Serial No. 2015 Circle-:-Sabour

Book No. :- 1 Deed No. 1996

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500

FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये

सत्यमेव जयते

Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR 2017

939629

Serial No. 2015 Deed No. 1996

Govt. of Bihar

District Registry Office : Bhagalpur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **16/03/2017** by **Patwari Mandal**

A Stamp Duty of Rs. **543220**/- and other Fees of Rs. **21045**/- 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. **1996** in Book No. **1**, Volume No. **53** on pages from **114** to **134** and has been preserved in total **21** pages in C.D. No. **8** / Year **2017**

Signature with Date

(Satya Narayan Choudhary)

Date: 16/03/2017 Token No: 2075 /2017 Registering Officer, **Bhagalpur**

जवाहर लाल सिंह

मुद्रांक विक्रेता, भागलपुर

ला० नं०-१७-८७

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 15.03.2017 को **श्री पटवारी मंडल** पिता - स्व. महावीर मंडल, जाति - हिन्दू, निवासी - रानी तालाब, मौजा - फतेहपुर, पोस्ट - फतेहपुर, थाना - जीरो माईल, सबौर, जिला - भागलपुर, जिन्हें आगे जमीन

निष्पादक का हस्ताक्षर

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.

Director

अजीत कुमार दास
15.03.2017

मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है।(जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

प्रजापति रियल ईस्टेट डेवलपर्स प्रा. लि., निबंधन कार्यालय झौवाकोठी, छोटी खंजरपुर, थाना – बरारी, जिला – भागलपुर, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या –(CIN) U70100BR2016 PTC 031658 द्वारा निदेशक **श्री कौशल** किशोर सिन्हा पिता – स्व०. दामोदर प्र० सिन्हा, निवासी मोहल्ला – झौवाकोठी, छोटी खंजरपुर, थाना – बरारी, जिला–भागलपुर, वो श्री असीत कुमार दास पिता–स्व० सुधीर चन्द्र दास निवासी मोहल्ला–सुजापुर, थाना वो पोस्ट–नाथनगर, जिला – भागलपुर के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर 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।

यह कि जमीन मालिक मौजा–फतेहपुर, थाना– जीरो माईल, सबौर, जिला–भागलपुर के थाना नं. – 23, सर्वे खाता नं. – 577, सर्वे प्लौट खेसरा नं. 125, एराजी 19681.7592 वर्गफुट बराबर 45.2680 डिसमिल, जिसका प्रचलित आवासीय सरकार द्वारा निर्धारित वर्त्तमान मूल्य मो. 2,71,61,000/–(दो करोड़ एकत्तर लाख एकसठ हजार) रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची – I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची –I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की खरीदगी संपति है जो सर्वे खतियान, बिहार सरकार में दर्ज है और आपसी बँटवारा के आधार पर दोनों फरिकेन अपने–अपने हिस्से का दखल–कब्जा प्राप्त कर उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का उपभोग करते चले आ रहे हैं। जिसपर वह स्वामी के रुप में, शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची – I 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

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
असीत कुमार दास
15.03.2017
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director
15/03/2017

निष्पादक का हस्ताक्षर
15.3.2016

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 - I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला 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 - I की जमीन पर **बी.एम.सी./भागलपुर नगर परिषद या सम्बंधित प्राधिकार/सक्षम पदाधिकारी** से प्रस्तावित भवन का स्वीकृत नक्शा एवं प्लान के अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

2. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची - I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत 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 **बी.एम.सी./भागलपुर नगर परिषद या संबंधित प्राधिकार/सक्षम पदाधिकारी** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक (प्रथम पक्ष) का 32 (बत्तीस) प्रतिशत एवं भवन निर्माता (द्वितीय पक्ष) का 68 (अड़सठ) प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
15.03.2017 Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
15/03/2017 Director

निष्पादक का हस्ताक्षर
14.3.2017

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 बन्धणों 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 बन्धणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची - I 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 अभियन्ता, 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 गई और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **बी.एम. सी./भागलपुर नगर परिषद या संबंधित प्राधिकार या सक्षम पदाधिकारी** द्वारा किया गया।

10. यह कि जमीन मालिक उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **बी.एम.सी./भागलपुर नगर परिषद या संबंधित प्राधिकार**/सक्षम पदाधिकारी अगर हो, को अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा किया और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त किया।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास- पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर को प्रथम पक्ष जमीन मालिक द्वारा दिया जाता है।

