Serial No.- 2596

Deed No.- 2038

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हजार रुपये

ONE THOUSAND RUPEES

रु.1,000

Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

H 284622

BIHAR

1996 तिथि: 24/2/12 1000/ सोलह आना

बिहार सरकार निबंधन विभाग

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर

Bhupendra Nath Sinha द्वारा यह दस्तावेज

दिनांक 06/03/2012 को विभाग बिहार सरकार निबंधन विभाग इसमें रु० 282660/- मुद्रांक शुल्क एवं रु० 795/- निबंधन तथा

निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन लेखकारियों ने मेरे समक्ष इसका

निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्त्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर

पीछे अंकित है। इसे दस्तावेज सं0 2038 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 35 के पृष्ठ सं0

119 से 137 तक CD 6 में आज निबंधित एवं कुल 19 पृष्ठों में संधारित किया गया।

ह०

(Dhananjay Kumar Rao)

निबंधन पदाधिकारी

Date: 06/03/2012 Token No: 2623 /Year 2012

6.3.2012

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक 6 माह मार्च सन् 2012 ई0

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

Serial No : 2596
Token No : 2623

Deed No : 2038
of 2012

Type & Status of Party	Name of Party	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
In Favour of	Shatrunjay Kumar Singh					

Shatrunjay Kumar Singh
6/3/2012
Signature of Party

Presented by — Bhupendra Nath Sinha
Self

6.3.2012
Signature of Party

Executed by — Bhupendra Nath Sinha

Signature of Party

Executed by — Anjani Kumar Sinha

6/3/12
Signature of Party

Identifier — Ashok Kumar

6.3.12
Signature of Party

PAN No AABC06005H.

अंदर मो0---------- शब्दों में (रू0----------) मात्र

चतुर्थ प्रति

(जमाकर्त्ता हेतु)

(4)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंध शुल्क के

भुगतान के लिए बैंक चालान

(OMM REALTY AND INFRASTRUCTURE PRIVATE LIMITED.)

1. पक्षकार का नाम /पता ओम रियलटी एण्ड इन्फास्ट्रक्चर प्रा० लि०

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)----------

सा० रामशहर थाना बड़हरा जिला भोजपुर (आरा)

2. दस्तावेज का प्रकार---------- विकास एकरारनामा

3. निबंधन कार्यालय---------- दानापुर

4. बैंक का नाम एवं शाखा---------- S.B.I दानापुर

5. भुगतान की जानेवाली राशी का विवरण :

भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष -103- दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई -75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड -R0030021030001, A/c No.-10963226587	281660	281660
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष -0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष -03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष -104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप शीर्ष -0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तियाँ विपत्र कोड - R0030031040001, A/c No.-10963226576	250 45	295
भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष -0029- भू राजस्व लघु शीर्ष -800- अन्य प्राप्तियाँ-उप शीर्ष -0006- अन्य मदें - प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/c No.-10963226598		

478158

(10)

भुगतान का माध्यम : नगद/ चेक/ ड्राफ्ट कुल योग 281955

कुल राशि शब्दों में---- दो लाख ~~[illegible]~~ एकासी हजार नौ सौ पचपन (रुपया) [illegible]

स्थान---- दानापुर

तारीख---- 3/3/12

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें। C - (3) जमाकर्त्ता का नाम

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी 282455 एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0 ---------- तारीख ---------- उपर्युक्त कालम

संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ----------/ शब्दों में

रूपये प्राप्त किया प्राधिकृत

हस्ताक्षर एवं मुहर

SBI DANAPUR Br. BIRJENDRA RAM -5 MAR 2012 INITIAL CHECKER

SBI DANAPUR Br.-(01254) BIRJENDRA RAM ID No.-2022591 -5 M. INITIAL CHECKER J No. Q No.

