Serial No. 11415 Circle:-:Purnea East 11502 Book No. :- 1 Deed No. 11186

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

55

2037/17

बिहार BIHAR

Serial No. 11415

Deed No. 11186

848586

Md. Khurshid Alax
Stamp Vender
Civil Court, Purnia
L. N.-165/78

- 6 SEP 2017

प्राधिकृत पदाधिकारी

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, पूर्णियाँ सदर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 21/09/2017 को Shankar Jha द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 987020 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 20500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन लेख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ताक्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 11186 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 178 के पृष्ठ सं0 167 से 183 तक CD 28 में आज निबंधित एवं कुल 17 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

जय कुमार
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक– 22/09/2017

लेखकारी/ग्रामीण एवं जमीन ब्योरा उपलब्ध सिलिंग बिहार सरकार, खास महल रीक सूची में नहीं है।

प्रभारी लिपिक

मुद्रांक मिलाया

प्रभारी लिपिक

स्क्रोल से मिलान किया

सही पाया

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट आज दिनांक 21-9-17 को श्री शंकर झा पिता स्व0 सत्यनारायण झा, निवासी डॉलर हाउस चौक सिपाही टोला, थाना–खजांची, जिला–पूर्णिया, राज्य–बिहार,

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

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।

मोबाईल : 9431230872

आर. डी. इको डेवलपर्स प्राईवेट लि0, निबंधित कार्यालय–H/o श्री सत्येन्द्र कुमार सिंह मैनपुरा पटना–800013 राज्य–बिहार, जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या–U45201BR2013PTC019912 द्वारा प्रबंध निदेशक 01. श्री प्रमोद कुमार, पिता का नाम–श्री सत्येन्द्र कुमार सिंह एवं निदेशक 02. श्री सुबोध कुमार सिंह, पिता का नाम–श्री सत्येन्द्र कुमार सिंह दोनों निवासी–मैनपुरा, मुर्ति मकान के सामने, थाना–पाटलीपुत्रा, जिला–पटना, राज्य–बिहार, नागरिकता–भारतीय के माध्यम से सम्पादित किया जाता है, जिन्हें आगे डेवलेपर/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।

मोबाईल : 9955513535

यह कि जमीन मालिक का जमीन मुहल्ला–लखनझड़ी, मौजा–लखनझड़ी, परगना–हवेली, थाना–सदर, जिला–पूर्णिया के थाना नं0–97, तौजी नं0–8/5, खाता नं0 203 (दो सौ तीन), सर्वे प्लॉट नं0 771/2104 (सात सौ एकहत्तर बट्टे एक्कीस सौ चार), खाता नं0 711 (सात सौ ग्यारह), सर्वे प्लॉट नं0 775/2046 (सात सौ पचहत्तर बट्टे बीस सौ छियालीस), में स्थित एराजी–71 डी0 450 वर्गकड़ी है पर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप 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–H में वर्णित सम्पत्ति जमीन मालिक की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है, जिसे जमीन मालिक ने निबंधित वसीका

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

For R. D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD
Director / Authorised Signatory

दो बिक्रय–पत्र के द्वारा दिनांक 17/12/2015 ई0 दलील नं0 14643 जिल्द नं0 166 पेज नं0 135 से 141 तक एवं दिनांक 08/01/2016 ई0 दलील नं0 262 जिल्द नं0 3 पेज नं0 550 से 555 तक दोनों वासीका का भूबाया बिनोद चौधरी पिता स्व0 सूर्य नारायण चौधरी निवासी रंगभूमि संस्कृत भवन, थाना खजांची हाट जिला पूर्णिया वाले से क्रय की है, जिसका जिला निबंधन कार्यालय पूर्णिया द्वारा हुआ है। तब से जमीन मालिक अपने क्रय की गई सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में रहते हुए अपने नाम से दाखिल खारिज कराकर जमाबन्दी संख्या–2012 वो 2809 पर सरकार को लगान भुगतान करते चले आ रहे हैं। इस तरह जमीन मालिक लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

