Serial No. 9588 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 9480

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR

AP 394939

Serial No. 9588 Deed No. 9480

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

This document was presented for registration on 30/05/2022 by **Bihari Ray**.
A Stamp Duty of Rs. **137500/-** 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. **9480** in Book No. **1**, Volume No. **188** on pages from **505** to **519** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **29** / Year **2022**

Signature with Date
(Arpana)
Registering Officer, Danapur

Date: 30/05/2022 Token No: 3593 /2022

Scanned By

उन्नयन मनोबंध

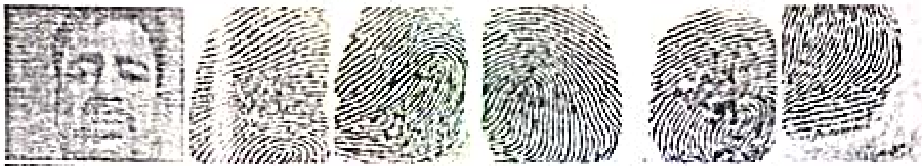
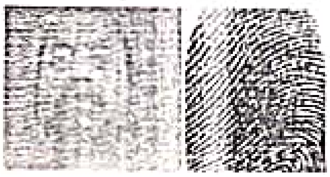
(Development Agreement)

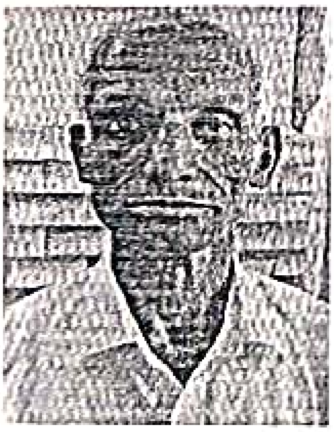
यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक .03.2022 को
श्री बिहारी राय, पिता का नाम स्व. रामदत राय,

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 3593 | Reg. Year 2022 | Serial Number 9588 | Deed Number 9480

PresType Name	Photo / Thumb / Index / Middle / Ring / Little
Claimant Sanjeev Kumar(dir) Sig. Sanjeev Kumar 30-5-2022	
Claimant Satyendra Kumar(Dir) Sig. [signature] 30/5/22	
Executant Ashok Ray Sig. अशोक राय 30-5-2022	
Presented By Bihari Ray बिहारी राय Sig. 30-5-2022	
Executant Bihari Ray Sig. बिहारी राय 30-5-2022	Photo Thumb Index Middle Ring Little
Identified By Shiv Bahadur Singh Sig. Shiv Bahadur Singh 30/05/2022	



9
3|3|22

पक्षकार के द्वारा दिखाया गया भूमि का स्थल [illegible] व्यावसायिक श्रेणी [illegible] सड़क पर [illegible] 382 में स्थित है [illegible] का अनुमानित मूल्य [illegible] 0,0001 किया गया है।

[signature]
30/5/2022

बिहारी राय
3/3/22
30/5/22

SCORE Ver 4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop036

(2) श्री अशोक राय, पिता का नाम स्व. सीता राम राय, दोनो निवासी महुआबाग, परगना- फुलवारी, थाना- रूपसपुर, जिला- पटना भारतीय नागरिक, 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। मो0 नं0-9308125739

एवं

अपना आशियाना बिल्डकॉन प्रा. लि., निबंधित कार्यालय कनक मार्केट प्रथम तल्ला अशोकपुरी चौराहा, (खाजपुरा शिव मंदिर के सामने) बेली रोड पटना- 800014 जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन संख्या U45200BR2016PTC025984, है जिसके निदेशक (1) श्री सत्येन्द्र कुमार पिता श्री रामतवक्या राय, निवासी- महल्ला- लेखा नगर, खगौल रोड पटना (2) श्री संजीव कुमार, पिता का नाम स्व. हीरा लाल सिंह, निवासी ग्राम- नवादा खलसा, पॉस्ट- एम्स, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना पिन कोड- 801507 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 है, के बीच सम्पादित हुआ।
मो0 7070163163

यह कि जमीन मालिक मौजा - धनौत, परगना - फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला- पटना के अन्दर सर्वे थाना- 20 (बीस) खाता नं.- 9 (नौ) सर्वे प्लौट नं.- 2300 (दो हजार तीन सौ) में एराजी 07 (सात) डिसमील पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूचि-1 में वर्णित भूखण्ड जमीन मालिक (1) श्री बिहारी राय, पिता का नाम स्व. रामदत्त राय, की एराजी 04 डिसमील (2) श्री अशोक राय पिता का नाम स्व. सीता राम राय का एराजी- 3 डिसमील जमीन है।

