Serial No. 13709 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 13462

Serial No. 13709 Deed No. 13462

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **13/12/2016** by **Sumit Kumar**
A stamp duty of Rs. **1172220**/- and other fees of Rs. **41000**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and 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. **13462** in Book No. **1**, Volume No. **285** on pages from **457** to **476** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **44** / Year **2016**

13/12/2016
Signature with Date
(**Dhananjay kumar Rag**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 13/12/2016 Token No: 14304 /2016

OMM Realtech Infrastructure (P) Ltd.
Shatrughan Kumar Singh
Managing Director

विकास कार्य एकरारनामा

(DEVELOPMENT AGREEMENT)

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक तीन माह दिसम्बर सन् 2016 ई० को :–

1– श्री सुमित कुमार , PAN- CQIPK 7351Q ,

2– श्री रोहित कुमार , PAN- DPWPK 6598M ,

दोनों के पिता का नाम श्री रमेश सिंह , PAN- CEQPS 8026G ,

12/13/201

Sub District Registry Office, Danapur

oken Number 14304 Reg. Year 2016 Serial Number 13709 Deed Number

resType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Li
laimant	Shatrunjay Kumar Singh						
ig.	Shatrunjay Kumar Singh 13/12/2016.						
xecutant	Ramesh Singh						
ig.	Ramesh Singh 13-12-16						
xecutant	Rohit Kumar						
g.	Rohit kumar 13-12-16						
ecutant	Sidheshwar Singh						
g.	सिद्धेश्वर सिंह वा. विजय कुमार 13/12/16						
ecutant	Sulekha Devi		✕ Thumb				
g.	सुलेखा देवी 13-12-16						
esented By Sumit Kumar							
).	13-12-16						
ecutant	Sumit Kumar						
).	13-12-16						
		✕ Photo	✕ Thumb	✕ Index	✕ Middle	✕ Ring	✕ Little

ntified By Vijay Kumar

विजय कुमार 13/12/

13



ORE ... Captured by L&ES Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop011

13-12-16

12/13/2016

3– श्री सिद्धेश्वर सिंह पिता का नाम स्वर्गीय अच्छैवर सिंह ,

4– श्री रमेश सिंह पिता का नाम श्री सिद्धेश्वर सिंह ,

5– श्रीमती सुलेखा देवी धर्मपत्नी श्री रमेश सिंह ,

सभी का निवास स्थान – गाँधी नगर , गाभतल दानापुर , 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 छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक , प्रशासक , हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) , जिन्हें इसमें **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

ए वं म्

ओम रियलटी एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 , (OMM REALTY & INFRASTRUCTURE PVT. LTD.) पटना , PAN-- AABCO 6005H , एक कम्पनी जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है , जिसका निबंधन संख्या U45200BR2012PTC018072 , जिसका निबधित कार्यालय ई / 128 पी0 सी0 कॉलोनी कंकड़बाग , पटना –800020 , द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री शत्रुन्जय कुमार सिंह** पिता का नाम श्री रामशरण सिंह , निवास स्थान रामशहर थाना बड़हारा , जिला भोजपुर (आरा) , के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें इसके आगे ~~ठेकेदार / भवन निर्माता / उन्नायककर्ता~~ / **विकासक** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं , जो इसमें **द्वितीय पक्ष** के रूप में वर्णित हैं , के बीच सम्पादित हुआ है।

यह कि जमीन मालिक मौजा **रूस्तमपुर शाहपुर उर्फ सिकन्दरपुर** , जो **मोदी प्लास्टिक** से दक्षिण स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 17 (सतरह) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण अनुसूची संख्या 1 में वर्णित है, पर स्वामी के रूप में स्वत्य धारित करते हुए निर्विवाद रूप से

OMM Realty & Infrastructure (P) Ltd.
Managing Director

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 अन्दर सर्वे खसरा संख्या 61 की एराजी को श्री राजेश्वर सिंह वो श्री सिद्धेश्वर सिंह पिता का नाम स्वर्गीय अच्छैवर सिंह ने बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 20–12–1961 ई0 को नबिस्ते श्री गोपी सिंह पिता का नाम स्वर्गीय सुबा सिंह , निवास स्थान चकअताउल्लाह , गॉधी नगर दानापुर , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 31 , पृष्ट संख्या 549 से 551 , निबंधन संख्या 5631 सन् 1961 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