यह कि विकासक को जमीन मालिक ने सुनसूची–I 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 को 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 बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधणों पर किया जायः–

01. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची–I की जमीन पर नगर निगम पूर्णिया, निजामत से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत सराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनायेंगे।

02. यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष डेवलेपर के बीच इस संबंध में इ स विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब डेवलपर्स ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पत्ति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन

R.D.ECO DEVELOPERS PVT.LTD
Managing Director

कार्यालय जिला निबंधक

मालिक को आश्वासन दिया तथा आश्वस्त किया है कि उक्त सम्पत्ति का उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिक को क्षति नहीं 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।

03. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध करते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

04. 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 स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

05. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि नगर निगम पूर्णिया निजामत द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माण का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा एवं भविष्य में किसी भी प्रकार का निर्माण होगा।

06. यह कि डेवलेपर 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 मार्का का लगाए जायेंगे।

07. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्त्तों और बंधणों के साथ अंकित किया गया।

08. यह कि जमीन मालिक डेवलेपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवलेपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्त्तों और बंधणों पर जो इस एकरारनामा की अनुसूची–I में वर्णित है।

09. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप और (elevation) आकृति तैयार करने जिसमें

21/9/17

For R.D.EGO DEVELOPERS PVT.LTD
Managing Director
21/9/17

न्यायालय जिला निबंधक पूर्णिया

किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए के लिये एक वास्तुकार architect की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक (fees) डेवलेपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. जो बिल्डिंग बॉयलॉज में दिये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चत करेंगे।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलेपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर निगम, पूर्णिया निजामत** 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 डेवलेपर करेंगे।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलेपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विका पूर्व कार्य यथा–नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें। वैसे विकास कार्य कीक सुविधाओं की अनुमति डेवलेपर द्वारा **नगर निगम, पूर्णिया निजामत** निजामत और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलेपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पत्ति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **2 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 महीने का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा **2 वर्ष 6 माह** कृपा काल सहित अर्थात 2 वर्ष 6 माह के पश्चात 15,00,000/– रुपया प्रति माह दण्ड के रूप में लगेगा। **नगर निगम, पूर्णिया निजामत** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जाएगी।

13. यह कि मालिक के साथ–साथ विकासक भी सहमत हैं और वचनबद्ध हैं कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम–2006 की धारा–5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को

21/9/17

R.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD
Managing Director
21/9/17

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

पालन करेंगे और, अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने–अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने–अपने हिस्से को पृथक रूप 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 बिक्रय 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 डेवलेपर 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 डेवलेपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको **50 प्रतिशत** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

नक्शा स्वीकृति के पश्चात भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा आदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में 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 आनुपातिक 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 घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवलेपर दोनों द्वारा आनुपातिक रूप से उपयोग की जाएगी।

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

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

16. यह कि डेवलेपर 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 निगम, पूर्णिया निजामत** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तों और बंधेजों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवलेपर 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 को 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 सम्पत्ति से संबंधित किसी मामले, मुकदमे में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्च पर करेंगे।

E. जैसे कहा जा चुका है कि विकासक अपने हिस्से का ही 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 शर्त्तों के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

21/9/17

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

21/9/17

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

F. उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलेपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्राप्तियाँ सदैव डेवलेपर द्वारा उक्त जमीन के केवल विकास और निर्माण के लिए उपयोग की जाएगी तथा सदैव इस शर्त्त के साथ कि डेवलेपर 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 रूप 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 डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

H. डेवलेपर 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 बिक्रय पत्र निष्पादित करें।

I. जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यदि डेवलेपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आसपास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

J. डेवलेपर 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 जैसा जरूरत हो, वैसा करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवलेपर क्षेत्र" के 50 प्रतिशत निर्माण पर होगा जिसे वे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अन्तर्गत तैयार कर इसे पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार/नगर निगम पूर्णिया/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर

