Serial No. 16874 F 17625 Book No. :- 1 Deed No. 16117

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये सत्यमेव जयते Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

MUZAFFARPUR BIHAR 711 15/05/013

मेसर्स स्काई लाईन विला लिमिटेड मोहल्ला - राजेन्द्र राम पलाश 2nd फ्लोर एग्जीबीशन रोड, पटना। वाटे - स्टाम्प -500/- सुधीर कुमार चौधरी

Deed No. 533196

सुधीर कुमार चौधरी
सुचीकार विक्रेता
निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर
ला० ने०-1/93-97

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 20/05/2013 को Umesh Prasad Thakur(Poa) द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमें रू0 192500 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 736 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन व्यक्तियों 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 16117 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 226 के पृष्ठ सं0 570 से 587 तक CD 35 में आज निबंधित एवं कुल 18 पृष्ठों में संधारित किया गया।

दिनांक 20/05/2013

टोकन नं॰ 17625 / 2013

निलेश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

विकाश कार्य एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 20..... माह मई २०१३ को

१. उमेश प्रसाद ठाकुर - पिता स्व० शिवनंदन ठाकुर उम्र - 62 वर्ष

२. अभिषेक कुमार - पिता उमेश प्रसाद ठाकुर उम्र - 33 वर्ष

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

20/5/13

सही उमेश प्रसाद ठाकुर स्काईलाईन विला लिमिटेड के लिये अधिकृत हस्ताक्षर

Abhishek Kumar
20.05.13

3. अनामिका कुमारी सिंह पिता - उमेश प्रसाद ठाकुर, पति - प्रियरंजन सिंह, उम्र 30 वर्ष बहैसियत SPECIAL POWER OF ATTORNEY HOLDER बजरिय REGISTERED POWER OF ATTORNEY संख्या - 20 दिनांक- 30/04/13 उमेश प्रसाद ठाकुर के पक्ष में, सभी ग्राम जगदीशपुर रामी, पो० - चकहाजी, थाना - समस्तीपुर सदर, जिला - समस्तीपुर जिन्हें इसके पश्चात् जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया जा रहा है | जो शब्दावली एवं प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी भी शामिल होंगे जिन्हें यहाँ प्रथम पक्ष कहा जा रहा है |

Reg. No. 176 dt 3/4/13

एवं

M/s Skyline Villa Limited, a Company incorporated under the Companies Act 1956, having its registered office at Rajendra Ram Plaza, 2nd Floor, Exhibition Road, Patna 800 001, through its Director Sri Ranjoy Roy, उम्र 43 वर्ष S/o - Shree Rambilash Roy, R/o- Flat No. 706 Gangotri Appartment, Exhibition Road, Patna 800 001. के माध्यम से सम्पादित किया जा रहा है | जिन्हें, इसके आगे डेभलपर / भवन निर्माता / उन्नयन कर्ता / विकाशक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है | जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित एवं उतराधिकारी सम्मिलित होंगे जो इसमें दूसरे पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ |

लेख्य सन्दर्भ

सम्बंधित जमीन का विवरण इस प्रकार है |

मौजा मोहल्ला - ~~कन्हौली विशुनदत्त मिन~~ मुहल्लात, शहर - मुजफ्फरपुर, चकला - नई, प्रगना - विसारा, अंचल - मुशहरी, इलाका थाना व सबरजिस्ट्री सबडिविजन व जिला - मुजफ्फरपुर |

तौजी न० - 5997, थाना न० - 411, वार्ड न० - 42, खाता न० - 192, खेसरा न० - 4692, न्यू होल्डिंग न० - 514 मी० अराजी 4 कट्ठा

1. यह कि अनुसूची -1 में वर्णित संपत्ति जिसकी अराजी 4 कट्ठा है जमीन मालिक के खास हिस्से की संपत्ति है | यह 4 कट्ठा जमीन कुल 7 कट्ठा 10 धुर जमीन का अंश है , जिसे जमीन मालिक उमेश प्रसाद ठाकुर की माँ स्व० शारदा देवी पति शिवनंदन ठाकुर की खास खरीदगी जमीन थी

उमेश प्रसाद ठाकुर 20.5.13

Abhishek Kumar 20.05.13

20/5/13

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

जिसे उन्होंने दो केवाला दस्तावेज क्रमशः केवाला दस्तावेज सं० - 23310 दिनांक 28-11-73 नविस्ते श्री रामेश्वर शर्मा वगैरह वहक श्रीमति शारदा देवी तथा केवाला दस्तावेज सं० - 1692 दिनांक 23-01-74 नविस्ते रामेश्वर शर्मा वगैरह वहक श्रीमति शारदा देवी के हासिल है |

2. यह कि खरीदारी के पश्चात खरीददार श्रीमति शारदा देवी उक्त दो केवाला दस्तावेज के जरिए हासिल क्रमशः 5 कट्ठा एवं 2 कट्ठा 10 धुर यानि कुल 7 कट्ठा 10 धुर जमीन पर दखलकार हुई और दखलकार बनी रही |

3. यह कि खरीदारी के करीब 10 वर्षो के बाद स्व० शारदा देवी ने यह तय किया कि उनकी कुछ अन्य खरीदगी जमीन और इस जमीन को मिलाकर अपने तीनो बेटों के बीच मूल्यांकन के अनुसार बांटकर दे दिया जाय ताकि भविष्य में इस जमीन के निस्वत तीनो भाइयों के बीच कोई विवाद नही हो | लेख्याकारी को हिस्से में मिला है |

इस 4 कट्ठा जमीन यानि 1760 X 4 = 7040 वर्गफीट के निस्वत यह इकरारनामा किया गया है क्योंकि जमीन मालिक प्रथम पक्ष लेख्य संपत्ति का अंतरण या किसी प्रकार का इकरारनामा करने के लिए सक्षम तथा एकाधिकार प्राप्त है एवं क़ानूनी तौर पर समर्थ है |

4. यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों कि सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला ईमारत फ्लैट्स का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधजो के अनुसार किया जाय |

1. यह कि दूसरे पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूची 1 में वर्णित जमीन पर नगर निगम मुजफ्फरपुर से या किसी अन्य नामित या वांछित कार्यालय से प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत फ्लैट्स का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कर उसके अनुरूप बहुमंजिला ईमारत बनाये जायेंगे |

