Serial No. 10562 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 10305

Serial No. 10562 Deed No. 10305

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

This document was presented for registration on **26/07/2019** by **Poonam Mishra**
A stamp duty of Rs. **45350**/- and other fees of Rs. **20500**/- 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. **10305** in Book No. **1**, Volume No. **208** on pages from **487** to **501** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **32** / Year **2019**

Signature with Date
(Aparna Shiva)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 26/07/2019 Token No: 11089 /2019

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 25.07.2019 को

श्रीमती पूनम मिश्रा, पति का नाम श्री विजय शंकर मिश्रा, निवासी ग्राम वो पोस्ट- चन्द्रपुरा, थाना- ब्रहमपुर, जिला-बक्सर, हाल निवासी- आदर्श विहार मधुवन कॉलोनी, राज निवास रूकनपुरा बेली रोड, थाना-रूपसपुर, जिला-पटना राज्य-बिहार, नागरिकता- भारतीय, जिन्हे 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 : 9304777591

For R.D ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director
25.07.2019

For ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

पूनम मिश्रा
25/07/2019

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 11089 Reg. Year 2019 Serial Number 10562 Deed Number 10

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Pramod Kumar (M.Dir.)						
Rep.							
Presented By	Poonam Mishra						
Sig.	पूनम मिश्रा 26/7/2019						
Executant	Poonam Mishra	× Photo	× Thumb	× Index	× Middle	× Ring	× Little
Sig.	पूनम मिश्रा 26/7/2019						
Identified By	Vijay Shankar Mishra						
Sig.	विजय शंकर मिश्रा 26/7/2019						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd Biometric Captured By 2802sop01



पूनम मिश्रा
25/7/2019

For A.S. GEO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

7/26

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 श्री प्रमोद कुमार, पिता का नाम श्री सत्येन्द्र कुमार सिंह, निवासी- मैनपुरा, मुर्ति मकान के सामने, थाना- पाटलीपुत्रा, जिला- पटना, राज्य- 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 है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ।

मोबाईल : 9955513535

यह कि जमीन मालिक का जमीन मुहल्ला- इण्डियन बैंक कॉलोनी, मौजा- दानापुर शहजादपुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं.-21 (इक्कीस), तौजी नं0- 5400, खाता नं0-283 (दो सौ तेरासी), प्लौट नं0- 1666 (एक हजार छह सौ छियासठ) में एराजी- 01 कट्ठा (एक कट्ठा) यानि 3.125 डिसमील जमीन 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 स्वयं अर्जित सम्पति है, जिसे जमीन मालिक ने निबंधित वसीका द्वारा श्रीमती नीलम सिंह पति का नाम श्री अजय कुमार निवासी-शेरभुक्का, पोस्ट-कमला गोपालपुर, थाना- मनेर, जिला-पटना हाल निवासी- ब्रहमस्थान गली नं.-02, शेखपुरा, पोस्ट- बी0भी0 कॉलेज, थाना-शास्त्रीनगर, जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-01, जिल्द संख्या-240, पृष्ट संख्या-307 से 316 तक पर अंकित कर वसीका संख्या-11997/2015 द्वारा दिनांक 28.11.2015 को हुआ है। क्रय की तिथि से जमीन मालिक लेख्य सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए बिहार सरकार के अंचलाधिकारी दानापुर के माध्यम से जमाबंदी संख्या-17442/1, भाग वर्तमान-33, पृष्ट संख्या-11016 पर लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह जमीन मालिक लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

पुराना सिग्नेचर 25/07/2016

For R.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.

Managing Director

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 शर्तों 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत** 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 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 एकसरनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर वचनबद्ध 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 नगर परिषद दानापुर निजामत द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माण के तीन हिस्से में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 50 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में 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।

FOR M/S R.D. EGO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

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 बन्धेणों के साथ अंकित किया गया।

8. यह कि जमीन मालिक डेवेलपर को यह स्वीकृत करते हैं और डेवेलपर जमीन मालिक से उक्त जमीन को उन्नत करने का अधिकार स्वीकार करते हैं उन शर्तो और बन्धेणों 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 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 जो बिल्डिंग बॉयलॉज में दिये गये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् **नगर परिषद दानापुर निजामत** को भेजी जाएगी जो बिल्डींग बॉयलॉज में दिये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चित करेंगे।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवेलपर उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान **नगर परिषद दानापुर 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 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 **नगर परिषद दानापुर निजामत** 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 06 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 परिषद दानापुर निजामत** द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से होनी जाएगी।

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

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

13. यह कि मालिक के साथ-साथ विकासक भी 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 स्थिति 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 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 निजामत** और/अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तों और

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

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. 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 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 सुपुर्तगी 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 नही कर दिया जाता है।

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

25/07/2019

For M/S ECO DEVELOPERS PVT. LTD.

Managing Director

For M/S ECO DEVELOPERS PVT. LTD.

