्थिति में जमीन मालिक विकासक को एक नोटीस देकर इस एकरारनामों को निरस्त कर देंगे और जमीन मालिक को आपसी सहमती से हर्जाना लेने का अधिकार होगा।

साहि रविशंकर झा  
वा उमिद्वर कुमार  
14/8/14  
14-8-14



Rajman & Kumar Construction Ltd.

Directe  
14-8-20  
Sha. Shi. Bha. Shan Singh  
14/8/14

31. यह कि विकासक द्वारा ईमारत बनाने में किसी कारण से असफल होता है तो वैसी स्थिति में जमीन और उसपर बने अधुरा निर्माण पर जमीन मालिक का स्वतः कब्जा बना रहेगा।

32. यह कि विकासक अगर ईमारत बनाने में असफल हो जाते हैं तो वैसी स्थिति में विकासक को किसी प्रकार का कोई दावा करने का अधिकार नहीं रहेगा और करेंगे तो वह न्यायालय में मान्य नहीं होगा।

33. यह कि इस एकरारनामा के पूर्व में लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के बीच जो भी एकरारनामा हुआ है वह प्रभावी नहीं रहेगा। आज किये जा रहे एकरारनामा ही प्रभावी रहेगा।

34. यह कि डेवेलपर निर्माण में अनुमोदित नक्शे का विचलन करे तो उसकी जिम्मेवारी, डेवेलपर की होगी और यदि प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) उस विचलित भाग में अपना हिस्सा लेना चाहेंगे तो उसको नियमानुकूल करने में जो राशि खर्च होगा उसका अनुपातिक राशि जमीन मालिक भी खर्च करेंगे और विचलित भाग में हिस्सा भी उसी अनुसार रहेगा।

35. यह कि भवन निर्माण में प्रथम पक्ष के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति करने का कोई अधिकार नहीं रहेगा। अगर प्रथम पक्ष के सदस्यों एवं उनके वारिसानों के द्वारा बहुमंजिलिये निर्माण कार्य रोक दिया जाता है तो वह अवधि निर्माण अवधि में नहीं लिया जायेगा।

36. यह कि प्रथम पक्ष या उनके उत्तराधिकारी/वारियान तथा द्वितीय पक्ष या उनके वारिसान में भविष्य में किसी प्रकार का विवाद उत्पन्न हो जाये तो वैसी स्थिति में आपस में मिलजूल कर समझौता कर लेंगे। फिर भी विवाद समाप्त नहीं होता है तो वैसी हालत में पटना न्यायालय के क्षेत्राधिकार में विवाद लाने का अधिकार रहेगा।

37. यह कि विकासक जमीन मालिक को कुल मो. 85,00,000/- (पचासी लाख) रुपये का नू रिफंडेबल राशि का भुगतान करेंगे, जिसका विवरण निम्नवत है:

14/8/14  
शक्ति रणजित

सहि रविशंकर सिंह  
वाट 2-3-14-14  
14-8-14



P. P. P. & K. K. Construction Ltd  
Direct

20/20/98  
Shashi Bhusan Singh  
14/8/14



जिसका वर्तमान बाजार मूल्य गो. 2,75,00,000/- (दो करोड़ पचहत्तर लाख) रूपया मात्र।

## अनुसूची II

- बनने वाले भवन 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, (ए.सी.सी.) 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 बेदर कोट होगी।
- दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी (सखुआ) का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी (सखुआ) का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इन्मेल पेंट होगा। पेंट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
- खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
- फर्श :- सोमानी का टाइल्स ग्रे सिमेंट में प्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
- शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 5' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।
- रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24" उँचा रंगीन glazed टाइल्स।
- बिजली व्यवस्था:- 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 फेरें बदल संभव हैं। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।
- पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के ~~के~~ के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

सदि रिक्वाय  
वाट डिजाइन  
14-8-14  
Sof  
14/8/14  
Shahid Hussain Choudhary  
14/8/14  
2014

**Endorsement of Certificate of Admissibility**

Stamp ( or exempted from or does not require stamp duty ) under the Indian Stamp Act, 1899 or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Indian Stamp Act Rs. 722000/-  
 Paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 743575/-

