



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

This document was presented for registration on 08/08/2014 by Gyanchand Prasad. A stamp duty of Rs. 276000/- and other fees of Rs. 20600/- 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. 7772 in Book No. 1, Volume No. 159 on pages from 541 to 558 and has been preserved in total 18 pages in C.D. No. 25 / Year 2014

8/8/2014

Signature with Date
(Dhananjay Kumar Rao)

Registering Officer, Danapur

Date: 08/08/2014

Token No: 8028 / 2014

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट आज दिनांक... 8/8/14
2014 ई० को निम्नलिखित / अग्रलिखित पक्षकारों के बीच
निष्पादित किया जाता है।



8/8/14

Rang Rani Singh

१. श्री ज्ञानचन्द प्रसाद, एवं

२. श्री योगेन्द्र प्रसाद, दोनों पिता- स्व० जमुना प्रसाद, दोनों निवासी-
ग्रा०- ताराचक, पोस्ट एवं थाना- दानापुर, जिला-पटना, जिन्हें आगे
जमीन-मालिकगण के नाम से संबोधित 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) जिन्हें इसमें प्रथम पक्षगण कहा गया है।

एवं

AGRANI HOMES REAL MARKETING PVT. LIMITED, a
company incorporated under the Companies Act.
1956 vide corporate identity
no:U51909BR2013PTC021475/2013-14 and having
its Administrative Office at Khan Villa, south-west
B.D. Public School, Buddha Colony, Patna, through its
authorized director/agent Mr. Rana Ranvir Singh, S/o
Sri Ram Chandra Singh, resident of Village-Jalpura
(Tapa), P.S-Chandi, District- Bhojpur, hereinafter
called "The Developer/Vendor" के माध्यम से सम्पादित
किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता / उन्नयनकर्त्ता /
विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके
कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित
है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ
है।

संदर्भ

यह कि अनुसूची-१ में वर्णित जमीन, प्रथम पक्ष की मौखी संपत्ति
है जो सर्वे खतियान में रुकमिनिया देवी, पति-लिंगा गोप के नाम दर्ज
है। खतियानी रैयत रुकमिनिया देवी लेख्य संपत्ति पर स्वामीनी के
रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे रहती हुई अपने पीछे
एक मात्र पुत्र हलखोरी गोप को छोड़ स्वर्गवास कर गई। हलखोरी



ज्ञानचन्द प्रसाद
8/8/14

ज्ञानचन्द प्रसाद
8/8/14

Rana Ranvir Singh
1.1.16

गोप भी अपने पीछे तीन पुत्र यथा जमुना प्रसाद, कन्हारै राय एवं बनवारी राय को छोड़ स्वर्गवास कर गये। कन्हारै राय निःसंतान वैकुण्ठ वास कर गये। इस प्रकार उक्त दोनों भाई जमुना प्रसाद एवं बनवारी राय आपस में खानगी तौर पर बंट गये। जिसके अनुसार लेख्य संपत्ति (अनुसूचीत जमीन) सहित अन्य संपत्तियां जमुना प्रसाद के हिस्से में मिली। बनवारी राय के दो पुत्रीयां सुशीला देवी एवं सबीता देवी हैं। जमुना प्रसाद भी अपने पीछे दो पुत्र यथा ज्ञानचन्द प्रसाद एवं योगेन्द्र प्रसाद को छोड़ स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात् दोनों भाई आपस में खानगी तौर पर यादवास्त बंटवारा दिनांक-१२.०५.२०१४ से बंट गये, जिसके अनुसार दोनों भाईयों को अनुसूचीत भूमि में ११.५-११.५ डिसमिल जमीन हिस्से में मिली और अपने-अपने हिस्से में मिली संपत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति-पूर्वक दखल-कब्जे में रहते चले आ रहे हैं। सरकार को लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे हैं। इस तरह जमीन मालिक अपने परिवार के हित में, परिवार के कर्त्ता के हैसियत से लेख्य संपत्ति का अंतरण एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने में सक्षम हैं।

यह कि बनवारी राय ने दिनांक-११.०७.२०१४ को एक शपथ पत्र के माध्यम से लेख्य संपत्ति के निश्चय यह एकरार किया है कि इस विलेख में निहित संपत्ति पर उनका कोई हक-हिस्सा एवं दखल-कब्जा नहीं है। इसी प्रकार बनवारी राय की दोनों पुत्रीयां सुशीला देवी एवं सबीता देवी ने भी दिनांक-१२.०७.२०१४ को संयुक्त शपथ-पत्र के माध्यम से यह एकरार किया है कि उन दोनों का विलेख में निहित संपत्ति पर न तो किसी प्रकार का दखल-कब्जा है और न तो किसी प्रकार का हिस्सा है।

यह कि विकासक को जमीन मालिकों ने अनुसूची-१ 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 मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भूमतान करने का दायित्व जमीन मालिकगण का होगा।



11/11/14
24/11/14
01/11/14

11/11/14
24/11/14
01/11/14

For Revenue Dept.

