भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No: 3020

क्रमांक सं० 34844 तिथि 3 2018 5000 A 570253

क्रेता का नाम एवं पता

Deed No. 2990

अजीत कुमार, मुद्रांक विक्रेता

सं०-30/87, समाहरणालय, पटना

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Phulwarisharif

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **23/03/2018** by **Rameshwar Sharma**

A Stamp Duty of Rs. **772000**/- and other Fees of Rs. **20500**/- 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. **2990** in Book No. **1**, Volume No. **51** on pages from **467** to 48? and has been preserved in total **18** pages in C.D. No **8** / Year **2018**

Signature with Date

(Arpana)

Registering Officer, **Phulwarisharif**

Date: 23/03/2018 Token No: 3130 /2018

For ABHIRAMS PVT. LTD.

Director

Scanned by..............

SATYENDRA KUMAR

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

23/3/18

हस्ताक्षर एवं मुहर लौंचा, लिपिक

उन्नयन मनोबंध
DEVELOPMENT AGREEMENT

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 23-3-18 को

(1) **श्री रामेश्वर शर्मा**, उम्र- 73 वर्ष, पेशा- अवकाश प्राप्त,

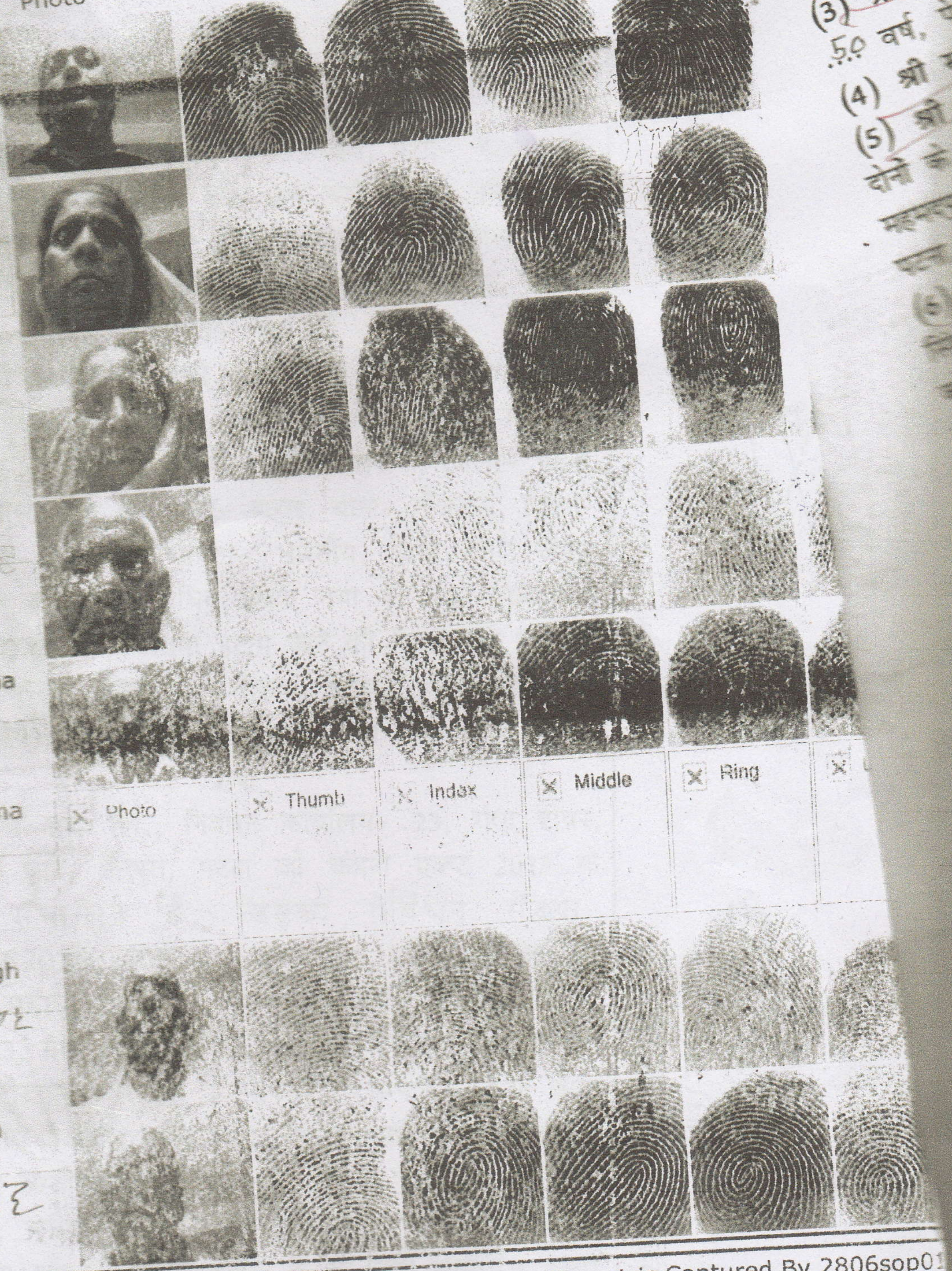
(2) **श्री राम बलिष्ठ सिंह**, उम्र- 80 वर्ष, पेशा- अवकाश प्राप्त, दोनों के पिता का नाम स्व. जगरनाथ सिंह,

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

...ger 3130 Reg. Year 2018 Serial Numbe...

Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
...nt Abhinav Sahay (M. Dir.)					
Executant Mahasundari Devi Sig. महासुन्दरीदेवी 23-3-18					
Executant Raj Kumari Sig. राजकुमारी					
Executant Ram Balistha Singh Sig. रामबलिष्ठ सिंह 23/3/18					
Presented By Rameshwar Sharma Sig. रामेश्वर शर्मा 23/3/2018					
Executant Rameshwar Sharma Sig.	X Photo	X Thumb	X Index	X Middle	X Ring
Executant Sachidanand Singh Sig. सच्चिदानन्द सिंह 23/3/18					
Executant Sanjanand Singh Sig. सञ्जानन्द सिंह 23/3/18					



Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2806sop01

SCORE Ver.4.0

(3) श्रीमती रा...
50 वर्ष, पेश...
(4) श्री स...
(5) श्री ...
दोनों के ...

रामेश्वर शर्मा
23/3/2018

(3) **श्रीमती राज कुमारी** पति का नाम स्व. नवल कुमार, उम्र- 50 वर्ष, पेशा- गृहिणी,

(4) **श्री सच्चिदानन्द सिंह**, उम्र- 73 वर्ष, पेशा- कास्तकारी,

(5) **श्री सहजानन्द सिंह**, उम्र- 65 वर्ष, पेशा- कास्तकारी, दोनों के पिता का नाम स्व. रामनाथ सिंह, सभी निवासी ग्राम- महमदपुर कोरजी, पोस्ट- महमदपुर, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला- पटना, राज्य- बिहार, राष्ट्रीयता- भारतीय,

(6) **श्रीमती महासुन्दरी देवी** पति का नाम श्री वाल्मिकी प्रसाद सिंह, उम्र- 55 वर्ष, पेशा- गृहिणी, निवासी ग्राम- महमदपुर कोरजी, पोस्ट- महमदपुर, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला- पटना, सम्प्रति निवासी ग्राम एवं पोस्ट- कराई, थाना- नौबतपुर, जिला- पटना, राज्य- बिहार, राष्ट्रीयता- भारतीय, 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।

एवं

अभि होम्स प्रा. लि., निबंधन कार्यालय- 23, गंगा टावर, एल.सी.टी. घाट, मैनपुरा, पटना जो कंपनी एक्ट 2013 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U70103BR2016PTC031404, द्वारा मुख्य प्रबंध निदेशक **श्री अभिनव सहाय** पिता का नाम श्री स्मृति बिहारी सहाय, निवासी- 23, गंगा टावर, एल.सी.टी. घाट, मैनपुरा, पटना, राज्य- बिहार, राष्ट्रीयता- भारतीय, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है 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 है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला- पटना, के थाना नं.- 41, तौजी नं.- 5070, खाता नं.- 21 एवं 55, सर्वे प्लौट नं. क्रमशः 1147, 1148, एवं 1154, एराजी- 1 एकड़ 20.313 डिसमिल, जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 3,85,01,000/-(तीन करोड़ पचासी लाख एक हजार) रुपये है, पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है।

निष्पादक का हस्ताक्षर

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 मौरुषी/वसीयत/खरीदगी द्वारा प्राप्त सम्पति है जिसे जमीन मालिक ने अपने पट्टीदारों से आपसी खानगी बटवारा में हासिल किया है और अपने हिस्से में मिली सम्पतियों पर जमीन मालिक स्वामी के रूप में निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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।

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 **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/सम्बंधित प्राधिकार** से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत 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 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 है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

For ABHI HOMES PVT. LTD. Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Sub District Registry Office/Phulwarisharif

Token Number 3130	Reg. Year 2018	Serial Number 3020	Deed Num

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Identified By	Rajkumar Sharma					
Sig.	राजकुमार शर्मा 23.3.18					

Biometric Captured By 2806sop0

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd.