यह कि अनुसूची- I में वर्णित सम्पति एराजी 07 डिसमील जमीन जमीन मालिकगण की खतियानी/खानदानी सम्पति है जो सर्वे खतियान में केशवर गोप का नाम दर्ज है। अन्तराल में खतियानी रैयत केशवर गोप अपने पीछे अपने तीन पुत्र राम एकबाल राय, रामदत्त राय एवं सीताराम राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के बाद राम एकबाल राय, रामदत्त राय एवं सीताराम राय अपने पिता द्वारा छोड़े गये सम्पूर्ण सम्पति पर निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में आये। सीता राम राय अपने पीछे अपने दो पुत्र यमुना राय एवं अशोक राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के बाद यमुना राय एवं अशोक राय आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार एराजी 03 डिसमील जमीन अशोक राय के खास हिस्सा में मिला। अपने हिस्से में

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Sanjeev Kumar 3/3/22
Director

3/3/22
3/3/22

बिहारी राय 3/3/22

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
3/3/22
Director

प्राप्त सम्पति पर अशोक राय स्वामी के रूप मे निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे मे रहते हुए बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर मे जमाबंदी संख्या 10117 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। रामदत्त राय भी अपने पीछे अपने दो पुत्र बिहारी राय एवं सुभाष राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये अपने पिता की मृत्यु के बाद बिहारी राय एवं सुभाष राय अपने पिता द्वारा छोड़े गये सम्पतियों को आपस मे बांट लिये जिसके अनुसार एराजी 4 डिसमील जमीन बिहारी राय के खास हिस्सा मे मिला जिसपर बिहारी राय स्वामी के रूप मे निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे मे रहते हुए बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर मे जमाबंदी संख्या-11159 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह जमीन मालिक को लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि उपर्युक्त दोनो पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I मे वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणो पर किया जाय:-

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/ **Patna Metropolitan Area Authority**/संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारो से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके 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 डेवेलपरों ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने मे किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा मे इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष मानते हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते है कि अनुसूची I मे 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 रूप से निर्माण के पश्चात सम्पूर्ण शिखर पर terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियो 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/ **Patna Metropolitan Area Authority**/संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से मे जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा यथा निर्मित क्षेत्र, पार्किंग

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का 50 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 ISI MARK 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 शर्तों और बन्धणों 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 शर्तों 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 ISI MARK 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/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/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, कारीगरो, 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.

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Sanjeev Kumar 3/3/22
Director

अशोक 2/3 3/3/22

विद्या 3/3/22

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/ 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 4 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः माह का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार द्वारा तथा नक्शा स्वीकृत होने के दिन से समय आरंभ हो जायेगा। अगर किसी कारण वश समय अधिक होता है तो विकासक को प्रत्येक माह मो0 5,000/- (पाँच हजार) रूपया प्रत्येक फ्लैट के हिसाब से जमीन मालिकगण को देना होगा । तथा यदि जमीन मालिक के तरफ से किसी प्रकार का दिक्कत या रोक टोक किया गया तो जमीन मालिक विकासक को प्रत्येक माह मो0 5,000/- (पाँच हजार) रूपया प्रत्येक फ्लैट के हिसाब से हर्जाना देना होगा

13. यह कि 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 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 या नक्शा के स्वीकृति के तुरन्त बाद जमीन मालिक का हिस्सा बाँट कर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 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 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

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 मे हिस्सा बदल जायेगा।

16. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक का 50 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के नक्शा स्वीकृति के पश्चात् ही तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों मे "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर,जनरेटर 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/Patna Metropolitan Area Authority/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 है जिसमे खास बाते निम्नवत है :-

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम मे 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 उन्हे 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 मे 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, मुकदमे मे उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

Director

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.