और यह कि अनुसूची रांख्या 1 में वर्णित सम्पति अन्दर सर्वे खसरा संख्या 60 की एराजी को श्री राजेश्वर सिंह वो श्री सिद्धेश्वर सिंह पिता का नाम स्वर्गीय अच्छैवर सिंह ने बजरिय वशिका केवाला वय ला कलामी मरकुमा तारीख 23–11–1972 ई0 को नबिस्ते श्री बासु महतो वो श्री हरिहर महतो वो श्री रामदेव महतो पिता का नाम स्वर्गीय साधु महतो , निवास स्थान गाभतल दानापुर , थाना दानापुर , जिला पटना से वय खरीद किये थे। जिसका पुस्तक संख्या 1 , जिल्द संख्या 24 वास्ते सन 1972 ई0 पृष्ट संख्या 00 से 00 , निबंधन संख्या 1972 , सन् 1972 ई0 निबंधन कार्यालय दानापुर वाके है।

और यह कि उपरोक्त तरीके से श्री राजेश्वर सिंह एवं श्री सिद्धेश्वर सिंह ने सर्वे खसरा सख्या 60 एवं 61 की एराजी की खरीदारी करके उक्त सम्पति पर संयुक्त रूप से सम्पत्ति के स्वामी हुये। बाद में उक्त श्री राजेश्वर सिंह एवं श्री सिद्धेश्वर सिह के बीच दिनांक 17–12–1979 ई0 को आपस में यादास्त बटबारा हुआ। जिसके अनुसार सर्वे खसरा संख्या 61 में मवाजी 01 एकड़ एवं सर्वे खसरा संख्या 60 में मवाजी 64 डि0 जमीन श्री सिद्धेश्वर सिंह को खास हिस्सा में मिला। जिसपर

OMM Realty & Infrastructure (P) Ltd.
Shatrunjay Kumar Singh
Managing Director
3-12-16

उक्त श्री सिद्धेश्वर सिंह अपने एक मात्र पुत्र श्री रमेश सिंह , जमीन मालिक संख्या 4 एवं पतोहू , जमीन मालिक संख्या 5 तथा दो पौत्रगण क्रमशः जमीन मालिक संख्या 1 एवं 2 एवं एकमात्र पुत्री श्रीमती संजु देवी के साथ एवं सामिल संयुक्त रूप से अपने खरीदारी तथा समस्त पैतृक सम्पत्ति काबिज दखिल हुये वो रहे। बाद दिनांक 29–11–2006 ई0 उक्त सभी पक्षों के बीच समस्त सम्पत्ति का आपस में बजरिय यादास्त विभाजन पत्र द्वारा खानगी बटबारा हुआ। जिसके अनुसार अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक को खास हिस्सा में मिला। तद्नुसार जमीन मालिक अनुसूची संख्या 1 में वर्णित सम्पत्ति को निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप में शान्तिपूर्वक अपने दखल कब्जे में रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर सरकार को जमाबन्दी रैयत संख्या **3951** 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 शर्तों 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

OMM Realty & Infrastructure (P) Ltd.
Shatrughan Kumar Singh
Managing Director

Ramesh Singh 3-12-16
Robit Kumar 3-12-16

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।

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 को 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 50% परम निर्मित क्षेत्र प्रथम पक्ष को हिस्सा में दिया जायगा। इसी प्रकार भू विकासक का हिस्सा सम्पूर्ण परम निर्मित क्षेत्र में 50%

OMM Realty & Infrastructure (P) Ltd.
Shatrughan Kumar Singh
Managing Director
3-12-16

Rohit kumar
3-12-16

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।

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 अनमान्य एफ0 ए0 आर0 सुनिश्चित करेगें और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार नगर परिषद दानापुर अथवा सम्बन्धित कार्यालय को भेजी जायगी।

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

OMM Realty & Infrastructure (P) Ltd.
Shatrughan Kumar Singh
Managing Director
3-12-16

Rohit kumar
3-12-16

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 डी० एम० सी० 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 छोड़कर 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। 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।

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 नियमों 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 / अन्तरण करने के हकदार होगें और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में

OMM Realty & Infrastructure (P) Ltd.
Managing Director

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।

13 यह कि जमीन मालिक सहमत और वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेगे , जिससे डेवलपस और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारी को कार्य करने में किसी प्रकार का कोई बाधा या रूकावट न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि पर शान्ति पूर्वक कार्य करने की स्वतंत्रता हो।

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 **50%** 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।

15. यह कि यथा वर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र पर जमीन मालिक को **50%** एव इसा अनुपात में सुरक्षेत 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 , ग्रहरी 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



OMM Realty & Infrastructure (P) Ltd.
Managing Director

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।

16. 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 प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना , कानूनी कदमों , वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना , हरताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

