Book No. 1

Serial No. 9706 Circle:-:Danapur

Deed No. 8788

Serial No. 9706

File No:4

Govt. of Bihar
District Registry Office Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **12/08/2016** by **Sripal Singh**
A stamp duty of Rs. **955160**/- and other fees of Rs. **27525**/- 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. **8788** in Book No. **1**, Volume No. **205** on pages from **463** to **482** and has been preserved in total **20** pages in C.D. No. **31** / Year **2016**

Signature with Date
(**Prashant Kumar**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 12/08/2016

Token No: 10037 /2016

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह विकास करार आज दिनांक 11अगस्त, 2016 ई० को निम्नलिखित/ अग्रलिखित पक्षकारो क बीच निष्पादित किया जाता है।

Scanned by CamScanner

Token Number 10037 Reg. Year 2016 Serial Number 9706 Deed Numb

Presentype	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Shailendra Kumar Giri (Dir)					
Executant	Dipak Singh					
Executant	Rohit Kumar					
Presented By	Sripal Singh					
Executant	Sripal Singh					
Executant	Sumitra Devi					
Executant	Suraj Kumar					
Identified By	Ajeet Pandey					

N/A N/A N/A N/A N/A

Sig. Shailendra Kumar Giri 12.08.16

Sig. Deepak Singh 12.8.16

Sig. Rohit-Kumar 12.8.16

Sig. श्री पाल सिंह पिता श्री भोजन पांडेय 12.8.16

Sig. सुमित्रा देवी पति श्री भोजन पांडेय 12.8.16

Sig. Suraj-Kumar 12/08/16

Sig.

SCORE Ver.4.0 Powered by InfoSystem and Solutions,Patna Biometric Captured By 2800

श्रीपाल सिंह
पिता श्री भोजन पांडेय
12 8 16

Scanned by CamScanner

नाम लेख्यकारीगण--(1) श्री श्रीपाल सिंह, पिता- स्व.गोपीचन्द सिह, (2) सुमित्रा देवी जौजे श्री श्रीपाल सिंह, (3) दीपक सिंह, (4) रोहित कुमार, (5) सूरज कुमार सभी वलदान श्री श्रीपाल सिंह, सभी साकिन-खाजपुरा,पो०-बिहार भेटनरी कॉलेज, थाना-हवाई अड्डा, जिला- पटना, पेशा -सेवानिवृत, भारतीय नागरिक, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है। (जो शब्दसंदर्भ प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोडकर उनके उतराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध, उतराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

एवं

नाम लेख्यधारी:- मेसर्स रियलाइज रियल्कान प्राइवेट लिमिटेड ,जो कपनी एक्ट 2013 के अंतर्गत,पंजीकृत है जिसका पंजीकृत संख्या - U70109BR2015PTC024015, जिसके प्रतिनिधि मैनिजिग डाइरेक्टर श्री शैलेंद्र कुमार गिरि पिता श्री शिव कुमार गिरि , मोहल्ला - 601गगा-6.जलालपुर सिटि रामजयपाल नगर, बेली रोड,पटना-801503, जिला-पटना,तथा कार्यालय - जे0 एम0 कॉम्प्लेक्स रूपसपुर, अपोजिट ईशान इटरनेशनल गर्ल्स स्कूल, बेली रोड, पटना-801503, (बिहार) जिन्हें आगे डेवलपर/ भवन निर्माता / उनन्यनकर्ता/ विकासक इत्यादी के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी , नामित प्रशासक निष्पादक एवं प्रतिनिधी इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप मे वर्णित है के बीच सम्पादित हुआ है।

संदर्भ

यह अनुसूची -1 में वर्णित जमीन, मौज़ा-महम्मदपुर, थाना नंबर-41, अंचल-दानापुर, वा मौजा-सदपुरा, थाना नंबर-51, अंचल-फुलवारी शरीफ,जिला पटना के अतर्गत मौजा-महम्मदपुर, थाना नंबर-41 स्थित पुराना खेसरा न० 1301,1302 की एराजी मे से मवाजी 02 एकड 21.33 डेसिमल जमीन की खरीदारी श्री राम पाल सिंह पिता स्व. गोपीचन्द सिंह, साकिन-खाजपुरा हाला-मुरलीचक ,थाना-मदनिबाग, जिला-पटना, ने सयुक्त परिवार के आय से बजरिए बैसाका केबाला बैना कत्तामी मरकुमा तारीख 05/12/1975 ई० को नवीसंत श्री सुरेन्द्र सिंह वा श्री राम जतन सिंह वगैरह निवास स्थान कोरजी

