Book No. :- 1 Deed No. 11409

Serial No. 11627 Circle:-:Danapur

Deed No. 11409

Serial No. 11627

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **14/08/2018** by **Jay Kishor Singh**
A stamp duty of Rs. **473500**/- and other fees of Rs. **21500**/- 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. **11409** in Book No. **1**, Volume No. **211** on pages from **258** to **273** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **33** / Year **2018**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Token No: 12250 /2018

Date: 14/08/2018

Scanned by:

1462
14/8/18

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR

# उन्नयन मनोबंध
## (Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 14/8/2018 को

(1) श्री जय किशोर सिंह वल्द स्व. देव शरण सिंह

(2) श्री नन्द किशोर सिंह

(3) श्री अवध किशोर सिंह दोनों के पिता का नाम श्री जय किशोर सिंह, सभी निवासी ग्राम- कोथवा, पोस्ट-खगौल, थाना-दानापुर, हाल थाना- खगौल, जिला- पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मोबाईल - 9308743664. Pan. No: CUIPS6680J.

निष्पादक का हस्ताक्षर

जय किशोर सिंह 14.8.18

Nand Kishor Singh 14-8-2018

अवध किशोर सिंह 14.08.18

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR

*एवं*

**मेसर्स सुदामी होम्स प्राईवेट लि0,** निबंधन कार्यालय- 304, भुवनेश्वर प्लाजा, थाना- कोतवाली, पोस्ट- जी0पी0ओ0, थाना- कोतवाली, जिला-पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U45201BR2017PTC034074, वर्ष 2017 द्वारा निदेशक **श्री राज कुमार सिंह,** पिता का नाम राघवेन्द्र नारायण सिंह, निवासी-ग्राम एवं पोस्ट- ढ़ीवरा, फुलवारीशरीफ, पटना, राज्य-बिहार, नागरिकता-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 हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

पैन-AAYCS3774N

मोबाईल- 9334108581.

यह कि जमीन मालिक महल्ला- अभिमन्यु नगर (बुद्ध नगर बैंक कॉलोनी), मौजा-जलालपुर, परगना- फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला-पटना के थाना नं-22, तौजी बिहार सरकार, खाता नं- 207, सर्वे प्लौट नं- 338, एराजी-21 डिसमिल, 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 मौरुषी संपति है जो सर्वे खतियान में राम प्रसाद महतो वल्द तुलसी सिंह के नाम दर्ज है। राम प्रसाद महतो अपने पीछे एक मात्र पुत्र नारायण सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात् नारायण सिंह अपने पिता की सम्पूर्ण सम्पतियों पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे दो पुत्र यथा धनेश सिंह एवं देवशरण सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अन्तराल में दोनों भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसके अनुसार