(ख) इमारतों तथा परियोजना के लिए सर्वेयर , इंजीनियर , ठेकेदार , मजदूर और अन्य लोगो का 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 गजिस्ट्रेट 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 या उसके आस पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें अपने हिससे 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 जिस व जिस ढाचत 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 , विशिष्टियाँ , घोषणाओं , शपथ पत्रों और अन्य

कानूनी अथवा Statutory कागजातों का डी0 एम0 सी0 अथवा अन्य अधिकारियों से हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. 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 उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने का अधिकार है।

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

(ङ) कि जमीन मालिक ने घोषणा का हक उक्त जमान पर कोइ 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।

OMM Realty & Infrastructure (P) Ltd.
Managing Director

Rohit kumar
3-12-16

3-12-16

3-12-16

(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।

18. 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।

19. 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 छोड़कर 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।

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

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **ओम रियलटी एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0** के नाम से करेगें और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **ओम रेसिडेन्सी** 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।

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

23. 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।

24. डी0 एम0 सी0 द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से निर्धारित अवाधे या छः महीने की कृपा अवाधे 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 छोड.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 2,00,000/– दो लाख रूपया प्रति माह के अनुसार देय होगा।

OMM Realty & Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

3-12-16

25. 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। सामग्री के गुणवता की जॉच दोनो पक्षों के Architect के आपसी सहमति से किया जायेगा।

26. यह कि फ्लैटों का विभाजन दोनो पक्षों के आपसी सामंजस्य के आधार पर Alternate Choosing System के आधार पर किया जायेगा।

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

28. यह कि इमारत में लगने वाली अन्य सुविधायें जैसे लिफ्ट , ट्रान्सफर्मर बिजला कनक्शन (माटर राहत) इत्यादि खच को वहन करने की कोई जिम्मेदारी भूस्वामी की नहीं हागी।

29. 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।

OMM Realty & Infrastructure (P) Ltd.
Rohit Kumar Shantanu Kumar Singh
Managing Director

30. 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।

31. 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।

32. यह कि सरकार द्वारा निर्धारित किसी प्रकार का कर वर्तमान या भविष्य की देनदारी विकासक के साथ साथ जमीन मालिक को भी अपने अपने हिस्से के क्षेत्र की होगी।

अनुसूची संख्या –I

मौजा **रूस्तमपुर शाहपुर उर्फ सिकन्दरपुर** , जो मोदी प्लास्टिक से दक्षिण स्थित है , सर्वे थाना दानापुर , जिला पटना के थाना न0 17 (सतरह) , तौजी बिहार सरकार , जिसका अन्य विवरण निम्नवत् है:–

खाता संख्या	सर्वे खसरा संख्या	एराजी
56 (छप्पन)	60 (साठ)	31913.5 वर्गफीट
58 (अनठावन)	61 (एकसठ)	यानि मवाजी 73.263 डि0 मा प

चौहद्दी

उतरः–	पार्ट प्लौट न0 60 श्री सुमित कुमार एवं श्री रोहित कुमार	उतरः– 391 फीट 00 ईंच
दक्षिणः–	पार्ट प्लौट न0 61 श्रीमती संजू देवी	दक्षिणः–378 फीट 00 ईंच
पूरबः–	सर्वे प्लौट न0 174 एवं 175	पूरबः– 83 फीट 00 ईंच
पश्चिमः–	30 फीट चौड़ा रास्ता	पश्चिमः–83 फीट 00 ईंच

उपरोक्त सम्पति का सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य मो0 5,86,11,000/– पांच करोड़ छियासी लाख ग्यारह हजार रूपया है।

अनुसूची संख्या –II

जामीन मालिक के क्षेत्र का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ.ांचागत विवरण

ढ.ांचा	:–	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 दिवारे एवं 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 फ्रेम मे पूर्णतः Glazed खिड.कियॉ।
फर्श	:–	भिट्रीफायड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:–	सभी शौचालय में गर्म एवं ठंढ़ा पानी का नल रंगीन Glazed टाइल्स 7 फीट उॅचाई तक सभी शौचालय का साजो सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथ रूम Anti Skid टाइल्स का होगा।

OMM Realty & Infrastructure P. Ltd.
Managing Dir.

रसोई घर	:–	ग्रीन मार्बल का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक , कार्यकारी Platform से 24 ईंच उँची रंगीन Tiles टाइल्स एवं किचेन का फर्श भिट्रीफायड 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 Wiring 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।

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

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

सही हिंदुस्तानी
सुलेखा कुमार
3/12/16

सुलेखा देवी
3-12-16

Rohit kumar
3-12-16

2.

