भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000

पाँच हजार रुपये

Rs.5000

FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 10296

JUN 2018

1537

19/06/18

कुणाल कुमार (निदेशक) लेमन ट्री इन्फ्राटेक प्रा. लि.

पता - लेमन ट्री सोनी कापलेक्स, अहियापुर (थाना

काछी, मुजफ्फरपुर) थाने - अहियापुर थाने

5000 हिन्दी कुमार (थाना)

A 085628

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **22/06/2018** को **Kunal Kumar (Director)** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमे रू0 **28400** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **21500** निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन ले ख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ता क्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 **10002** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **143** के पृष्ठ सं0 **264** से **282** तक **CD 22** में आज निबंधित एवं कुल **19** पृष्ठों में संधारित किया गया।

उन्नयन मनोबंध

संजय कुमार ग्वालिया
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक- 22/06/2018

दीक्षा नं. 10654 / 2018

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह एकरारनामा बाबत (Development Agreement),

दिनांकः मुजफ्फरपुर में किया गया, जो इस प्रकार है।

प्रथम पक्षः अभय कुमार Aadhar No. - 394066853868

पिता– स्व0 शम्भू कुमार सिन्हा

ग्रा0+पो0–चन्द्रहट्टी, थाना– कुढनी, जिला– मुजफ्फरपुर।

कास्तकारी वो साकिन मौजा– चन्द्रहट्टी, थाना– कुढ़नी, जिला मुजफ्फरपुर । जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है।

जिला अधि

22/6

Scanned by CamScanner

District Registry Office,Muzaffarpur

Token Number 10654 Reg. Year 2018 Serial Number 10296 Deed Number 100

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Kunal Kumar (Director)						
Sig.	कुणाल कुमार 22-06-2018						
Claimant	Kunal Kumar (Director)	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Claimant	Lemon Tree Infratech Pvt. Ltd.	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Abhay Kumar						
Sig.	अभय कुमार 22.6.2018						
Identified By	Ashok Kumar Singh						
Sig.	अशोक कुमार सिंह पिता-स्व० बिरेन्द्र कुमार सिंह 22/6/18						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 1400sopC

कुणाल कुमार
20.06.2018

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्षः— Lemon Tree Infratech Pvt Ltd. (Under Companies Act) पता— Lemon Tree, Soni Complex , Aghoriya Bazar, P.O- Ramna थाना— काजीमोहम्मदपुर मुजफ्फरपुर के द्वारा निदेशक कुणाल कुमार पिता—कविन्द्र कुमार मोहल्ला—989 वार्ड नं0—48 मिरजानहाट रोड इशाक चक भागलपुर—812001 Bihar जिन्हे आगे Developer या निर्माणकर्त्ता के नाम से संबोधित किया गया है। मो0 नं—9693553035

प्रथम पक्ष अनुसूची—1 पर जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स आदि का निर्माण करना चाहते है लेकिन आर्थिक स्थिति ठीक नही होने के कारण फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण नामुमकिन है इसलिए प्रथम पथ और द्वितीय पक्ष की मुलाकात हुई जिस पर द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के साथम मिलकर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण करने को राजी हुआ।

20.6.2018

यह कि मालिक ने अनुसूचि—1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार पाक साफ है एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व या दोश या ऋण भार पाया जायेगा, तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके कारण काम बाधित होने पर हर्जा—खर्चा तथा क्षति—पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपयुक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचित—1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्त बंधनों पर किया जायेगा।

1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूचित 1 के जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्ष के स्वयं पर बनवाकर दे स्वीकृत कर व कराकर उसके अनुरूप फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत बनवायेंगे।

2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात चीत चल रही थी और अब द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त जमीन को उन्नयन (Development) के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त संपति का उन्नयन (Development) करने में किसी भी प्रकार की क्षति जमीन मालिक को नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दाबे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3) यह कि प्रथम पक्ष के सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध हुए यह स्वीकार करते है कि अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत अपने खर्चे से निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुरूप करेंगे।

4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात संपूर्ण शिखर पर (Terrece) का व्यवहार उक्त इमारत के धारको तथा इमारत के स्वामित्वों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

5) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निमाणकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शें के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन के हिस्से के जमीन मालिक का 30 प्रतिशत एवं भवन

Scanned by CamScanner

निर्माणकर्त्ता का 70 प्रतिशत जो निर्मित क्षेत्र पार्किंग एरिया, कॉमन एरिया आदि पर भी होगा।

6) यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारते प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगायेंगे अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपना पक्ष रख सकते है।

7) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्तो और बंधनों के साथ अंकित किया गया है।

8) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और बंधनों पर जो इस इकरारनामा की अनुसूचि–1 में वर्णित है।

9) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और Elevetion & Specification आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले Specification की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect की नियुक्ति करेंगें। इस पर होने वाले सभी खर्चे और Architect को दिये जाने वाले परिश्रमिक डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगें। और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और तदनुसार

Scanned by CamScanner

उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार को भेजी जायेगी।

10) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार (Architect द्वारा निर्मित प्लान और अन्य प्राधिकारों को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगे। और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

11) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्त्ताओं कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्यि सभा नक्शा और योजना का निर्माण जेसे कर सकें वेसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

12) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर उसके उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 (पाँच) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का आकास्मिक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सीमा कृपाकाल सहित 5 (पाँच) वर्ष 6 माह की होगी। जो एम.आर.डी.ए. द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जायेगी। यदि द्वितीय पक्ष डेवलपर समय सीमा के अन्दर कार्य पूरा नही कर पाते तो प्रथम पक्ष को 18 प्रतिशत सलाना क्षति–पूर्ति के एवज में देना होगा।

Scanned by CamScanner

13) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (I) एवं 5 (II) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे।

14) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिकी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/प्लॉटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्माण इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुदानित रूप से उनको 70 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 पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्सा 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 केताओं का प्रति फ्लैट/बंग्लो अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

15) यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार फ्लैट/बंग्लो बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा संबंधित प्राधिकर से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तो और बंधनो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़ तो वैसे सभी कार्य acts deeds,

20.6.2018

Scanned by CamScanner

Matters को करने के लिए वैसे सभी को अधिकृत करते है, जिसमें खास बातें निम्नवत है–

(a) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिरनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों वचनबद्धता संबंधी की स्वीकृति के लिए उनहे जमा करना।

(b) इमारत तथा पारियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर ठेकेदार मजदूर अन्य लोगो की नियुक्त करना।

(c) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारी को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(d) किसी भी याचितका Write नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होगा साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमें में उपस्थित कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्चे पर करेंगे।

(e) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिकी मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्रप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा इसकी सुपुर्दगी, नही करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें। जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हे सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

Scanned by CamScanner

(f) इमारत कम्पलेक्स में प्लॉट 1. Tenements, आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट Tenements, के एवज में आर्थिक संसाीाओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(g) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 70 प्रतिशत हिस्से की सीधे अथव0ा सरकारी समितियों द्वारा बेचने आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विकय पत्र निष्पादन करें।

(h) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यह डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी।

(i) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन के उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फ्लैट, पाकिंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार आवंटित करेंगे और उन्हे बेचेंगे अपने 70 प्रतिशत हिस्से आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसा करेंगे, ऐसा अधिकारी उन्हे "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण जैसे फ्लैट इकाईयो/Tenement, पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले अपने हिस्सा मुताबिक अपने खाते में अपने लिए रखेंगे।

(j) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्गत तैयार कर इसे मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयों घोषणाओं शपथ पत्रों और

Scanned by CamScanner

अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को अधिकारियो से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

16) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

(i) कि जमीन या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषधज्ञा 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पतचा चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर 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 अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चला रहा है और कोई नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

Scanned by CamScanner

(vii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूवोक्त घेषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

17) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों Presents के अन्तर्गत डेवलपर 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 करेंगे।

18) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन Lemon Tree के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत के कैम्पस (अहाता) का नाम Lemon Tree होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा भवन या अन्य निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन

किया जाएगा तथ केवल डेवलपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारायों का प्रति इस जमीन के उन्नयन से संबंधित गलत व गैर कानूनी कार्य के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन कम में अगर कोई नूकसान हो तो असकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को होने वाले नुकसान के सभी माँग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अनय कार्यि असफलता विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (प्रधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकास करेंगे।

19) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य

Scanned by CamScanner

करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो निर्मित भवन में अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादी निष्पादित करेंगे।

20) इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नॉमिनों द्वारा वहन किया जायेगा।

21) प्रधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृती से 05 वर्ष छः महीनें की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को उनका हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में। (चुँकी समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है। असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी करण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वोक्त के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

22) 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, सीढ़ी, घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह,वाहर पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

23) डेवलेपर प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

24) इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी पानी व्यवस्था की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25) उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर या उनके किसी भी व्यक्ति किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति याप्राधिकार या जमीन मलिक को देय किसी नुकसान करने के स्थिति में उनके दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन

Scanned by CamScanner

मालिक किसी भी तरह के भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदे नहीं और नहीं किसी को कोई तरह का क्षतिपूर्ति के लिए जवाबदेही होंगे।

26) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके द्वारा नियत निर्माण अवधि (05 वर्ष छः माह) में यदि वे निर्माण कार्य किसी भी कारण (प्रकृतिक आपदाओं को छोड़कर) करने में असमर्थ होते हे तो इस एग्रीमेन्ट को जारी रखने या रद्द करने का अधिकार व्यक्तिगत रूप से प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के पास होगा। ऐसे स्थिती में प्रथम पक्ष सामूहिक निर्णय के अन्तर्गत अपना जमीन जिस स्थिति में वापस लेने का अधिकार भी रखते है।

27) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो प्रथम पक्ष द्वारा दिए गए जमीन किसी भी ऋण भाड़ से मुक्त होगा।

28) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो निर्माण संबंधि किसी भी कार्य हेतू प्रथम पक्ष से कोई वित्तिय माँग नही करेंगें।

29) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके हिस्से के 70% तथा प्रथम पक्ष के हिस्से के 30% संरचना का निर्माण गुणवत्ता के आधार पर सामान्य होगा और निर्माण की तारीख से प्रतिवर्ष डेवलपर के द्वारा जमीन मालिक को लगभग दो बंगलो दिया जाएगा।

30) द्वितीय पक्ष इस बातम से सहमत है कि वे अपनपे हिस्से के 70% भाग का केवाला तब तक नही करेंगे जब तक वो प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का 30% भाग नहीं दे देते है।

31) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि किसी भी कानूनी विवाद का निपटारा मुजफ्फरपुर न्यायालय में होगा।

32) प्रस्तावित इमारत में हो रहे कार्य वास्तुशिल्प विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी एवं यह सम्पूर्ण जमीन आवासीय निर्माण हेतु लिया गया है।

33) जोकि जमीन मालिक को निर्माण के 30 प्रतिशत हिस्से की प्राप्ति कवर स्पेश के रूप में लगभग 4800 स्क्वायर फूट कवर स्पेश कन्स्ट्रक्टेड एरिया के रूप में प्राप्त होगा और लगभग 2400 स्क्वायर फूट ओपेन स्पेश के रूप में प्राप्त होगा ।

Scanned by CamScanner

यह कि लेख्य फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यों के आवश्यक जाँच पड़ताल करने कि लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है और अपने परिवार के कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

जमीन मालिक के क्षेत्र को संक्षिप्त वास्तुशास्त्री एवं ढ़ांचागत विवरण

ढाँचा ए0	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघटिन एम0 आर0 डी0 एवं पंचायती राज एवं प्रखंड पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा।
सिविल कार्य	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघित पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटी का सिमेन्ट बालू एवं मशाला प्रथम श्रेणी का टी0 एम0 टी0 प्रथम श्रेणी का ईट
परिसज्जा	:	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारे बाहरी तथा भीतरी छत में वालपुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे बिड़ला व्हाईट होगी।
दरवाजे	:	दरवाज़े का ढ़ांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे को पल्ला प्लाई बार्ड 30 एम0 एम0 का होगा और उस पर ओ तह सिन्थेटिक इनैमेल पेन्ट वाअर प्रुफ होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से निचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ	:	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में हसंमक खिड़कियाँ।

20.6.2018

Scanned by CamScanner

फर्श	:	संगमरमर या प्रथम श्रेणीका टाईल्स सिमेन्ट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाईल्स 5" की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा। किचैन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर हो होगा।
रसोई घर	:	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 18" ऊँचा रंगीन Glazed टाईल्स
बालकानी	:	प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स
बिजली व्यवस्था	:	मानक बिजली सामग्री के साथ पी0 सी0 सी0 तार प्रामि श्रेणी का Conduit Wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट
		उपर्युक्त Speficiafication में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मा कम्पनी का निर्णय करेंगे।
अतिरिक्त सुविधयें	:	मुख्य दरवाजे पर नेम प्लेट और कैम्पस में सी0 सी0 टी0 वी0 कैमरा।

अनुसूची–I

जमीन का किस्म : विकासशील मूल्य आवासीय से दिया गया है।

जमीन का कीमतः मो0 1420000/– (चोदह लाख बीस हजार रूपया)

मात्र मौजे चंद्रहट्टी थाना–कुढ़नी अंचल–कुढ़नी थाना नं0–166

खाता	खेसरा	रकवा
713	3021	5कट्ठा (20डी0)

Scanned by CamScanner

चौहद्दी

उत्तर : प्रमोद कुमार गुप्ता वगैरह
दक्षिण : खेसरा नं0–3021 निज एग्रीमेंटधारी
पूरब : अरूण कुमार सिन्हा
पश्चिम : दिनबंधु सिंह वगैरह

मवाजी रकवा 20 डिसमिल (5 कट्ठा) यानी 5 कट्ठा यानि 20 डिसमिल अर्जी कब्जा काश्त नर्वयत कायमी बिहार सरकार अंचल कुढ़नी, थाना नं0 166