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 शर्तों 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 साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही 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 50 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 विक्रय 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।

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

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 वचनवद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(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 मनोवंध या व्यवस्था नही 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 नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही है और अगर उस पर कोई झुठा 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 नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही 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 मनोवंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवेलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनवद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्रवाई नही करेंगे।

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

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

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 मे 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 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 डेवेलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

21. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **''अपना आशियाना बिल्डकॉन''** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **''केश्वर इन्कलेभ''** 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/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित 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 नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

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. **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से **छः** महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को विक्री योग्य निर्मित

क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोंडकर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी स्थिति में जमीन मालिक को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. इस मनोवंध 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।

26. डेवेलपर **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार** 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।

27. 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 **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. 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 नही होंगे।

29. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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 है।

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Sanjay kumar 3/3/22 Director

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

निबंधन कार्यालय

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा – धनौत, महल्ला- धनौत महुआबाग, परगना – फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला- पटना के अन्दर सर्वे थाना नं.- 20 (बीस) खाता नं. – 9 (नौ) सर्वे प्लौट नं.- 2300 (दो हजार तीन सौ) में एराजी 07 डिसमील जमीन है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये आलवे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 10117 एवं 11159, पर सरकार को लगान भुगतान करते चले आ रहे है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

एराजी 03 डिसमील जमीन की चौहद्दी:-

उत्तर – रेणु देवी
दक्षिण – पार्ट प्लौट नं.- 2300
पूरब – जद्दु राय
पश्चिम - यमुना राय

एराजी 04 डिसमील जमीन की चौहद्दी:-

उत्तर – छठु राय
दक्षिण – सुभाष राय वो रेणु देवी
पूरब – जद्दु राय
पश्चिम - शंकर राय

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 से प्रभावी के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 077 जोन 03 पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 68,25,000/- (अड़सठ लाख पचीस हजार) रूपया जिसमें जमीन का मूल्य मो0 67,75,000/- (सड़सठ लाख पचहत्तर हजार) रूपया एवं बाउण्ड्रीवाल का मुल्य मो0 50,000/- (पचास हजार) रूपया मात्र।

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1) ढांचा :- भुकम्परोधी आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।

(2) civil कार्य :- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।

(3) परिसज्जन :- जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी तथा प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी।

(4) दरवाजे :- दरवाजे का ढांचा सखुआ का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ के लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश प्लाई डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट जिसकी गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd. Sanjeev Kumar Director 3/3/22

3/3/22

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd. Director 3/3/22

(5) खिड़कियाँ :- अल्यूमूनियम के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।

(6) फर्श :- भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

(7) शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुडे दोनों शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईल्स का होगा।

(8) भंडार घर:- निर्मित Wardrobe plate जिसमें उपर्युक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

(9) रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24'' ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स।

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

(11) लिफ्ट :- छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगें। 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. अतिरिक्त 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।

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd. Sanjeev Kumar 3/3/22 Director

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd. Director

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

गवाहगणः -

1. शिवबहादुर सिंह
पिता स्व॰ बिहारी सिंह
ग्रा॰ अभिषेक किरना
आदर्श विहार कॉलोनी
रुकनपुरा, पटना-14
3/3/22

बिहारी प्रसाद
3/3/22
अशोक [illegible]
3/3/22

प्रथम पक्ष जमीन मालिक का हस्ताक्षर

2 Shambhu kumar
S/o – MUNNA Rai
V – Mahuabagh
Po – Dhanaut
P.S – Rupaspur
mob – 9905766434
3/3/22

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
3/3/22
Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director
Sanjeev Kumar
3/3/22
Director

द्वितीय पक्ष विकासक का हस्ताक्षर

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

(राम नगीना सिंह)
उद्योगीजी का चैम्बर
बेलतल, तकियापर, दानापुर,
पटना।

(डा॰अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", बेलतल, तकियापर, दानापुर,
पटना।

अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, पटना।
स्थल निरीक्षण का आवेदन

Sanjeev kumar

पक्षकार का हस्ताक्षर

जॉचकर्त्ता का हस्ताक्षर
Md. Zubair ali
30/5/2022

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. 137500/-	
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	1000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	157000/-

Registration Fee

FEE PAID

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
Danapur

Date: 30/05/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 03rd March 2022 by Bihari Ray Late Ramdat Ray by profession Others. Status - Executant

बिहारीराय
30-5-2022

Signature/L.T.I. of Presentant Date:30/05/2022

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shiv Bahadur Singh' age '59' Sex 'M', 'Bhikhari Singh', resident of 'Adarsh Bihar Colony Mushar Toli Phulwari Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 30/05/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 188 on pages on 505 -519, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-29 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 30/05/2022

Token No. : 3593 Year : 2022 S.No. : 9588 SCORE Ver 4.1 Deed No . :d No . : 9480

शिव बहादुर सिं...