Managing Director

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 बनाकर करेंगे और उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें "डेवेलपर क्षेत्र" के 50 प्रतिशत निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे 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 नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कराने के लिए आवेदन तथा बचनबद्धताओं को अगर डेवेलपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं, विशिष्टियों, घोषणाओं, शपथ-पत्रों और अन्य कानूनी अथवा statutory कागजातों को नगर परिषद दानापुर निजामत अन्य अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

17. 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 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 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।

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

(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 बचनबद्ध 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।

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 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।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तों के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्प्लेक्स 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 "....." होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा तथा केवल डेवेलपर ही सरकार, **नगर परिषद दानापुर निजामत** 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 शुल्क या अनुबंध-विच्छेद के कारण (नगर निगम/नगर परिषद दानापुर निजामत या अन्य प्राधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति करेंगे।

25/07/2019

For R.D. DEVELOPERS PVT. LTD.

Managing Director

For R.D. DEVELOPERS PVT. LTD.

Managing Director

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों 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 डेवलपर 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, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. **नगर परिषद दानापुर निजामत** द्वारा इमारत को 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 हालत में पूर्वोक्त निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत इमारत को पुरा न करने के कारण डेवेलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. 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।

25. डेवेलपर **नगर परिषद दानापुर निजामत** के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानुनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे

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 परिषद दानापुर निजामत** की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।

27. 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।

25/07/2017

FOR R.D.EDO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

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

यह की लेख्य प्लौट से संबंधित जरुरी कार्यों के लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है क्योंकि अपने परिवार में कर्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

अनुसूची-I

वह आवासीय परती जमीन जो महल्ला- इण्डियन बैंक कॉलोनी, मौजा- दानापुर शहजादपुर, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं.-21 (इक्कीस), तौजी नं0- 5400, खाता नं0-283 (दो सौ तेरासी), प्लौट नं0- 1666 (एक हजार छह सौ छियासठ) में एराजी- 01 कट्ठा (एक कट्ठा) यानि 3.125 डिसमील के समतुल्य है। यह लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर निजामत एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है :-

चौहद्दी

उत्तर	:-	पार्ट प्लौट नं.-1666
दक्षिण	:-	पार्ट प्लौट नं.-1666 श्रीमती ललिता देवी
पूरब	:-	पार्ट प्लौट नं.-1666
पश्चिम	:-	12 फीट चौड़ा रास्ता

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्युनतम दर पंजी के **कोड नं.-089, जोन-02** पर अंकित है जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य **मो. 22,66,000/- (बाईस लाख छियासठ हजार)** रूपया है।

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.

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

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

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 be 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 (main 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. Left : 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. Extrafitting :- Lite generators set. transformer LIFT and parking shall be provide extra cost as per requirement in each.

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

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

गवाहगण:-

1. पुत्र श्री [illegible]
पिता - स्व० श्री रामदेव मिश्रा
3/122 विहार कॉलोनी
गली रोड नं० 4, पटना -14
25/7/2019

पुनम मिश्रा 25/07/2019
प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

For M.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director
25.07.2019

Aditya Ranjan
2. ADITYA RANJAN
S/o Mr. Vijay Shankar Mishra
Adarsh Vihar Madhuban Colony, Rokanpura, Patna -14

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

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

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

मुद्रित किया:-
(रामनगीना सिंह)
उद्योगीजी का चैम्बर
समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

check list मिलाया औरसही पाया।
पुनम मिश्रा

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

Endorsement of Certificate of Admissibility

Rule 5 duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ... 1899, Schedule 1 or 1-A, No '05' Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

... duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 45350/-	Amt Paid By N.I Stamp Paper	Rs. 0/-
Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt paid through Bank Challan	Rs. 65850/-

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	Ne	0
B	0	H1a	0	J2	0	L	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
Danapur

Date: 26/07/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 26th July 2019 by Poonam Mishra W/O Vijay Shankar Mishra by profession Others Status Executant

पूनम मिश्रा
26/7/2019

Registering Officer
Danapur

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:26/07/2019**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by these Executants and Identified by the person (Identified by 'Vijay Shankar Mishra' age 45 Sex M, S/O Ramdev Mishra, resident of 'Adarsh Madhuban Colony, Rukenpura, Patna'), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 26/07/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No 208 on pages on 487 501, for the year 2019 and stored in CD volume No CD 32 year 2019 The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 26/07/2019

Token No : 11089 Year : 2019 S.No. : 10562 SCORE Ver.4.1 Deed No : 10305

7/26/20

Managing Director



For, U.S.O DEVELOPERS PVT. LTD.