नोटःकुल जमीन 5 कट्ठा यानि 20 डिसमिल किते केवाला/खतियान/बदलैन के द्वारा प्रथम पक्ष को हासिल है। प्रथम केंवाला म्र0 ता0 यानी खतियान प्रथम पक्ष के नाम से हासलि है। सर्वे मैप और जमीन मालिक के द्वारा कब्जा वाला जमीन पर ही डेवलेपर उन्नयन का कार्य आगे बढ़ायेंगे अगर जमीन का कब्जा वाला रकवा घटता या बढ़ता है तो इसके जिम्मेवार जमीन मालिक होंगे। इसमें डेवलेप्र का कोई लेना–देना नहीं होगा।

20.6.2018

अनुसूची– II

अन्य विशेष सूविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगेः–

1) बैठक खाने में एक टी0 वी0 तथ इंटरकॉम का प्वाइंट।
2) चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टकी से पानी की व्यवस्था।
3) अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनि रहित जनरेटर।
4) बैठक खाने में एक टेलीफोन प्वाइंट कनेक्शन नहीं।
5) फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे तार होगा।
6) ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट, पावर बैंकअप लिफ्ट, वाटर पम्प कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 500 वाट दिया जायेगा।
7) जागिंग टैक, कॉन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किंग।

Scanned by CamScanner

यह उक्त एग्रीमेन्ट मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय में निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उन्नयन एग्रीमेन्ट Development Agreement रूप में तब्दील कर दिया जायेगा जिसमें सभी उभय पक्षा सशरी उपस्थित होंगे। यह सहमति पत्र तब तक उक्त जमीन पर डेवलेपमेन्ट के कार्य के रूप में तबदील न हो जाये।

अतः उक्त एग्रीमेन्ट एक सहमति पत्र है जो प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच स्वस्थ शारिरीक एवं मानसिक अवस्था में ग्वाह एवं पहचान के समक्ष आज दिनांक 20.6.2018 को हस्ताक्षर किया जो वक्त पर कागजात के रूप में काम आवे।

ह0 द्वितीय पक्ष (डेवलेपर)

कुणाल कुमार

ह0 प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)

अमय कुमार

तहरीर की तारीख 22/6/18





Scanned by CamScanner

एग्रीमेन्ट कर्ता : श्री अभय कुमार पिता - स्व० शम्भू कुमार सिंह
ग्राम - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर।

एग्रीमेन्टधारी : श्री कुणाल कुमार (निदेशक) वास्ते लेमन ट्री हन्काक्स
प्रा० लि० सोनी कॉम्प्लेक्स अधौलिया बाजार, थाना - काजी -
- मोहम्मदपुर, जिला - मुजफ्फरपुर

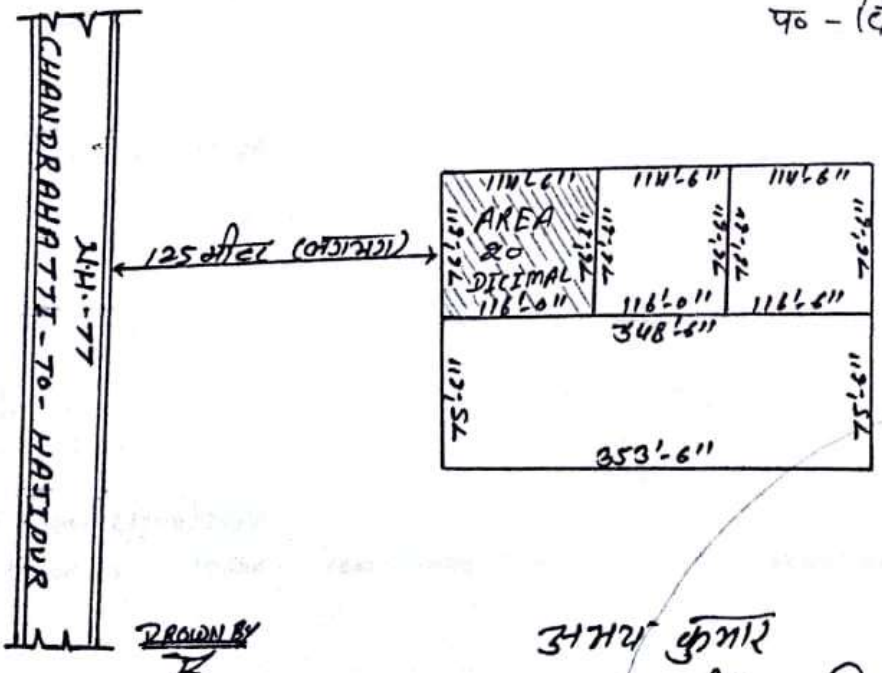
जमीन का विवरण : मौजा - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, थाना नं - 166
अंचल - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

खसरा नं०	खेसरा नं०	रकबा
713	3021	20 डि०
(सात सौ तेरह)	(तीन हजार इक्कीस)	(बीस डिसमल