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची-9 में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जाय:-

१. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची-9 की जमीन पर निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु-मंजिला इमारत बनाएंगे।
२. यह कि जमीन मालिकगण और द्वितीय पक्ष डेवलपर के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त संपत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकगण को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त संपत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं पहुंचायेंगे।
३. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची-9 में वर्णित जमीन पर बहु-मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।
४. यह कि जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात् सम्पूर्ण शिखर पर Terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।
५. यह कि जमीन मालिकगण एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणधीन हिस्से में जमीन मालिक का ५० (पचास) प्रतिशत एवं भवन निर्माता का ५० (पचास) प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट इत्यादि का होगा।



योगेंद्र प्रसाद

शान-पत्र-५२५२॥३
८/८/१५

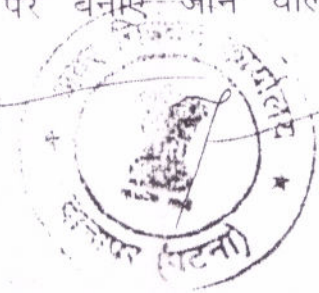
Rao Renuki

६. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाये जायेंगे।
७. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषण और प्रतिनिधित्व के ~~द्वारा~~ ~~बातचीत के~~ फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों एवं बंधनों के साथ अंकित किया गया।
८. यह कि जमीन मालिकगण डेवलपर को यह स्वीकृत करते हैं कि डेवलपर और जमीन मालिकगण से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा में वर्णित है।
९. यह कि जमीन मालिकगण इस पर भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect) द्वारा निर्मित प्लान निजामत दानापुर या सक्षम प्राधिकार को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपयुक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलपर करेंगे।
१०. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिकगण डेवलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य तथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।
११. यह कि डेवलपर प्राकृतिक विपदा और डेवलपर के शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण का प्रभावित हो, को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तों और बन्धनों पर जो इस एकरारनामा में वर्णित है।
१२. यह कि जमीन मालिकगण की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलपर उक्त जमीन पर बनने जाने वाली इमारत

21/05/14
8/01/14

21/05/14
8/01/14

Ravi Ranjan S. G.
08/08/14



कॉम्प्लेक्स का नक्शा, स्वरूप और (Elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का विनिर्देश (Specification) तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिए एक वास्तुकार (Architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाला सभी खर्च और वास्तुकार (Architect) को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (Fee) डेवलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

93. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त संपत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की 6 माह की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

94. यह कि जमीन मालिक सहमत और वचनबद्ध है कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5(9) एवं 5(12) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रूप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमाकुल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जाएगा। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकस्त्रनामा करेंगे। जिसमें जमीन मालिक के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा।



नियोजित प्रभार
8/11/16

दूत चण्ड प्रभार
8/11/16

Ravi Kumar Singh
20.11.16

१५. यह कि जमीन मालिकगण इस बात से भी सहमत हैं कि उपरोक्त प्रस्तावित भवन में अपने हिस्से के निर्मित फ्लैट / परम निर्मित क्षेत्र पर उपार्जित सेवा कर (प्रयोज्य) की राशि इमारत पूर्णता / समापन प्रमाण पत्र के पूर्व विकासकर्ता को भुगतान करेंगे जिससे कि विकासकर्ता संपूर्ण निर्मित इमारत पर लागू सेवा कर का भुगतान संबंधित प्राधिकार को जमा कर पायेंगे।