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

12. 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 समय सीमा **सात वर्ष छः माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **दो वर्ष** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **बी.एम.सी./भागलपुर नगर परिषद या संबंधित प्राधिकार/सक्षम पदाधिकारी** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी। उपरोक्त समय सीमा के बाद भी यदि भवन निर्माण का कार्य डेवलपर द्वारा पूरा नहीं किया जाता है तो उक्त अबधि के बाद से निर्माण कार्य पूरा होने तक डेवलपर जमीन मालिक को 32 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र का अनिर्मित क्षेत्र का 1 (एक) रूपया प्रति वर्गफुट प्रतिमाह की दर से हर्जाना के तौर पर भुगतान करेंगे।

13. यह कि जमीन मालिक और डेवलपर उपरोक्त वर्णित 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/संप्रर्वतक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के फलैट, पार्किंग, अन्य क्षेत्र मय अनुपातिक जमीन का निरपेक्ष स्वामी होंगे जो अनुसूचि I एवं III पर अंकित है 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। जमीन मालिक विकासक/संप्रर्वतक से मूल्य प्राप्त कर अपने क्षेत्र अंश फलैट संख्या एक सौ एक, दक्षिण-पूरब दिशा, प्रथम मंजिल वो एक पार्किंग को विकासक/संप्रर्वतक के हिस्से संलग्न अनुसूचि III में दे रहे हैं।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 32 (बत्तीस) प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 68 (अड़सठ) प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा। नक्शा

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

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।

15. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 32 (बत्तीस) प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक और डेवलपर का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से अनुसूची III के अनुसार किया जाता है 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 डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक अधिकार रुप से उपयोग की जाएंगी।

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 **बी.एम.सी./भागलपुर नगर परिषद या संबंधित प्राधिकार/सक्षम पदाधिकारी** 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।

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

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 सम्पति 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 पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों 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 अग्रिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएंगी, रियल स्टेट बिल 2016 के अनुरूप 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 इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. जमीन मालिक उपरोक्त वर्णित को यह अधिकार होगा कि वे अपने 32 (बत्तीस) प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 68 (अड़सठ) प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

J. 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।

K. 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 सम्मिलित नक्शा अथवा अलग-अलग नक्शा बनाकर और अगल-बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड-खंड में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी 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 अनुरूप एक-दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

L. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे 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 **बी.एम.सी./भागलपुर नगर परिषद या संबंधित प्राधिकार/सक्षम पदाधिकारी** अन्य पदाधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. 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, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

(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 की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

(vi). कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

(vii).कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध हैं कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

(viii).कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

18. 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।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का 68

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

(अड़सठ) प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **''मंगलागौरी अपार्टमेन्ट''** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **बी.एम.सी./भागलपुर नगर परिषद या संबंधित प्राधिकार/ सक्षम पदाधिकारी** एवं अन्य पदाधिकारियों 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, मांग, 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।

21. 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।

22. 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।

23. 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।

24. डेवेलपर **बी.एम.सी./भागलपुर नगर परिषद** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघान से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

25. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitary कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **बी.एम.सी./भागलपुर नगर परिषद** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

26. 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।

27. प्रस्तावित उपरोक्त भवन निर्माण के बाद क्रमशः प्रथम पक्ष वो द्वितीय पक्ष अपने-अपने अनुपातिक हिस्से के अनुसार सभी प्रकार के सरकारी टैक्स यथा-स्थानीय कर, सेवा कर, आय कर इत्यादि को भुगतान सरकार को करने हेतु जिम्मेवार होंगे।

28. प्रस्तावित इमारत **बी.एम.सी./भागलपुर नगर परिषद/अन्य सक्षम पदाधिकारी** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. यह कि पूर्व में दिनांक 24.06.2016 को किये गये उन्नयन मनोबंध (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को उपरोक्त वर्णित प्रथम पक्ष वो द्वितीय पक्ष स्वीकृत एवम् सम्पुष्ट करते हैं।

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

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

अनुसूची-I

यह आवासीय परती जमीन जो मौजा-फतेहपुर, थाना- जीरो माईल, सबौर, जिला-भागलपुर के थाना नं.- 23, सर्वे खाता नं. 577, सर्वे खेसरा प्लौट नं. 125, एराजी 45.2680 डिसमिल है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय भागलपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- हाता मिशन स्कूल क्वाटर वो हाल खरीददार दीगर की जमीन।

दक्षिण :- छेदी ताँती वगैरह की जमीन।

पूरब :- सड़क।

पश्चिम :- रामरूप मंडल वगैरह की जमीन।

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2015-16 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.**- .. .... पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. ..../- (........ ....) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- बी.एम.सी./भागलपुर नगर परि**षद** द्वारा स्वीकृत आर.सी. सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य:-बी.एम.सी./भागलपुर नगर परि**षद** द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