Managing Director

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR04574949084793R
Certificate Issued Date	:	25-Jul-2019 12:16 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ branch01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL01051135843609931R
Purchased by	:	R D ECO DEVELOPERS PVT LTD
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	R D ECO DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	R D ECO DEVELOPERS PVT LTD
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	45,350(Forty Five Thousand Three Hundred And Fifty 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.)	:	65,850 (Sixty Five Thousand Eight Hundred And Fifty only)

28-0220150726042-
1102494

For R D ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

Do not write or type below this line

0008290416

Statutory Alert
1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as

Sl. No. 10487 Circle:-Danapur

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

ONE HUNDRED RUPEES

रु. 100

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR

क्रमांक 11077 तिथि 18.8.2018 100 सेट सं 1/1+1

Deed No. 9333 / 95888

क्रेता का नाम व पता

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **18/08/2018** by **Sunil Singh**

A Stamp Duty of Rs. **1070800**/- and other Fees of Rs. **46525**/- 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. **9333** in Book No. **1**, Volume No. **245** on pages from **270** to **285** and has been preserved in total **16** pages in C.D. No. **38** / Year **2018**

Signature with Date

(**Satya Narayan Choudhary**)

Registering Officer, **Patna**

Date: 18/08/2018

Token No: 10679 /2018

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

For R.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.

Director

For R.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.

Managing Director

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

बिहार BIHAR

AB 826

मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेंन्ट आज दिनांक ...18.08.2018 को

1. लेख्यकारी का नाम एवं पता :--

(1) सुनिल सिंह, (2) मनोज सिंह, दोनो के पिता का नाम स्व0 भगवान सिंह, (3) श्री जानो सिंह पिता का नाम स्व0 रामस्वरुप सिंह, (4) श्री मुन्ना सिंह, (5) श्री पिंकु सिंह, (6) गुड्डु कुमार, तीनों के पिता का नाम श्री जानो सिंह, (7) श्री महेन्द्र सिंह, पिता का नाम स्व0 रामस्वरुप सिंह, (8) श्री अरुण सिंह, (9) श्री निरंजन सिंह वगैरह पिता का नाम श्री महेन्द्र सिंह, सभी निवासी– दानापुर गाभतेल, गॉधी नगर, पोस्ट– दीघा, थाना– दानापुर, जिला– पटना,– 800012 राज्य– बिहार, नागरिकता– भारतीय, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (इसमें इनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्व उत्तराधिकारी को शामिल करेगें) जिन्हे इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है।

2. लेख्यधारी का नाम एवं पता :–

आर0 डी0 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।

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

जिसका निबंधन संख्या –U45201BR2013PTC019962 द्वारा निदेशक (1) श्री प्रमोद कुमार पिता का नाम सत्येन्द्र कुमार सिंह एवं (2) 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 जिन्हे आगे डेवलेपर/ भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/ विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधिक किया गया है, जिसमे उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है के बीच सम्पादित हुआ । मोबाईल नं0– 9955513535

3. लेख्य प्रकार :–

डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट जिसका सरकारी मूल्य– 5,34,38,000/– रूपया (पाँच करोड चौंतीस लाख अड़तीस हजार) रूपये है वर्ष 2016–17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं0– 091, जोन–3 पर अंकित है।

4. समय अवधि :–

भवन निर्माण की समय सीमा 4 (चार) वर्ष एवं 6 (छः) महीने की अतिरिक्त कार्य विस्तार अवधि । समय सीमा डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निबंधन की तिथि से मानी जायेगी।

5. अनुबंध हिस्सा :–

विकसित भू–खण्ड एवं नव निर्मित बहु मंजिला भवन (नक्शा द्वारा पारित) में से 50 (पचास) प्रतिशत लेख्यकारीगण का सम्मिलित हिस्सा होगा एवं 50 (पचास) प्रतिशत लेख्यधारी (विकासक) का होगा।

6. विकास हेतु प्रदत भूखण्ड का विवरण :–

उक्त भूमि का क्षेत्रफल 18 कट्ठा यानी 24500.25 (चौबीस हजार पाँच सौ दसमलव पचीस) वर्ग फीट एरिया प्लौट के दक्षिणी भाग जो महल्ला– सर्वोदय नगर, बाजार समिति से दक्षिण, रेलवे कॉलोनी के नजदीक, मौजा शहजादपुर दानापुर, सर्वे थाना दानापुर, थाना नं0– 21 वर्तमान थाना रूपसपुर, खाता नं0– 233, (दो सौ तेरासी) प्लौट नं0 1666 (एक हजार छः सौ छियासठ) तौजी नं0– 5400 (पाँच हजार चार सौ) जिला–पटना राज्य (बिहार) में स्थित है।
जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है :–
उत्तर :– 30 फीट चौड़ी सहायक सड़क, नीज (पार्ट) प्लौट में
दक्षिण :– इंडियन बैंक स्टाफ कॉलोनी
पूरब :– इंडियन बैंक स्टाफ कॉलोनी
पश्चिम :– 12 फीट चौड़ा सहायक रास्ता।

