Deed No. 7943

Serial No. 8926

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **26/08/2015** by **Ravi Shankar**
A stamp duty of Rs. **992000/-** and other fees of Rs. **26525/-** 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. **7943** in Book No. **1**, Volume No. **187** on pages from **499** to **516** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **29** / Year **2015**

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

Date: 26/08/2015 Token No: 9105 /2015

SCANNED

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 26.08.2015 को श्री रवि शंकर पिता का नाम स्व. डॉ. प्रताप सिन्हा, निवासी- जनकधारी लाल रोड, थाना- दानापुर, जिला-पटना, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक, नागरिकता- भारतीय, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

R.D. ECO DEVELOPERS PVT.LTD.
Managing Director

एवं

आर. डी. इको डेवलपर्स प्राईवेट लि०, निबंधित कार्यालय-H/o श्री सत्येन्द्र कुमार सिंह, मैनपुरा, पटना-800013, राज्य- बिहार, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U45201BR2013PTC019962 द्वारा प्रबंध निदेशक (1) **श्री प्रमोद कुमार** वल्द श्री सत्येन्द्र कुमार सिंह एवं निदेशक (2) **श्रीमती सिलू देवी**, जौज श्री सुबोध कुमार दोनों निवासी- मैनपुरा, मुर्ति मकान के सामने, थाना- पाटलीपुत्रा, जिला- पटना के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिक का जमीन मौजा- दानापुर शहजादपुर, सर्वे थाना- दानापुर, सम्प्रति थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं.- 21, तौजी नं.- 5399, खाता नं.- 171 (एक सौ इक्हत्तर), सर्वे प्लौट नं.- 1410 (एक हजार चार सौ दस) के अंश में स्थित कुल एराजी- 39.33½ डिसमील जमीन है, 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 अनुसूची-I में वर्णित सम्पति जमीन मालिक की मौरूषी सम्पति है जिसे जमीन मालिक के पिता स्व. डॉ० प्रताप सिन्हा ने श्री अशोक कुमार सिन्हा वगैरह से निबंधित बंटवारा के माध्यम से प्राप्त किया था, जिसका वसीका संख्या- 2145/1988 द्वारा दिनांक 01.01.1988 को जिला निबंधन कार्यालय पटना में निबंधित हुआ है, और अपने हिस्से में मिली सम्पति पर डॉ० प्रताप सिन्हा स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे अपने पुत्र जमीन मालिक को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, जिसपर जमीन मालिक स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप

For R. D. ECO DEVELOPERS PVT LTD.
Managing Director

से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है तथा सरकार को लगान जमाबंदी संख्या- 17151 पर भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह सभी जमीन मालिक लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने अनुसूची-1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक-साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट बनाने की तारीख से पहले का पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा-खर्चा तथा क्षति-पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक को रहेगा।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहु मंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं बंधणों पर किया जायः-

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची- I की जमीन पर **नगर परिषद दानापुर** 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 डेवेलपर्स ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्ध करते है कि अनुसूची- I में

For R.D. ECO DEVELOPERS PVT.LTD.
Managing Director

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 **नगर परिषद दानापुर** द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट एवं भविष्य में किसी प्रकार का निर्माण होगा तो उसमें भी जमीन मालिक का 50 प्रतिशत का हिस्सा होगा।

6. यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाऊ गुणवत्ता वाले एवं ISI मार्क का 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 बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवेलपर द्वारा दिया और

R. D. EGO DEVELOPERS PVT LTD
Managing Director
EGO DEVELOPERS

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.** को भेजी जाएगी।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **पी.एम.सी.** और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, तो जमीन मालिक अपने हस्ताक्षर करवाकर अपनी ओर से जमा कर देंगे और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवेलपर करेंगे। विकासक तय सीमा चार माह में नक्शा पास करा लेंगे।

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 **नगर परिषद दानापुर** 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 **3 वर्ष 6 माह** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **छह** महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपा काल सहित **नगर परिश्रद दानापुर** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी, लेकिन इस एकरारनामा के निष्पादन के चार माह के अन्दर नक्शा नहीं पारित होता है और निर्माण कार्य विकासक द्वारा आरम्भ नहीं किया जाता है तो यह विकास एकरारनामा स्वत: बिना किसी कार्यवाही के रद्द समझा जायेगा और जमीन मालिक अपने जमीन को किसी अन्य के नाम से एकरारनामा करने तथा बिक्री करने हेतु स्वतंत्र होंगे।