Scanned by CamScanner

सफराबाद थाना-फुलवारी,जिला-पटना से बय खरीद किये थे ।जिसका पुस्तक संख्या -01,जिल्द संख्या -17 वास्ते 1975 ई०,निबंधन संख्या 11369 सन 1975 ई० निबंधन कार्यालय पटना सदर वाके है।

यह की उपरोक्त सर्वे खेसरा न०.1301,1302 की एराजी मे से मवाजी 02 एकड़ 21.33 डेसिमल जमीन की खरीदारी श्री बिशेश्वर सिंह पिता स्व. गोपीचन्द सिंह साकिन-खाजपुरा ,टोला-मुरलीचक ,थाना-गर्दनिबाग, जिला-पटना, ने संयुक्त परिवार के आय से बजरिए वसीका केबाला बैला कलामी मरकुमा तारीख 05/12/1975 ई० को नवीसते श्री कामेश्वर सिंह,वो बालेश्वर सिंह पिता स्व.इंद्रदेव सिंह वोगैरह निवास स्थान कोरजी सफराबाद ,थाना-फुलवारी,जिला-पटना से बय खरीद किये थे ।जिसका पुस्तक संख्या -01,जिल्द संख्या -17 वास्ते 1975 ई०,पृष्ट संख्या-271से 279,निबंधन संख्या 11370 सन 1975 ई० निबंधन कार्यालय पटना सदर वाके है।



यह की खेसरा न०.1301,1302 की एराजी मे से मवाजी 02 एकड़ 21.33 डेसिमल जमीन की खरीदारी श्री मिथिलेश कुमार पिता स्व. गोपीचन्द सिंह, साकिन-खाजपुरा ,टोला-मुरलीचक ,थाना-गर्दनीबाग, जिला-पटना, ने संयुक्त परिवार के आय से बजरिए वसीका केबाला बैला कलामी मरकुमा तारीख 05/12/1975 ई०(जिसका निबधन तिथि दिनाक 08/12/1975 ई० है) को नवीसते श्री जदूनन्दन सिंह पिता स्व. रामचन्द्र सिंह वोगैरह निवास स्थान कोरजी सफराबाद ,थाना-फुलवारी,जिला-पटना से बय खरीद किये थे ।जिसका पुस्तक संख्या -01,जिल्द संख्या -19 वास्ते 1975 ई०,पृष्ट संख्या-472 से 480 ,निबंधन संख्या 11368 सन 1975 ई० निबंधन कार्यालय पटना सदर बाके है।

यह की उपरोक्त तरीके से श्री राम पाल सिंह वो बिशेश्वर सिंह वो श्री मिथिलेश कुमाए ने सर्वे खेसरा संख्या 1301,1302,मे से कुल मवाजी 6 एकड़ 64 डी० जमीन की खरीदारी संयुक्त रूप से करके उक्त एराजी पर अपने अन्य भ्राता (1) श्री कृपाल सिंह ,(2) श्री पाल सिंह ,(3) श्री रामपाल सिंह ,(4) श्री बिशेश्वर सिंह एव (5) श्री मिथिलेश कुमार सभी वल्दान स्व. गोपीचन्द सिंह के साथ एवं शामिल संयुक्त रूप से बहैसियत संपति के स्वामी वो हकदार हुये। बाद में उक्त पाचो भाइयो के बीच आपस मे दिनाक 04-06-1990 ई० को आपस मे खानगी बटवारा हुआ ,जिसके अनुसार प्रथम पक्ष श्री

Scanned by CamScanner

पान सिंह को बटवार के अनुसार अनुसूची सख्या -01 मे वर्णित संपति मवाजी 01 एकड़ 52 डी० जमीन प्रथम पक्ष को खास हिस्सा मे मिला।

मौजा	तौजी नं०	खाता नं०	खसरा नं०	रकबा
मोहम्मदपुर,	5070	06	1301	0-77 डी०
फुलवारी			1302	0-36 डी०
थाना नं०-41				
जिला-पटना				
मौजा	तौजी नं०	खाता नं०	खेसरा नं०	रकबा
सैदपुरा महाल	5293	115	118	0-11डी०
चतुरा,थाना दानापुर			126/4	0-28डी०
थाना नं०-51,पटना				
				1-52 एकड़