Ramakant Singh 3-12-16
सुलेखा देवी
3-12-16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

OMM Realty & Infrastructure (P) Ltd.
Shatrunjay Kumar Singh
03/12/2016
Managing Director

13/12/16

प्रारूपकर्ता

रवीन्द्र कुमार
अधिवक्ता

Endorsement of Certificate of Admissibility

...le under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian 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. 1172220/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 1213220/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	40000	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	0	J1	0	K2	0	Na	0		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	TOTAL-	40000		

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 41000

Registering Officer
Danapur

Date: 13/12/2016

Endorsement under section 52

...esented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 13th December 2016 by Sumit Kumar Ramesh Singh by profession Others. Status - Executant

Registering Officer
Danapur

13-12-16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:13/12/2016

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vijay Kumar ' age '32' Sex 'M', 'Yugal Prasad Sinha', resident of 'Gandhi Nagar Danapur Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 13/12/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 285 on pages on 457 -476 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-44 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 13/12/2016

Token No. : 14304 Year : 2016 S.No. : 13709 SCORE Ver.4.0

Deed No . : 13462

12/13/20

5 86,11,000 L

₹ 1213221) बारहलाख तेरहहजार बीस-इक्कीस रुपया मात्र

अंकों में0 ..... शब्दों में (रू0 .....) मात्र

(1)

प्रथम प्रति

(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भू–स्वामी के निबंध शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम/पता– ओम रियलटी एंड इन्फ्रा-स्ट्रक्चर प्रा० लि०

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) ई/128-प्र० अंचलाधिकारी अधिवास प्रमाण

2. दस्तावेज का प्रकार – *बैय/मोख्तारनामा/वसियतनामा/बख्शीशनामा/बदलैन/गोदनामा* विक्रय एग्रीमेन्ट

3. निबंधन कार्यालय– *दानापुर (पटना)*

4. बैंक का नाम एवं शाखा ***State Bank of India Danapur (Patna)***

5. भुगतान की जानेवाली राशि 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 प्रप्तियाँ विपत्र कोड– R0030021030001, A/c No. 10963226587	1172220	1172220
निबंधन शुल्क –मुख्य शीर्ष –0030–स्टाम्प एवं पंजीकरण–उप–मुख्य शीर्ष –03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष –104–दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क–उप शीर्ष –0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्रप्तियाँ विपत्र कोड – R0030031040001, A/c No. 10963226576	40,000	40,000
भूस्वामी शुल्क–मुख्य शीर्ष–0029–भू स्वामी लघु शीर्ष–800–अन्य प्राप्तियाँ–उप शीर्ष –0003– अन्य मदें –प्राथमिक इकाई– 75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड– R0029008000006, A/c No. 10963226598	—	—
		1212220

भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट

कुल योग

कुल राशि शब्दों में बारह लाख तेरह हजार दो सौ बीस रुपया मात्र

स्थान– **दानापुर.** (पटना)

तारीख 3/12/16

* चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीछ पर अंकित कर दें ।

* चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होनी ।

Shatrunjay Kumar Singh.

जमाकर्ता का नाम
एवं हस्ताक्षर

FOR USE OF THE BANK

स्क्रॉल नं0..... तारीख ..... उपर्यूक्त कालम संख्या 05 में दिये गए विवरण के अनुसार रू0 ...../शब्दों में ..... रूपये प्राप्त किया

प्राधिकृत पदाधिकारी का
हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन हेतु सर्विस चार्ज + जमा करने का विवरण

एस्को लेखा सं0: A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि :

बैंक स्क्रॉल सं0 : 1000

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

* (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या + 2) x रू0 25/- 1212220

1213,220

दानापुर (पटना)

सत्यमेव जयते

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

FSB0488619



Elector's Name	: Vijay Kumar
निर्वाचक का नाम	: विजय कुमार
Father's Name	: Yugal Prasad Sinha
पिता का नाम	: युगल प्रसाद सिन्हा
Sex / लिंग	: Male /पुरुष
Age	: 32 Years as on 1.1.2005
आयु	: ३२ वर्ष १.१.२००५ को

Address : 8,Gandhi Nagar,
Town/Vill - Danapur,
Anchal - Danapur,
Distt - Patna

पता : ८,गाँधी नगर,
शहर/गाँव - दानापुर,
अंचल - दानापुर,
जिला - पटना

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
191,DANAPUR Constituency
१९१, दानापुर निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

FSB0488619

Place : Danapur Date : 16/09/2005
स्थान : दानापुर दिनांक : १६/०९/२००५

This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत पहचान पत्र के रुप में प्रयोग किया जा सकता है ।

विजय कुमार
13/12/2016

20