दरवाजे :- मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ :- अल्युमुनियम विन्डो।

फर्श :- 24''×24'' टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

शौचालय :- शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईल्स का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी.(40 प्वाईंट) wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- चार व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी निर्णय **करेंगे।**

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

अनुसूची III

ग्राउण्ड फ्लोर

जमीन मालिक (LAND LORD)	दिशा (DIRECTION)	विकासकर्त्ता (DEVELOPER)	दिशा (DIRECTION)
जी – 9	द० – पू०	जी – 3	उत्तर दिशा
जी – 10	उ० – पू०	जी – 4	उत्तर दिशा
जी – 11	उ० – प०	जी – 5	उ० – प०
जी – 12	द० – प०	जी – 6	द० – प०
		जी – 7	दक्षिण दिशा
		जी – 8	दक्षिण दिशा

प्रथम फ्लोर

जमीन मालिक (LAND LORD)	दिशा (DIRECTION)	विकासकर्त्ता (DEVELOPER)	दिशा (DIRECTION)
102	उ० – पू०	101	दक्षिण पू०
110	उ० – पू०	103	उत्तर दिशा
		104	उत्तर दिशा
		105	उ० – प०
		106	द० – प०
		107	दक्षिण दिशा
		108	दक्षिण दिशा
		109	द० – पू०
		111	उ० – प०
		112	द० – प०

द्वितीय फ्लोर

जमीन मालिक (LAND LORD)	दिशा (DIRECTION)	विकासकर्त्ता (DEVELOPER)	दिशा (DIRECTION)
203	उत्तर दिशा	201	द० – पू०
210	उ० – पू०	202	उ० – पू०
211	उ० – प०	204	उत्तर दिशा
		205	उ० – प०
		206	द० – प०
		207	दक्षिण दिशा
		208	उत्तर दिशा
		209	द० – पू०
		212	द० – प०

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director
15.03.2017

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
Director
15/03/2017

निष्पादक का हस्ताक्षर

जमीन मालिक (LAND LORD)	दिशा (DIRECTION)	विकासकर्त्ता (DEVELOPER)	दिशा (DIRECTION)
तृतीय फ्लोर			
303	उत्तर दिशा	301	द० – पू०
305	उ० – प०	302	उ० – पू०
307	दक्षिण दिशा	304	उत्तर दिशा
311	उ० – प०	306	द० – प०
		308	दक्षिण दिशा
		309	द० – पू०
		310	उ० – पू०
		312	द० – प०
चतुर्थ फ्लोर			
401	द० – पू०	402	उ० – पू०
404	उत्तर दिशा	403	उत्तर दिशा
405	उ० – प०	406	द० – प०
408	दक्षिण दिशा	407	दक्षिण दिशा
		409	द० – पू०
		410	उ० – पू०
		411	उ० – प०
		412	द० – प०

उपरोक्त विवरणी के अनुसार क्षेत्र निर्धारण किया जाता है। अन्तिम मापी करने पर कम–ज्यादा की स्थिति में बाजार मूल्य पर टुकड़ा अंश का एक दूसरे के पक्ष में समायोजित किया जायेगा।

उ० = उत्तर, द० = दक्षिण, पू० = पूरब, प० = पश्चिम

यह कि यह एकरारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगन: -

गवाहन

1. सिकन्दर मंडल पिता-पटवारी मंडल
2. सा०-रानीतलाव फतेहपुर-भागलपुर
राजेन्द्र मंडल
पिता-पटवारी मंडल
सा०-रानीतलाव-फतेहपुर-भागलपुर

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
अश्विनी कुमार दास
15.03.2017
Director

For Prajapati Real Estate Developers Pvt. Ltd.
15/03/2017
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर
पटवारी मंडल
14.3.2017

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. 543220/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	500/-
Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	563765/-

Registration Fee

A1	**20045**	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-	**20045**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - **21045**

Registering Officer
Bhagalpur

Date: 16/03/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Bhagalpur on Thursday, 16th March 2017 by Patwari Mandal Mahaveer Mandal by profession Others. Status - Executant

पटवारी मंडल
16.03.2017

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:16/03/2017** **Registering Officer**
Bhagalpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sikandar Mandal' age '33' Sex 'M', 'Patawari Mandal', resident of 'Rani Talab,sabour,bhagalpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 16/03/2017 **Registering Officer**
Bhagalpur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bhagalpur in Book 1 Volume No. 53 on pages on 114 -134, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-8 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 16/03/2017 **Registering Officer**
Bhagalpur

Token No. : 2075 Year : 2017 S.No. : 2015 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1996

Scanned By
Sd/ ....
Computer Operator