यह की लेख्यकारी प्रथम पक्ष बटवारा के बाद से उपरोक्त जमीन पर स्वत्व धारित करते हुये निर्विवाद रूप से स्वामी के रूप मे शांतिपूर्वक दखल कब्जे मे रहकर एवं रखकर एवं अपने नाम से दाखिल खारिज करा कर सरकार को जमाबंदी रैयत संख्या-320/1 मौज़ा महम्मदपुर,वो जमाबंदी रैयत संख्या - 1185/1 मौजा-सैदपूस का भुगतान करते चले आ रहे हैं।इस तरह से लेख्यकारी लेख्य सपति का अतरण एवं किसी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है। वर्तमान में प्रथम पक्ष का नाम रजिस्टर-२ में दर्ज है उक्त भूमि पर मालिकाना हक व हैसियत से कायम है तथा खानगी बटवारा के बाद सन 1999 से यानि उसी समय से जमीन मालिक अनुसूचित भू-खंड सहित अन्य भू-खंड पर शांति पूर्वक दखल कब्जा में जोत-आबाद करते चले आ रहे हैं।

यह की विकासक को जमीन मालिक अनुसूची-१ में वर्णित जमीन के सम्बन्ध में यह विश्वास दिलाया की जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष या 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 का होगा।

यह की उभय पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है की अनसुची-१ में वर्णित जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे।

निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

१ यह की द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमती से यह तय किया की अनुसूची-१ की जमीन पर सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत का निर्माण करेंगे।

२ यह की जमीन मालिक और डेवलपर के बीच इस सम्बन्ध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निणय लिया है की वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वाशन दिया तथा आश्वस्त किया है की उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुचाएंगे।

३.यह की उभय पक्ष सहमत हुआ की द्वितीय पक्ष यानि डेवलपर वचनबद्ध करते है की अनुसूचि-१ में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिल इमारत की संरचना अपने खर्च से करेंगे वो निर्माण के क्रम मे जमीन मालिक प्रथम पक्ष का आरम्भ से अंत तक एक रुपया भी खर्च नहीं होगा। बलिक इस एकरारनामा पर हस्ताक्षर हो जाने के बाद सभी कार्य विकासक द्वारा किया जाएगा उसका खर्च विकासक करेंगे .जमीन मालिक उसके लिए जबाबदेह नहीं होंगे।

४ यह की जमीन मालिक एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया की भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर का व्यवहार जमीन मालिक के साथ-साथ उक्त इमारत के स्वामियों द्वारा बनाए गए उभय पक्ष के सदस्य ही करेंगे

५ यह की जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया की सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 47%(सैतालिश प्रतिशत)एव भवन निर्माता 53%(त्रिपन प्रतिशत) हिस्सा पर निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र,फ्लैट इत्यादी का होगा और नक्शा पारित होने के दो महीने के अंदर इसका स्पष्टीकरण कर लिया जाएगा।।

Scanned by CamScanner

६ यह की डेवलपर ने स्वीकार किया है की भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।

७ यह की उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के दवारा बातचीत के सफलस्वरूप डेवलपर दवारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया है।

८ यह की जमीन मालिक डेवलपर को यह स्वीकृति देते हैं की डेवलपर उक्त जमीन को उन्नत करने के लिए ठेकेदार से उन शर्तों और बंधनों पर मनोबंध करेंगे जो इस एकरारनामा में वर्णित है।

९ यह की जमीन मालिक इस पर भी सहमत है की डेवलपर वास्तुकार (architect) दवारा निर्मित प्लान सक्षम प्राधिकार को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपरोक्त कार्य से सम्बंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे वो जहाँ - जहाँ जमीन मालिक को कागजी कारवाही हेतु जरुरत होगी वहाँ सारे कार्य डेवलपर करेंगे।

१० यह की इस मनोबंध के निष्पादन के बाद डेवलपर वो उनके कर्मचारियों, अभिकर्तओं, कारिगरों, अभियंताओ एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति होगी , जिससे विभिन्न विकास-पूर्ण कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकेंगे।

११ यह की डेवलपर प्राकृतिक विपदा और डेवलपर के शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोडकर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण का कार्य प्रभावित हो, को छोड़कर उन शर्तों और बंधनों पर जो एकरारनामा में वर्णित है कार्य पूरा करेंगे।