---------- निबंधन हेतु सर्विस चार्ज * जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0 : A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0: ---------- 500 बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या +2)X रू0 25/- 281955

282455

(1) **श्री भुपेन्द्र नाथ सिन्हा** पिता का नाम स्वर्गीय गोपी नाथ ,

(2) ~~**श्री अंजनी कुमार सिन्हा** पिता का नाम श्री भुपेन्द्र नाथ सिन्हा~~ , दोनो का निवास स्थान सुलतानपुर , थाना दानापुर , पत्रालय दानापुर , जिला पटना हाल निवास स्थान राम जय पाल नगर , नासरीगंज , थाना दानापुर , पत्रालय दीघा , जिला पटना , जिन्हें इसके आगे **जमीन मालिक** के नाम से ~~सम्बोधित किया गया है (जो शब्दावली प्रसंग~~ के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की ~~स्थिति को छोड.कर उनके उत्तसधिकारी , निष्पादक , प्रशासक~~ , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए व ं म्

ओम रियलटी एण्ड इन्फास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 , पटना , PAN--AABCO6005H , ~~एक कम्पनी जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत~~ निबंधित है , जिसका निबंधन संख्या U45200BR2012PTC018072 , जिसका निबंधित कार्यालय ई / 128 पी0 सी0 कॉलोनी कंकड़बाग , पटना –800020 , द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री शत्रुन्जय कुमार सिंह** पिता का नाम श्री राम शरण सिंह , निवास स्थान राम शहर , थाना बड़हारा , जिला भोजपुर (आरा) , ~~के माध्यम से~~ सम्पादित किया जाता है , जिन्हें इसके आगे **डेवलपर / भवन निर्माता / उन्नयनकर्ता / विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित एव ~~उत्तसधिकारी~~ इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो आर्य समाज मंदिर रोड़ , बेली रोड़ , दानापुर में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

अवर निबंधन कार्यालय

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
71 (एकहतर)	1325 (एक हजार तीन सौ पचीस)	23196.53 वर्गफीट यानि मवाजी 53.251 डि0

चौहद्दी

उतर :– पार्ट प्लौट न0 1325 श्री बसन्त कुमार , श्री ललित कुमार एवं श्री संजय कुमार वगैरह

दक्षिण :– सर्वे नाला

पूरब :– पार्ट प्लौट न0 1325 श्री पी0 के0 सिन्हा वगैरह

पश्चिमः– श्री पृथ्वी नाथ सिन्हा वगैरह

उपरोक्त सम्पति मौजा दानापुर शहजादपुर हाल मंशहूर नाम आर्य समाज मंदिर रोड़ में स्थित है जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मौ0 1,36,33,000/– एक करोड़ छतीस लाख तेतीस हजार रूपये है (MVR Thana Code No. 181) ..... , पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख के अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है , जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पति की जमीन मालिक की पैतृक सम्पति है। जिसके विभाजन हेतू जमीन मालिक संख्या 1 श्री भुपेन्द्र नाथ सिन्हा ने एक किता मुकदमा बावत स्वत्व वाद का बनाम श्री योगेन्द्र प्रसाद सिन्हा वगैरह के बइजलास द्वितीय अवर न्यायाधीश पटना के यहॉ दायर किया। जिसका स्वत्व वाद संख्या 58 सन् 1966 ई0 है। बाद में दिनांक 22–7–1966 ई0 को उक्त मुकदमा में सभी पक्षों के बीच आपस में समझौता हो गया। जिसके अनुसार सर्वे खसरा संख्या 1325 में मवाजी 66 डि0 जमीन जमीन मालिक संख्या 01 को खास हिस्सा में मिला। वो मवाजी 31 डि0 जमीन श्रीमती गंगा देवी को खास हिस्सा में मिला।

जिसपर उक्त श्रीमती गंगा देवी स्वयं काबिज दखिल रहकर अपने पौत्र जमीन मालिक संख्या 2 को अपने सम्पति का वारिस छोड़कर स्वर्गवास कर गयी। वो बाद स्वर्गवास अपने दादी के जमीन मालिक संख्या 2 सर्वे खसरा संख्या 1325 बएराजी मवाजी 31 डि0 , जो श्रीमती गंगा देवी के हिस्से की सम्पति थी , पर काबिज दखिल हुये वो रहे। तदनुसार जमीन मालिक निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक दखल कब्जे में रखकर एवं अपने अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी रैयत संख्या 110 एवं 4443 के अन्तर्गत लगान का भूगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह से प्रथम पक्ष लेख्य सम्पति का अन्तरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखीत शर्तो एवं बंधजों पर किया जाय।

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के सहमति से यह तय किया कि अनुसूची संख्या 1 की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर निजामत से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएगें।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अन्तिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेगें और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहूँचायेगें 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 करेगें।

अवर निबंधन कार्यालय

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए हैं कि द्वितीय पक्ष अनुसूची संख्या 1 में वर्णित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना करेगें और उपरोक्त निर्माण के क्रम में जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रूपया भी खर्च नहीं होगा।