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./दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 48 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 52 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 48 प्रतिशत हिस्सा इस विलेख की अनुसूची-III में वर्णन के अनुरूप निर्मित 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 है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है उन शर्तो और बन्धंणों 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 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./दानापुर नगर परिषद** को भेजी जाएगी।

निष्पादक का हस्ताक्षर

For ARHAM HOMES PVT. LTD. Director

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/संबंधित 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 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 द्वारा **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/संबंधित 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 सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा निबंधित उन्नयन मनोबंध की तिथि से 4 वर्ष 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा एवं कृपा काल लेकर 5 वर्ष पूर्ण होने पर विकासक जमीन मालिक को भवन सुपुर्द कर देगें।अगर कृपा काल लेकर पाँच वर्ष के अन्दर विकासक जमीन मालिक को भवन सुपुर्द नही करते है तो 48 प्रतिशत के जगह जमीन मालिक का हिस्सा 50 प्रतिशत हो जायेगा तथा यह एक वर्ष के लिए मान्य होगा अगर इसमें भी कमी रही तो प्रत्येक छह माह पर 1 प्रतिशत बढ़ोतरी जमीन मालिक के हक में होगा जिसमें कृपा काल नही होगा।

13. यह कि जमीन मालिक सहमत है 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

निष्पादक का हस्ताक्षर

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 आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 48 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 52 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

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।

15. यह कि उक्त जमीन पर जो अम्बा टावर भवन का निर्माण होगा उसमें एक माँ दूर्गा का मंदिर एवं शिव परिवार के साथ मंदिर होगा।

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 48 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./दानापुर नगर परिषद/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

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 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/ 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 जाएंगी तथा सदैव इस शर्त के

निष्पादक का हस्ताक्षर

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. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 52 प्रतिशत 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 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।

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

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/सक्षम प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

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

(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 है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कारवाई नहीं करेंगे।

For ABHI HOMES PVT. LTD.
Director
23.03.18

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय
फुलवारी शरीफ, पटना

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

(ix). यह कि जमीन मालिक का विसम पर 48 प्रतिशत एवं विकासक यानि डेवलपर का सम पर 52 प्रतिशत हिस्सा होगा। उपरी फ्लैट पर दोनों का हिस्सा होगा। A एवं C में जमीन मालिक का विसम होगाा एवं B एवं D में विकासक का विसम होगाा।

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 है 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 52 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।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"अम्बा टावर"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"अम्बा टावर"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **पी.एम.सी. /दानापुर नगर परिषद/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, मांग, दावा, खर्च, नुक्सान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्य या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियगों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

निष्पादक का हस्ताक्षर

For ABHI HOMES PVT. LTD. Director

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है 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 है 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. 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।

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

26. 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./दानापुर नगर परिषद** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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।

28. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

29. यह कि निर्माण कार्य के दौरान जमीन मालिक निर्माण कार्य की कभी भी निरीक्षण कर सकते है और मेटेरियल या कोई भी सामान जो अपार्टमेन्ट के निर्माण में लगाया जा रहा है अगर लगे कि सही नही है या डुपलिकेट है तो कार्य रूकवा कर विकासक से शिकायत कर सामान कि क्वालिटी को परख कर सत्यता से अवगत करा कराये।

30 यह कि परियोजना के पश्चिम भी दरवाजा रहेगा जिसका उपयोग जमीन मालिक एवं विकासक अन्य प्लौट के लिए करेगें।

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

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- महमदपुर कोरजी, थाना- फुलवारीशरीफ, जिला- पटना, के थाना नं.- 41, तौजी नं.- 5070, खाता नं.- 21 एवं 55, सर्वे प्लौट नं. क्रमश: 1147, 1148, एवं 1154, एराजी- 1 एकड़ 20.313 डिसमिल है। जिसमें प्रत्येक जमीन मालिक के हिस्से का विवरण निम्नवत् है:-

जमीन मालिक के हिस्से की विवरणी

जमीन मालिक का नाम	सर्वे प्लौट नं.	एराजी
(1) श्री राम बलिष्ठ सिंह	1147 एवं 1148	14.666डी.
	1154	11.666डी.
(2) श्री रामेश्वर शर्मा	1147 एवं 1148	14.666डी.
	1154	11.666डी.
(3) श्रीमती राज कुमारी	1154	03.853डी.
(4) श्री सच्चिदानन्द सिंह	1147 एवं 1148	03.165डी.
	1154	21.400डी.
(5) श्री सहजानन्द सिंह	1147 एवं 1148	03.165डी.
	1154	21.400डी.
(6) श्रीमती महासुन्दरी देवी	1147 एवं 1148	14.666डी.
		1 एकड़ 20.313 डिसमिल

लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय फुलवारीशरीफ तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी प्लौटवार एराजी एवं चौहद्दी निम्नवत है :-

निष्पादक का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

सर्वे प्लौट नं.- 1147 एवं 1148, एराजी- 50.328डी.