१२ यह की इस विकास एकरारनामा के बाद डेवलपर उक्त जमीन पर बनाये जाने वाली इमारत का नक्शा, स्वरुप और आकृति तैयार करने जिसमे किए जाने वाले कार्य का विनिर्देश तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार की निउक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और वास्तुकार को दी जानेवाले पारिश्रमिक डेवलपर दवारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ की डेवलपर उक्त जमीन के उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर सुनिश्चित करेंगे और

11.8.16

नुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृति सक्षम प्राधिकार को भेजी जायगी ।

१३ यह की प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण का समय सीमा 6 वर्ष 6 माह की होगी वो पूरा टाउनशिप करने की समय सीमा 05 वर्ष । भवन निर्माण की कुल समय सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी किन्तु हर स्थिति मे नक्शा स्वीकृत करा लेने की अधिकतम सीमा विकासक के द्वारा इस एकरारनामा के निबंधन की तिथि से छह माह तक की होगी और इस अवधि मे नक्शा स्वीकृत करने की पूरी ज़िम्मेदारी विकासक की होगी।यदि विकासक एकरारनामा के निबंधन की तिथि से छह माह तक विकासक किसी कारण से भवन निर्माण हेतु नक्शा पारित करवाने मे सफल नहीं होते है तो ऐसी स्थिति मे जमीन मालिक विकासक का सम्पूर्ण खर्च किए गए राशि की वापसी चार किस्तों मे बिना किसी सूद के करके, इस विकास एकरारनामा को रद्द कर देंगे इसमे विकासक को किसी प्रकार का कोई एतराज नहीं होगा । उपरोक्त राशि के अलावे अन्य किसी राशि का कोई दावा विकासक ज़मीन मालिक पर नहीं करेंगे। इसके अलावे विकाशक पूरा टाउनशिप का कार्य तय समय सीमा मे पूरा नहीं करते है तो एक लाख रुपये प्रति माह जुर्माना देना होगा।

१४.यह की जमीन मालिक एवं विकासक दोनों समहत और वचनबद्ध है की बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम २००६ धारा ५ (१) एवं ५(२) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगें और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक / सम्प्वार्तक एवं भू- स्वामी होंगे तथा वे अपने- अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने- अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने / अंतरण करने के हक़दार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यकाल में निबंधन करेंगें जिसमे उक्त अधिनयम एवं नियम का पालन किया जायेगा।विकासक जब तक जमीन मालिक के हिस्से के निर्माण को पूरा औ फिनिश कर जमीन मालिक को भौतिक दखल नहीं देंगे तब-तक जमीन मालिक अपने हिस्से का खरीद बिक्री नहीं कर सकेंगे वो नहीं उन्हे उनके हिस्से पर स्वत्व प्राप्त होगा । विकासक अपने हिस्से का

Scanned by CamScanner

क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे। जिसमे जमीन मालिक का क्षेत्र सम्मिलित नहीं होगा।

१५ यह की जमीन मालिक इस बात से भी सहमत हैं की उपरोक्त प्रस्तावित भवन मे अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट/ परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोअज) की राशि पूर्णता /समापन प्रमाण पात्र के पूर्व विकाश्कर्ता सम्पूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान सम्बंधित प्राधिकार को ~~करेंगे~~।

१६ यह की जमीन पर सम्पूर्ण इमारत का उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 47% प्रतिशत सुपुर्द कर देंगे, प्रत्येक कोटि के घरों/ फ्लैटो पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जिसमे डेवलपर या उनके नामित आनुपातिक रूप से उनको 53% प्रतिशत हिस्से के भागीदार होंगे। विकासक इकड़े/ सम्मिलित तौर पर प्रथम पक्ष आपसी सहमती/सहुलियत के आधार पर आपस में बटवारा करेंगे। नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के अनुसार जमीन मालिक भी हकदार होंगे और उसी अनुपात मे डेवलपर का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में बदल जायेगा।

१७ यह की यथावर्नित जमीन मालिक का क्षेत्र पर मालिक को 47% प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जायेगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र " का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात घर, रास्ता, पम्प घर, जेनेरटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एव सम्मिलित उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिक और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जायेगी।

१८ यह की डेवलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत / फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यानय के द्वारा जो सम्बंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बधजो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलपर को जरूरत

Shakti

11.8.16

Scanned by CamScanner

पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts,Deeds, Matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं।

क यह की विकासक उक्त जमीन पर सम्बंधित सक्षम प्राधिकार के नियमो एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदित के लिए सक्षम परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

ख यह की इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर,इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्ति करना ।