एग्रीमेन्ट वाली जमीन को लालरंग से दर्शाया गया है।

चौहद्दी

उ० - प्रमोद कुमार गुप्ता वगैरह
द० - खेसरा नं० - 3021 निज एग्रीमेन्टधारी
पू० - अरुण कुमार सिन्हा
प० - दिनबंधु सिंह वगैरह



DRAWN BY

अभय कुमार
हस्ताक्षर एग्रीमेन्टकर्ता

कुणाल कुमार
हस्ताक्षर एग्रीमेन्ट

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

...sible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ...p 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. 28400/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 44900/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
	A9	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
	A8	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
	A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
									TOTAL-	21000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Registering Officer
Muzaffarpur

Date: 22/06/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Friday, 22nd June 2018 by Kunal Kumar (Director) Kavindra Kumar by profession Business. Status - Claimant

कुणाल कुमार

Registering Offic
Muzaffarp

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:22/06/2018**

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ashok Kumar Singh' age '52' Sex 'M', 'Girish Kumar Singh', resident of 'Chandrahatti, Ps- Kurhani, Muz.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Of
Muzaffa

Date : 22/06/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 143 on pages on 264 -282, for the year 201 stored in CD volume No. CD-22 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

स्कैण्ड किया गया
डाटा ऑपरेटर

Registering
Muzaf

Date : 22/06/2018

Token No. : 10654 Year : 2018 S.No. : 10296 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1

Scanned by CamScanner

Serial No. 12497 Circle:-:Kurhani Book No. :- 1 Deed No. 12180

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते INDIA

बिहार BIHAR Serial No. 12497 19 JUL 2018

085873

Deed No. 12180

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 20/07/2018 को Ashok Kumar Singh द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 94080 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 31610 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन ले ख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ता क्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 12180 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 174 के पृष्ठ सं0 225 से 231 तक CD 27 में आज निबंधित एवं कुल 7 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

बिहार सरकार

दिनांक– 20/07/2018 टोकन नं. 12870 / 2018

संजय कुमार वालिया
निबंधन पदाधिकारी

(1) लेख्यकारीगण का नाम वो पूरा पता :

श्री अशोक कुमार सिंह, पिता स्व0 गिरीश कुमार सिंह, ग्राम चन्द्रहट्टी, थाना कुढ़नी, जिला मुजफ्फरपुर, भारतीय। मो0 नं0 : 9693553035 Voter ID No – BR/10/057/183245

प्रथम पक्ष

Scanned by CamScanner

District Registry Office,Muzaffarpur

Token Number 12870 Reg. Year 2018 Serial Number 12497 Deed Number 12180

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Ashok Kumar Singh						
Sig.	अशोक कुमार सिंह 20/7/18						
Executant	Ashok Kumar Singh	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Sawan						
Sig.	20.07.18						
Executant	Smita Kumari						
Sig.	स्मिता कुमारी 20-7-2018						
Identified By	Shyam Babu Singh						
Sig.	शाम बाबू सिंह पिता स्व. रामदेव सिंह 2016/2017 से						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 1400sop019

अशोक कुमार सिंह
20/7/18

Scanned by CamScanner

श्री सावन , पिता श्री लाल बाबू पाण्डेय, ग्राम मादापुर रैती, थाना सदर, जिला मुजफ्फरपुर वो श्रीमती स्मिता कुमारी, पति श्री अशोक कुमार सिंह, ग्राम चन्द्रहट्टी, थाना कुढ़नी, जिला मुजफ्फरपुर, भारतीय। मो0 नं0 : 9693553035

(2) Aadhar no- 9856 2472 3062

(3) Pan no - DBRPK2493C

द्वितीय पक्ष

अशोक कुमार सिंह 2017/18

(2) **लेख्यधारी का नाम वो पूरा पता :-**

एके बा दिगर (परस्पर)

(3) **विलेख का प्रकार :**

राईट ऑफ इजमेन्ट (रास्ता वास्ते)

(4) **भूमि का मालियत :**

मो0 15,68,000/– रूपया (पन्द्रह लाख अरसठ हजार) रूपया

(5) **सम्पति का विवरण :**

मवाजी 9.44 डिसमिल (नौ दशमलव चार चार डिसमिल) यानि दो कट्ठा नौ धुर, जिसका पूर्ण विवरण निम्नलिखित है।

ग्राम	:	चन्द्रहट्टी
थाना	:	कुढ़नी
जिला	:	मुजफ्फरपुर
निबंधन कार्यालय	:	मुजफ्फरपुर
अंचल कार्यालय	:	कुढ़नी (तुर्की)
थाना नं0		166 (एक सौ छेयासठ)

Scanned by CamScanner

खाता	खेसरा	रकवा
713	3011 अंश	2.8 डिसमिल

चौहद्दी

उत्तर : नीज प्रथम पक्ष
दक्षिण : अभय कुमार वगैरह
पूरब : खेसरा नं0–312 आज के नीज प्रथम पक्ष अन्दर दस्तावेज
पश्चिम : एन0 एच0 77