१६. यह कि जमीन पर संपूर्ण इमारत कॉम्प्लेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिकगण को ५० (पचास) सुपर्द कर देंगे, प्रत्येक कोटि के घरों / फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जिसमें डेवलपर या उनके नामित आनुपातिक रूप से उनको ५० (पचास) हिस्से के भागीदार होंगे। विकासक इकट्ठे / सम्मिलित तौर पर प्रथम पक्षगण को उक्त ५० (पचास) हिस्सा सुपूर्द करेंगे एवं प्रथम पक्षगण आपसी सहमति / सहूलियत के आधार पर आपस में बंटवारा करेंगे इससे विकासक का कोई लेना देना नहीं होगा। नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासक द्वारा पूर्ण करने पर उपयुक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी हकदार होंगे और उसी अनुपात के क्रेताओं का प्रति फ्लैट अनुपातिक जमीन में बदल जायेगा।

१७. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिकगण का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को ५० (पचास) का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में "जमीन मालिकगण 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



नगर विकास विभाग

आन-पहलू-पहलू
8/8/14

Rang Ravi Singh

(सामूहिक) उपयोग की अन्य चीजों जमीन मालिकगण और डेवलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।
9c. यह कि डेवलपर 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 निजामत नगरपालिका पटना और अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिकगण डेवलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (Acts, Deeds, Matters) को करने के लिए डेवलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं:-

क. यह कि विकासक उक्त जमीन पर संबंधित निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार अपने हस्ताक्षर से प्रस्तावित इमारत की योजना एवं नक्शा तैयार कर अपने हस्ताक्षर से अनुमोदन के लिए सक्षम पदाधिकारी / मान्यता प्राप्त वास्तुकार के समक्ष परियोजना की स्वीकृति के लिए उन्हें जमा करेंगे और अनुमोदन प्राप्त करेंगे।

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

ग. 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।

घ. किसी भी याचिका (Writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या

योगेश्वर प्रसाद
8/8/19

इति अन्तःपत्र
8/8/19

Ravi Ranjan Singh

अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या Tribunal के समक्ष उक्त संपत्ति 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 डेवलपर अपने खर्च पर करेंगे।

ड. जमीन मालिकगण एवं विकासक अपने-अपने हिस्से का प्लैट एवं अन्य सुविधा जैसे कार पार्किंग स्पेश किसी भी खरीददार को पूर्ण रूप से बेच सकते हैं।

च. इमारत कॉम्प्लेक्स में प्लैट Tenements आदि खरीदने वालों को अपने प्लैट Tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

छ. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने ५० (पचास) हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचने, आवंटित करें और उनके पक्ष में खरीददारों के नाम बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

ज. जमीन मालिकों ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस-पास की जमीन पर कोई दूसरी या एकीकृत परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

झ. डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उच्चयन उस पर एक या अनेक भवन, प्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें



योजना सं. 13
10/1/11

डा. च. 12/11/11
8/8/11

For Review: 8/8/11

“डेवलपर क्षेत्र” के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें वेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों Tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

ज. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार के अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को गैर डेवलपर चाहें तो जमीन मालिकगण ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार या अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

9६. यह कि जमीन मालिकगण घोषणा करते हैं:-

- I. कि जमीन मालिकगण 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 करारो पर अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।
- III. कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा



योगेश्वर प्रसाद
818113

दान-पत्र प्रसाद
818114

Ravi Kumar Singh
not not

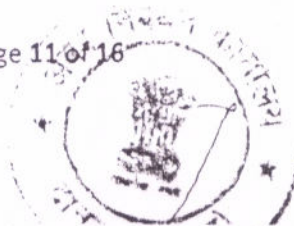
खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से
-वसूल करने का अधिकार होगा।

IV. कि जमीन मालिकगण के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिकगण किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं है। जमीन मालिक उक्त मनोबंध के तहत कुल एराजी २३ डिसिमल जमीन विकासक को नापी में उपलब्ध करायेंगे। अगर नापी में जमीन कम आएगी तो उस परिस्थिति में निर्मित / उन्नत फ्लैट एवं अन्य क्षेत्र में उसी अनुपात में जमीन मालिकगण का हिस्सा भी कम हो जाएगा।

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

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

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



प्राप्त असा/३
०१/०८/१६

प्राप्त - पञ्च ५५५३
०१/०८/१६

परामर्श
०१/०८/१६

VIII. कि जमीन मालिकगण को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

२०. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों के अन्तर्गत 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 कि डेवलपर इमारत कॉम्प्लेक्स में निर्मित क्षेत्र का ५० (पचास) बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरित करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

२२. डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन "अग्रणी होम्स प्राइवेट लिमिटेड" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिकगण का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "अग्रणी जमुना इनक्लेव" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलपर ही सरकार, निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे।