For R. D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing 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 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।

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।

15. यह कि यथावर्णित ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' पर जमीन मालिक को 50 **प्रतिशत** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जाएगा। किन्तु, फ्लैटों में ''जमीन मालिक का क्षेत्र'' का निर्धारण आपसी मेल-जोल से होगा तथा सम्मिलित क्षेत्र अर्थात् सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प

Ravi Shankar 26/8/2015

Shila Devi 26/8/15

...ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Pramod Kumar
...ging Director
26/8/15

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।

16. 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 **नगर परिषद दानापुर** 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 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. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट

ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Director

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 सुपुर्तगी नहीं करेंगे अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेंगे जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रुप से उन्हें सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है।

F. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenements आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenements के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

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

H. डेवलपर ने सहर्ष स्वीकार किया है कि उक्त परियोजना की जमीन की चौहद्दी से सटकर या जोड़कर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार नहीं करेंगे, लेकिन जमीन मालिक के सहमति से उक्त परियोजना से सिर्फ शांति देवी जौजे स्व. शिवराज सिन्हा वगैरह के वंशज जुड़ सकते है। साथ ही जमीन मालिक को कोई क्षति नहीं पहूँचाऐंगे।

I. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें ''डेवेलपर क्षेत्र'' के निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

J. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/सक्षम

Ravi Shankar 26/5/15

Shila Devi 26/5/15

BCO DEVELOPERS PVT. LTD.
Pramod Kumar
Managing Director

अधिकारियों 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 **नगर परिषद दानापुर** अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत हैं।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :-

(i). कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावां, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन 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 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 नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(v). कि जमीन मालिक ने घोषणा की है कि उक्त जमीन पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्चे पर चुनौती देंगे।

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

(vii). कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में

Ravi Shankar 26/8/2015

Shilpa Devi 26/8/15

R.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Pramod Kumar

अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

18. 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 हैं 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।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **50 प्रतिशत** बिक्री योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन **"आर. डी. इको डेवलपर्स प्राईवेट लि०"** के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम **"देवधारी प्रताप रेसिडेंसी"** होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर परिषद दानापुर** 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।

21. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का

R.D.E... OPERS PVT ... Director

स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

22. **नगर परिषद दानापुर** 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 (चूंकि समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते हैं वैसे किसी दैवी कारण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को विलम्ब दण्ड देना होगा जो जमीन मालिक के हिस्से के प्रत्येक फ्लैट का किराया के एवज में मो. 5000/- रूपया प्रति फ्लैट दिया जायेगा, जो विकासक द्वारा जमीन मालिक को भुगतान किया जायेगा।

23. इस मनोबंध की शर्तों 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।

24. डेवेलपर **नगर परिषद दानापुर** 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 एवं बिल्डींग बनाने में जमीन मालिक द्वारा दिये जाने वाले सर्विस टैक्स का भुगतान बिल्डर करेंगे।

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

26. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के

Ravi Shankar 28/8/2015

Shila Devi 26/8/15

...CO DEVELOPERS PVT LTD. Pramod Kumar Manager 26/8/15

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।

27. प्रस्तावित इमारत **नगर परिषद दानापुर** 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 हैं।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो मौजा- दानापुर शहजादपुर, सर्वे थाना- दानापुर, सम्प्रति थाना- दानापुर, जिला-पटना के थाना नं.- 21, तौजी नं.- 5399, खाता नं.- 171 (एक सौ इक्हत्तर), सर्वे प्लौट नं.- 1410 (एक हजार चार सौ दस) के अंश में स्थित एराजी- 39.33½ डिसमील है, जिसमें से 34.375 डिसमील **(11 कट्ठा)** जमीन डेवलपमेंट हेतु दिया जा रहा है। यह लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :-

चौहद्दी

उत्तर :- आशा सिन्हा जौजे स्व. अशोक कुमार सिन्हा, उदय कुमार सिन्हा वगैरह

दक्षिण :- शांति देवी वगैरह

पूरब :- गोला रोड दानापुर

पश्चिम :- स्व. राजबल्लभ सिंह वगैरह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2014 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं.- 184, जोन- 3 पर अंकित है, जिसकी वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 4,95,00,000/- (चार करोड़ पंचानवे लाख) रूपया है।

अनुसूची II

बनने वाले भवन के क्षेत्र का संक्षिप्त वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