खाता	खेसरा	रकवा
713	3012 अंश	6.64 डिसमिल

चौहद्दी

उत्तर : नीज प्रथम पक्ष
दक्षिण : नीज प्रथम पक्ष
पूरब : बिहार सरकार
पश्चिम : खेसरा नं0–3011 आज के नीज प्रथम पक्ष अन्दर दस्तावेज

मवाजी नौ दशमलव चार चार डिसमिल भूमि राईट ऑफ इजमेन्ट (रास्ता वास्ते) होता है। इस एग्रीमेन्ट के साथ एक नजरी नक्शा संलग्न है जो इस एग्रीमेन्ट का अंग है।

लेख्य संदर्भ

विदित हो कि उपरोक्त भूमि वर्णित कोष्ठ संख्या–5 लेख्यकारी का मौरूसी जायदाद है जिसपर लेख्यकारी (प्रथम पक्ष) काबिज दखिल रहते चले आते है वो आज भी है।

कि वर्तमान समय में द्वितीय पक्ष को अपने जमीन में आने जाने के

Scanned by CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	: 04/08/2018		
GRN	: BHR2018071234758M	Date	: 20/07/2018 10:43:07 AM
Department	: Registration, Excise & Prohibition Department		
Office Name	: Muzaffarpur Sadar	From	:
Financial Year	: 2018-2019	To	:
Treasury	: Muzaffarpur		

ACCOUNT HEAD DETAILS

	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	8908
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	3130
R0025008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0
Total Amount : Rupees One Lac Twenty Thousand Four Hundred Fourty Only	120440

PAYER DETAILS

Tax ID (If any)	
Unique Id	
Name	ASHOK KUMAR SINGH
Address	AT:- CHANDRAHATTI,P.S-KUDHANI,DIST-MUZAFFARPUR

PAYMENT DETAIL

BANK Name	SBI	FOR USE IN RECEIVING BANK	
3370880548S	CIN : null	REF No : CP18702876	
	Date & Time : 20/07/2018 10:43:07 AM		
	Scroll No & Date		

पक्षकार प्रति

मुजफ्फरपुर स्कोर, मुजफ्फरपुर

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले सर्विस चार्ज के भुगतान के लिए बैंक चालान

एस्को सेवा सं०– 00000010875807729

पक्षकार का नाम / पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है।) बैंक स्कोल सं०–

ASHOK KUMAR SINGH

पता:– CHANDRAHATTI,P.S-KUDHANI,DIST-MUZAFFARPUR

बैंक का नाम एवं शाखा – देना बैंक शाखा, मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय–जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

राशि– 260.00 **Rupees Two Hundred Fifty Only**

जमाकर्ता का हस्ताक्षर

एवं हस्ताक्षर

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

*चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी।

*(दस्तावेज के पृष्ठों की संख्या +2) 10 पृष्ठों तक 250 रू०, 20 पृष्ठों तक 500रू०, 20 पृष्ठों से अधिक 1000 रू०

मो० नं०- 9470411451

Scanned by CamScanner

लिए कोई रास्ता नहीं रहने के कारण अपनी जमीन में आने जाने में काफी दिक्कत वो झंझट हुआ करता है जिसके समाधान के लिए द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष से यह इच्छा जाहिर किया कि आप अपने एराजी से तीस फीट चौड़ी लगभग दो कट्ठा नौ धुर जमीन हमलोगों को रास्ता वास्ते दे दें ताकि हम सभी द्वितीय पक्ष उक्त रास्ता से अपना आमद रफ्त कर सकूँ। कि द्वितीय पक्ष के आग्रह को प्रथम पक्ष ने कबूल वो मंजूर किया वो तीस फीट चौड़ी रास्ता कायम करने हेतु लगभग दो कट्ठा नौ धुर जमीन द्वितीय पक्ष को देने को राजी वो अमादे हुए।

प्रथम पक्ष ने अपने तन–मन के पूर्ण स्वस्थ अवस्था में बिना किसी दवाब वो धमकाव के सब तौर से अपना नफा वो नुकसान सोच समझकर वसिका दस्तावेज 3राईट ऑफ इजमेन्ट द्वितीय पक्ष के नाम से तहरीर वो तामिल करते है वो यह एकरार करते है कि उक्त रास्ता से द्वितीय पक्ष या उनके वारिसान या उनके द्वारा बिक्री किये गये अन्य खरीदार या उनके वारिसान उक्त रास्ता से अपना आमद रफ्त करेंगे वो दोनों पक्ष यह भी एकरार करते है कि भविष्य में उनके वारिसान या द्वितीय पक्ष द्वारा बिक्री किए गए अन्य दिगर खरीदार या उनके वारिसान उक्त रास्ता को अतिक्रमण या अवरूद्ध नहीं करेंगे। अगर करेंगे तो कानूनी रूप से दोषी होंगे । इस वास्ते यह एग्रीमेन्ट एक दूसरे के पक्ष में लिख कि समय पर काम आवें। इस दस्तावेज के साथ एक प्रति नजरी नक्शा संलग्न है जिसमें रास्ता को लाल रंग से दर्शाया गया है।