Shiv Bahadur S...

जन्म तिथि / DOB: ...

पुरुष / MALE

6902 3599 1270

आधार - आम आदमी का अधिकार

पिनकोड - 600...

6902 3599 1270

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

Shiv Bahadur Singh.

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR30050815405599U
Certificate Issued Date	:	02-Mar-2022 04:11 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01428143889555560
Purchased by	:	APNA ASHIANA BUILDCON PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	APNA ASHIANA BUILDCON PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	APNA ASHIANA BUILDCON PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,36,500(One Lakh Thirty Six Thousand Five Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,57,000 (One Lakh Fifty Seven Thousand only)

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
3/3/22 Director

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Sanjeev Kumar 3/3/22
Director

आशीष 3/3/22

3/2/1-4 2/1/4 3/3/22

.... Do not write or type below this line ....

0002946654

Statutory Alert:

Serial No. 11559 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 11380

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR

AH 790030

Serial No. 11559

Govt. of Bihar

Sub Registry Office ,Danapur

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **19/11/2020** by **Ashok Ray**
A Stamp Duty of Rs. **589000/-** 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. **11380** in Book No. **1**, Volume No. **242** on pages from **409** to **423** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **37** / Year **2020**

Date: 19/11/2020 Token No: 11861 /2020

Signature with Date
(Aparna Shi-ra)
Registering Officer, **Danapur**

Scanned by:

उन्नयन गनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 19.11.2020 को

1. श्री अशोक राय पिता का नाम स्व. सिता राम राय

दस्तावेज जाँचा

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 11861 | Reg. Year 2020 | Serial Number 11559 | Deed Number 11380

PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle | Ring | Little

Claimant Sanjeev Kumar

Sig. Sanjeev Kumar 19/11/2020

Claimant Satyendra Kumar

Sig. [signature] 19/11/20

Presented By Ashok Ray

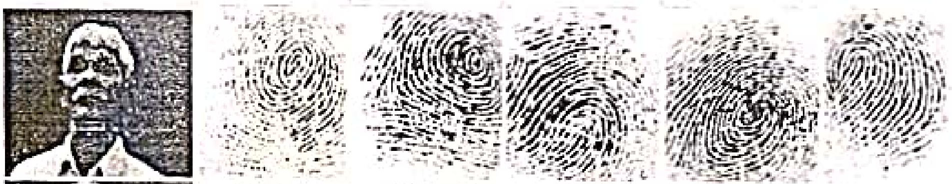
Sig. अशोक राय 19-11-2020

Executant Ashok Ray

× Photo × Thumb × Index × Middle × Ring × Little

Sig. अशोक राय 19-11-2020

Executant Chhathu Ray



Sig. छठु राय 19/11/2020

Executant Munna Ray

Sig. मुन्ना राय 19/11/2020

Executant Renu Devi

Sig. रेणु देवी [illegible] विनोद कुमार 19-11-20

Identified By Vinod Kumar

Sig. विनोद कुमार 19-11-20

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2802sop015

अशोक राय 19/11/2020

[illegible]

11/19/2020

2. श्रीमती रेणू देवी पति का नाम स्व. सुभाष राय
3. श्री छठू राय पिता का नाम स्व. राम एकबाल राय
4. मुन्ना राय पिता का नाम स्व. राम एकबाल राय

सभी निवासी महुआवाग, परगना- फुलवारी, थाना- रूपसपुर, जिला- पटना भारतीय नागरिक, जिन्हे आगे जमीन मालिकगण के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितवद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

मो0 नं0-9798889851

एवं

अपना आशियाना विल्डकॉन प्रा. लि., निबंधित कार्यालय कनक मार्केट प्रथम तल्ला अशोकपुरी चौराहा, (खाजपुरा शिव मंदिर के सामने) बेली रोड पटना- 800014 जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका पंजीयन संख्या-U45200BR2016PTC025984, है जिसके निदेशक (1) श्री सत्येन्द्र कुमार पिता श्री रामतवक्या राय, निवासी- महल्ला- लेखा नगर, खगौल रोड पटना (2) श्री संजीव कुमार, पिता का नाम स्व. हीरा लाल सिंह, निवासी ग्राम- नवादा खलसा, पोस्ट- एम्स, थाना- फुलवारी शरीफ, जिला- पटना पिन कोड- 801507 विहार नागरिकता भारतीय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हे आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्वोधित 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।