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह 14.8.18
DIRECTOR

निष्पादक का हस्ताक्षर

नन्द किशोर सिंह 14/8/18

Nand Kishor Singh 14-8-2018

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR

लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ देव शरण सिंह के हिस्से में मिली, जिसपर देवशरण सिंह दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे दो पुत्र यथा लक्ष्मण किशोर सिंह एवं जय किशोर सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गयें अपने पिता के मृत्यु के पश्चात् दोनों भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ जय किशोर सिंह के हिस्से में मिली।, जिसपर जय किशोर सिंह अपने दो पुत्र यथा नन्द किशोर सिंह, अवध किशोर सिंह के साथ दखल कब्जे में रहते चले आ रहे हैं। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि पूर्व में इस विकास एकरारनामा के अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला भवन का निर्माण करने और विकासक करने के लिए जमीन मालिक जय किशोर सिंह ने पूर्व में एक दूसरे विकासकर्ता मेसर्स श्री बालाजी डेवलपर्स, जो एक पार्टनरशीप फर्म है, जिसका निबंधन संख्या- 99/2009 है और कार्यालय- विजय नगर, रूकनपुरा, थाना- रूपसपुर, पोस्ट-बी0भी0 कॉलेज, पटना- 800014 है द्वारा प्रबंध साझेदार श्री नन्द किशोर शरण पिता स्व. धर्मेन्द्र किशोर शरण, निवासी ग्राम- विजय नगर, रूकनपुरा, थाना- रूपसपुर, पोस्ट- बी.भी. कॉलेज, पटना- 800014 के साथ दिनांक 29.07.2011 ई0 को एक निबंधित विकास एकरारनामा का निष्पादन किये, जिसका बुक संख्या-1, जिल्द संख्या- 348, पृष्ठ संख्या- 247 से 265 , सी.डी.- 54, टोकन नं.- 24746, सिरियल नं.- 24243, और निबंधित दस्तावेज संख्या- 20150 सन् 2011 जिला अवर निबंधन कार्यालय, पटना सदर में निबंधित होकर दर्ज हैं जिसमें विकासकर्ता मेसर्स श्रीबालाजी डेवलपर्स ने सन् 2011 के अगस्त से लेकर 2016 तक इस विकास एकरारनामा के अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के निम्न भूमि के संबंध में बहुमंजिला भवन का निर्माण पूर्ण करने हेतु न अच्छे आर्टिटेक्ट से नक्शा बनवाया और न नक्शा बनवाकर जमीन मालिक जय किशोर सिंह को दिखलाया और न बिहार बिल्डिंग

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR
14.8.18

निष्पादक का हस्ताक्षर
जय किशोर सिंह 14-8-18
Nand Kishore Singh 14-8-2018

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR

बॉयलॉज के अनुसार किसी भी आर्चिटेक्ट से नक्शा बनाने हतु संपर्क किया, और न इसके लिए जमीन मालिक को सूचित किया। इस तरह उपर्युक्त निबंधित विकासक एकरारनामा दिनांक 29.07.2011 के शर्तो का उल्लंघन पर उलंघन करते गया और जमीन मालिक जय किशोर सिंह को धोखा पर धोखा करते गया। अतः में जमीन मालिक जय किशोर सिंह ने निबंधित विकासक एकरारनामा में वर्णित शर्तो का उल्लंधन उपर्युक्त विकासकर्ता मेसर्स श्रीबालाजी डेवलपर्स के प्रबंध साझेदार नन्द किशोर शरण तथा इनके अन्य साझेदार द्वारा जमीन मालिक को धोखा पर धोखा और अमानत में ख्यानत करते रहने के कारण जमीन मालिक ने अपने अविवक्ताओं के माध्यम से कई बार उपर्युक्त विकासकर्ता श्रीबालाजी डेवेलपर्स के उक्त प्रबंध साझेदार को दिलवाया। इसके वाद बालाजी डेवेलपर्स के प्रबंध निदेश ने भी गलत ढंग से कानून के विरूद्ध जमीन मालिक द्वारा दिये गये कानूनी सूचनाओं का जबाबी सूचनायें जमीन मालिक के अधिवक्ताओं को देते रहे और जमीन मालिक जय किशोर सिंह को धोखा-पर-धोखा देते रहे और देते चले आये। फिर भी उक्त विकासकर्ता के प्रबंध साझेदार ने जमीन मालिक से किसी प्रकार का मूलाकात नहीं किया और न किसी प्रकार का सम्पर्क नहीं किया। तब जमीन मालिक ने थक हारकर अंत में कानूनी तौर पर कानूनन दैनिक समाचार पत्र (आज) दिनांक 14.11.2016 के माध्यम से उपर्युक्त विकासकर्ता मेसर्स श्रीबालाजी डेवलपर्स के प्रबंध साझेदार नन्द किशोर शरण को उपर्युक्त निबंधित विकास एकरारनामा दिनांक 29.07.2011 को एक सप्ताह के अन्दर रद्द कर देने में सहयोग देने की कानूनी सूचना दिये। जब दैनिक समाचार पत्र (आज) दिनांक 14.11.2017 के माध्यम से दिये गये कानूनी सूचना (नोटीस) में उपुर्यक्त निबंधित विकास एकरारनामा रद्द कर दिया। जिसका दस्तावेज संख्या- 528, बुक संख्या-1, जिल्द संख्या-12, पृष्ठ संख्या- 411 से 421 कुल पृष्ठ 11 सी.डी.-2 सन् 2017 ई0 दिनांक 24.01.2017 है। जिसकी सूचना जमीन मालिक श्री जय किशोर ने श्री बालाजी डेवेलपर्स के प्रबंध