4. यह कि विकासकर्ता विभिन्न भूखण्डों का मिलाकर भी आवासीय इमारत एवं आधुनिक तरीके से फ्लैटों का निर्माण कर सकते हैं। उस स्थिति में भूखण्ड के रकबा के अनुसार उभय पक्षों के प्रतिशत का निर्धारण होगा तथा आवासीय बहुमंजिला कम्पलेक्स का निर्माण भूखण्ड स्वामी के जमीन पर या अनेक भूखण्ड के सम्मिलित जमीन पर होगा।

5. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अन्तिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार जमीन मालिक के साथ साथ उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गये सदस्य भी करेगें।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक को इस विलेख के अनुसूची संख्या II एवं III में वर्णित Specification (विशिष्टताओं) के साथ **45%** परम निर्मित क्षेत्र प्रथम पक्ष को हिस्सा में दिया जायगा। इसके साथ – साथ उसी अनुपात में पार्किंग क्षेत्र एवं अन्य सामूहिक क्षेत्र का भी आबंटन किया जायगा। इसके अतिरिक्त जमीन मालिक को मो0 5,00,000/– पांच लाख रूपया राशि का भी भुगतान किया गया है। इसी प्रकार भू विकासक का हिस्सा सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र में **55%** होगा। इसी अनुपात में भूतल पर स्थित कार पार्किंग में भी जमीन मालिक एवं विकासक का हिस्सा होगा। इसके अतिरिक्त जो भी निर्माण होगा उसमें दोनो पक्षों का हिस्सा उपरोक्त तरीके से होगा।

अवर निबंधन कार्यालय

7. यह कि डेवेलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ गुणवता वाले लगाये जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा , स्वरूप और Elevation आकृति तैयार करने , जिसमें किये जाने कार्य का Specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सभी सामानों , जो प्रथम कोटि का होने चाहिए , के लिए एक वास्तुकार Architect की नियुक्ति करेगें। इस पर होने वाली सभी खर्च और Architect को दिये जाने वाला पारिश्रमिक (Fees) डेवेलपर द्वरा दिया जायगा और वहन किया जायगा। यह भी तय हुआ है कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायीं जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार नगर परिषद दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

9. यह कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार Architeet द्वारा निर्मित प्लान जमीन मालिक की सहमति से नगर परिषद् दानापुर या और कोई अन्य प्राधिकारों , अगर हो , को जमीन मालिक से हस्ताक्षर कराकर या स्वयं हस्ताक्षर करके जमा कर देगें और जमीन मालिक की ओर से भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेगें। उपर्युक्त कार्य से सम्बन्धित खर्च का भूगतान डेवेलपर करेगें।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों , अभिकर्ताओं , कारीगरों , अभियन्ताओं एवं मजदुरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देगें , जिससे कि वे विभिन्न विकास – कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा डी0 एम0 सी0 और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायगी।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवेलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड.कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो , भवन निर्माण की सीमा **चार वर्ष छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः ~~महीने का~~ कृपा काल दिया जायेगा। जिसकी गिनती प्राधिकार द्वारा भवन निर्माण हेतू नक्शा पारित होने की तिथि से की जायगी। लेकिन इस एकरारनामा के निबंधन के छः माह के अन्दर विकासक बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू नक्शा प्राधिकार से अनिवार्य रूप से स्वीकृत करवा लेगें। अन्यथा निबंधन की तिथि से छः के माह के पश्चात निर्माण अवधि की समय सीमा की गिनती प्रारम्भ हो जायेगी। यदि उक्त निर्धारित अवधि के अन्दर विकासकर्ता सभी सुविधाओं के साथ भवन निर्माण कार्य पूरा कर लेते है , तो वैसी हालत में भवन निर्माता जमीन मालिक को उनका हिस्सा निर्धारित अवधि के अन्दर ही सौंप देगें और यदि निर्माण अवधि के अन्दर भवन निर्माता भवन का निर्माण पूर्ण सविधाओं के साथ पूरा करके जमीन मालिक के हिस्से का दखल कब्जा नहीं दे देते हैं , तब वैसी हालत विकासक को बिलम्ब दण्ड देना होगा। ज़ो जमीन मालिक के हिस्से के आबंटित ~~क्षेत्र का~~ 2/– प्रति वर्गफीट प्रति माह के अनुसार देय होगा।