For R. D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

डेवलेपर चाहें तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ–पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर निगम, पूर्णिया निजामत 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 दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर डेवलेपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर पर सूद के साथ जमीन मालिक से वूसल 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 है।

(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 बांकी नहीं 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 डेवलेपर

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

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक बचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

18. उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों (presents) के अन्तर्गत डेवलेपर 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 डेवलेपर अपना हिस्सा बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवलेपर 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 डेवलेपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलेपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेंगे।

20. डेवलेपर उक्त जमीन का उन्नयन "**आर. डी. इको डेवलपर्स प्राईवेट लि0,**" के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत का नाम "**बाबा कॉम्पलेक्स**" होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवलेपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवलेपर ही सरकार, **नगर निगम पूर्णिया निजामत** एवं अन्य अधिकारियों के प्रति इस जमीन के उन्नयन के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नुकसान हो तो इसकी क्षतिपूर्ति तथा जमीन मालिक को इससे संबंधित सभी कार्यवाही, मांग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अन्य कार्य असफलता, विलम्ब शुल्क या अनुबंध–विच्छेद के कारण (नगर निगम पूर्णिया निजामत या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की

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

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

पूर्ति करेंगे।

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवलेपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्त्तों एवं बंधेजों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं डेवलेपर अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है,डेवलेपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जायेगा।

23. **नगर निगम पूर्णिया निजामत** द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छः महीने की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलेपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं 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 विपत्ति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है, वैसी हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पूरा न करने के कारण डेवलेपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्त्तों 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।

25. डेवलेपर **नगर निगम पूर्णिया निजामत** 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 बिल्डिंग बनाने में

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

न्यायालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

जमीन मालिक द्वारा दिये जाने वाले सर्विस टैक्स का भुगतान बिल्डर करेंगे।

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

27. उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलेपर पर किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार को देय किसी नुकसान, दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलेपर 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।

28. प्रस्तावित इमारत **नगर निगम पूर्णिया निजामत** द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्प की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

29. फ्लैट के साथ उसका गैरेज एवं अन्य Aminities अनिवार्य रूप से दिया जायेगा।

30. यदि फ्लैट का बंटवारा में फ्लैट की एरिया हिस्से से अधिक या कम होती है तो सबसे पहले जमीन मालिक को अधिकार होगा कि वह बेचे या खरीदें।

यह कि लेख्य प्लॉट से संबंधित जरूरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्त्ता की हैशियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

21/9/17

For R. D. ECO DEVELOPERS PVT.LTD
Managing Director
21/9/17

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णियाँ

अनुसूची–I

वह आवासीय परती जमीन जो मुहल्ला–लखनझड़ी, मौजा–लखनझड़ी, परगना–हवेली, थाना–सदर, जिला–पूर्णिया के थाना नं0–97, तौजी नं0–8/5, खाता नं0 203 (दो सौ तीन), सर्वे प्लॉट नं0 771/2104 (सात सौ एकहत्तर बट्टे एक्कीस सौ चार), खाता नं0 711 (सात सौ ग्यारह), सर्वे प्लॉट नं0 775/2046 (सात सौ पचहत्तर बट्टे बीस सौ छियालीस), में स्थित एराजी–71 डी0 450 वर्गकड़ी है। यह लेख्य सम्पत्ति नगर निगम पूर्णिया निजामत जिला निबंधन कार्यालय पूर्णिया के क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है। नया वार्ड नं0–36, पुराना वार्ड नं0–21

चौहद्दी :

उत्तर : एन0एच0–31

दक्षिण : हरेन्द्र नाथ गुप्ता

पूरब : कृष्ण मुरारी चौधरी इत्यादि

पश्चिम : कासीम हुसैन

नोट : उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष ..... के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं0–....., जोन–..... पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो0 4,93,01,000/– (चार करोड़ तेरानवे लाख एक हजार) रुपया है। जो प्रधान सड़क व्यवसायिक श्रेणी में है।

कार्यालय जिला निबंधक पूर्णिया

For R.D.ECO DEVELOPERS PVT. LTD.