ग यह की पानी बिजली, और अन्य सुबिधाओं के लिए सम्बंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सीमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना ।

घ. यह की किसी भी याचिका 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 संपत्ति से सम्बंधित किसी मामले,मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना । ये सभी काम डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे ।

च यह की जमीन मालिक एवं विकासक अपने- अपने हिस्से का फ्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग स्पेस किसी भी खरीददार को पूर्ण रूप से बेच सकते हैं।

छ. यह की इमारत में फ्लैट, Tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट Tenements के एवज में आर्थिक संस्थानों से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

ज यह की डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 53% प्रतिशत हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करे और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम बिक्रय पत्र निस्पादित करे।

झ यह की जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस -पास कि जमीन पर कोइ दूसरे या एकत्रित

Scanned by CamScanner

परियोजना का विस्तार करे तो उन्हे किसी भी प्रकार की आपत्ति नही होगी
एवं उसका रास्ता इसी परियाजोना से हो सकता है ।

यह की डेवलपर को अधिकार होगा की वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस
पर एक या अनेक भवन फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements
इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हे बेचें, आवंटित करेंगे
अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसा करेंगे, इसका अधिकार उन्हें
"डेवलपर क्षेत्र "के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझे बेचें और ऐसे
फ्लैट Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में
अपने लिए रखें।

ठ यह की पूर्वोल्लेख जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को
सम्बंधित प्राधिकार के नियमों के अंतर्गत तैयार कर इसे सक्षम प्राधिकार के
अधिकारियों दवारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को
मैर डेवलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओ ,
विसीसीटियो, घोषणाओ , शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory
कागजातों को अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर
सहमत है।

१९ यह की जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

। यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से सम्बंधित 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 ।

।।.यह कि उक्त जमीन से सम्बंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर
कोई दावा, मांग, निषेधाजाया, संलग्नता किसी करारो पर अधिकारी, राजस्व
अधिकारी या सरकार अथवा स्थाई नेताओं या अधिकारिओं दवारा नहीं है ।

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

।V यह कि जमीन मालिक के आलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई
अधिकार हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन
मालिक के बेनामिदार नहीं है । जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत कुल

Scanned by CamScanner

एरिया 111 डी0 जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिक का हिस्सा भी कम हो जायेगा।

V यह कि जमीन मालिक ने घोषणा की है की उक्त जमीन पर कोई दायित्व या आभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक इस दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे एवं किसी प्रकार की क्षति की स्थिति में जमीन मालिक डेवलपर को क्षतिपूर्ति करने के लिए बाध्य होंगे।

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

VII. यह कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी सम्पत्ति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है की वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाही नहीं करेंगे।

VIII. यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निवंटन करने का अधिकार निर्माण कार्य पूर्ण होने पर होगा।

२० यह उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अंतर्गत डेवलपर निर्मित भवन में इमारत के अपने हिस्से के क्षेत्र का बिक्री करने, बिक्री के लिए एकरारनामा करने अथवा बंधक रखने का पूर्ण अधिकार धारित करते हैं।

२१ इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है की डेवलपर इमारत में निर्मित क्षेत्र का 53% प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तान्तिरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

२२ डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन **मेसर्स रियलाइज रियल्कान प्राइवेट** लिमिटेड के नाम से करेंगे और नवम निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण प्राजेक्ट का नाम ग्रीन एक्जोटिका होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा तथा केवल

Scanned by CamScanner

डेवलपर ही सरकार, या अन्य सक्षम प्राधिकार एव अन्य अधिकारिओं के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

२३.जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं की वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवम बंधजो के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से सम्बंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित ,करारनामा इत्यादी निष्पादित करेंगे।

२४. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे सम्बंधित सभी खर्च जिसमे हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामित द्वारा वहन किया जायगा।

२५. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन क्षेत्र पर अधिकार एव हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र तथा, गवाक्ष, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनेरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक का समानुपातिक अधिकार होगा।

२६ डेवलपर सक्षम प्राधिकार के नियम,परिनियम और कानुनो का द्रिढता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लघन से उन्नत हो उससे डेवलपर जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करेंगे ।

२७ इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil),बिजली , Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमे भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी व्यवस्था नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

२८ इस की विकासक को यह भी अधिकार होगा की इस विकास ,करारनामा मे निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की सरचना स्वयं अथवा अन्य या अपने सहयोगी/ अनुशसित विकासक इकाई से कराने में जमीन मालिक को कोइ आपत्ति न होगा हर हालत में भवन की सरचना एव जमीन मालिक के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