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह 14.8.18
DIRECTOR

निष्पादक का हस्ताक्षर
जय किशोर सिंह 14-8-18
Nand Kishore Singh 14-8-2018

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR

साझेदार को दे दिया हैं इस तरह जमीन मालिक को इस विकासक एकरारनामा के अंत में अनूसूची-1 में वर्णित भूमि पर पूर्ण स्वामित्व, सम्प्रभुता, स्वत्वाधिकार और दखल कब्जा प्राप्त हैं जिसपर उपर्युक्त पूर्व मे विकासकार्ता के प्रबंध साझेदार ने नक्शा आर्चिटेक्ट से नहीं तैयार करवाने और न प्राधिकार में नक्शा स्वीकृत हेतु दाखिल करने के कारण जमीन पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया हैं अतएव जमीन बिल्कुल परती 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 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 जाय:-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **दानापुर नगर परिषद निजामत/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।
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।

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह 14.8.18
DIRECTOR

निष्पादक का हस्ताक्षर
नन्द किशोर सिंह 14-8-18
Nand Kishor Singh 14-8-2018
उनका किशोर सिंह 14.8.18

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR

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 **दानापुर नगर परिषद निजामत/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन उच्च कोटि का होगा और इमारत में प्रयुक्त सभी सामान उच्च कोटी और दीर्घ टिकाउ एवं गुणवत्ता वाले सामान लगाए जायेंगे।

7. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृती देते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धंणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची- I में वर्णित है।

8. 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 उच्च कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। और यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ-ए-आर सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी।

9. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **दानापुर नगर परिषद निजामत/संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR
14.08.18

निष्पादक का हस्ताक्षर
जय किशोर सिंह 14-8-18
Nand Kishore Singh 14-8-2018

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR

ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे।

10. 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।

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 समय सीमा **5 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। चुँकि नक्शा पारित हो चुका है इसलिए इस विलेख निष्पादन के उपरान्त जमीन मालिक द्वारा डेवेलपर को जमीन सुपुर्दगी से समय मान्य होगा।

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

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे। और डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे।

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह 14.08.18
DIRECTOR

निष्पादक का हस्ताक्षर
जय किशोर सिंह 14-8-18
Nand Kishor Singh 14-8-2018
अवध किशोर सिंह 14.8.18

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR

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

16. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प, जेनरेटर, 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 **दानापुर नगर परिषद निजामत/संबंधित प्राधिकार** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम में प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करना।

B. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

निष्पादक का हस्ताक्षर

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

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।

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 करने का अधिकार होगा।

F. 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।

G. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 50 प्रतिशत हिस्से को सीधे बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादित करें।

H. 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।

I. 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

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

निष्पादक का हस्ताक्षर

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

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।

13. 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 विभाग सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). 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।

(iv). 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।

(v). 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।

निष्पादक का हस्ताक्षर

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

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

(vii). कि जमीन मालिक को विकसित संपति में अपने हिस्से को 50 प्रतिशत बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

14. 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 50 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। इसपर जमीन मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगा।

15. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **''मेसर्स सुदामी होम्स प्राईवेट लि0''** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **''अरूणा कुँज''** होगा

16. 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।

17. 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।

18. 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, सीढ़ी

निष्पादक का हस्ताक्षर

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
DIRECTOR

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

19. इमारत की योजना में डेवलेपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **दानापुर नगर परिषद निजामत** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

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।

## *अनुसूची*-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- अभिमन्यु नगर (बुद्ध नगर बैंक कॉलोनी), मौजा-जलालपुर, परगना- फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला-पटना के थाना नं-22, तौजी बिहार सरकार, खाता नं- 207, सर्वे प्लौट नं- 338, एराजी-21 डिसमिल है। यह लेख्य सम्पति निजामत नगर परिषद दानापुर के अन्दर एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