2. यह कि दूसरा पक्ष डेभलपर यह निर्णय लिया है कि उक्त संपत्ति को डेवलप करने के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वस्त किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह का जमीन मालिक को क्षति नही पहुचाएंगे और अधिकतम अनुमान्य FAR

20.5.13

20/5/13

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

(Floor Area Ratio) के आधार पर बहुमंजिला ईमारत फ्लैट्स का निर्माण करेंगे |

3. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने सहमति से यह तय किया है कि बहुमंजिला ईमारत के निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार उक्त ईमारत के धारक तथा ईमारत स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य भी करेंगे |

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता यानि डेभलपर ने सहमति के आधार पर यह तय किया है कि नगर निगम मुजफ्फरपुर / कोई अन्य अधिकृत प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन बहुमंजिला ईमारत फ्लैट्स में जमीन मालिक का हिस्सा 40% (चालीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का हिस्सा 60% (साठ प्रतिशत) होगा साथ ही परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र का भी औसतन हिस्सा उसी प्रकार होगा | सभी निर्माण इस विलेख कि अनुसूची में वर्णित विशिष्टताओ के अनुरूप ही होगा |

5. यह कि डेभलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का ही होगा और ईमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के एवं दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे |

6. यह कि डेभलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाले ईमारत का नक्शा स्वरुप और Elivation आकृति तैयार करेंगे जिसमे किये जाने वाले कार्य का Specification एवं प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों के लिए एक वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च एवं Architect को दिए जाने वाला पारिश्रमिक डेभलपर द्वारा दिया जायेगा |

7. यह कि डेभलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान को नगरनिगम मुजफ्फरपुर या कोई अन्य कार्यालय अगर हो तो वहां जमा करेंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे | उपर्युक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का भुगतान डेभलपर करेंगे | भवन निर्माण कार्य नगरनिगम कार्यालय या कोई अन्य कार्यालय जो वांछित हो की स्वीकृति प्राप्त करने के बाद करेंगे एवं रजिस्टर्ड एग्रीमेंट पर होने वाला खर्च का वहन डेभलपर और जमीन मालिक क्रमशः 60% एवं 40% करेंगे |

20/5/13

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

अंशुलक्ष्मी ठाकुर
20.5.13

Abhishek Kumar
20.05.13

8. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेभलपर को उनके कर्मचारियों अभिकर्ताओ कारीमरों एवं मजदूरो को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने कि अनुमति देंगे जिससे कि वे विभिन्न विकास कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके |

9. यह कि प्राकृतिक विपदा / क़ानूनी कारणों को छोडकर जिसमे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण कि सीमा 3 ½ वर्ष कि होगी और उसके बाद कार्य करने के लिए 6 महिना का कृपा काल दिया जायेगा | उक्त निर्धारित 4 वर्ष प्रोजेक्ट के नक्शा पास होने कि तिथि से गिना जायेगा | यदि निर्माण कार्य उक्त 4 वर्ष कि अवधि में संपन्न डेभलपर के कारण नही हो पाता है तो डेभलपर द्वारा जमीन मालिक को 4 तर्ष के पश्चात् प्रतिमाह 10,000 (दस हजार रु०) बतौर हर्जाना कार्य पूर्ण होने तक दिया जायेगा |

10. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत फ्लैट्स के निर्माण संबंधी नक्शा पारित होने के पश्चात जमीन मालिक एवं डेभलपर के हिस्से का निर्धारण उनके प्रतिशत के अनुसार कर दिया जायेगा तथा हिस्सा बिभाजन हेतु Deed of Memorandum दोनों पक्षों द्वारा निष्पादित किया जायेगा |

11. यह कि उभय पक्ष सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 उपधारा 1 एवं 2 के सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकाशक एवं भू-स्वामी अपने अपने हिस्से के स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को स्वतंत्र रूप से बेचने / अंतरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल निबंधन कार्यालय में स्वतंत्र रूप से निबंधन करेंगे | जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा | विकाशक सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र को जिसमे निर्मित मकान एवं उसका जमीन सम्मिलित है को बंधक रखकर बैंक / अन्य वित्तीय संस्थाओ से ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमे जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा और इसमें जमीन मालिक को कोई ऐतराज नही होगा | उक्त ऋण कि सारी जवाबदेही डेभलपर कि होगी जिसमे जमीन मालिक को

Ashok Kumar Gupta
20.5.13

Ajit Lal Kumar
20.05.13

Ranjan Rai.
20/5/13

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

कोई लेना देना नही होगा और न ही उसके सहमति कि कोई जरुरत होगी |

12. यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि डेभलपर को कार्य करने में कोई बाधा या बिरोध पैदा नही करेंगे और डेभलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार प्राप्त होगा |

13. यह कि जीना घर, रास्ता, पम्प धर सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित सामूहिक उपयोग कि अन्य चीजे जमीन मालिक और डेभलपर दोनों के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जाएगी | साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक़्शे के अलावा यदि भविष्य में सरकार से अतिरिक्त निर्माण कि स्वीकृति मिलती है या विकाशक अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा | जबकि इसमें होने वाले प्रत्येक खर्चे को डेभलपर द्वारा वहां किया जायेगा |

14. यह कि डेभलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा, जिसका उन्नयन वे उस ईमारत / अपार्टमेंट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्य Tenement के द्वारा जो नगर परिषद् / अन्य सम्बंधित कार्यालय से स्वीकृत नक्शा कि शर्तो और बंधजो के अनुसार हो, करेंगे अथवा उक्त उद्येस्य के लिए जमीन मालिक, डेभलपर को जरुरत परे तो वैसे सभी कार्य को करने के लिए डेभलपर को अधिकृत करते है | जिसमे खास बाते निम्नलिखित है

a. उक्त जमीन पर सम्बंधित कार्यालय के नियमो के अनुसार जमीन मालिक / डेभलपर के नाम से प्रस्तावित ईमारत कि योजना बनाना और स्वीकृति के आवेदन तैयार करना, क़ानूनी कदमो सम्बंधित कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना कि स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना |

b. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर, ठेकेदार, मजदुर और अन्य लोगो की नियुक्ति करना |