हस्ताक्षर प्रथम पक्ष



हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष

लेखन की तिथि : 20.7.18

Scanned by CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	03/08/2018	Date	:	19/07/2018 01:25:26 PM
GRN	:	BHR2018071119755M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Muzaffarpur Sadar	From		
Financial Year	:	2018-2019	To		
Treasury	:	Muzaffarpur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMO
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	16
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	4
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	
Total Amount : Rupees Two Lac Eleven Thousand Seven Hundred Fifty Only	211

PAYER DETAILS		
Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	RANJANA KUMARI
Address	:	AT - SHIVPUR GHOGHRAHA,P.S-SARAIYA,DIST-MUZAFFARPUR

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK		
BANK Name	: SBI	CIN	null	REF No CPI8561481
Branch	: 10876139566 333258	Date & Time	: 19/07/2018 01:25:26 PM	
		" No & Date	:	

पक्षकार प्रति

मुजफ्फरपुर स्कोर, मुजफ्फरपुर

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले सर्विस चार्ज के भुगतान के लिए बैंक चालान

एस्को लेखा सं०– 00000010875807729 बैंक स्कौल सं०–.....

पक्षकार का नाम / पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है।) RANJANA KUMARI

पता:– SHIVPUR GHOGHRAHA,P.S-SARAIYA,DIST-MUZAFFARPUR

बैंक का नाम एवं शाखा – रेड कॉस शाखा, मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय–जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

राशि– 250.00 Rupees Two Hundred Fifty Only

जमाकर्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

20 ... 2018

मो0 नं0- 8076193133

चैक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।

चैक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी।

(दस्तावेज के पृष्ठों की संख्या +2) 10 पृष्ठों तक 250 रू0, 20 पृष्ठों तक 500रू0, 20 पृष्ठों से अधिक 1000 रू0.

Scanned by CamScanner

SKETCH MAP (NOT TO SCALE)

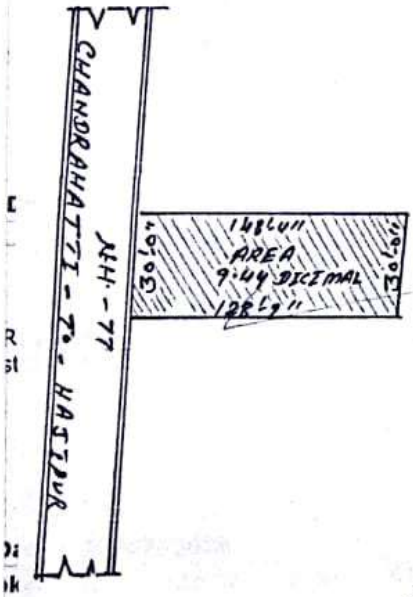
एग्रीमेन्टकर्ता : श्री अशोक कुमार सिंह पिता - स्व० गिरिश कुमार सिंह
ग्राम - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्टधारी : (1) श्री सावन पिता - श्री भोल बाबू पाण्डे
ग्राम - मादापुर रामती, थाना - सदर, जिला - मुजफ्फरपुर वो
(2) श्रीमति रिमता कुमारी पति - श्री अशोक कुमार सिंह
ग्राम - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

जमीन का विवरण : मौजा - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, थाना नं० 166
अंचल - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्ट वाली जमीन को लाल रंग से दर्शाया गया है।

खाता नं०	खेसरा नं०	रकबा
713 (सात सौ तेरह)	3011 (अंश) (तीन हजार ग्यारह)	2.84 डि० (दो दशमलव आठ)
	3012 (अंश) (तीन हजार बारह)	6.64 डि० (छः दशमलव छः चार)
		कुल = 9.44 डि० (नौ दशमलव चौवालीस)



चौहद्दी = 3011
उ० - निज एग्रीमेन्टकर्ता
द० - अभय कुमार चौरहे
प० - खेसरा नं० - 3012, आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज
प० - N.H - 77

चौहद्दी = 3012
उ० - निज एग्रीमेन्टकर्ता
द० - निज एग्रीमेन्टकर्ता
प० - विहार सरकार
प० - खेसरा नं० - 3011 आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज

ROAD

हस्ताक्षर एग्रीमेन्टकर्ता

हस्ताक्षर एग्रीमेन्टधारी

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

nissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian amp 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. 94080/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 120690/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	30360	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	1000	J1	0	K2	0	Na	0		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
									TOTAL-	31360		

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	250
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 31610