Registration Fee			
0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii
0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii
0 DD	0 I	5000 K1c	0 Mb
A9 0 E	21000 J1	0 K2	0 Na
B 0 H1a	0 J2	0 Li	0
			<b>TOTAL- 26025</b>

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 26575

Date: 14/08/2014

Registering Officer  
Patna

**Endorsement under section 52**

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 14th August 2014 by Arjun Singh S/O Late Raghu Singh by profession Others. Status - Executant

*Arjun Singh*  
 14.8.2014

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:14/08/2014

Registering Officer  
Patna

**Endorsement under section 58**

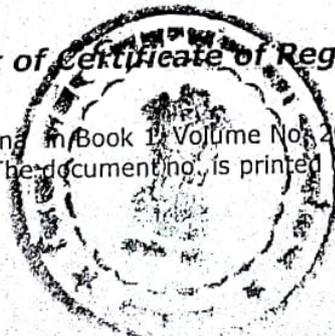
Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Abhinav Kumar' age '29' Sex 'M', 'Shambhu Nath Sharma', resident of 'Gopalpur,naubatpur,patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 14/08/2014

Registering Officer  
Patna

**Endorsement of Certificate of Registration under section 60**

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 206 on pages on 1 -22 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-32 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.



Date : 14/08/2014

Token No. : 9611

Year : 2014

S.No. :

9399

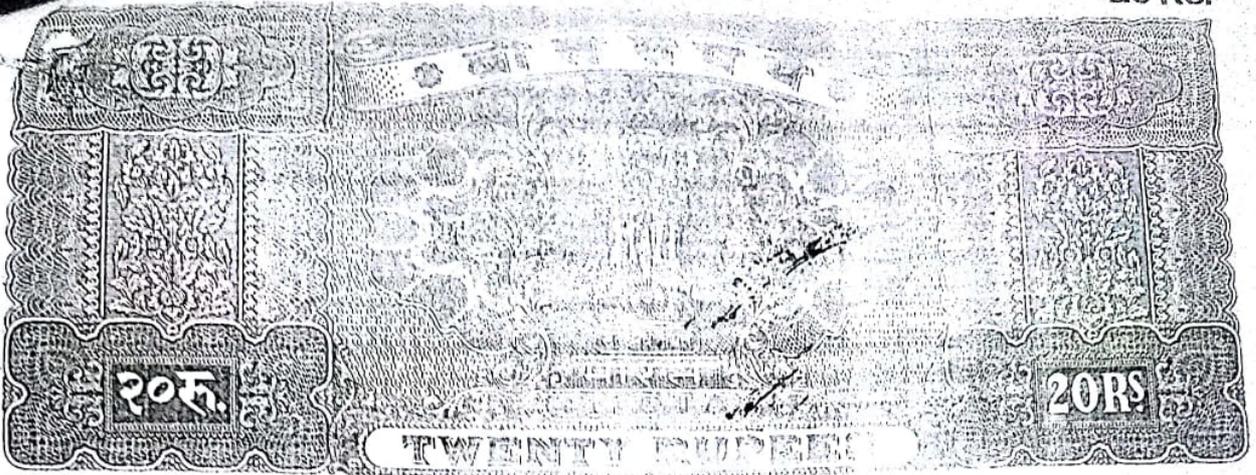
SCORE Ver.3.0

De.d No. : 8790

*M. Ramman & Kumar Construction Ltd.*  
*S. H. G.*  
 Director

Registering Officer  
Patna

20 Rs.



No. of the Company-03-09972

Name of the Company-RAMAN & KUMAR CONSTRUCTION LIMITED

Certified copy of Memorandum and Articles of Association dated 07.10.2002 vide read. document no.1&2 dated 09.10.2002.



कम्पनी निकाश विभाग - बिहार  
Registrar of Companies, Bihar & Jharkhand

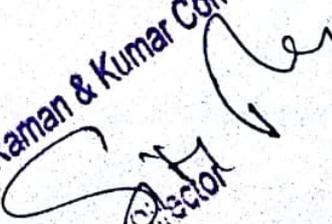
*[Handwritten signature]*  
11/9/2002

**Ms Raman & Kumar Construction Ltd.**  
*[Handwritten signature]*  
Managing Director

Director



M/s Raman & Kumar Construction Ltd.