मो0 7070163163

यह कि जमीन मालिक मौजा - धनौत, परगना - फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला- पटना के अन्दर सर्वे थाना- 20 (बीस) खाता नं.- 9 (नौ) सर्वे प्लौट नं.- 2300 (दो हजार तीन सौ) में एराजी 31 (एकतीस) डिसमील पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में है। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची- I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूचि-1 में वर्णित भूखण्ड जमीन मालिक **संख्या-1 श्री अशोक राय** पिता का नाम स्व. सिता राम राय का एराजी-9 डिसमील, जमीन मालिक संख्या-2 **श्रीमती रेणू देवी** पति का नाम स्व. सुभाष राय, का एराजी- 4 डिसमील, जमीन मालिक **संख्या-3 श्री छठू राय** पिता का नाम स्व. राम एकबाल राय का एराजी- 9 डिसमील एवं जमीन मालिक संख्या-4 **मुन्ना राय** पिता का नाम स्व. राम एकबाल राय का एराजी- 9 डिसमील जमीन है।

छठू राय 19/11/2020

मुन्ना राय 19/11/2020

अशोक राय 19/11/2020

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

Sanjeev Kumar 19/11/2020

यह कि अनुसूची- I में वर्णित सम्पति एराजी 31 डिसमील जमीन जमीन मालिकगण की खतियानी/खानदानी सम्पति है जो सर्वे खतियान में केशवर गोप का नाम दर्ज है। अन्तराल में खतियानी रैयत केशवर गोप अपने पीछे अपने तीन पुत्र राम एकबाल राय, रामदत्त राय एवं सीताराम राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के बाद राम एकबाल राय, रामदत्त राय एवं सीताराम राय अपने पिता द्वारा छोड़े गये सम्पूर्ण सम्पति पर निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में आये। बाद में सीताराम राय अपने पीछे अपने दो पुत्र यमुना राय एवं अशोक राय को छोड़कर स्र्गवास कर गये अपने पिता के मृत्यू के बाद यमुना राय एवं अशोक राय आपस में खानगी तौर पर बंट गये जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ अशोक राय के खास हिस्से में मिला। अपने हिस्से में प्राप्त सम्पति पर अशोक राय निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर में जमाबंदी संख्या-10117 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहें हैं। रामदत्त राय भी अपने पीछे अपने दो पुत्र बिहारी राय एवं सुभाष राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता की मृत्यु के बाद बिहारी राय एवं सुभाष राय अपने पिता द्वारा छोड़े गये सम्पतियों को आपस में बांट लिये जिसके अनुसार एराजी 4 डिसमील जमीन सुभाष राय के खास हिस्सा में मिला जिसपर सुभाष राय स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए अपने पीछे अपनी पत्नी रेणु देवी को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इस तरह रेणु देवी अपने पति द्वारा छोड़े गये सम्पूर्ण सम्पति पर निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर में जमाबंदी संख्या-11159 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। तथा राम एकबाल राय अपने पीछे अपने दो पुत्र छटू राय एवं मुन्ना राय को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के बाद अपने पिता द्वारा छोड़े गये सम्पूर्ण सम्पति पर छटू राय एवं मुन्ना राय निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर में जमाबंदी संख्या-11160 एवं 11161 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहें इस तरह जमीन मालिक को लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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 **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/ Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप बहु मंजिला इमारत बनाएंगे।

(1)
(2)
(3)
(4)

रेणु देवी
छटू राय 19/11/2020
मुन्ना राय 19/11/2020
अशोक राय 19/11/2020
Director 17/11/20
Sanjeev Kumar 13/11/2020

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

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 आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दाव 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।

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/ Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों 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 और जमीन मालिक का 50 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 **ISI MARK** 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 है और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते है 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