20/5/13

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

c. पानी बिजली और अन्य सुविधाओ के लिए सम्बंधित अधिकारियो को आवेदन करना तथा सीमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना |

d. अनुसूची सं० 1 में वर्णित संपत्ति सम्बंधित किसी भी याचिका (Writ) नोटिस तथा अन्य क़ानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक कि ओर से किसी भी न्यायालय अथवा Tribunal के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त संपत्ति से सम्बंधित किसी मामले, मुक़दमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना| ये सभी काम उभय पक्ष कि आपसी खर्चें पर करेंगे |

e. ईमारत काम्प्लेक्स में फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानो से ऋण लेने के लिए डेभलपर को ईमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना एवं वित्तीय संस्थानों से ऋण लेना भी शामिल है |

f. डेभलपर को यह अधिकार होगा कि अपने प्रतिशत के हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे , आवंटित करे और खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करे |

g. जमीन मालिक ने यह स्वीकार किया है कि यदि डेभलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास कि जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करे तो उन्हें किसी प्रकार कि आपत्ति नही होगी |

h. डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन कर उस पर एक या अधिक भवन / फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements ईमारत के नक़्शे के अनुसार बनायेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे | जैसी जरुरत हो वैसा ही करेंगे | ऐसा अधिकार उन्हें डेभलप क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे उचित समझे, बेचे और ऐसे फ्लैट इकाईओं / Tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खातों में अपने लिए रखे|

i. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित ईमारत / फ्लैट्स के लिए योजना को सम्बंधित कार्यालय के नियमों के अंतर्गत तैयार कर इसे नगर निगम

20/5/13

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

20.5.13

मुजफ्फरपुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत करने के लिए आवेदन पत्र तथा वचनबद्धता को अगर डेभलपर चाहे तो जमीन मालिक कि ओर से ऐसे सभी आवश्यक योजनाओ घोषनाओ शपथ पत्रों और अन्य क़ानूनी अथवा Statuory कागजातों को सक्षम अधिकारियों के समक्ष हस्ताक्षर करने पर सहमत है |

15. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है कि :-

a. यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नही हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है |

b. यह कि उक्त जमीन से सम्बंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा मांग निषेध या संलग्नता किसी कर रोपण अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नही है|

c. यह कि उक्त जमीन से सम्बंधित कोई मनोबंध या विवाद नही चल रहा है और अगर डेभलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेभलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा |

d. यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी को कोई अधिकार हिस्सा या हक नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामिदार नही है |

e. यह कि जमीन मालिक ने घोषणा कि है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे और फैसला होने तक यदि कार्य बंद रहा तो बाधित समय कि गिनती नही कि जाएगी |

f. यह कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चल रहा और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बांकी नही है और अगर इसके पूर्व कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे|

g. यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित ईमारत में डेभलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक

Director

SKYLine Vill Limited

Director

20.5.13

20.5.13

इसके लिए वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषनाओ के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाही नही करेंगे |

h. यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा किसी प्रकार से निपटाने का अधिकार होगा |

16. डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन Skyline Villa Limited के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण ईमारत परिसर का नाम ग्रैंड प्लाजा होगा | डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर ईमारत फ्लैट्स का नंबर / नाम देंगे |
17. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेभलपर के पक्ष में इस मनोबंध कि शर्तो एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकाशक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से कि निर्मित मकान बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेंगे |

18. यह कि ईमारत में लगने वाली अन्य सुविधाओ जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च का वहन डेभलपर करेंगे |

19. इस मनोबंध कि शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित ईमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को नियमित क्षेत्र या जीना घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी कि टंकी, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को भी उपयोग करने का अधिकार होगा |

20. फ्लैट्स / ईमारत कि योजना में डेभलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली , Plumbing & Sanitory कार्यो जिसमे उपरी टंकी पानी व्यस्था नल पम्प गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर निगम मुजफ्फरपुर अधिकृत कार्यालय अधिकृत प्राधिकारो कि स्वीकृति योजना के अनुसार ही करेंगे |

21. प्रस्तावित ईमारत सरकार / अधिकृत कार्यालय द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तु शिल्प अगर हो तो कि विधियों के अनुसार निर्मित होगी|

अनुसूची सं० - 1

मौजा मोहल्ला - कन्हौली विशुनपत मिन मुहल्लात
शहर - मुजफ्फरपुर चकला नई, प्रगना - विसारा, अंचल - मुशहरी,

20.5.13
Ashok Kumar
20.05.13

20/5/13

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

इलाका थाना व इलाका थाना व सबरजिस्ट्री सबडिविजन व जिला - मुजफ्फरपुर
तौजी न०-5997, थाना न०- 411, पुराना वार्ड न०- 13, नया वार्ड न०- 42,
खाता न० - 192 , खेसरा न० - 4692 / 514
न्यू होल्डिंग न० - 514 मौ० 2261 अराजी 4 कट्ठा आवासीय हेतु व्यावसायिक

चौहद्दी :-

उ० - आवास श्री शत्रुध्न प्रसाद ठाकुर
द० - चहरदेवाली श्री रमई राम
पु० - चहरदेवाली श्री हरिलाल राम
प० - चहरदेवाली केन्द्रीय कारा

अनुसूची सं० - 2

जमीन का कुल मुल्य / दर - 96,00,000 /-

यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझ कर गवाहों के समक्ष लिख दिया जो समय पार काम आवे तथा प्रभावी रहे ।

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष उमेश प्रसाद ठाकुर
पक्ष 20.5.2013

Abhishek Kumar
20.05.13

हस्ताक्षर द्वितीय
Ranjan Kr.
20/5/13

हहस्ताक्षर गवाहान

(1) Amitabh Kumar
S/o Saroj Kumar Sharma.
Vill- Haripur Krishna
Sakra Muzaffarpur.
P/S
20/5/13.