1. ढांचा :- आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर भूकम्परोधक होगा (1:2:4) अनुपात
2. छत :- आर.सी.सी. का होगा। (1:2:4) अनुपात
3. फर्श :- भिट्रीफाईड टाईल्स orient I Bellका फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में होगा।
4. सिमेन्ट :- बिरला गोल्ड, प्रीज्म और के.सी.सी. सुपर या समकक्ष ग्रेडिंग का उपयोग होगा।
5. छड़ :- ISI मार्का का होगा।
6. प्लास्टर :- सीमेंट मोर्टोर (1:6) दिवाल में और (1:4) सिलिंग में होगा।
7. दरवाजा :- सखुआ का चौखट एवं दरवाजा का पल्ला 32 एम.एम. मोटा फैक्ट्री द्वारा निर्मत फलस डोर ISI मार्का का एवं प्राईमर और दो कोट पेन्ट के साथ होगा।
8. खिड़की :- एल्युमिनियम के फ्रेम में पुर्णतः Glazed खिड़कियाँ एवं अन्दर से लोहे का ग्रील होगा ।
9. रसोई घर :- ब्लैक ग्रेनाईट का बर्किंग प्लेटफार्म, स्टील सिन्क दिवाल में 24'' Glazed टाईल्स रहेगा, सिंक Parryware कम्पनी का होगा।
10. बाथरूम :- दिवाल में 7फीट Glazed टाईल्स तथा सतह पर भिट्रीफाईट रफ टाईल्स होगा।
11. फिटिंगस :- बाथरूम एवं रसोईघर में गर्म पानी का नल एवं साजो समान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा।
12. नल फिटिंगस:- ब्रांडेड नल Stinless steel with Brass का उपयोग होगा।
13. विद्युत वायरिंग:- कौन्सिल पी.वी.सी. कौन्डयूट वायरिंग शयन कक्ष में ए.सी. प्वाइंट, फिटिंगस ISI ब्राण्ड का मौडयुलर स्वीच एवं सभी फ्लैटों में टी.वी. का दो प्वांइट, दो टेलीफोन प्वांइट देना होगा।Havels wire के द्वारा वायरिंग होगा।
14. सिवरेज :- सिवरेज डिजाईन उपर्युक्त व्यवस्था के साथ होगा।
15. दिवाल फिनिसंग :- अन्दर से प्लास्ट एवं वाल पुट्टी तथा बाहर सें वेदर कोट पेन्ट, जो कम्पनी एशियन या बर्जर का होगा।
16. जनरेटर :- जलापूर्ती तथा कौमन क्षेत्र के साथ पूरे फ्लैटों के लिए 300 Watt सप्लाई होगा, जनरेटर Kirlosker कम्पनी का होगा

17. लिफ्ट :- उच्च कोटी का 6 व्यक्तियों का भार उठाने की क्षमता का होना चाहिए।

18. समरसेबुल पम्प:-के.एस.बी. कम्पनी का दो एच.पी. का उच्च क्षमता का होगा।

19. फायर सेफ्टी :- फायर सेफ्टी डिपार्टमेन्ट द्वारा स्वीकृत फायर रोधक यंत्र उपर्युक्त मात्रा में होगा।

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

गवाहगण:-

1. Chandan Kumar
S/o- Late Mahendra Singh
Karpura, Patna

For R. D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Pramod / Kumar
26/8/15 Managing Director

For R. D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Shiladitya
26/8/15

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2. Prabhat Kr Sinha
S/o Late Shiv Raj Sinha
Jamal Chak Road
Danapur Patna
Pin 801503

Ravi Shankar
26/8/2015

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

Jay Anand 40/2007
chamber of 26/08/2015 Advocate

मुद्रित किया:-

(संजीव कुमार)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

(डा०अनिल कुमार सिन्हा "उद्योगी")
अधिवक्ता,
"चैम्बर", समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

Endorsement of Certificate of Admissibility

...able under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ... Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...amp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 992000/-**		Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**1018525/-**

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	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	21000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0	TOTAL-	26025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 500

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - **26525**

Registering Office...
Patna

Date: 26/08/2015

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 26th August 2015 by Ravi Shankar S/O Late Pratap Sinha by profession Others. Status - Executant

Ravi Shankar 26/8/15

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:26/08/2015**

Registering Office
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Prabhat Kumar' age '30' Sex 'M', 'Shivraj Sinha', resident of 'Janakdhari Lal Road,danapur Cannt,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Office
Patna

Date : 26/08/2015

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 187 on pages on 499 -516 , for the year 2015 an... stored in CD volume No. CD-29 year 2015 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Office
Patn...