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

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

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालिकगण (लेख्यकारीगण) की मौरूसी वो खानदानी सम्पति है जो सर्वे खतियान में रामेश्वर महतो वल्द हीरानन महतो के नाम दर्ज है खतियानी रैयत रामेश्वर महतो अपने पीछे एक मात्र पुत्र रामस्वरूप सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये । राम स्वरूप सिंह अपनी पत्नी श्यामपति देवी के साथ पूर्ण स्वामित्व के साथ दखल कब्जा में रहते हुए अपने पीछे तीन पुत्र यथा भगवान सिंह, महेन्द्र सिंह एवं जानों सिंह और अपनी पत्नी श्यामपति देवी को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। इसलिए जमिन्दारी उन्मुलन के बाद बिहार सरकार के राजस्व (भुमि लगान) में श्यामपति देवी का नाम कायम हुआ जो आजीवन रहा। एवं श्यामपति देवी एवं उनके पुत्र भगवान सिंह के स्वर्गवाश के बाद उनके वारिशान महेन्द्र सिंह, जानों सिंह एवं सुनील सिंह, मनोज सिंह दोनों पिता स्व0 भगवान सिंह के बीच अन्य सम्पति के साथ उक्त प्लौट का भी बराबर– बराबर तीन भाग में बंटवारा हुआ एवं वाद संख्या– 183/7 वर्ष 2009–10 द्वारा दाखिल खारिज कराकर अपने– अपने नाम से बिहार सरकार को जमीन का लगान दे रहे है जिसका जमाबन्दी नं0– 14979 जानो सिंह एवं पुत्रगण, महेन्द्र सिंह एव पुत्रगण का जमाबन्दी नं0– 14980 एवं सुनील सिंह, मनोज सिंह दोनों के पिता स्व0 भगवान सिंह का जमाबन्दी नं0– 14981 है। जिसके अनुसार इस विलेख में वर्णित सम्पति जमीन मालिक (1) जानो सिंह 6 कट्ठा यानि 8166.75 (आठ हजार एक सौ छियासठ दशमलव पचहतर) वर्गफीट जमाबन्दी संख्या– 14979 (2) महेन्द्र सिंह 6 कट्ठा यानि – 8166.75 (आठ हजार एक सौ छियासठ दशमलव पचहतर) वर्गफीट जमाबन्दी संख्या 14980 एवं (3) सुनील सिंह, मनोज सिंह दोनों पिता स्व0 भगवान सिंह 6 कट्ठा यानि – 8166.75 (आठ हजार एक सौ छियासठ दशमलव पचहतर) वर्गफीट जमाबंदी संख्या– 14981 से जमीन उक्त प्लौट की दक्षिणी भाग में बहुमंजिला ईमारत बनाने के लिए विकासक से एग्रीमेंन्ट किये। एवं मुख्य सड़क से विकासक को एग्रीमेंन्ट किये हुये जमीन तक 30 (तीस) फीट चौड़ी सहायक सड़क अपने नीज (प्लौट के) उतरी भाग में बीच से छोड़ेगे। जिसपर जमीन मालिकगण पूर्ण स्वामित्व के साथ शांतिपूर्णक दखल कब्जा रहते चले आ रहे है एवं बिहार सरकार को भूमि का लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहे है। इस तरह जगीन मालिकगण लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम है।

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

For [illegible] DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

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 जाये :–

1. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया कि अनुसूची– I की जमीन पर नगर परिषद् दानापुर निजामत से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहु मंजिला इमारत बनाएगे।
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 रूप 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 पहुँचायेगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के झुठा दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेगें।
3. यह कि उभय पक्ष सहमत हुए कि द्वितीय पक्ष के डेवलपर बचनबद्व करते है कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगें।
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 स्वामियों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।
5. यह कि लेख्यकारी बहैसियत मालिक अपने भूखण्ड को विकसित करने हेतु प्रस्ताव दिए जिसे लेख्यधारी अपने सहमति देकर लेख्यकारी को जमीन के बदले में, निर्मित इमारत में जमीन मालिक का 50 प्रतिशत हिस्सा पर निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा एवं भविष्य में किसी भी प्रकार का निर्माण होगा। एवं 50 (पचास) प्रतिशत विकासक 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 जायेगें।
7. यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवेलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तो और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।

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।

18/8/18 18/8/18

Managing Director

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवेलपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरूप 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 वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवेलपर उक्त जमीन का उन्नयन कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर जो बिल्डिंग बॉयलॉज में दिये गये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चित करेंगे, और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृति प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत को भेजी जाएगी जो बिल्डिंग बॉयलॉज में दिये निर्देश के अनुरूप सुनिश्चित करेगें।

10. यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि जमीन से संबंधित सभी कागजात का फोटो कॉपी डेवलपर को भवन निर्माण के एग्रीमेंन्ट निबंधन करने से पूर्व सुपुर्द करेगें।

11. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवेलपर को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगारों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिनन विकास–पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सके। वैसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवेलपर द्वारा नगर परिषद दानापुर निजामत और अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जाएगी। एवं सबका परिश्रमिक (Fees) डेवलेपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा।