11.8.16

३० भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगें, जमीन मालिक को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जायेगा|

३१. प्रस्तावित इमारत अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिस्टिताओ के अनुसार निर्मित होगी|

सम्पति का विवरण:-अनुसूची -1

अंतर्गत मौजा	तौजी न०.	खाता न०.	खेसरा न०.	रकबा
मोहम्मदपुरें, र	5070	00	1301	71 ड़े०
फुलवारी			1302	
थाना न०.-41				
जिला-पटना				

मौज़ा	तौजी न०.	खाता न०.	खेसरा न०.	रकबा
सैदपुरा महाल	5293	115	118	39डी०
चतुरा,थाना दानापुर			126/4	
थाना न०.51,पटना				

कुल एराजी----------110 डेसिमल (जिसके लिए यह विकास करार निबंधित किया जा रहा है)

चौहदी :- संयुक्त रूप से दोनों मौज़ा के जमीन का दिया जा रहा है:-

उत्तर:- सिवाना बड़ी खगौल |

दक्षिण:- 20फिट निजी सड़क|

पूरब:- सरकारी सड़क

पश्चिम - पार्ट प्लॉट न० 1301 वो श्री मिथलेश कुमार |

जिसका नया सर्वे,

खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकबा
नया/पुराना	नया/पुराना	न्या
40/106	2563/1301	1.12एकड़
	2564/1301	1.55एकड़

Scanned by CamScanner

यह की आवासीय परती जमीन जो कुल एराजी 110 डेसीमल,है जिसमे मौजा सैदपुर थाना न0- 51, आवासीय मेन रोड जिसका मुल्य 1,95,00,000/-(एक करोड़ पंचानवे लाख) वो मौजा-मोहम्दपुर थाना न0-41,आवासीय मेन रोड जिसका मूल्य 271,58,000/-(दो करोड़ इकहत्तर लाख अठावन हजार मात्र) वो दोनों मौजा का कुल सरकारी मूल्य -4 66,58,000/-(रु चार करोड़ छियासठ लाख अठावन हजार मात्र) है जिसपर सरकार को रसूम अदाय किया जाता है |

अनुसूची -२

सम्पूर्ण फ्लेट के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण:-

ढांचा	:-लिंग भूकंप अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाइन के अनुसार	
Civil कार्य परिसज्जन	:- प्रथम कोटि का सीमेंट, ईंट , बालू एवं मसाला :-अंदर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र में वालपुVh एवं बाहर से वेदर कोट पेंट से पुती होगी	
सरिया	:- टाटा टिस्कान	
गिट्टी	:- कोडरमा	
ईट	:-प्रथम कोटि का	
सिमेंट	:- लाफार्ज	
दरवाजे	:-- उच्च कोटि का प्लाई बोर्ड, ३२ एँम.एँम. मोटा फैक्ट्री निर्मित फल्स डोर चैनल फ्लैट का मुख्य दरवाजा का होगा।	
खिरकिया	:-एल्युमिनिम की खिड़की	
फर्श	:-Vetrified Tiles.	
शौचालय	:- मुख्य शयन कक्ष से जुड़s एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स से ७' की उचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान आई. एस.आइ. ब्रांड का उपयोग होगा. किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।	
भंडार घर	:-निर्मित Wardrobe plate जिसमे उपर्युक्त लकरी के काम के लिए जगह होगा।	
कामन प्लेस	:-सीढी पर कोटर टाइल्स	
पार्किंग	:- सीमेंट कंक्रीट फ्लोरिंग	
रसोई घर	:-ग्रेनाईट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक	

Scanned by CamScanner

कार्यकारी Platform से ३६' ऊँचा रंगीन Glazed टाइल्स।

बिजलीव्यवस्था :-मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी.वी.सी.Conduit ~~wiring,~~ मुख्य शयन कक्ष में A.C. पॉइंट।

अन्य :-लिफ्ट, जेनेरटर एवं सिक्युरिटी गार्ड।

उपरोक्त Specification में promoters/Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल ~~संभव~~ है लेकिन यह दोनों पक्षों के सहमती से होगा।

यह की यह एकरारनामा दोनों ~~पक्षों ने अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्तिथी में~~ सोंच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

सही अमिपाल सिंह

पो० अजित पांडेय

11.8.16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर .....