Managing Director

21/9/17

Specification

1. **Foundation & Structure :** RCC Group Pile & Frame structure as per Structural design.
2. **Brick Work :** First class work 5" thick wall in cement as per details of construction requirement and layout plan.
3. **Roof :** As per specification & Structural design.
4. **Walls :** All internal walls will be POP Coat finish except toilet, balcony & all external walls shall we painted with all show com/distemper over a coat of cement primer all of standard quality.
5. **Flooring :** Marble/Tiles.
6. **Kitchen :** Kitchen flooring spatak tiles & platform Green marbal & sink stainless steel sea & wall tiles 2 feet above platform with maxi maculae point 15 amp.

7. **Bathroom :** All toilet flooring spatak tiles & Wall tiles finished high 7 feet one commode/orison pan with cistern and one hasike on and hot, and cold water pipe in the bathing area all sanitary ware will he coloured glazed vitreous sanitary wear and cisent will be a acrylic/fiber glass in white colour.
8. **Electric Connection :** Extra cost of per requirement at the time of possession in individual all other name.
9. Doors : Chowkhat Sall wooden/dully painted with primer and 2 coats of synthetic enamels & polls flush door with necessary handle drop and magic eye (mam door)
10. Window : Fully, Glazed steel windows with gril and glass.
11. Water Supply : One submersible pump operated and Generators 24 Hour's water supply from above all to over head water tank.
12. One lift in each block as a work of 24 hours extra cost as per Requirement.
13. Electrical : Adequate lighting for the whole building premises with generator backup.
14. Common Area :
15. Terrace : Terrace will be Heat and water proofed.
16. Intercom : EPBEX Point will be in the drawing room.
17. Generators Back-up : 300 Watts will be provided in each flat.
18. Parking : Parking area flooring will be of plain cement and concrete and extra cost as per requirement in each flat.
19. Lite generators set transformer LIFT and parking shall be provide extra cost as per requirement in each.

21/9/17

For R.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.

Managing Director 21/9/17

कार्यालय जिला निबंधक

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. धनिक साल मंडल
पिता - रामाधार सिंह
ग्रा० + प्रो० - साला भदसाप
आ० दुल्हिन बाजार
जी० - पटना
21/9/17

2. हरिनारायण उपाध्याय
ब्रम्हदेव उपाध्याय
ग्रामपो० महिला
थाना - इटाढी
जिला - बक्शर
पहचानकर्ता
Sanjay Kumar
S/o Sri Bani lal Sharma
at Sipahi tola
Punnaga
21/9/17

21/9/17

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर :

For R.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Pramod Kumar 21/9/17
Managing Director
21/9/17 Sub-dt Kamal Singh
22/9/2017

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर :

जमीन मालिक के निदेश एवं विकासक की सहमति पर प्रारूप तैयार किया।

कार्यालय जिला निबंधक

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. 987020/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 1002520/-

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		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Registering Officer
Purnea Sadar

Date: 21/09/2017

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Purnea Sadar on Thursday, 21st September 2017 by Shankar Jha Satyanarayan Jha by profession Business. Status - Executant

21/9/17

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:21/09/2017

Registering Officer
Purnea Sadar

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Sanjay Kumar ' age '38' Sex 'M', 'Bani Lal Sharma', resident of 'At-Sipah Tola Madhubai Ps-Sadar Dist-Purnea '.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Purnea Sadar

Date : 21/09/2017

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Purnea Sadar in Book No. 1 Volume No. 178 on page no. 167 to 183 for the year 2017 and stored in CD Volume No. 28 , year 2017. The document no. is printed on the front Page of the document.

बिहार सरकार

Token No. : 11764 Year : 2017 S.No. 11815 SCORE Ver.4.1 Deed No. :d No.

Registering Officer
Purnea Sadar

Date : 22/09/2017

DEED NO: 11186

Scanned by me

D. Op.