## चौहद्दी

| | |
|---|---|
| उत्तर :- | सुधांशु सिंह का प्लौट |
| दक्षिण :- | 50 फीट चौड़ा सड़क |
| पूरब :- | विश्वजीत सिंह का प्लौट |
| पश्चिम :- | सुधांशु सिंह का प्लौट |

**नोट :-** उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं-126 जोन-3** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो0 2,36,25,000/- (दो करोड़ छत्तीस लाख पच्चीस हजार) रूपया है।

निष्पादक का हस्ताक्षर

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह 14.08.18
DIRECTOR

राज किशोर सिंह 14-8-18
Nawal Kishor Singh 14-8-2018
अवध किशोर सिंह 14.8.18

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR

# *अनुसूची* II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा :- आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

civil कार्य:- दानापुर नगर परिषद निजामत द्वारा स्वीकृत उच्च कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :- इमारत की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बेदर कोट की होगी।

दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर प्राईमर लगा होगा।

खिड़कियाँ :- Aluminium खिड़कियाँ।

फर्श :- भिट्रीफाईड टाइल्स समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म एवं ठंडा पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन इन्टी स्कीट 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. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

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

बोरिंग :- समक्ष क्षमतावाली बोरिंग होगी।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह 14.08.18
DIRECTOR

निष्पादक का हस्ताक्षर
Nand Kishor Singh 14-8-2018

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR

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

गवाहगणः -

1.
Rajendra Kumar Pandey
Late R. P. Sharma
Bhuneswar Plaza, New
Market. F.N. 304
P.O. G.P.O
P.S. Kotwali
Dist - Patna
14.08.18

2. Umesh Singh
S/O Late Ram Charitra Singh
R/O Sakotpuri
Bahadurpur PS- Bahadurpur
PO- Rajendra Nagar
Distt Patna
14.08.18

1. जय किशोर सिंह 14.8.2018
१४-८-१८

2. Nand Kishore Singh
14.8.18

3. अवध किशोर सिंह
14.8.18

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह 14.08.'18
DIRECTOR

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

मुद्रित कियाः-
(मनोज कुमार)
अधिवक्ता
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

प्रारूपकर्ताः-
उमेश सिंह
अधिवक्ता 14.08.18
विक्टोरिया जूबली क्लब
सिविल कोर्ट पटना

दस्तावेज जाँचा

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राज कुमार सिंह
DIRECTOR

प्रधान लिपिक

पहचान कर्ता

Rajendra Kumar Pandey
14.8.18

SUDAMI HOMES PVT. LTD.
राजकुमार सिंह
DIRECTOR

## 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. | 473500/- |
| Addl.Stamp duty paid under Municipal Act | Rs. | 0/- |
| Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. | 0/- |
| Amt.paid through Bank Challan | Rs. | 495000/- |

**FEE PAID** – Registration Fee

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 21000 | 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- | 21000 |

| LLR + Proc Fee | | Service Charge |
|---|---|---|
| LLR | 0 | 500 |
| Proc.Fee | 0 | |
| Total | 0 | |

**Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500**

**Date: 14/08/2018**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 14th August 2018 by Jay Kishor Singh S/O- Late Dev Sharan Singh by profession Others. Status - Executant

जय किशोर सिंह
14-8-18

**Signature/L.T.I. of Presentant**

**Date:14/08/2018**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Rajendra Kumar Pandey' age '48' Sex 'M', 'S/O- Ram Pravesh Sharma', resident of 'Bhuneshwar Plaza, Naya Market, Phulwari Sharif, Patna'. ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

**Date : 14/08/2018**

**Registering Officer**
**Danapur**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 211 on pages on 258 -273, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-33 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

**Date : 14/08/2018**

**Token No. : 12250 Year : 2018 S.No : 11... SCORE Ver.4.1**

**Registering Officer**
**Danapur**

**Deed No . :d No . : 11409**

8/14/2018

SUDAMI HOMES ...

राज कुमार सिंह

...CTOR