Date : 26/08/2015

Token No. : 9105 **Year : 2015** **S.No. : 8926** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 7943**

...मो. .... शब्दों में (रू. ....) मात्र !

चतुर्थ प्रति
(जमाकर्ता हेतु)

बिहार सरकार
निबंधन विभाग

गैर मानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क / निबंधन शुल्क
एंव भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1.पक्षकार का नाम पिता/पति का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है) — R D ECO DEVELOPERS PVT LTD, OFFICE AT- HOUSE OF SATYENDRA KUMAR SINGH, MAINPURA, NEAR MURTI MAKAAN, PATNA- 13

2.दस्तावेज का प्रकार — Development Agreement

3.निबंधन कार्यालय — जिला निबंधन कार्यालय, पटना

4.बैंक का नाम एवं शाखा — भारतीय स्टेट बैंक, मुख्य शाखा,पटना

5.भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण:

क्र.स.	भुगतान का मद एवं शीर्ष	रकम
(क)	स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष-0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02 - स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103- दस्तावेजों का स्टाम्प शुल्क लगाना - उप शीर्ष 0001 सकल प्राप्तिया प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030021030001**	992000
(ख)	निबंधन शुल्क-मुख्य शीर्ष - 0030- स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क उप मुख्य शीर्ष- 03 पंजीकरण शुल्क, लघु शीर्ष-104- दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क- उपशीर्ष- 0001, प्राथमिक इकाई 75 49 सकल प्राप्तिया विपत्र कोड - **R0030031040001**	20000 1000 5000 25 26025
(ग)	भूस्वामी शुल्क-मुख्य शीर्ष-0029- भू राजस्व लघु शीर्ष-800 अन्य प्राप्तिया- उपशीर्ष-0006-अन्य मद-प्राथमिक इकाई -75 49 भूमि निबंधन शुल्क से आय विपत्र कोड - **R0029008000006**	0
	भुगतान का माध्यम: नगद/ चेक*/ड्राफ्ट* कुल योग कुल राशि शब्दों में	1018025

236

187

स्थान Patna
तारीख 26/8/15

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

*चेक/ ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित पर कर दें।

*चेक/ ड्राफ्ट की राशि ... होने के पश्चात ही मान्य होगी

FOR USE OF THE BANK

उपर्युक्त कालम संख्या - 05 में दिए गये विवरण के अनुसार 1018025 ---------------------रुपये प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

जमापर्ची/Pay-in-slip नकद/अंतरण/ CASH/TRANSFER

भारतीय स्टेट बैंक
State Bank of India

Patna शाखा/Branch
दिनांक/Date 26/8/2015

खाते का प्रकार : बचत बैंक/चालू खाता/आवर्ती जमा/कैश क्रेडिट खाता/सावधि ऋण/Type of Account : SB / CA / RD / CC/ DL / TL

खाता सं० A/c. No. 110497754672

के बैंक खाते में जमा करने हेतु/For the credit of the Bank Account of ...

	राशि/Amount रु०/Rs.	पै०/P
नकद/चेकों के विवरण/पर्ची की दूसरी ओर/ Details of Cash/Cheques/Overleaf		
खाते में नकद जमा/Cah Deposit in the account	5000	
नकदी रखरखाव शुल्क/Cash Handling charges		
कुल जमा/Total Deposit		

रुपये (शब्दों में) / Rupees (In words) Five thousand ...

Code 596 Com. Code 2005964

H.NO: ...
JANAKDHARI LAL ROAD,
DANAPUR CANTT, DISTT. PATNA

म0सं0 ...,
जनकधारी लाल रोड,
दानापुर कैन्ट, जिला पटना

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
for 209-DANAPUR Constituency

209—दानापुर निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

Place : DANAPUR Date : 25.03.95
स्थान : दानापुर दिनांक : 25.03.95

This card may be used as an Identity Card under different Government Schemes.
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

BR/35/209/444052

Elector's Name	: PRABHAT KUMAR
निर्वाचक का नाम	: प्रभात कुमार
Father/Mother/Husband's Name	: SHIVRAJ SINHA
पिता/माता/पति का नाम	: शिवराज सिन्हा
Sex / लिंग	: Male / पुरूष
Age as on 1.1.1995	: 20 Years
1.1.1995 को आयु	: 20 वर्ष