12. यह कि जमीन मालिक एवं विकासक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार एपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 , उपधारा 1 एवं 2 तथा अन्य सभी ~~प्रावधानों~~ एवं नियमो का पालन करेगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अँन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेगें जिसमे उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायगा। विकासक अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रखकर ऋण ले सकेगें और बिक्रय के लिए एकरारनामा करेगें। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।

अवर निबंधन कार्यालय

13 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 **45%** एवं इसी अनुपात में सुरक्षित कार पार्किंग स्पेश सुपुर्द कर देगें एवं शेष भाग पर डेवेलपर या उनके नामित भागीदार होगें , साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **45%** एवं इसी अनुपात में सुरक्षित कार पार्किंग का ही अधिकार होगा। जिसका निर्धारण और स्पष्टीकरण इमारत निर्माण हेतू प्रस्तावित नक्शा पारित होने के बाद आपसी मेल जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात सीढी घर , रास्ता , पम्प घर , जेनेरेटर घर , वाहन क्षेत्र , लिफ्ट स्थान , प्रहरी घर , सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनो के द्वारा सामूहिक रूप से उपयोग की जायगी। साथ ही साथ उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित है कि वर्तमान में पारित नक्शे के अलावा यदि भविष्य में प्राधिकार द्वारा अतिरिक्त निर्माण की स्वीकृति मिलती है या विकासकर्ता अन्य किसी तरीके से अतिरिक्त निर्माण कार्य करते हैं तब वैसी हालत में जमीन मालिक एवं विकासकर्ता आपसी सहमति से प्रतिशत के हिस्से का निर्धारण करेगें , जबकि इसमें होने वाली प्रत्येक खर्च को डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा।

15. 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 डी0 एम0 सी0 और अन्य सम्बन्धित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शे की शर्तों और बंधजों के अनुसार करेगें अथवा उक्त उद्येश्य के लिए

जमीन मालिक डेवेलपर को जरूरत पडे. तो वैसे सभी कार्य (Acts , deeds and matters) ~~का करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमे~~ खास बातें निम्नलिखीत है:–

(क) उक्त जमीन पर सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों एवं परनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना , ~~कानूनी कदमों , वचनबद्धता सम्बन्धी~~ कागजात तैयार करना , हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगों को ~~नियुक्त करना।~~

(ग) पानी , बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए सम्बन्धित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट , लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(घ) 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 सम्पति से सम्बन्धित किसी ~~मामले , मुकदमें में~~ उपस्थित होना , बचाव करना , मुंकदमा दायर करना , सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलपर अपने खर्चे पर करेगें।

(ड.) इमारत कमपलेक्स में फ्लैट /Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट / Tenements ~~के एवज में वित्तीय संस्थानों से~~ ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

(च) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचें , आबंटित करें और खरीदारो के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

(छ) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवेलपर उक्त परियोजना से सटे ~~सा उसके आस पास की जमीन~~ पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें अपने हिससें के अतिरिक्त किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

(ज) डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन पर उन्नयन कर उस पर एक या अधिक भवन , फ्लैट , पार्किंग स्थान और अन्य Tenements ~~इमारत~~ नक्शे के अनुसार बनायेगें और उन्हें बेचेगें , (भूस्वामी के हिस्से को छोड.कर) , आबंटित करेगें अथवा निरस्त करेगें जैसी जरूरत हो , वैसी करेगें , ऐसे अधिकार उन्हें डेवेलपर क्षेत्र के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाईयों / Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

(झ) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को सम्बन्धित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे नगर परिषद् दानापुर निजामत अथवा सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धता को , अगर डेवेलपर चाहें तो , जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं , विशिष्टयॉ , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory ~~कागजातों का डी0 एम0 सी0~~ अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

16. **यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं कि:–**

(क) कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बन्धित इसके अधिग्रहण या ~~अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना~~ प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ख) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा , मांग , निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी

अंचल निबंधन कार्यालय

राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थानीय निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(ग) कि उक्त जमीन से सम्बन्धित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवेलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवेलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(घ) कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का काई अधिकार , हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(ड.) 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 देगें।

(च) कि उक्त जमीन के अधिकार से सम्बन्धित 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 जो जमीन मालिक उसका भूगतान करेगें।

(छ) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण , अंतरण के उद्येश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर का हित एवं हिस्सा सुरक्षित रहेगा तथा जमीन मालिक वचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेगें।