२३. जमीन मालिकगण अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिकगण की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं जो अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित्त एकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

२४. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नामितों द्वारा वहन किया जाएगा।



पं. राजीव प्रकाश

पं. राजीव प्रकाश
8/8/14

P. R. Ramesh

२५. इस मनोबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में विक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिकगण 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 मालिकगण का समानुपातिक अधिकार होगा।

२६. यह कि विकासक को यह अधिकार होगा कि इस सम्पत्ति के अगल-वगल का जमीन का उन्नयन के लिए उन्नयन मनोबंध या क्रय कर बहुमंजिला इमारत की संरचना कर सकते हैं।

२७. डेवलपर निजामत दानापुर या अन्य सक्षम 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 मालिकगण को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

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

२९. यह कि विकासक को यह भी अधिकार होगा कि इस विकास एकरारनामा में निहित जमीन पर बहुमंजिला इमारत की संरचना स्वयं अथवा अन्य या अपने सहयोगी / अनुषांगिक विकासक इकाई से कराने में जमीन मालिकगण को कोई आपत्ति न है और न होगा, हर हालत में भवन की संरचना एवं जमीन मालिकगण के हिस्से का निर्मित क्षेत्र सुरक्षित रहना चाहिए।

३०. यह कि किसी सरकारी निर्णयों के वजह से यह परियोजना बाधित होती हो या प्रतिकूल रूप से प्रभावित हो तो ऐसी



जिजीव्ज मसाइ
8/8/16

श्री गणेश प्रसाद
8/8/16

Ravi Ravi Singh
8/8/16

अवस्था में कोई पक्ष इसके लिए जिम्मेवार नहीं होगा एवं इस परियोजना में लगा धन संबंधित पक्षों को संबंधित पक्षों के द्वारा वापस हो जाएगा।

३१. भवन निर्माण के दौरान अगर किसी मजदूर अथवा किसी अन्य व्यक्ति को कोई क्षति होती है तो डेवलपर इसकी पूरी जवाबदेही लेंगे, जमीन मालिकगण को इसके लिए जिम्मेवार नहीं माना जाएगा।

३२. प्रस्तावित इमार्स्ट निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प के विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची-१

कुल एराजी २३ डिसिमल, अंतर्गत मौजा- मैनपुरा, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना संख्या- २४, तौजी सं०-५२३४ खाता संख्या-८७, सर्वे प्लॉट सं०-२०५, यह लेख्य संपत्ति नगर परिषद्, दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय, पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:

चौहद्दी:

उत्तर :- जनक राय वो गया राय। ✓

दक्षिण :- रामपूत राय। ✓

पूरब :- मिथलेश एवं रामवरण। ✓

पश्चिम :- आहर (सहायक सड़क)

कुल एराजी २३ डिसिमल जिसका बाजार एवं सरकारी मूल्य:-६,००,०००/- (रु० छह लाख) प्रति डिसिमल है। कुल मूल्य रु० १,३८,००,०००/- (रु० एक करोड़ अड़तीस लाख) मात्र है।

अनुसूची-२



प्राप्त २५/११/१८

डा. प. न. उ. सि. १८/११/१८

Ram Kumar Singh

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

ढांचा :-आर.सी.सी. पाईलिंग भूकम्प अवरोधी स्ट्रक्चर डिजाईन के अनुसार।

Civil कार्य :-प्रथम कोटि का सिमेंट, ईट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :-अन्दर के क्षेत्र एवं बाहर के क्षेत्र में वालपुट्टी एवं बाहर से वेदर कोट पेंट से पुती होंगी।

दरवाजे :-उच्च कोटि का प्लाई बोर्ड, ३२एम.एम. मोटा फैक्ट्री निर्मित फ्ल्स डोर चैनल प्लैट का मुख्य दरवाजा का होगा।

खिड़कियाँ :-एल्युमिनियम की खिड़की।

फर्श :-Vitrified Tiles.

शौचालय :-मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाइल्स ७' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान आई. एस.आई. ब्राण्ड का उपयोग होगा, किचेन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर का होगा।

भंडार घर :-निर्मित Wardrobe plate जिसमें उपयुक्त लकड़ी के काम के लिए जगह हो।

कॉमन प्लेस :-सीढ़ी पर कोटर टाइल्स।

पार्किंग :-सिमेंट कंक्रीट फ्लोरिंग।

रसोई घर :-ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से ३६" ऊँचा रंगीन Glazed टाइल्स।



सि. नं. १२३४५६७८
२४/८/१८

सि. नं. १२३४५६७८
२४/८/१८

Raw Raining
२४/०८/१८

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी.वी.