(1) अरविन्द कुमार ठाकुर
रमा रंजन ठाकुर
ग्राम दीघा-कुरहानी
मोतीचक मजफ्फरपुर
20.5.13

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

उमेश प्रसाद ठाकुर
20.5.13

Abhishek Kumar
20.05.13

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. 192500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 500/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 192736/-

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	250	J1	0	K2	0	Na	36		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			TOTAL-	286

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 736

LLR + Proc Fee	
LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 450

Date: 20/05/2013

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur Sadar on Monday, 20th May 2013 by Umesh Prasad Thakur(Poa) Shivnandan Thakur by profession Agriculture. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:20/05/2013

Registering Officer
Muzaffarpur Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amitabh Kumar' age '36' Sex 'M', 'Saroj Kumar Sharma', resident of 'Harpur Krishna,ps-Sakra,muz'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 20/05/2013

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur Sadar in Book 1 Volume No. 226 on pages on 570 -587 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-35 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 20/05/2013

Token No. : 17625 **Year : 2013** **S.No. : 16874** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 16117**

Registering Officer
Muzaffarpur

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

Serial No. 9235 Circle:-:Mushahari (Town)

Serial No. 9235

P-9464 Book No. :- 1 Deed No. 9124

Deed No 9124

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **19/05/2015** को **Shatrudhan Pd. Thakur** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **59600** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **1250** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन ले ख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ता क्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **9124** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **128** के पृष्ठ सं0 **170** से **179** तक **CD 19** में आज निबंधित एवं कुल **10** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

दिनांक– 19/05/2015

टोकन नं॰ 9464 /2015

निलेश कुमार
निबंधन पदाधिकारी

19/5

चालान सं0 - 9464
19/5/15

चालान जाँच किया गया 19/5/15
[illegible]

विकाश कार्य एकरारनामा

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 19 माह मई वर्ष 2015 को

1. श्री शत्रुध्न प्रसाद ठाकुर - पिता स्व० ~~शिवनंदन ठाकुर~~
2. श्री उमेश प्रसाद ठाकुर - पिता स्व० शिवनंदन ठाकुर

दोनों ग्राम जगदीशपुर रामी, पो० – चकहाजी, थाना - समस्तीपुर सदर, जिला – समस्तीपुर जिन्हें इसके पश्चात जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया जा रहा है। जो शब्दावली एवं

For Skyline Villa Ltd
Director
19.5.15

दस्तावेज आँधा
[illegible]

1

शत्रुध्न प्रसाद ठाकुर
19.05.2015
उमेश प्रसाद ठाकुर
19-5-15

For Skyline Villa Ltd.
Director
19.5.15

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

प्रसग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी भी शामिल होंगे जिन्हे यहाँ प्रथम पक्ष कहा जा रहा है |

एवं

M/s Skyline Villa Limited, a Company incorporated under the Companies Act 1956, having its registered office at Rajendra Ram Plaza, 2nd Floor, Exhibition Road, Patna 800 001, through its Director Sri Ranjoy Roy, S/o - Shree Rambilash Roy, R/o- Flat No. 706 Gangotri Appartment, Exhibition Road, Patna 800 001. के माध्यम से सम्पादित किया जा रहा है | जिन्हें, इसके आगे डेभलपर / भवन निर्माता / उन्नयन कर्ता / विकाशक इत्यादि के नाम से संबोधित किया गया है | जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित एवं उतराधिकारी सम्मिलित होंगे जो इसमें दूसरे पक्ष के रूप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ |

लेख्य सन्दर्भ

सम्बंधित जमीन का विवरण इस प्रकार है |

मौजा मोहल्ला – कन्हौली विशुनदत्त मिन मुहल्लात, शहर – मुजफ्फरपुर, चकला – नई, प्रगना – विसारा, अंचल – मुशहरी, इलाका थाना व सबरजिस्ट्री सबडिविजन व जिला – मुजफ्फरपुर |

तौजी न० – 5997, थाना न० - 411, वार्ड न० - 42, खाता न० - 192, खेसरा न० - 4692/514, अराजी 2142 वर्ग फीट यानी 4 .92 डिसमिल है

- यह कि अनुसूची -1 मे वर्णित संपत्ति जिसकी अराजी 2142 वर्ग फीट यानी 4.92 डिसमिल डिसमिल है दोनों जमीन मालिक के खास हिस्से की संपत्ति है | यह 2142 वर्ग फीट यानी 4.92 डिसमिल डिसमिल जमीन कुल 7 कट्ठा 10 धुर जमीन का अंश है , जिसे दोनो जमीन मालिक की माँ स्व० शारदा देवी पति शिवनदन ठाकुर की खास खरीदगी जमीन थी जिसे उन्होंने दो केवाला दस्तावेज क्रमशः केवाला दस्तावेज सं० - 23310 दिनांक 28-11-73 नविस्ते श्री रामेश्वर शर्मा वगैरह वहक श्रीमति शारदा देवी तथा केवाला दस्तावेज सं० - 1692 दिनांक 23-01-74 नविस्ते रामेश्वर शर्मा वगैरह वहक श्रीमति शारदा देवी के हासिल है |

- यह कि खरीदारी के पश्चात खरीददार श्रीमति शारदा देवी उक्त दो केवाला दस्तावेज के जरिए हासिल क्रमशः 5 कट्ठा एवं 2 कट्ठा 10 धुर यानि कुल 7 कट्ठा 10 धुर जमीन पर दखलकार हुई और दखलकार बनी रही |

- यह कि खरीदारी के करीब 10 वर्षो के बाद स्व० शारदा देवी ने यह तय किया कि उनकी कुछ अन्य खरीदगी जमीन और इस जमीन को मिलाकर अपने तीनो बेटों के बीच मूल्यांकन के अनुसार बांटकर दे दिया जाय ताकि भविष्य में इस जमीन के निस्वत तीनो भाइयों के

For Skyline Villa Ltd. Director 19.5.15

SKYLine Vill Limited Director

SKYLine Vill Limited Director

बीच कोई विवाद नही हो| यह कि अनुसूची -1 में वर्णित जमीन प्रथम पक्ष को हिस्से में मिला है |