12. यह कि प्राकृतिक विपदा या कोई अन्य समस्या (जैसे चुनाव कार्य, भवन निर्माण सामग्री की अनुपलब्धता आदि) कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कोर्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 4 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छह महीने का कृपा काल होगा। यह कि समय सीमा एग्रीमेंन्ट निबंधन की तिथि से मानी जाएगी। इसके बाद भी निश्चित समय अवधि पर कार्य पुरा नही होने पर विलम्ब शुल्क रूपया 2,00,000/– (दो लाख रु0) वार्षिक हर्जाना विकाशक द्वारा जमीन मालिकगण को देना होगा।

13. यह कि जमीन मालिक के साथ– साथ विकासक भी सहमत है और वचनबद्व है कि वे बिहार अपार्टमेंन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों को पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू–स्वामी अपने– अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होगें तथा वे अपने– अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/ अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय

Managing Director

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 नही रहेगा।

14. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवेलपर बिकी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 50 (पचास) प्रतिशत सुपुर्द कर देगें। (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होगें जो डेवेलपर या उनके नामित को आनुपातिक रूप से उनको 50 प्रतिशत हिस्सा के भागीदार होगें, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरूरतों 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 स्थिति में निर्माण कार्य विकाशक द्वारा पूर्ण करने पर उपुर्यक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए जमीन मालिक भी 50 (पचास) प्रतिशत का हकदार होंगे।

15. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर प्रस्तावित भवन/इमारत का नक्शा नगर परिषद दानापुर निजामत से पारित होने के बाद जमीन मालिक एवं विकासक का अपने अपने हिस्सा का एक पूरक एकरारनामा तैयार किया जायेगा। यह दोनों पक्षों में करार हो चुकी है। जिसमें जमीन मालिक का 50 प्रतिशत का अधिकार होगा। फ्लैटों में "जमीन मालिक का क्षेत्र" का निर्धारित 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 रूप से उपयोग की जाएगी। यह कि लेख्यकारीगण भवन निर्माण के दौरान अपने हिस्से के 50 (पचास) प्रतिशत अंश में से किसी भी व्यक्ति विशेष तथा मेम्बर्स के द्वारा अपने हिस्से का फ्लैट, कार पार्किंग बेच सकते है। इसमें डेवलपर को किसी प्रकार की कोई आपत्ति नही है और न होगी।

16. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान पर अन्यान्य tenements के द्वारा जो नगर परिषद दानापुर निजामत और/ अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधेजो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक, डेवेलपर को जरूरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते है जिसमें खास बाते निम्नवत है-

Managing Director

A. उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से 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, इजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

C. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, 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 प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से किसी भी 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 कि विकासक अपने हिस्से का ही उक्त जमीन पर भवन बनाना और उनकी बिक्री / lease पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं lease लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरूप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रूप से एक या अन्य प्रस्तावित सहकारी समितियों को देना।

F. उपर्युक्त कथानानुसार 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 प्राप्तियॉ 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 रूप 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 होगा।

H. डेवेलपर एवं जमीन मालिक को यह अधिकार होगा कि वे अपने अपने 50 (पचास) 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 उनके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी।

J. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे उक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक अथवा अनेक भवन, फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenements इमारत के नक्शे के अनुसार बनाकर करेंगे और उन्हे बेचेगें, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हे, "डेवेलपर क्षेत्र" के 50 (पचास) प्रतिशत निर्माण पर होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचे और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenements पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें।

K. यह की विकासक अपने खर्च पर इस भू–भाग पर निर्मित होने वाले इमारत का नक्शा किसी समर्थ आर्किटेक्ट से बनवाकर अपने हस्ताक्षर से पी0 एम0 सी0/दानापुर नगर परिषद में समर्पित करेगें। और उसपर उनका सैंक्सन (Sanction) प्राप्त कर इमारत उस नक्शे के मुताबिक बनायेगें।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है :–

(i) यह कि जमीन मालिक उपरोक्त वर्णित भू–भाग पर ऋण नहीं लिये है न ही विक्रय, बदलैन, पट्टा ट्रस्ट, संस्थान, अनुमति, किरायेदारी न खुद किये है और न ही उनके उतराधिकारियों के द्वारा किया गया है।

(ii) 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 जमीन मालिक से वसूल करने का अधिकार होगा।

(iii) कि जमीन मालिकगण के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नही है और जमीन मालिक किसी बेनाम जमीन मालिक के बेनामीदार नही है।

(iv) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित 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।

(v) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के उन्नयन के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद बचनबद्व है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरूद्व कोई काम या कारवाई नहीं करेगे।

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

18/8/18

18/8/18

(vi) कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निपटान 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 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 जांचे करने का अधिकार होगा। विकासकर्ता उपरोक्त जमीन पर इमारत का निर्माण अपने खर्च से करेगें।

19. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित अपने क्षेत्र का 50 (पचास) प्रतिशत बिकी योग्य हिस्से को डेवेलपर उनके नामित के पक्ष में उक्त ढ़ंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएंगे एवं सम्पूर्ण खर्च का वहन करेगे।

