भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

क्रम संख्या .... तिथि .... मूल्य .... सीट संख्या 291148

क्रेता का नाम एवं पता ....

Serial No. 13618

Deed No. 12234

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **20/12/2017** by **Sunita Rai**

A Stamp Duty of Rs. **256340**/- and other Fees of Rs. **25525**/- 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. **12234** in Book No. **1**, Volume No. **288** on pages from **576** to **595** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **45** / Year **2017**

Date: 20/12/2017

Token No: 14160 /2017

Signature with Date

(Satya Narayan Choudhary)

Registering Officer, **Patna**

SCANNED BY

उन्नयन सनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक–20.12.2017 ई0 को निष्पादित किया जाता है:–

(1) **श्रीमती सुनीता राय,**, पति श्री चन्द्रशेखर राय,
(2) **श्री चन्द्रशेखर राय**, पिता स्व0 पंचालाल राय,
दोनो का निवास स्थान ग्राम–सिल्होड़ी, थाना–मढौढ़ा, जिला–छपरा (सारण), राज्य–बिहार, 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।
मोबाईल नं॰ 6986872699

एवम्

मेसर्स दाँगी हेरीटेज इन्फ्राटेक प्रा0 लि0, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 2013 के अन्तर्गत पंजीकृत है जिसका पंजीयन संख्या–U45400BR2015PTC025573, पंजीकृत कार्यालय–दाँगी हेरीटेज अपार्टमेन्ट, आशियाना नगर कॉलोनी रोड, आशियाना नगर, पटना–800025, द्वारा निदेशक–**(1) श्री शत्रुघ्न प्रसाद सिन्हा,** पिता श्री बिन्देश्वरी कुमार, निवास स्थान–न्यूटन गार्डेन अपार्टमेन्ट,फ्लैट नं0–ए/303, मुरलीचक, जगदेव पथ, थाना–हवाई अड्डा, जिला–पटना, पिन कोड–800014, राज्य–बिहार **एवं निदेशक (2) श्री अरूण कुमार दाँगी,** पिता श्री शिव शरण सिंह, निवास स्थान–शिवराम कुँज, मगध विकास कॉलोनी, फेज–1, मौर्य पथ, थाना–शास्त्रीनगर, जिला–पटना, राज्य–बिहार, जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ। मोबाईल नं॰ 9835062297

यह कि अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड को जमीन मालिक श्रीमती सुनीता राय एवं श्री चन्द्रशेखर राय एवं ने अलग–अलग निबंधित विक्रय विलेख के द्वारा श्रीमती शान्ति देवी पति स्व0 तृपित नारायण सिंह, निवासी महल्ला–लोहिया नगर, डिफेन्स कॉलोनी सचिव क्वार्टर नं0–299, वर्तमान क्वार्टर नं0–295, कंकड़बाग कॉलोनी, थाना–कंकड़बाग,

Shatrughan P. Sinha 20/12/17
Arun Kumar Dangi 20/12/2017
Sunita Roy 20/12/2017
चन्द्रशेखर राय 20/12/17

पत्रालय–लोहिया नगर, पटना–20, जिला–पटना बहैसियत मोख्तार मिनजानिव–श्रीमती गौरी देवी पति श्री विजय बहादुर सिंह, निवासी ग्राम–लोहरा कोचा, थाना–लालपुर, जिला–राँची (वजरिये मोख्तारनामाआम रजिस्ट्री दिनांक–15.01.1983, पावर/वसीका नं0–45, बुक नं0–4, जिल्द नं0–15, पेज नं0–589 से 591 तक, निबंधित निबंधन कार्यालय पटना) से खरीद किये है। जिसमें मवाजी–4575 वर्गफीट भूखण्ड जमीन मालिक सं0–1 श्रीमती सुनीता राय के नाम से खरीदगी है जिसका वसीका नं0–12933,बुक नं0–1, जिल्द नं0–68, सी.डी.–46, पेज नं0–205 से 216 तक, टोकन नं0–14786/ वर्ष–2006,दिनांक–15.11.2006ई0 निबंधित निबंधन कार्यालय पटना है, एवं मवाजी–1492 वर्गफीट भूखण्ड जमीन मालिक सं0–2 श्री चन्द्रशेखर राय के नाम से खरीदगी है जिसका वसीका नं0–5020, बुक नं0–1, सिरियल नं0–5334, दिनांक–04.08.1995 ई0 निबंधित निबंधन कार्यालय–पटना एवं है।इसतरह दोनो जमीन मालिक अपने–अपने खरीदगी भूखण्ड पर स्वामी के रुप में निर्विवाद रुप से दखल कब्जा में रहते हुए अपना– अपना नाम अंचल कार्यालय–फुलवारी शरीफ के पंजी–2 में नामांकित करवाकर भू–राजस्व रसीद कटवाते चले आ. रहे है जिसका जमाबंदी नं0–605 जो जमीन मालिक सं0–1 के नाम से एवं जमाबंदी नं0–03 जो जमीन मालिक सं0–2 के नाम से दर्ज है।