- इस 2142 वर्ग फीट में से 1702 वर्ग फीट श्री शत्रुघ्न प्रसाद टाकुर एवं 440 वर्ग फीट श्री उमेश प्रसाद टाकुर के हिस्से का है | इसी 2142 वर्ग फीट के निस्वत यह इकरारनामा किया गया है क्योंकि जमीन मालिक प्रथम पक्ष लेख्य संपत्ति का अंतरण या किसी प्रकार का इकरारनामा करने के लिए सक्षम तथा एकाधिकार प्राप्त है एवं क़ानूनी तौर पर समर्थ है |
- यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों कि सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची 1 में वर्णित जमीन पूर्व में किये गए एक विकास एकरारनामा जिसका दस्तावेज संख्या 16117 दिनांक 20/05/2013 है पर संयुक्त रूप से बहुमंजिला ईमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधजो के अनुसार किया जाय |
- यह कि दूसरे पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूची 1 में वर्णित जमीन पर नगर निगम मुजफ्फरपुर से या किसी अन्य नामित या वांछित कार्यालय से प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत फ्लैट्स का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कर उसके अनुरूप बहुमंजिला ईमारत बनाये जायेंगे |
- यह कि दूसरा पक्ष डेभलपर यह निर्णय लिया है कि उक्त संपत्ति को डेवलप करने के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वस्त किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह का जमीन मालिक को क्षति नही पहुचाएंगे और अधिकतम अनुमान्य FAR (Floor Area Ratio) के आधार पर बहुमंजिला ईमारत फ्लैट्स का निर्माण करेंगे |
- यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने सहमति से यह तय किया है कि बहुमंजिला ईमारत के निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार उक्त ईमारत के धारक तथा ईमारत स्वामियो द्वारा बनाये गए सदस्य भी करेंगे |
- यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता यानि डेभलपर ने सहमति के आधार पर यह तय किया है कि नगर निगम मुजफ्फरपुर / कोई अन्य अधिकृत प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन बहुमंजिला ईमारत फ्लैट्स में जमीन मालिक का हिस्सा 40% (चालीस प्रतिशत) एवं भवन निर्माता का हिस्सा 60% (साठ प्रतिशत) होगा साथ ही परम निर्मित क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र का भी औसतन हिस्सा उसी प्रकार होगा | सभी निर्माण इस विलेख कि अनुसूची में वर्णित विशिष्टताओ के अनुरूप ही होगा |
- यह कि डेभलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का ही होगा और ईमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के एवं दीर्घ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे |
- यह कि डेभलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाले ईमारत का नक्शा स्वरुप और Elivation आकृति तैयार करेंगे जिसमे किये जाने वाले कार्य का Specification एवं प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों के लिए एक वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च एवं Architect को दिए जाने वाला पारिश्रमिक डेभलपर द्वारा दिया

For Skyline Villa Ltd
Director

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

जायेगा।

- यह कि डेभलपर उक्त वास्तुकार द्वारा निर्मित प्लान को नगरनिगम मुजफ्फरपुर या कोई अन्य कार्यालय अगर हो तो वहां जमा करेंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का भुगतान डेभलपर करेंगे। भवन निर्माण कार्य नगरनिगम कार्यालय या कोई अन्य कार्यालय जो वांछित हो की स्वीकृति प्राप्त करने के बाद करेंगे एवं रजिस्टर्ड एग्रीमेंट पर होने वाला खर्च का वहन डेभलपर और जमीन मालिक क्रमशः 60% एवं 40% करेंगे।

- यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेभलपर को उनके कर्मचारियों अभिकर्ताओ कारीगरों एवं मजदूरो को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने कि अनुमति देंगे जिससे कि वे विभिन्न विकास कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके।

- यह कि प्राकृतिक विपदा / कानूनी कारणों को छोड़कर जिसमे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो भवन निर्माण कि सीमा 3 ½ वर्ष कि होगी और उसके बाद कार्य करने के लिए 6 महिना का कृपा काल दिया जायेगा। उक्त निर्धारित 4 वर्ष प्रोजेक्ट के नक्शा पास होने कि तिथि से गिना जायेगा।

- यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला ईमारत फ्लैट्स के निर्माण संबंधी नक्शा पारित होने के पश्चात जमीन मालिक एवं डेभलपर के हिस्से का निर्धारण उनके प्रतिशत के अनुसार कर दिया जायेगा तथा हिस्सा बिभाजन हेतु Deed of Memorandum दोनों पक्षों द्वारा निष्पादित किया जायेगा।

- यह कि उभय पक्ष सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 उपधारा 1 एवं 2 के सभी प्रावधानो एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकाशक एवं भू-स्वामी अपने अपने हिस्से के स्वामी होंगे तथा वे अपने अपने हिस्से को स्वतंत्र रूप से बेचने / अंतरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल निबंधन कार्यालय में स्वतंत्र रूप से निबंधन करेंगे। जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकाशक सिर्फ अपने हिस्से के क्षेत्र को जिसमे निर्मित मकान एवं उसका जमीन सम्मिलित है को बंधक रखकर बैंक / अन्य वित्तीय संस्थाओ से ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमे जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नही रहेगा और इसमें जमीन मालिक को कोई ऐतराज नही होगा। उक्त ऋण कि सारी जवाबदेही डेभलपर कि होगी जिसमे जमीन मालिक को कोई लेना देना नही होगा और न ही उसके सहमति कि कोई जरुरत होगी।

- यह कि जमीन मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि डेभलपर को कार्य करने में कोई बाधा या बिरोध पैदा नही करेंगे और डेभलपर को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने के लिए अधिकार प्राप्त होगा।

- यह कि जीना घर, रास्ता, पम्प घर सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित सामूहिक उपयोग

For Skyline Villa Ltd.
Director

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

कि अन्य चीजे जमीन मालिक और डेभलपर दोनों के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जाएगी। साथ ही साथ उभय पक्षो के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान मे पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में सरकार से अतिरिक्त निर्माण कि स्वीकृति मिलती है या विकाशक अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते है तब वैसी हालत में जमीन मालिक का हिस्सा उपरोक्त तरीके से निर्धारित किया जायेगा। जबकि इसमें होने वाले प्रत्येक खर्चे को डेभलपर द्वारा वहा किया जायेगा।