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

21. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो 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 है डेवलपर अपना हिस्सा बिकी के निमित इकरारनामा इत्यादि निष्पादित करेंगे।

22. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी कानूनी खर्च जिसमें डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

23. नगर परिषद दानापुर निजामत द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृति से छ. महीनें की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर

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

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

डेवेलपर इमारत के निर्माण मे असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में (चूंकि समय सीमा पर मनोबंध का प्रमुख अंग है) असमर्थ रहते है वैसे किसी प्राकृतिक विपति या कोई अन्य समस्या (जैसे चुनाव कार्य, भवन निर्माण सामग्री की अनुपलब्धता आदि) 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 आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

24. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिकी 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 बराबर– बराबर अधिकार होगा।
25. डेवेलपर नगर परिषद् दानापुर 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 हुए क्षति को पुरा करेगें। एवं बिल्डींग बनाने में दिये जाने वाले सर्विस टैक्स का भुगतान बिल्डर करेंगे।
26. 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 परिषद् दानापुर निजामत की स्वीकृत योजना के अनुसार शामिल होगा।
27. 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 दूर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाब देह नहीं होगे।
28. प्रस्तावित इमारत नगर परिषद् दानापुर निजामत द्वारा स्वीकृत हो रहे वास्तुशिल्य की विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी।

अनुसूची – I

यह आवासीय परती जमीन जो महल्ला– सर्वोदय नगर, बाजार समिति से दक्षिण, रेलवे कॉलोनी के नजदीक, मौजा शहजादपुर दानापुर, वर्तमान थाना– रूपसपुर, सर्वे थाना दानापुर, थाना नं0– 21, परगना– फुलवारी जिला पटना, राज्य बिहार में स्थित है जिसका खाता नं0– 283 (दो सौ तेरासी), सर्वे

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

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

प्लौट नं0– 1666 (एक हजार छह सौ छियासठ) तौजी नं0– 5400 (पॉच हजार चार सौ) है। यह लेख्य सम्पति नगर परिषद् दानापुर निजामत एवं अवर निबंधन कार्यालय, दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय, पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है :–

चौहद्दी

उत्तर :– 30 फीट चौड़ी सहायक सड़क, नीज (पार्ट) प्लौट में
दक्षिण :– इंडियन बैंक स्टाफ कॉलोनी
पूरब :– इंडियन बैंक स्टाफ कॉलोनी
पश्चिम :– 12 फीट चौड़ा सहायक रास्ता।

Specification

1.	Foundation & Structure :-	RCC Group Pile & Frame structure as per Structural design.
2.	Brick Wor :-	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 POP Coat finish & all external walls shall be painted with all show com/distermper over a coat of cement primer all of standard quality
5.	Flooring :-	Marble/ Tiles Branded
6.	Kitchen :-	Kitchen flooring spatak tiles & Platform Greep marbal & sink stainless steel sea & wall tiles 2 feet above platform with masi 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 be colured glazed vitreous sanitary wear and cisent will be a acrylic/ fiber glass in white colour.
8.	Electric Connection:-	Concealed braned Electrical Copper Wiring of ISI Mark – A.C Points in each bedroom
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 girl and glass.
11.	Water, Supply :-	Two submersible pump operated and Ganerators 24 Hour's water supply from above all to over bead water tank.
12.	Left :-	Two lift in each block as a work of 24 hours Oscar/ Eltech
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:	300Watts be provided in each flat (Mahindra/ Kirloshker/Ashok Layland Or I.S.I Mark
18.	Parking :	Parking area flooring will be of plain cement And concrete with heavy duty tiles/
19	Extrafitting :-	Lite generators set, transformer LIFT and parking shall be provide extra cost as per requirement in each
20.	C.C.T.V Camera + (Plus) Wifi Facility	

For R.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD. Director 18/8/18

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

For R.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD. Director 18/8/18

18.8.2018

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

गवाहगण :–

1. Upendra Kumar
S/o Late Sakhdeo Singh
Chitrakute Nagar
Kot No - 06
Digha Patna-12
18-08-2018

2. Upendra Singh
S/O Sarabanand Singh
Gandhi Nagar Gavatal
Danapur Patna
Pincode - 800012
18/8/2018

1.
2. 18/8/18
3.
4. 18/8/18
5.
6. 18/8/18
7. 18/8/18
8. 18/8/18
9. 18.8.2018

प्रथम पक्ष भू–स्वामी (लेख्यकारी) का हस्ताक्षर

For R.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Director
18/8/18

For R.D. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director
18/8/18

द्वितीय पक्ष विकासक (लेख्यधारी) का हस्ताक्षर

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. 1070800/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 1116325/-

FEE PAID

Registration Fee

A1	40000	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	1000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		46025