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय

सामानों जो प्रथम कोटि ISI MARK के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect को 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/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/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/Patna Metropolitan Area Authority/ 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 **4 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छः माह** का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार** द्वारा तथा जिस दिन से डेभलेपमेंट एग्रीमेंट का रजिस्ट्री होगा उसी दिन से समय आरंभ हो जायेगा। अगर किसी कारण वश समय अधिक होता है तो विकासक को प्रत्येक माह मो0 5,000/- (पाँच हजार) रूपया प्रत्येक फ्लैट के हिसाब से जमीन मालिकगण को देना होगा । तथा यदि जमीन मालिक के तरफ से किसी प्रकार का दिक्कत या रोक टोक किया गया तो जमीन मालिक विकासक को प्रत्येक माह मो0 5,000/- (पाँच हजार) रूपया प्रत्येक फ्लैट के हिसाब से हर्जाना देना होगा।

Director

13. यह कि 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 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 या नक्शा के स्वीकृति के तुरन्त बाद जमीन मालिक का हिस्सा बाँट कर डेवेलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 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 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

15. नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थति में निर्माण कार्य विकाशक 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 नक्शा स्वीकृति के पश्चात् ही 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/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों 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 है :-

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 शर्तों 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 साथ कि डेवेलपर इसकी सुपुर्दगी नही करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नही करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नही 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 50 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 नही 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 विक्रय 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 बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का अधिकार नही 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 अधिकारियो 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 पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

18. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नही हुई है और उन्हे 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।

Abhi Ashiana Builders Pvt. Ltd.
Director

(iii). कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही 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 नही है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नही 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 नही चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नही 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 सौप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है 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।

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 मे 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 50 प्रतिशत विक्री 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 **"अपना आशियाना बिल्डकॉन"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"केश्वर इन्कलेभ"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय

तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित 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 नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

22. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनवद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष मे 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।

23. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेव खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनो द्वारा वहन किया जाएगा।

24. पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवेलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते है अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी स्थिति में जमीन मालिक को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

25. 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।

26. डेवेलपर पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार 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।

27. इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), विजली, plumbing and sanitory कार्यो जिसमे भूमिगत एवं उपरी टंकी, पानी

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

अवर निबंधन कार्यालय

व्यवस्था, नल पम्प, गृह सेवा आदि शामिल है वे **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार** को स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

28. 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।

29. प्रस्तावित इमारत **पी.एम.सी./दानापुर नगर परिषद/Patna Metropolitan Area Authority/संबंधित प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

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 मे आवश्यक कानूनी खर्चो की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा - धनौत, महल्ला- धनौत महुआबाग, परगना - फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला- पटना के अन्दर सर्वे थाना नं.- 20 (बीस) खाता नं. - 9 (नौ) सर्वे प्लौट नं.- 2300 (दो हजार तीन सौ) में एराजी **31** डिसमील जमीन है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसका वार्षिक लगान मो. 5 रूपये आलवे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या- 10117,11159, 11160 एवं 11161 पर सरकार को लगान भुगतान करते चले आ रहे है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

उत्तर - रामगति राय
दक्षिण - 30 फीट चौड़ा मुख्य सड़क
पूरब - सर्वे प्लौट नं.- 2301
पश्चिम - यमुना राय

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 से प्रभावी के न्युनतम दर पंजी के कोड **नं.- 077 जोन 03** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 2,94,50,000/- **(दो करोड़ चौवानवे लाख पचास हजार)** रूपया है।

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

अनुसूची II

बनने वाले भवन का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

(1)	ढांचा :-	भुकम्परोधी आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
(2)	civil कार्य :-	प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
(3)	परिसज्जन :-	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में बाल पुट्टी तथा प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें प्लास्टर होगी।
(4)	दरवाजे :-	दरवाजे का ढांचा सखुआ का तथा मुख्य दरवाजे पर सखुआ के लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला फ्लश प्लाई डोर का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
(5)	खिड़कियाँ :-	अल्युमूनियम के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
(6)	फर्श :-	भेट्रीफाईड टाइल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
(7)	शौचालय :-	मुख्य शयन कक्ष से जुड़े दोनों 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।
(8)	भंडार घर:-	निर्मित Wardrobe plate जिसमे उपर्युक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।
(9)	रसोई घर :-	हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा हरा किचेन सिंक, कार्यकारी platform से 24" उंचा रंगीन glazed टाइल्स।
(10)	विजली व्यवस्था:-	मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।
(11)	लिफ्ट :-	छह व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

उपयुक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर वदल 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 नही होगा।

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Director

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 ऊपरी टंकी से पानी की व्यवस्था।
3. अतिरिक्त 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 सोच-समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण: -