  
Managing Director

Director













Handwritten text in Hindi, possibly a list or notes, located at the top of the page.

Handwritten text in Hindi, possibly a signature or name, located below the first block.

Vertical handwritten text on the left side of the page, including the number '224422' and other illegible characters.

M/s Raman & Kumar Construction Ltd.  
Managing Director

Large, stylized handwritten signature or scribble in the center of the page.

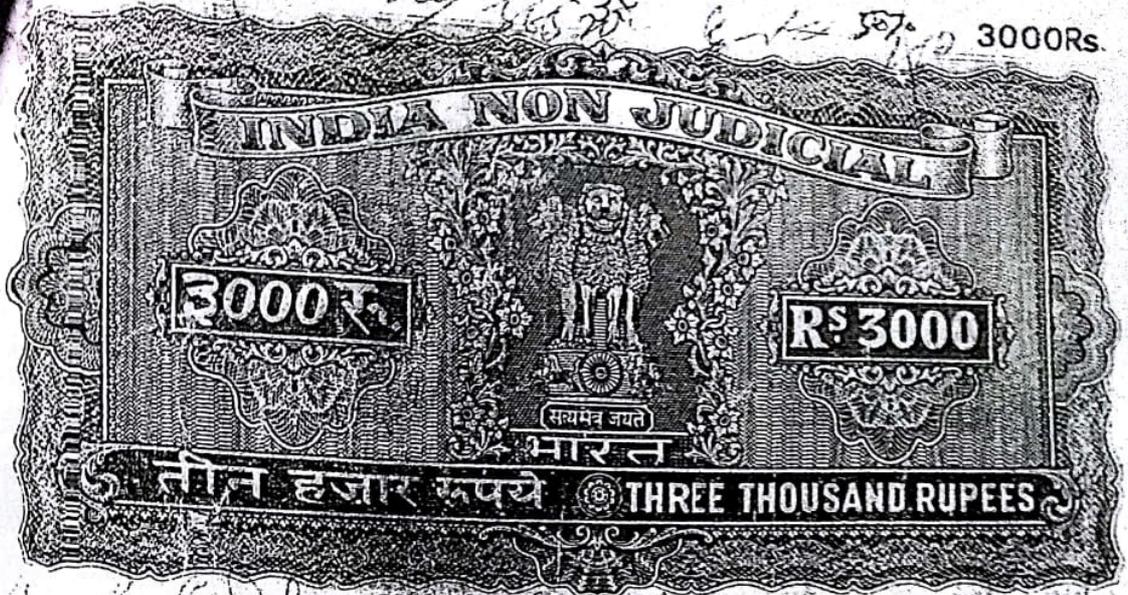
Directr

Handwritten text at the bottom of the page, possibly a date or reference number.

6007

Handwritten scribbles and numbers at the top of the page.

3000Rs.



Handwritten notes and scribbles below the stamp, including some illegible text and a circular stamp.

Handwritten text: '1000 in the bank'.

श्री मनीष चन्द काठिल / सिन्हा पु-71  
श्री राम लक्ष्मी सिंह साकिनो भोजपु जमीन  
सकायत धानापुर मथा / जिला पं. मे  
500 मकानों पेशा गृहणीता धानापुर

श्री न. स. ल. देवी उमरु मति सारो  
देवी पति का नाम श्री अजुन सिंह  
साकिनो भोजपु कामता धाना शीलपुर  
डोहिया धाना / जिला भोजपुर पेशा गृहणी  
माली पेशा गृहणी

Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or date.

M/s Raman & Kumar Construction Ltd.  
Director







Handwritten scribble or signature at the top left of the page.

Handwritten text in Hindi, likely a receipt or acknowledgment. It mentions 'तीस रुपया' (Thirty Rupees) and 'भारत' (India). The text is somewhat faded and difficult to read in detail.

अज्ञात व्यक्ति को जहाँ तक रुपया की बात

Main body of handwritten text in Hindi, appearing to be a detailed receipt or account entry. It contains several lines of text, including dates and amounts, though some parts are illegible due to fading and handwriting style.

Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a signature that appears to be 'S.M.' and some illegible text.

M/s Raman & Kumar Construction Ltd.

S.M. Director