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 46525

Registering Officer
Patna

Date: 18/08/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Saturday, 18th August 2018 by Sunil Singh Late Bhagwan Singh by profession Others. Status - Executant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:18/08/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Upendra Kumar' age '42' Sex 'M', 'Late Sukhdeo Singh', resident of 'Chitrakut Nagar,road No-6,guldak Mandir,takia Par,digha,patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 18/08/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 245 on pages on 270 -285, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-38 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Patna

Date : 18/08/2018

Token No. : 10679 Year : 2018 S.No. : 10487) SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 9333

For K. K. EGG DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

बिहार सरकार

Help

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN *	BHR201808085831M VIEW
DSRO CODE	2800
Party Name	R D Eco Developers Pvt Ltd
Stamp Duty-(R0030021030001)	557912
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	0
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	0
Challan Total Amount	557912
Status	Success
Payment Date	2018-08-17 11:32:39.0
CIN	null

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

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

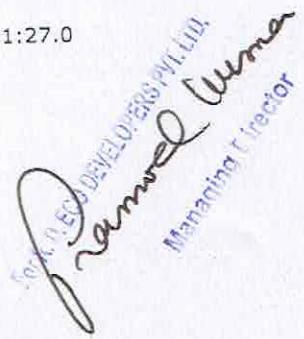
copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

बिहार सरकार

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	BHR201808085834M VIEW
DSRO CODE	2800
Party Name	R D Eco Developers Pvt Ltd
Stamp Duty-(R0030021030001)	511888
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	46025
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	0
Challan Total Amount	557913
Status	**Success**
Payment Date	2018-08-17 12:01:27.0
CIN	null



Powered by IL&FS Technologies Ltd.

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

भारत सरकार
Government of India



उपेन्द्र कुमार
Upendra Kumar
जन्म तिथि / DOB : 01/03/1977
पुरुष / Male

4590 3254 7444

- आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
S/O: स्व सुखदेव सिंह, चित्रकूट नगर रोड न-06, गुलशाक मंदिर तकिया पर, दीघा, दीघा दिअर, पटना, दीघा, बिहार, 800012

Address:
S/O: Late Sukhdeo Singh, CHITRKUT NAGAR ROAD NO-06, GULDAK MANDIR TAKIYA PAR, DIGHA, Digha Diara, Patna, Digha, Bihar, 800012

4590 3254 7444

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

Upendra Kumar
18/3/18

For M/S EGI DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



सुनील कुमार सिंह
Sunil Kumar Singh
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1970
पुरुष / Male

5201 2882 0146

— आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
S/O भगवान सिंह, ४४, गांधी नगर, कुमियान गली, माश्तल, दानापुर, दीघा, पटना, बिहार, 800012

Address:
S/O Bhagwan Singh, 44, Gandhi Nagar, Kumiyan Gali, Mashtal, Danapur, Digha, Patna, Bihar, 800012

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

सुनील कुमार सिंह
Sunil Kumar Singh
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1970
पुरुष / Male

5201 2882 0146

— आम आदमी का अधिकार

सुनील सिंह
18/08/2018

For M/S. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

भारत सरकार

Government of India

आपका क्रमांक / Your [illegible] No.:

8603 8958 9770

आधार — आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

जन्म तिथि
Manoj Singh
[illegible]
पुरुष / Male



8603 8958 9770

आधार — आम आदमी का अधिकार

मनोज सिंह
18/08/2018

ARKAY ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

भारत सरकार

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India
Government of India

नामांकन क्रम / Enrollment No 1001/25007/07781

To,
जानो सिंह
Jano Singh
S/O Ramswaroop Singh
44
Gandhi Nagar
Kurmiyan Gali Gabhtal
Danapur
Digha Patna
Bihar 800012

30/12/2011

Ref: 649 / 16C / 350269 / 350486 / P

UE190030672IN

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

6437 9215 6883

आधार – आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



जानो सिंह
Jano Singh
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1959
पुरुष / Male

6437 9215 6883

आधार – आम आदमी का अधिकार



जानो सिंह
(जानो हस्ताक्षर का अंगूठा)
18/9/18

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

भारत सरकार

आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण

भारत सरकार

Unique Identification Authority of India
Government of India

नामांकन क्रम / Enrollment No 1001/25007/07783

To,
पिंकू कुमार
Pinku Kumar
S/O Jano Singh
76
Gandhi Nagar
Kurmiyan Gali Gabhtal
Danapur
Digha Patna
Bihar 800012

30/12/2011

Ref: 649 / 16C / 350165 / 350486 / P

UE190029630IN

आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

8674 0633 2065

आधार – आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



पिंकू कुमार
Pinku Kumar
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1987
पुरुष / Male

8674 0633 2065

आधार – आम आदमी का अधिकार

For [illegible] DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

पिन्कू कुमार सिंह
18/8/2018

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



Upendra Singh
DOB: 17/01/1976
Male / MALE

3119 9579 3144

Aadhaar-Aam Aadmi ka Adhikar

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

Address:
S/O: Sarbanand Singh, 84(B),
GANDHI NAGAR GAVTAL, RAJ
NARAYAN DWAR, DANAPUR,
Digha Diara, Patna,
Bihar - 800012