1. विनोद कुमार
पिता श्री अशोक राय
पता - ...
जि० पटना
19.11.2020

(1) अशोक राय 19/11/2020
(2) साक्षी राय, देवी पति विनोद कुमार 19/11/20
(3) दीपक राय 19/11/2020
(4) मिथिलेश राय 19/11/2020

प्रथम पक्ष जमीन मालिकगण

का हस्ताक्षर

2 Rohit Kumar
Subhash Roy
Mahuabagh Dhanaut
Patna
19/11/2020

Apna Ashiana Buildcon Pvt. Ltd.
Sanjeev Kumar 19/11/2020
19/11/20
Director

द्वितीय पक्ष विकासक का हस्ताक्षर

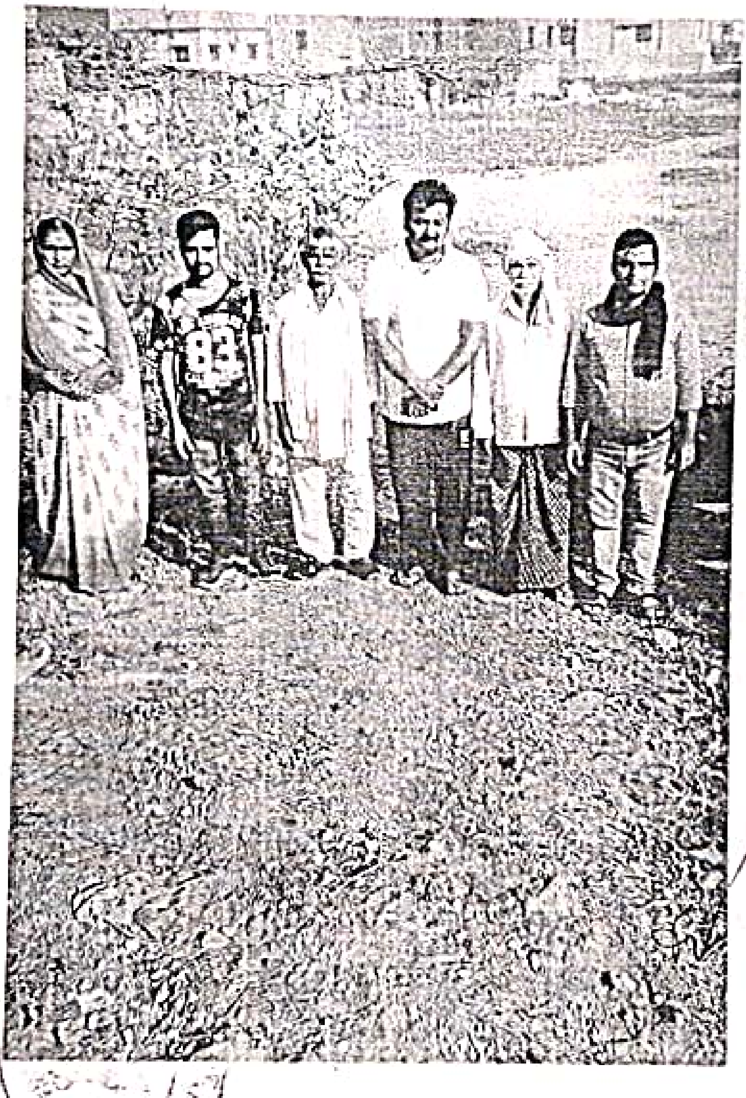
जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमती पर प्रारुप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

(राम नगीना सिंह)
उद्योगीजी का चैम्बर
बेलतल, तकियापर, दानापुर,
पटना।

(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", बेलतल, तकियापर, दानापुर,
पटना।

उप निबंधन कार्यालय



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. 589000/-		Amt.Paid By N.J Stamp Paper Rs.	1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act Rs.	0/-	Amt.paid through Bank Challan Rs.	608500/-

Registration Fee (FEE PAID)

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

Date: 19/11/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Thursday, 19th November 2020 by Ashok Ray S/O- Late Sita Ram Ray by profession Others. Status - Executant

अशोक राय
19-11-2020

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:19/11/2020**

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Vinod Kumar' age '32' Sex 'M', 'S/O- Ashok Ray', resident of 'Bailey Road, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 19/11/2020

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 242 on pages on 409 -423, for the year 2020 and stored in CD volume No. CD-37 year 2020 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 19/11/2020