- यह कि डेभलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा, जिसका उन्नयन वे उस ईमारत / अपार्टमेंट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्य Tenement के द्वारा जो नगर परिषद् / अन्य सम्बंधित कार्यालय से स्वीकृत नक्शा कि शर्तो और बधजो के अनुसार हो, करेंगे अथवा उक्त उद्देस्य के लिए जमीन मालिक, डेभलपर को जरुरत परे तो वैसे सभी कार्य को करने के लिए डेभलपर को अधिकृत करते है। जिसमे खास बाते निम्नलिखित है
- उक्त जमीन पर सम्बंधित कार्यालय के नियमो के अनुसार जमीन मालिक / डेभलपर के नाम से प्रस्तावित ईमारत कि योजना बनाना और स्वीकृति के आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमो सम्बंधित कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना कि स्वीकृति के लिए उन्हे जमा करना।
- इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर, ठेकेदार, मजदुर और अन्य लोगो की नियुक्ति करना।
- पानी बिजली और अन्य सुविधाओ के लिए सम्बंधित अधिकारियो को आवेदन करना तथा सीमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।
- अनुसूची स० 1 मे वर्णित संपत्ति सम्बंधित किसी भी याचिका (Writ) नोटिस तथा अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक कि ओर से किसी भी न्यायालय अथवा Tribunal के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त संपत्ति से सम्बंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम उभय पक्ष कि आपसी खर्चे पर करेंगे।
- ईमारत काम्प्लेक्स मे फ्लैट / Tenements के एवज में वित्तीय संस्थानो से ऋण लेने के लिए डेभलपर को ईमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना एवं वित्तीय संस्थानों से ऋण लेना भी शामिल है।
- डेभलपर को यह अधिकार होगा कि अपने प्रतिशत के हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करे और खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करे।
- जमीन मालिक ने यह स्वीकार किया है कि यदि डेभलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस पास कि जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार कर तो उन्हे किसी

For Skyline Villa Ltd.
Director

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

प्रकार कि आपत्ति नही होगी|

- डेभलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन कर उस पर एक या अधिक भवन / फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements ईमारत के नक़्शे के अनुसार बनायेगे और उन्हे बेचेगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे | जैसी जरुरत हो वैसा ही करेंगे | ऐसा अधिकार उन्हें डेभलप क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे उचित समझे, बेचे और ऐसे फ्लैट इकाईओं / Tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खातों में अपने लिए रखे|

- पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित ईमारत / फ्लैट्स के लिए योजना को सम्बंधित कार्यालय के नियमों के अंतर्गत तैयार कर इसे नगर निगम मुजफ्फरपुर अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत करने के लिए आवेदन पत्र तथा वचनबद्धता को अगर डेभलपर चाहे तो जमीन मालिक कि ओर से ऐसे सभी आवश्यक योजनाओ घोंषनाओ शपथ पत्रों और अन्य क़ानूनी अथवा Statuory कागजातों को सक्षम अधिकारियों के समक्ष हस्ताक्षर करने पर सहमत है |

- यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है कि :-

- यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसुचना प्राप्त नही हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार हैं|

- यह कि उक्त जमीन से सम्बंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा मांग निषेध या सलग्नता किसी कर रोपण अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायो या अधिकारियों द्वारा नही है|

- यह कि उक्त जमीन से सम्बंधित कोई मनोबंध या विवाद नही चल रहा है और अगर डेभलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेभलपर को यह मनोबंध रद्द करने का अधिकार होगा |

- यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी को कोई अधिकार हिस्सा या हक नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामिदार नही है |

- यह कि जमीन मालिक ने घोषणा कि है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे और फैसला होने तक यदि कार्य बंद रहा तो बाधित समय कि गिनती नही कि जाएगी |

- यह कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चल रहा और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही है और अगर इसके पूर्व कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे|

- यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित ईमारत में डेभलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक इसके लिए वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषनाओ के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाही नही करेंगे |

For Skyline Villa Ltd.
Director

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

- यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा किसी प्रकार से निपटाने का अधिकार होगा।
- डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन Skyline Villa Limited के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण ईमारत परिसर का नाम ग्रैड प्लाजा होगा। डेभलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर ईमारत फ्लैट्स का नंबर / नाम देंगे।
- जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेभलपर के पक्ष में इस मनोबंध कि शर्तो एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकाशक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से कि निर्मित मकान बिक्री के निमित्त इकरारनामा इत्यादि को निष्पादित करेंगे।
- यह कि ईमारत में लगने वाली अन्य सुविधाओ जैसे लिफ्ट इत्यादि खर्च का वहन डेभलपर करेंगे।
- इस मनोबंध कि शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित ईमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को नियमित क्षेत्र या जीना घर , रास्ता , लिफ्ट , पानी कि टंकी, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को भी उपयोग करने का अधिकार होगा।
- फ्लैट्स / ईमारत कि योजना में डेभलपर सभी सामान्य (Civil) बिजली , Plumbing & Sanitory कार्यों जिसमे उपरी टंकी पानी व्यस्था नल पम्प गृह सेवा आदि शामिल है वे नगर निगम मुजफ्फरपुर अधिकृत कार्यालय अधिकृत प्राधिकारो कि स्वीकृति योजना के अनुसार ही करेंगे।
- प्रस्तावित ईमारत सरकार / अधिकृत कार्यालय द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तु शिल्प अगर हो तो कि विधियो के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची सं० – 1

मौजा मोहल्ला – कन्हौली विशुनपत मिन मुहल्लात
शहर – मुजफ्फरपुर चकला नई, प्रगना – विसारा, अचल – मुशहरी,
इलाका थाना व इलाका थाना व सबरजिस्ट्री सबडिविजन व जिला – मुजफ्फरपुर
तौजी न०– 5997, थाना न०– 411, पुराना वार्ड न०– 13, नया वार्ड न०– 42,
खाता न० – 192 , खेसरा न० – 4692 / 514

नाम -
शत्रुध्न प्रसाद ठाकुर
उमेश प्रसाद ठाकुर

येराजी
1702 वर्ग फीट
440 वर्ग फीट

For Skyline Villa Ltd.
Director
19.5.15

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

कुल रकवा ---2142 वर्ग फीट यानी 4.92 डिसमिल

चौहद्दी :-

उ० – मुख्या सड़क
द० – श्री उमेश प्रसाद ठाकुर
पु० - चहरदेवाली श्री हरिलाल राम
प० - आवास श्री शत्रुघ्न प्रसाद ठाकुर