3119 9579 3144

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

Upendra Singh
18/8/18

For K.P. ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

भारत सरकार
Government of India

निरंजन सिंह
Niranjan Singh
जन्म तिथि / DOB: 01/01/1979
पुरुष / Male



4994 9783 9410

मेरा [illegible] मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट [illegible]
Unique Identification Authority of India

पता
S/O महेंद्र सिंह, राजनारायण दुवार, कुर्मियान गली, गाभतल, दीनापुर कम खगौल, पटना, दीघा, बिहार, 800012

Address
S/O Mahendra Singh, Rajnarayan Dwar, Kurmiyan Gali, Gabhtal, Dinapur-Cum-Khagaul, Patna, Digha, Bihar, 800012

4994 9783 9410

1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

निरंजन सिंह
18.8.2018

For N.E.S.G. DEVELOPMENT PVT. LTD.
Managing Director

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



महेंद्र सिंह
Mahendra Singh
जन्म वर्ष / Year of Birth 1944
पुरुष / Male

8226 4339 7487

आधार — आम आदमी का अधिकार

18/08/2018

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता: S/O रामस्वरूप सिंह, 44, गांधी नगर गाबतल, दानापुर दानापुर कैंट पटना, बिहार, 801503

Address: S/O Ramswaroop Singh, 44, Gandhi Nagar Gabital, Danapur, Dana:pur Cantt, Patna, Bihar, 801503

1947
1800 180 1947

www.uidai.gov.in

For KAMLESH DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



अरुण सिंह
Arun Singh
जन्म तिथि/ DOB: 01/01/1978
पुरुष / MALE

8999 2827 9316

आधार-आम आदमी का अधिकार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
S/O महेंद्र सिंह, ४४, गाँधी नगर गाभ्तल, दानापुर, पटना, बिहार - 801503

Address:
S/O Mahendra Singh, 44, Gandhi Nagar Gabhtal, Danapur, Patna, Bihar - 801503

8999 2827 9316

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

अरुण सिंह
18/08/2018

FOR M/S. GD DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

भारत सरकार
Government of India

निरंजन सिंह
Niranjan Singh
जन्म तिथि / DOB: 01/01/1979
पुरुष / Male

4994 9783 9410

मेरा मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
S/O महेंद्र सिंह, राजनारायण द्वार, कुमियान गली, गाभतल, दीनापुर कम खगौल, पटना, दीपा, बिहार, 800012

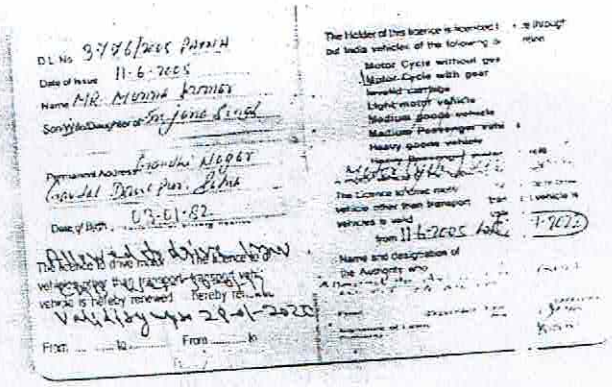
Address:
S/O Mahendra Singh, Rajnarayan Dwar, Kurmiyan Gali, Garbhtal, Dinapur Cum Khagaul, Patna, Digha, Bihar, 800012

4994 9783 9410

For M/S ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

निरंजन सिंह
18.8.2018


FORM-6
Central Motor Vehicle Rule 16(1) 1989
INDIAN DRIVING LICENCE
BIHAR


D.L No 9786/2005 PATNA
Date of Issue 11-6-2005
Name MR. MUNNA KUMAR
Son/Wife/Daughter of Sri JANE SINGH
Permanent Address Chandra Nagar
Gandhi Maidan Patna Bihar
Date of Birth 03-01-82
Motor Cycle without gear
Motor Cycle with gear
Light motor vehicle
Heavy goods vehicle
from 11-6-2005


FORM-6
Central Motor Vehicle Rule 16(1) 1989
INDIAN DRIVING LICENCE
BIHAR

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



गुड्डू कुमार
Guddu Kumar
जन्म तिथि/DOB: 15/02/1993
पुरुष/ MALE
Mobile No: 9340224112

7533 3831 4854

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

Address :
S/O Suresh Singh(Jano Singh), HOUSE NO-118, GANDHI NAGAR,GAVTAL, DEVI ASTHAN, DANAPUR, Digha Diara, Patna, Bihar - 800012

7533 3831 4854

1947
1800 300 1947
help@uidai.gov.in
www.uidai.gov.in
P.O. Box No. 1947, Bengaluru-560 001

Guddu Kumar
18/08/2018

For N.V.ECO DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director