Registering Officer
Danapur

Token No. : 11861 Year : 2020 S.No. : 11559 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11380

11/19/2020

SBI State Bank of India
भारतीय स्टेट बैंक

[illegible] Date दिनांक 5-11-2020

A/c No. 3 0 9 7 5 4 4 6 1 9 8

For the Credit of [illegible]

Amount (in words) Rupees [illegible]

Details of Cash/Cheques Drafts/Dividend Warrants	₹	P.
[illegible]		
[illegible]		
	500	
	/	
कुल रकम Total ₹	500	

Cashier रोकड़िया | Cash/Passing Officer रोकड़/पासकर्ता अधिकारी

[illegible]

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	02/12/2020	Date	17/11/2020 12:15:18 PM
GRN	BHR2020111935590M		
Department	Registration, Excise & Prohibition Department	From	
Office Name	Danapur	To	
Financial Year	2020-2021		
Treasury	Danapur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	288000.00
0030030104PD01-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
0029000010006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount: Rupees Three Lac Eight Thousand Only	308000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	
Unique Id	
Name	APNA ASHIANA BUILDCON PVT. LTD.
Address	KANAK MARKET, ASHOKPURI CHOURAHA BAILEY ROAD, PATNA

PAYMENT DETAIL

BANK Name	SBI
Branch	

FOR USE IN RECEIVING BANK

TCIN	null	REF No	CPAAKNQMY8
Date & Time	17/11/2020 12:15:18 PM		
Scroll No & Date			

TRANSFER SCROLL

- - - - - Cut Here - - - - - Cut Here - - - - - Cut Here - - - - -

(BRANCH COPY)

Cheque/DD

E - CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	02/12/2020	Date	:	17/11/2020 11:44:40 AM
GRN	:	BHR202011191192M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2020-2021	To	:	
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	300000.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	0.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Three Lac Only	300000.00

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	APNA ASHIANA BUILDCON PVT. LTD.
Address	:	KANAK MARKET, ASHOKPURI CHOURAHA BAILEY ROAD, PATNA

PAYMENT DETAIL

BANK Name	:	SBI
Branch	:	

FOR USE IN RECEIVING BANK

CIN	null	REF No	CPAAKNMOG8
Date & Time	:	17/11/2020 11:44:40 AM	
Scroll No & Date	:		

TRANSFER CASH

11861

300000

Cut Here ---- Cut Here ---- Cut Here

PROHIBITION, EXCISE & REGISTRATION DEPARTMENT GOVT. OF BIHAR

Appointment Slip

Importatnt Note:-

- **If appointment is not confirmed,then do not go to registration office. Wear face cover/face mask compulsorily.**
- **Each party will have to wash his/her hand with soap before putting finger on biometric device.**
- **No person will stand at a distance of less than one meter from other.**
- **No request will be considered for registration of document without appointment.**
- **If e-stamp paper of e-stamp number printed on appointment slip is not attached in the document, then appointment will be considered invalid.**

Dsro Code	: 2802	Office Name	: Danapur
Name of Presentent	: APNA ASHIANA BUILDCON PVT. LTD.	Reference No	: 280220201117058
Type of Documents	: Agreement or Mem. of Agre	Circle Name	: DANAPUR
Appointment Date	: 19-11-2020 00.00.00	Appointment Time	: 10:45 AM
Booking Date	: 17-11-2020 00.00.00	Local Body	: Urban

Payment Details

Payment Mode	: GRN
GRN/STK No.	: BHR2020111935590M

Payment Status

Booking Status	: Confirm
Payment Status	: Confirm
Stamp Amount	: 288000
Registration Fee	: 20000
LLR and Processing Fee	: 0

Note 1 :-This appointment is valid for registration of single document only and print out of confirmed appointment should compulsorily be attached with document to be registered.

Note 2 :-Appointment shall be considered invalid if proof of proper stamp,registration fee and other fees including service charge have not been attached with documents to be registered on this appointment.

19/11/20

Sign. of Party/Representative

अवर निबंधन कार्यालय

Checked By

Officer-in-Charge

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

विनोद कुमार
Vinod Kumar
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1988
पुरुष / Male

4946 9611 0050

आधार – आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता: S/O [illegible] 801506

Address: S/O Ashok Ray, Bally Road Jaydevpath, Near Primary School Mahuabag, Danapur, Patna, Bihar, 801506

विनोद कुमार
19/11/20

Identifier