इस तरह दोनो जमीन मालिक लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

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

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची–1 की जमीन पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण **पी.एम.सी./सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त 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।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची–1 में वर्णित जमीन पर आवासीय बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

4. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिक **एवं भवन** निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का **50 प्रतिशत** एवं भवन निर्माता/विकासकर्त्ता का **50 प्रतिशत** हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

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

7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरुप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची–1 में वर्णित है।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी. /सक्षम प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों,अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे साईन बोर्ड लगाकर 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./सक्षम प्राधिकार** और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय **03. वर्ष (तीन वर्ष)** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छः माह** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

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

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को पारा सं0-05 में वर्णित प्रतिशत के अनुसार

हिस्सेदारी सुपुर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को अनुपातिक रुप से भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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

16. यह कि 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, फ्लैटों 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 रुप से उपयोग की जाएंगी।

17. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते 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, वचनबद्धता 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। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

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

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवेलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त के साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्तगी नहीं करेंगे, अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना,

हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

G. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत् में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि पारा सं0–5 में वर्णित अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपति नहीं होगी।

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

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे

पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम. सी./सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

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 उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, माँग, 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 हैं।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा किये 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 को खाली भूखण्ड **एक माह** के अन्दर को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा 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 शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को किसी भी व्यक्ति/संस्था/सोसाईटी के पक्ष में बिक्री/दान/मनोबंध/लीज आदि करने के लिए स्वतंत्र है।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **" मेसर्स दाँगी हेरीटेज इन्फ्राटेक प्रा0 लि0"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम आपसी सहमति से होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी.**

/सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुक्सान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, माँग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधेजों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित 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)/सक्षम प्राधिकार** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः माह की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र

यथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

26. डेवेलपर **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, माँग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

27. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी./सक्षम प्राधिकार** 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./सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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

अनुसूची–1

मवाजी–6067 वर्गफीट (छः हजार सड़सठ वर्गफीट) परती जमीन जो मौजा–पकड़ी, सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ, वर्तमान थाना–बेउर, जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय–फुलवारी शरीफ एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना में स्थित है जिसका थाना नं0–31, तौजी नं0–5341, खाता नं0–96, सर्वे प्लौट नं0–413 एवं सोसाइटी भूखण्ड नं0–12,13 एवं 13 (नया) है और लेख्य सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

उत्तर :– सहायक सड़क

दक्षिण :– सहायक सड़क

पूरब :– सोसाइटी प्लौट वर्तमान सहायक रास्ता

पशिचम :– सहायक सड़क Sumita Rai

निर्धारित मूल्य - 1,28,16,000/=

यह कि यह करारनामा दोनो पक्ष पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच–समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगणः–

1. Ranjit Singh 20/12/17
S/o Pashupati Singh
Ashiana Nagar
Plot 140 A
Thana - Rajiv Nagar
Patna 27

2. Om Prakash Ram
S/o late Fakira Sah
of Bachaspati Nagar
Sant Path Patna
20/12/2017

1. Sumita Rai 20/12/2017

2. चन्द्र शेखर राय 20/12/2017

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

1. (Sumita Rai 20/12/2017)

2. (चन्द्र शेखर राय 20/12/17)