(ज) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत सम्पति में अपने हिस्से को बेचने , पट्टा पर देने अथवा निपटान का अधिकार होगा।

17. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (Presents) के अन्तर्गत डेवेलपर निर्मित भवन में कम से कम भू–तल्ला के संरचना कार्य को पूर्णतः समाप्त करने के बाद तथा जमीन मालिक को इमारत में उनके हिस्सा की पूर्ण सुरक्षा की



व्यवस्था करने के पश्चात डेवेलपर अपने हिस्से के क्षेत्र को बंधक रख सकते हैं बशर्ते कि ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेगें। इससे कोई सरोकार जमीन मालिक को नहीं होगा।

18. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनो पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवेलपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र में से भूस्वामी के हिस्से के क्षेत्र को छोड.कर बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर , उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवेलपर सभी कदम उठायेगें एवं सम्पूर्ण खर्च वहन करेगें।

6.3.2012

19. यह कि उभय पक्षों के बीच यह शर्त निर्धारित हुआ है कि विकासक भवन का निर्माण कार्य सभी सुविधाओं के साथ पूर्ण रूप से जमीन मालिक को पहले उनके हिस्से के क्षेत्र का स्वामित्व प्रदान करेगें। जमीन मालिक के हिस्से को उनके दखल कब्जा देने के पश्चात ही विकासक अपने क्रेताओं को उनके बिक्री किये फ्लैट या पार्किंग स्पेश का स्वामित्व देगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **ओम रियलटी एण्ड इन्फास्ट्रक्चर प्रा0 लि0** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **ओम समृद्धि** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जायगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार , डी0 एम0 सी0 एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जबाबदेह होगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर

उन्नयन से सम्बन्धित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए विकासक को प्राधिकृत करते है जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकसरनामा इत्यादि को निष्पादित करेगें।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बन्धित सभी जेब खर्च , शुल्क , कानूनी खर्च , जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं , डेवेलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायगा।

23. डी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवधि या छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत कि निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं तो , वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपत्ति को छोड़.कर जो इस निर्माण कार्य को प्रभावित करता है , वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवेलपर को जमीन मालिक को बिलम्ब दण्ड देना होगा जो मो0 2/– प्रति वर्गफीट के दर सें प्रति माह के अनुसार देय होगा।

24. यह कि निर्माण अवधि में भूस्वामी बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते हैं। इसमें भू– विकासक को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

25. यह कि यदि भूविकासक उपरोक्त इमारत के रख रखाव एवं प्रबंध हेतू किसी सहकारी संस्था या प्रबंध समिति को गठन करते हैं तो उसके स्थापना खर्च का व्यय भू स्वामी को नहीं देना होगा। लेकिन जमीन मालिक अपने हिस्से के

निर्मित का दखल कब्जा प्राप्त कर लेने के पश्चात इमारत के प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रबंधन व्यय का भुगतान करने के लिये बाध्य होगें।

26. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजली कनेक्शन (मीटर रहित) इत्यादि खर्च को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

27. डेवेलपर डी0 एम0 सी0 के नियम , परिनियम और कानूनों का दृढ.ता से पालन करेगें और सर्वदा किसी क्षति , दावा , मांग , जो नियमों और कानूनों उलंघन से उत्पन्न हो , उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेगें।

28. इमारत की योजना में डेवेलपर सभी सामान्य (Civil) , बिजली , Plumbing and Sanitory कार्यो , जिसमें उपरी टंकी , पानी व्यवस्था , नल पम्प गृह सेवा आदि सामिल है , वे डी0 एम0 सी0 की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

29. यह कि जमीन मालिक उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी प्रकार नुकसान , दावा , क्षतिपूर्ति के लिए किसी प्रकार के जबावदेह नहीं होगें , डेवलपर ही किसी क्षतिपूर्ति , कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से सम्बन्धित मुकदमें में बचाव करने के लिए जबाबदेह होगे।

अनुसूची संख्या –I

मौजा **दानापुर शहजादपुर** , जो आर्य समाज मंदिर रोड़ , दानापुर में स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 21 (इक्कीस) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

अवर निबंधन कार्यालय

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
71 (एकहतर)	1325 (एक हजार तीन सौ पचीस)	23196.53 वर्गफीट यानि मवाजी 53.251 डि0

चौहद्दी

उतर :– पार्ट प्लौट न0 1325 श्री बसन्त कुमार , श्री ललित कुमार एवं श्री संजय कुमार वगैरह

दक्षिण :– सर्वे नाला

पूरब :– पार्ट प्लौट न0 1325 श्री पी0 के0 सिन्हा

पश्चिमः– श्री पृथ्वी राज सिन्हा वगैरह

अनुसूची संख्या –II

जमीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण

ढांचां :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत भूकम्प विरोधी आर0 सी0 सी0 फ्रेम ढांचा। .....