मूल्य- मो. 1,61,05,000/-

चौहद्दी

उत्तर	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1149 एवं 1150
दक्षिण	:-	श्री सच्चिदानन्द सिंह वगैरह
पूरब	:-	नहर (सहायक सड़क)
पश्चिम	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1154

सर्वे प्लौट नं.- 1154, एराजी- 69.985 डी.

मूल्य- मो. 2,23,96,000/-

चौहद्दी

उत्तर	:-	श्री नागेश्वर राय एवं राम केश्वर राय वगैरह
दक्षिण	:-	श्री नागेश्वर राय वगैरह
पूरब	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1147 एवं 1148
पश्चिम	:-	सर्वे प्लौट नं.- 1155 एवं 1156

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013-14 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.- 093** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 3,85,01,000/-(तीन करोड़ पचासी लाख एक हजार) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :-	पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
civil कार्य:-	पी.आर.डी.ए.(विघटित)/पी.एम.सी. द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।एक नम्बर ईट तथा टाटा का छड़
परिसज्जन :-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बिड़ला पुट्टी होगी।
दरवाजे :-	दरवाजे का ढांचा सखुआ का लकडी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड वाटरप्रुफ का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल stender पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

For ABHI HOMES PVT. LTD.
Director

निष्पादक का हस्ताक्षर

खिड़कियाँ :- जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के (सखुआ) के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

फर्श :- संगमरमर या सोमानी का टाइल्स ग्रे सिमेंट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- मुख्य 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 संगमरमर का होगा। सभी फ्लैट में 2 बाथ रूम 1वेस्टर्न एवं 1 पैन वाला 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. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- छह 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। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

पूर्वोक्त finishing केवल जमीन मालिक के क्षेत्र के लिए है और सभी निर्मित क्षेत्रों में लागू नहीं होगा।

अनुसूची III

जमीन मालिक के फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने में एक TV तथा इंटरकॉम का प्वाइंट।
2. चौबीसो घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. विकासक के खर्च पर सामूहिक सेवा के लिए प्रतीक्षारत जेनरेटर।
4. बैठकखाने में एक टेलीफोन प्वाइंट (कनेक्शन नहीं)
5. फ्लैट के अन्दर concealed बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा।

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

गवाहगण: -

1. राज कुमार शर्मा
पिता- रामेश्वर शर्मा
ग्राम + पो० महमदपुर
थाना- फुलवारी शरीफ
जिला- पटना
23.3.2018

2. संजय कुमार
पिता: श्री सच्चिदानंद सिंह
ग्राम: महमदपुर
थाना: फुलवारी (शरीफ)
23.3.18

राज कुमार शर्मा 23/3/18
सही महारानी देवी
पति राज कुमार शर्मा
23.3.18
रामस्वरूप शर्मा मो० 9304977067
23/3/2018
रामवलिन्द्र सिंह
23-3-2018
सच्चिदानन्द सिंह
23/3/18
सच्चिदानन्द सिंह
23/3/18

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

23.03.18

मो० 9386243049

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

प्रारुपकर्त्ता का हस्ताक्षर

मुद्रित किया:-

(ज. कुमार)
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

23/3/18
(जीतवाहन कुमार)
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ, पटना।

नीट बॉक्स द्वारा [illegible]
[illegible]
रामवलिन्द्र सिंह
23/3/18

रोक से मुक्त
रघुनन्दन पाण्डेय
उ० व० लिपिक

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

...ule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ..., Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...y paid under Indian Stamp Act	Rs. 772000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
...amp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs.	787500/-

FEE PAID

Registration Fee

A1	20000	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-	**20000**

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Phulwarisharif

...ate: 23/03/2018

Endorsement under section 52

...resented for registration at Registration Office, Phulwarisharif on Friday, 23rd March 2018 by Rameshwar Sharma ...ate Jagarnath Singh by profession Others. Status - Executant

रामेश्वर शर्मा
23/3/2018

Registering Officer
Phulwarisharif

...ignature/L.T.I. of Presentant **Date:23/03/2018**

Endorsement under section 58

...Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rajkumar Sharma' age ...44' Sex 'M', 'Rameshwar Sharma', resident of '222, Vill+po-Mahammadpur, Anchal-Phulwari Sharif, Patna-...801105 (Bihar)'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / ...pages of the instrument.

Registering Officer
Phulwarisharif

...Date : 23/03/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

...Registered at Registration Office Phulwarisharif in Book 1 Volume No. 51 on pages on 467 -484, for the year 2018 and ...stored in CD volume No. CD-8 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

अवर निबंधन कार्यालय फुलवारी शरीफ, पटना

Registering Officer
Phulwarisharif

Date : 23/03/2018

...oken No. : 3130 **Year : 2018** **S.No. : 3020** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 2990**