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Shatrughan Pd. Sinha 20/12/2017

Arun Kumar Dangi 20/12/2017

बयान का सारांश मैंने खोल के लिखा। 20.12.17 जाँच लिपिक (सहजमीन रजा)

सभी प्रकार ... पाया लिपिक (अमित कुमार)

अनुसूची - दो

प्रथम पक्ष के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढाँचागत विवरण:

ढाँचा	: पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर॰ सी॰ सी॰ फ्रेम ढाँचा।
सीविल कार्य	: पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	: जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी की सतह बनाकर सिमेंट प्राइमर एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर के उपरांत स्नोसेम या डिस्टेम्पर से पूती होंगी।
दरवाजे	: दरवाजे का ढाँचा आर॰ सी॰ सी॰ फ्रेम का तथा मुख्य दरवाजा पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह प्रथम क्वालिटी का सिन्टेथिक इनामेल पेंट होगा।
खिड़कियाँ	: अल्युमिनियम फ्रेम का चौखट होगा एवं उसमें में शीशायुक्त पल्ला होगा।
फर्श	: फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में ग्लेज्ड टाइल्स लगे होगें।
शौचालय	: सभी शौचालय में गर्म एवं ठंढे पानी का नल, ग्लेज्ड टाइल्स सात फीट की उचाँई तक।
रसोई घर	: काले ग्रेनाइट का कार्यकारी प्लेटफॉर्म तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफॉर्म से दो फीट उँचा रंगीन ग्लेज्ड टाइल्स तथा संगमरमर का सतह।
बिजली व्यवस्था	: मानक बिजली सामग्री के साथ कन्शील्ड पी॰ वी॰ सी॰ कन्ड्यूट वायरिंग, सभी शयन कक्ष में ए॰सी॰ के लिए पॉवर प्वाईंट, पंखे के रेगुलेटर एवं ड्राइंग रूम

में इन्टरकॉम स्वीच तथा केबल टी॰वी॰ कनेक्शन की व्यवस्था होगी।

पानी : चौबीसों घंटे द्वितीय पक्ष द्वारा एपार्टमेंट में बने ट्यूबवेल से जूड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।

जेनेरेटर : द्वितीय पक्ष द्वारा सोसाइटी को दिए गए प्रदूषणमुक्त जेनेरेटर से अतिरिक्त खर्च पर विद्युत सुविधा।

सीढ़ी : सीढ़ी का रेलिंग स्टेनलेस स्टील का बना होगा।

अनुसूची- दो के विवरण में कुछ फेर-बदल संभव है जिसका निर्णय दोनों पक्ष मिलकर करेगें। परंतु द्वितीय पक्ष हमेशा बेहतर गुणवत्ता वाले सामान का ही प्रयोग करेगें।

(प्रथम पक्ष)
भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर
Sumita Rai
20/12/2017
चन्द्र शेखर राय
20.12.17

(द्वितीय पक्ष)
विकासकर्ता का हस्ताक्षर
Shatrughan Pd. Sinha
20/12/2017
Arun Kumar Sangi
20/12/2017

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. 256340/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	276865/-

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	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	25025

LLR + Proc Fee / **Service Charge**

LLR	0	
Proc.Fee	0	500
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Registering Officer
Patna

Date: 20/12/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 20th December 2017 by Sunita Rai Chandrashekhar Rai by profession Others. Status - Executant

SunitaRai
20/12/2017

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/12/2017**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ranjit Singh' age '55' Sex 'M', 'Pashupati Singh', resident of 'Plot -140,ashaiana Nagar,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 20/12/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 - Volume No. 288 on pages on 576 -595, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-45 year 2017. The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 20/12/2017

Token No. : 14160 **Year : 2017** **S.No. : 13618** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 12234**

बिहार सरकार

Help

View GRN Details

Download e-Challan

:

GRN	BHR201712047480M
	VIEW
DSRO CODE	**2800**
Party Name	**SHATRUGHAN PRASAD SINHA**
Stamp Duty-(R0030021030001)	**251340**
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	**25025**
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	**0**
Challan Total Amount	**276365**
Status	**Success**
Payment Date	2017-12-19 16:42:54.0
CIN	null

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department