REALIZE REALCON PVT.LTD. Guru
Shailendra Kothari 11/8/2016
MANAGING DIRECTOR mob-9905655155

साक्षीगण

1 अजित पांडेय
पिता विश्व नाथ पांडेय
पो० ना० सरोंव थाना सलपुर
जिला दुपना 11.8.16

2 अशोक पान्डे
स्व० राम ईक्बाल पान्डे पता: जिला निवान, गाँव मुन्दीपुर, थाना - बसंतपुर. 11.08.16

प्रारूप कर्ता
राकेश कुमार उर्फ पप्पु
मामली टेम्पु पेंट
मो.7/52/0

15

[illegible] ने चलन फिलाया
एवं सत्यापित किया।
[illegible]

Scanned by CamScanner

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.

[illegible] paid under Indian Stamp Act	Rs. 955160/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. [illegible]
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 98268/-

Registration Fee

FEE PAID	A1	2000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIII	0
	A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-		7025

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

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 7525

Registering Office
Patna

Date: 12/08/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 11th August 2016 by Sripal Singh Late Gopichan Singh by profession Others. Status - Executant

श्रीपाल सिंह
पुत्र स्व गोपीचन्द पांडे
12.8.16

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:12/08/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajeet Pandey' age '40' Sex 'M', 'Vishwanath Panday', resident of 'Sarawan,jogiya,saran Bihar'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 12/08/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 205 on pages on 463 -482 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-31 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 12/08/2016
Token No. : 10037 Year : 2016 S.No. : 9706 SCORE Ver.4.0 Deed No . : 8788

Registering Officer
Patna

Scanned by CamScanner

(2)

Sch. XIV—F. No. 180V. वि० प० प्रेस, नया।

V

रसीद मालगुजारी। फरद मालकी/फरद रैयती।

बाबत तर्फील। सब मौजा मय बाकी बकाया वो हाल वो सकुनत। बेबाक।

451002

तराजी नगदी तराजी भावली तफसील हिसाब लगान भावली।

0·39 डी8	

जोत का सालाना मांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

जींस बाबत 2016-17	सालाना	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	हाल
मालगुजारी (नगदी)						
मालगुजारी (भावली)						
सेस ...						
*सूद ...						
मुतफरकात ...						
मीजान						

तफसील अदायकारी।

अदायकारी बाबत 2016-17	बकाया तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	मोतावला हाल।	फाजिल
मालगुजारी (नकदी)						
मालगुजारी (भावली)						
सेस ...						
*सूद ...						
मुतफरकात ...						
मीजान अदायकारी						

(१) मीजान कुल (लफ्जों में),—

(२) नाम देहिन्दा —

(३) कुल बकाया —

दस्तखत वो तारीख अमला तहसील कुनिन्दा।

10/3/17

*खास महाल का बकाया मालगुजारी पर (सेवाय ऐसे बकायों पर जिन पर कि सर्टिफिकेट जारी हो) सूद नहीं लिया जाता है।

Scanned by CamScanner

गोपनीय प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का कार्यालय

भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र

1559
9/3/19

नाम श्रीपाल सिंह पिता/पति स्व गोपी चन्द्र सिंह

ग्राम मुरली-पक

थाना महनीवाग जिला पटना

म का नाम एवं थाना संख्या	तौजी संख्या	खाता संख्या	खेसरा संख्या	रकवा	
				एकड़	डि0
		115	118, 126	0.39	

आवेदक का हस्ताक्षर

कार्यालय का मुहर

कर्मचारी का प्रतिवेदन

अंचल पदाधिकारी का हस्ताक्षर

Scanned by CamScanner

Col.. XIV—F. No. 180V.

434280

320

0·71½ एकड़ | एक सौ बीस रुपये

मांग बाबत 2016-17	बकाया					हाल
	बकाया	तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।	
(नगदी) (भावली)	5·00 5·00				5·00 5·00	5·00 5·00
उप कर	5·00				5·00	5·00
स्कूल	5·00				5·00	5·00
मुलकरकात	5·00				5·00	5·00
योग	25·00				25·00	25·00