अनुसूची सं०: – 2

जमीन का कुल मुल्य / दर – 29,80,000 /-

यह एकरारनामा दोनों पक्षों ने अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोच समझ कर गवाहों के समक्ष लिख दिया जो समय पार काम आवे तथा प्रभावी रहे।

हस्ताक्षर प्रथम पक्ष

1. शत्रुघ्न प्रसाद ठाकुर
19-05-2015

2. उमेश प्रसाद ठाकुर
19-5-15

हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष

For Skyline Villa Ltd.
Director
19.5.15

हस्ताक्षर गवाहान

1. Amit Kumar
S/o S.P. Thakur
Malighat, Muzaffarpur
19.05.2015

2. गवाह - अमिताभ कुमार
पिता - श्री सरोज कुमार शर्मा.
पता - बेला, कपुर बाग इमली चौक
मुजफ्फरपुर - 19-05-2015

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

Endorsement of Certificate of Admissibility

sible 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.

tamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 59600/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 60850/-

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	1000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	1000

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 1250

LLR + Proc Fee	
LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 250

Date: 19/05/2015

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur Sadar on Tuesday, 19th May 2015 by Shatrudhan Pd Thakur Shivnandan Thakur by profession Agriculture. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:19/05/2015

Registering Office
Muzaffarpur Sada

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Amit Kumar' age '41' Sex 'M', 'S.P. Thakur', resident of 'Malighat,ps-Mithanpura,muz'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 19/05/2015

Registering Office
Muzaffarpu

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur Sadar in Book 1 Volume No. 128 on pages on 170 -179 , for the ye 2015 and stored in CD volume No. CD-19 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 19/05/2015

Registering Offic
Muzaffarpu

Token No. : 9464 **Year : 2015** **S.No. : 9235** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 9124**

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

सत्यमेव जयते
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र
ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD

XQU1452747



निर्वाचक का नाम	उमेश प्रसाद ठाकुर
Elector's Name	Umesh Pasad Thakur
पिता का नाम	शिवानन्दन ठाकुर
Father's Name	Shivanandan Thakur
लिंग /Sex	पुरुष/Male
जन्म तिथि Date of Birth	XX/XX/1957

XQU1452747

पता : जगदीशपुर रामी
ग्राम/शहर/गाँव - जगदीशपुर,
अंचल - समस्तीपुर,
जिला - समस्तीपुर,
848113

Address : Jagadishpur Rami
Town/Vill - Jagdishpur,
Anchal - Samastipur,
Distt. -
SAMASTIPUR, 848113

दिनांक / Date : 22/02/2014

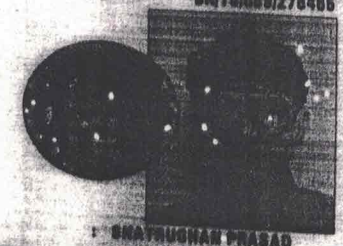
133, समस्तीपुर निर्वाचन क्षेत्र के निर्वाचक
रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर की अनुकृति
Facsimile Signature of Electoral Registration
Officer 133, Samastipur, Constituency

[redacted]

21/108

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

BR/19/059/278485



Elector's Name	: SHATRUGHAN PRASAD
निर्वाचक का नाम	: शत्रुघ्न प्रसाद
Father/Mother/Husband's Name	: SHIVNANDAN PRASAD
पिता/माता/पति का नाम	: शिवनंदन प्रसाद
Sex/ लिंग	: Male/ पुरुष
Age as on 1.1.1995	: 60 Years
१.१.१९९५ को आयु	: 60 वर्ष

Address : H.NO.123,
MOH. KALIBARI ROAD MALIGHAT,
RAMNA, DISTT. MUZAFFARPUR

पता : म.सं.123,
मोहल्ला कालीबारी रोड मालीघाट,
रमना, जिला मुजफ्फरपुर

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
for 059-MUZAFFARPUR Constituency

059—मुजफ्फरपुर निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : EAST MUZAFFARPUR Date : 12.03.95
स्थान : पूर्वी मुजफ्फरपुर दिनांक : 12.03.95

[redacted]

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

F 533474

9 MAY 2013

STAMP

दिनांक 30-4-13 पाया गया 176 नं० अंगी० मुद्रांक० अदद० 1000/ एकहजार 2015/13 को० - 2 मा० - दी,

SKYLine Vill Limited

Director

SKYLine Vill Limited

Director

2

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

पाँच सौ रुपये Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

BIHAR

9 MAY 2013

STAMP

F 533475

SKYLine Vill Limited

Director

SKYLine Vill Limited

Director

NEW

Distribution of Flat

Distribution of Flats between Builder (**SKYLINE VILLA LTD**) and the landowners

A.(1) Sri Umesh Prasad Thakur, S/O Late Shiv Nandan Thakur.
(2) Sri Abhishek Kumar, S/O Sri Umesh Prasad Thakur.
(3) Smt. Anamika Kumari, D/O Sri Umesh Prasad Thakur.

B.(1) Shatrughan Prasad Thakur, S/O Late Shiv Nandan Thakur.

PROPOSED PROJECT ***(GRAND PLAZA) Near Malighat Naka Chowk Muzaffarpur***

Whereas the landowners had entered into a Development Agreement for development of their land described in schedule below with SKYLINE VILLA LTD.

Whereas, as per that agreement the Builder has to construct the complex at their own cost and in lieu of that the landowners have to give 60% of the Total Supar Built-up area to the Builder.

Whereas there was an understanding between the parties regarding the distribution of flats, which we now want to bring in writing, hence this agreement:-

40% of Super Built-up area 22532 sq. ft = 9013 sq. ft.
Owner's shares (A) Total Area of Flats = 7342 sq. ft.
Owner's shares (B) Total Area of Flats = 1671 sq. ft.

TOTL = 9013 sq. ft.

(A) LANDOWNERS SHARES:- 6908 sq. ft.