Civil कार्य :– डी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का ..... ईंट , सिमेन्ट , बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– जमीन मालिक के हिस्से के सभी भीतरी दिवारें एव छत P.O.P. का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और वेदर कोट से पुती होगी।

दरवाजें :– दरवाजे का चौखट लकडी (साल वुड) का तथा दरवाजे का पल्ला हार्ड प्लाई बोर्ड का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेंल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

खिडकियॉ :– अल्म्युनियम फेम मे पूर्णतः Glazed खिड.कियॉ।

फर्श :– मार्बल/भिट्रीफायड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :– सभी शौचालय में गर्म एवं ठंढ़ा पानीं का नलं रंगीन Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथ रूम नन स्कीड ~~टाइल्स का होगा।~~

रसोई घर :– ग्रेनाइट /ग्रीन मार्बल का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उॅची रंगीन Tiles टाइल्स एवं किचेन का फर्श मार्बल का होगा।

लिफ्ट :– डी0 एम0 सी0 के नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का लिफ्ट होगा।

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0 भी0 सी0 Conduit Wring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट एवं ड्राइंग एवं मास्टर में केबुल प्वाइंट ।

जमीन मालिक द्वारा उपरोक्त विशिष्टिताओं के अतिरिक्त कार्य कराने के पश्चात मूल्य का भूगतान करना होगा।

अनुसूची – II

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं:–

1. बैठकखाने में एक टी0 वी0 तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे. सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. उच्च क्वालिटी का ध्वनिरहित जेनरेटर लगेगा।
4. बैठकखाने में टेलिफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)।
5. फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे का तार होगा।
6. विडियो डोर फोन जमीन मालिक के हिस्से के फ्लैट में लगेंगा।

यह कि यह **एकरारनामा** दोनो पक्षों ने अपने पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच समझकर निम्नलिखीत गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे। समाप्त।

साक्ष्यगण

1. अशोक कुमार
पिता स्व० राम देवप्रसाद
सगुना, दानापुर
पटना
6.3.12

2. इन्द्रजीत कुमार
पत्र स्व० तेजेश्वर प्रसाद
अवस्थी घाट, दानापुर
पटना - 12
6-3-2012

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

भूपेन्द्र नाथ सिंह
6.3.2012

अंजनी कुमार सिन्हा
6.3.12

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

RMM Realty & Infrastructure (P) Ltd.
Shatrunjay Kumar Singh
6/3/2012
Managing Director

प्रारूपकर्ता

उदयकुमार सिन्हा
6/3/2012
[illegible]
[illegible]

[illegible] निबंधन कार्यालय

Endorsement of Certificate of Admissibility (Rule - 35)

Admissible under Rule 21 : 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.** **282660**

Addl. Stamp duty paid under RDA/Municipal Act **Rs.**

(Paid **Rs. 1000/-** *by N.J. Stamp Paper and* **Rs. 282455/-** *through Bank Challan.)*

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	Ka1	0	Lii	0	LLR	0	Total Fee
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	Proc. Fee	0	795
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0			
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	45			
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	Scan	500			

Date : ***06/03/2012***

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at ***Registry Office, Danapur*** *12:45 PM on* ***Tuesday,*** ***06th March*** ***2012*** *at the* ***Sub***

by profession ***Others.*** *(Executant)* *by* ***Bhupendra Nath Sinha***
Late Gopi Nath

Signature of Presentant .....

Date : **06/03/2012**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by persons and identified by others whose names, photographs, fingerprints and signatures are affixed on the reverse pages of the instrument and are identified by Ashok Kumar age .... Sex M son/daughter of Sri Ramdev Prasad resident of Saguna, Danapur, Patna.

Date : 06/03/2012

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered in Book 1 of DSRO/ SRO Danapur having 19 pages, in the volume CD-6 and document no. of which is printed on the First Page of the document.

Date : ***06/03/2012***

Registering Officer
Danapur

Token No. 2623 **Year - 2012** **Sl.No. 2596** **SCORE Ver. 2.0** **Deed No. 2038** NIC-Bihar