सी. Conduit wiring, सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

अन्य :- लिफ्ट, जेनरेटर एवं सिक्युरिटी गार्ड।

उपयुक्त Specification में Promoters/Architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है। लेकिन यह दोनों पक्षों के सहमति से होगा।

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

गवाआन

१. ८/८/१५ उमरानिहा
१०-५०० रायचन्द्र-५/१५/५
०५/११/१५ नरेश
(०५/११/१५ पटना-२०)

१. शैलेन्द्र प्रसाद
८/८/१५

२. योगेश्वर प्रसाद
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर ८/८/१५

२. प्रदीप कुमार शर्मा
पिता- स्व. गणेश शर्मा
पता- बालू इमली जोरिया स्वामि,
चौकियासराय पटना सिटी
पटना

०५/११/१५
द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

जमीन मालिक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एवं निर्देश एवं विकासक की सहमति पर प्रारूप तैयार किया गया।

(शैलेन्द्र प्रसाद) अधिवक्ता,

पटना व्यवहार न्यायालय, पटना

मो०- ६७७९४६५३९२.



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. 276000/-
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act Rs. 0/-

Amt. Paid By N.J Stamp Paper Rs. 0/-
Amt. paid through Bank Challan Rs. 296600/-

Registration Fee										LLR + Proc Fee		Service Charge	
FEE PAID	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	LLR	0	600
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lili	0	Proc.Fee	0	
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	Total	0	
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0			
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0					
	TOTAL-									20000			
Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. -										20600			

Date: 08/08/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 08th August 2014 by Gyanchand Prasad S/O Late Jamuna Prasad by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 08/08/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ajay Kumar Sinha' age '46' Sex 'M', 'S/O Ram Chandra Prasad', resident of 'New Chitragupt Nagar, kankarbagh, patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 08/08/2014

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 159 on pages on 541 -558 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-25 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 08/08/2014

Token No. : 8028

Year : 2014

S.No. : 7956

SCORE Ver.3.0

Deed No. : 7772

Registering Officer
Danapur

SCANNED

प्रत्येक प्रति

(4)

(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार

निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं गूरवागी के निबंधन शुल्क के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम/पता

2.

(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है)

3. दस्तावेज का प्रकार

4.

5. निबंधन कार्यालय

6.

7. बैंक का नाम एवं शाखा

8.

9. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण

भुगतान की मद एवं शीर्ष	रकम	कुल रकम
स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103-दस्तावेजों पर स्टाम्प लगाना उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्ति प्राथमिक इकाई-75 49 सकल प्राप्ति विपत्र कोड- R0030021030001, A/C NO:-10963226587	276000	276000
निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 03-पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104-दस्तावेजों पर पंजीकरण शुल्क-उपशीर्ष-0001 प्राथमिक इकाई-75 49 सकल प्राप्ति विपत्र कोड- R0030031040001, A/C NO:-10963226576	20,000	20,000
गूरवागी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029-मू राजस्व लघु शीर्ष-800-अन्य प्राप्ति प्राप्ति प्राथमिक इकाई-75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड- R0029008000006, A/C NO:-109632266598	—	—

भुगतान का माध्यम : नगद/चेक/ड्रफ्ट

कुल योग

296000

कुल राशि शब्दों में

स्थान

तारीख

• चेक/ड्रफ्ट का विवरण पीछे पर अंकित कर दें।

• चेक/ड्रफ्ट की राशि अन्तर्गत होने के पश्चात् ही मान्य होगी।

FOR THE USE OF BANK

स्कॉल न०

तारीख

उपर्युक्त कॉलम

संख्या 05 में दिए गए विवरण के अनुसार रु०

/ शब्दों में

रु० प्राप्त किये।

प्रत्येक पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

निबंधन शुल्क सर्विस चार्ज

• ज

जमा करने का विवरण

ऐस्को लेखा सं०- A/c No. 30978446198

जमा करने की तिथि

बैंक स्कॉल सं०

• (दस्तावेज के पृष्ठ की संख्या + 2) रु 25/

बैंक की मुहर एवं मुहर

08 AUG 2014