Name	**Flat No.**	**Area in sq. ft.**
Landowner	101	1278
Landowner	102	805
Landowner	103	1125
Landowner	104	1385
Landowner	403	1125
	404	1385
	Total	**7103**

Owner's shares(A) Total Area of Flats = 7342 sq. ft.
Short Area received by Owners = 239 sq. ft.
Note: The builder will pay to the landlord (A) as per the market value for The short area 239 sq feet.

(B) LANDOWNERS SHARES:- 1572 sq. ft.

Name	**Flat No.**	**Area in sq. ft.**
Landowner	105	1040
Landowner	405	1040
	Total	**2080**

Owner's shares (B) Total Area of Flats = 1671 sq. ft.
Excess Area received by Owners = 409 sq. ft.
Note: The Landwnere (B) will pay to the builder as per the market value for excess 328 sq feet.

BUILDER SHARE:-

	Flat No.	**Area in sq. ft.**
Builder	201	1278
Builder	202	805
Builder	203	1125
Builder	204	1385

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

Builder	205	1040
Builder	301	1278
Builder	302	805
Builder	303	1125
Builder	304	1385
Builder	305	1040
Builder	401	1278
Builder	402	805
	Total	**13349**

(60% of Super Built-up area 22532 sq. ft.) = 13519 sq. ft.
Builder shares (Total Area of Flats) = 13349 sq. ft.
Short Area received by Buiber = 170 sq. ft.

Schedule

All that piece and parcel of land measuring about 5. 217 KATHA, (9182 Sq. Ft.) situated and Laying Khata No- 192, Khesra No- 4692/514, Tawzi No - 5997, Thana No - 411, Mauza Kanhauli vishundut min Muhalla, anchal-Mushahri, Thana/District- Muzaffarpur which is within the limit of Muzaffarpur Municipal Corporation and under jurisdiction of district/sub Registrar Sade Registry Office, Muzaffarpur and bounced as follows:-

North : House of Sri Shatrughan Prasad Thakur and Main Road
South : Boundary wall of Sri Ramai Ram (M.L.A)
East : Boundary wall of Sri Harilal Ram.
West : Boundary wall of Central Jail.

IN WITNESS WHEREOF THE PARTIES HERE TO HAVE SET AND SUBSCRIBED THEIR RESPECTIVE HANDS ON THE_____DAY OF ---------- IN THE YEAR 2016.

IN THE PRESENSE OF WITNESSES.

Witnesses:

Signature of Landlords

1.

(A)

2.

(B)

(Signature of Builder)

1. Sri Ranjoy Roy

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director

Valid from 01-04-2012

S.N.	Ward No.	Thana No.	Name of Village	Rate Per Decimal			
				Commercial		Residential	
				Main Road	Branch Road	Main Road	Branch Road
42	42	411-I, 476-I	वार्ड 42 के सभी मुहल्ले	450000	350000	350000	300000
43	43	411-I, 476-I	वार्ड 43 के सभी मुहल्ले	450000	350000	350000	300000
44	44	411-I, 476-I	वार्ड 44 के सभी मुहल्ले	500000	400000	350000	300000
45	45	411-I, 476-I	वार्ड 45 के सभी मुहल्ले	450000	350000	350000	221950
46	46	344-III, 410, 411-I	वार्ड 46 के सभी मुहल्ले	455000	350000	350000	300000
47	47	411-I, 412	वार्ड 47 के सभी मुहल्ले	455000	350000	350000	300000
48	48	410, 411-I, 411-II, 412	वार्ड 48 के सभी मुहल्ले	450000	350000	350000	300000
49	49	281, 344-II, 410, 411-II, 412,	वार्ड 49 के सभी मुहल्ले	330000	302500	302500	250000
50	12 to 17 & 45	669, 476	गंडक नदी के बांध से 100 फीट के बाद से नदी तक के भूमि के लिए (नदी के पेटी में)	--	180000	--	125000

SKYLine Vill Limited

Director

SKYLine Vill Limited

Director

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

NEW

Distribution of Flat

Distribution of Flats between Builder (**SKYLINE VILLA LTD**) and the landowners

A.(1) Sri Umesh Prasad Thakur, S/O Late Shiv Nandan Thakur.
(2) Sri Abhishek Kumar, S/O Sri Umesh Prasad Thakur.
(3) Smt. Anamika Kumari, D/O Sri Umesh Prasad Thakur.

B.(1) Shatrughan Prasad Thakur, S/O Late Shiv Nandan Thakur.

PROPOSED PROJECT ***(GRAND PLAZA) Near Malighat Naka Chowk Muzaffarpur***

Whereas the landowners had entered into a Development Agreement for development of their land described in schedule below with SKYLINE VILLA LTD.

Whereas, as per that agreement the Builder has to construct the complex at their own cost and in lieu of that the landowners have to give 60% of the Total Supar Built-up area to the Builder.

Whereas there was an understanding between the parties regarding the distribution of flats, which we now want to bring in writing, hence this agreement:-

40% of Super Built-up area 22532 sq. ft = 9013 sq. ft.
Owner's shares (A) Total Area of Flats = 7342 sq. ft.
Owner's shares (B) Total Area of Flats = 1671 sq. ft.

TOTL = 9013 sq. ft.

(A) LANDOWNERS SHARES:- 6908 sq. ft

Name	Flat No.	Area in sq. ft.
Landowner	101	1278
Landowner	102	805
Landowner	103	1125
Landowner	104	1385
Landowner	403	1125
Landowner	404	1385
	Total	**7103**

Owner's shares(A) Total Area of Flats = 7342 sq. ft.
Short Area received by Owners = 239 sq. ft.
Note: The builder will pay to the landlord (A) as per the market value for The short area 239 sq feet.

(B) LANDOWNERS SHARES:- 1572 sq. ft.

Name	Flat No.	Area in sq. ft.
Landowner	105	1040
Landowner	405	1040
	Total	**2080**

Owner's shares (B) Total Area of Flats = 1671 sq. ft.
Excess Area received by Owners = 409 sq. ft.
Note: The Landwnere (B) will pay to the builder as per the market value for excess 328 sq feet.

BUILDER SHARE:-

	Flat No.	Area in sq. ft.
Builder	201	1278
Builder	202	805
Builder	203	1125
Builder	204	1385

SKYLine Vill Limited
Director

SKYLine Vill Limited
Director