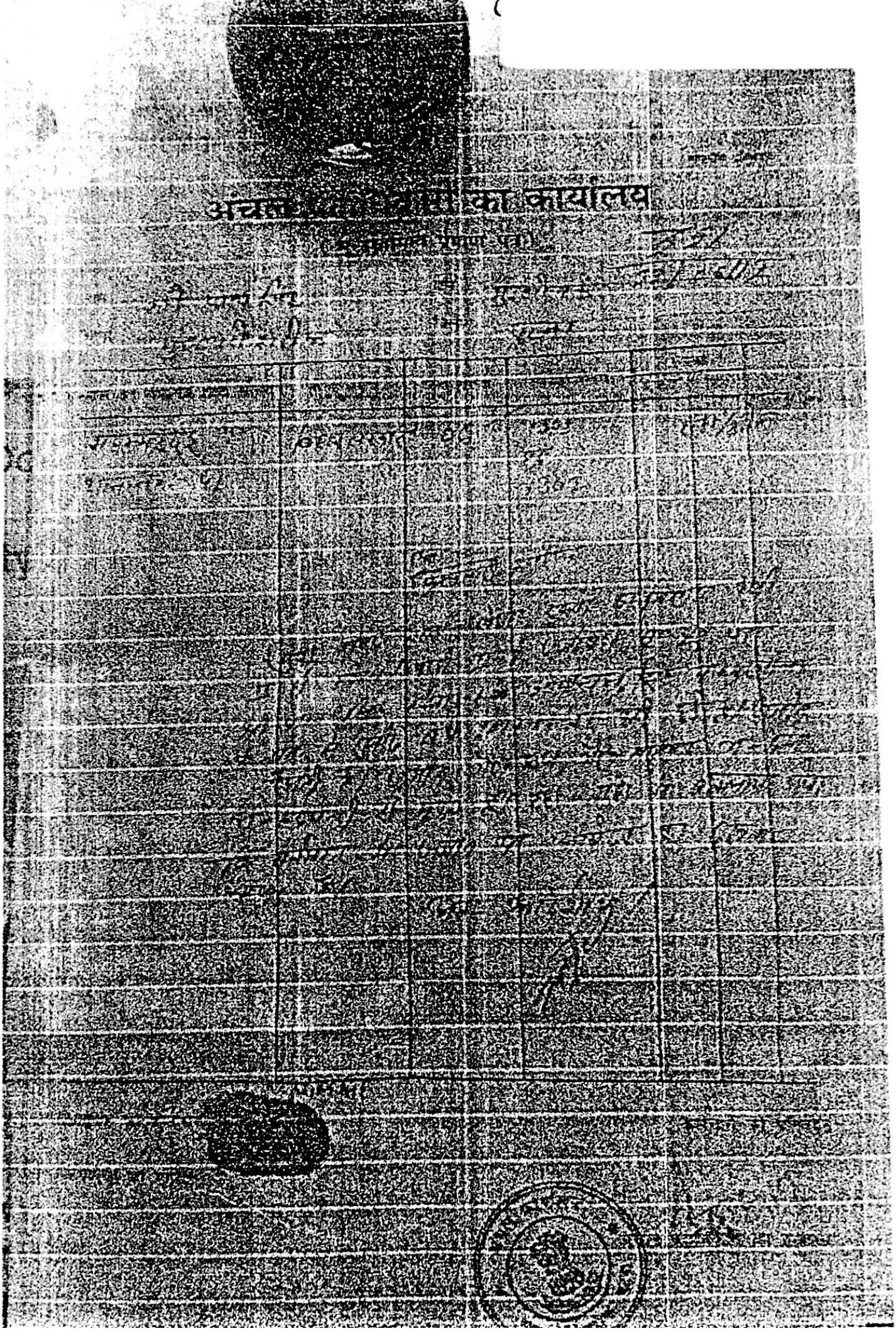
अदायगारी बाबत 2016-17	बकाया				मोताबक हाल।	बाकिर
	तीन वर्ष से ज्यादा।	३रा वर्ष।	२रा वर्ष।	१ला वर्ष।		
(नगदी) (भावली)				5·00 5·00	5·00 5·00	
उप कर				5·00	5·00	
स्कूल				5·00	5·00	
मुलकरकात				5·00	5·00	
योग अदायगारी				25·00	25·00	50·00

(१) मौजान कुल (रुपये में)—एक सौ पच्चीस रुपये मात्र
(२) माल देहिला—एक सौ पच्चीस रुपये मात्र
(३) कुल बकाया—

अनुसूचना के तारीख बकाया खातेदार हस्ताक्षर

*जब महाल का बकाया मालगुजारी पर (किसान क्रेडिटकार्ड पर जिस पर कि डेबिटकिट जारी है) दूर नहीं किया जाता है।

25/9/17



Scanned by CamScanner