Registering Officer
Muzaffarpur

Date: 20/07/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Friday, 20th July 2018 by Ashok Kumar Singh Late Girish Kumar Singh by profession Others. Status - Executant

अशोक कुमार सिंह

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/07/2018**

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Shyam Babu Singh' age '50' Sex 'M', 'Ram Dayal Singh', resident of 'Chandrahatti, Ps- Kurhani, Muz.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 20/07/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 174 on pages on 225 - 231 for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-27 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

स्कैण्ड किया गया

जिलाधारक

Date : 20/07/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

oken No. : 12870 Year : 2018 S.No. : 12497 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 12180

Scanned by CamScanner

~~Serial No. 10298~~ Circle:-:Kurhani Book No. :- 1 Deed No. 1(
10004

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

Serial No. 10298

1549 - कुणाल कुमार (निदेशक) लेमन ट्री इन्फ्राटेक प्रा० लि०
20/06/18 पता - लेमन ट्री सोनी कान्पलेक्स अशोरिम A 085632
काली मंदिर मुजफ्फरपुर कास्ते उमलौपमेट स्टाम्प
बिहार सरकार =5000/- हस्ताक्षर कुमार

जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 22/06/2018 को Kunal Kumar (Director) द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 29120 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 21500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन ले ख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ता क्षर पीछे अंकित है। इसे दस्तावेज स0 10004 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द स0 143 के पृष्ठ सं0 303 से 321 तक CD 22 में आज निबंधित एवं कुल 19 पृष्ठों में संचारित किया गया ।

दिनांक- 22/06/2018

उन्नयन मनोबंध

टोकन नं. 10633 / 2018

संजय कुमार ग्वालिया
निबंधन पदाधिकारी

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह एकरारनामा बाबत (Development Agreement),
दिनांक: 22.6.18 मुजफ्फरपुर में किया गया, जो इस प्रकार है।
प्रथम पक्षः उमेश सिंह Pan No - HXYPS3170R
पिता- स्व0 शिवराज सिंह
ग्रा0+पो0-चन्द्रहट्टी, थाना- कुढनी, जिला- मुजफ्फरपुर।
कास्तकारी वो साकिन मौजा- चन्द्रहट्टी, थाना- कुढ़नी, जिला मुजफ्फरपुर । जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है।

Scanned by CamScanner

District Registry Office, Muzaffarpur

Token Number 10633 | Reg. Year 2018 | Serial Number 10298 | Deed Number 100

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Kunal Kumar (Director)						
Sig.	कुणाल कुमार 22.6.18						
Claimant	Kunal Kumar (Director)	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Claimant	Lemon Tree Infratech Pvt. Ltd.	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Umesh Singh						
Sig.	उमेश सिंह 22-6-18						
Identified By	Abhay Kumar						
Sig.	अभय कुमार पिता - शंभू कुमार सिंह 22.6.2018						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 1400sop019

कुणाल कुमार
20.06.2018

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्षः— Lemon Tree Infratech Pvt Ltd. (Under Companies Act) पता— Lemon Tree, Soni Complex , Aghoriya Bazar, P.O- Ramna थाना— काजीमोहम्मदपुर मुजफ्फरपुर के द्वारा निदेशक कुणाल कुमार पिता—कविन्द्र कुमार मोहल्ला—989 वार्ड नं0—48 मिरजानहाट रोड इशाक चक भागलपुर—812001 Bihar जिन्हे आगे Developer या निर्माणकर्त्ता के नाम से संबोधित किया गया है। मो0 नं—9693553035

प्रथम पक्ष अनुसूची—1 पर जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स आदि का निर्माण करना चाहते है लेकिन आर्थिक स्थिति ठीक नही होनै के कारण फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण नामुमकिन है इसलिए प्रथम पथ और द्वितीय पक्ष की मुलाकात हुई जिस पर द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के साथम मिलकर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण करने को राजी हुआ।

यह कि मालिक ने अनुसूचि—1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार पाक साफ है एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व या दोश या ऋण भार पाया जायेगा, तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके कारण काम बाधित होने पर हर्जा—खर्चा तथा क्षति—पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपयुक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचित—1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्त बंधनों पर किया जायेगा।

1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूचित 1 के जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्ष के स्वयं पर बनवाकर दे स्वीकृत कर व कराकर उसके अनुरूप फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत बनवायेंगे।

2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात चीत चल रही थी और अब द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त जमीन को उन्नयन (Development) के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त संपति का उन्नयन (Development) करने में किसी भी प्रकार की क्षति जमीन मालिक को नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दाबे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3) यह कि प्रथम पक्ष के सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध हुए यह स्वीकार करते है कि अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत अपने खर्चे से निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुरूप करेंगे।

4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात संपूर्ण शिखर पर (Terrece) का व्यवहार उक्त इमारत के धारको तथा इमारत के स्वामित्वों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

5) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शें के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन के हिस्से के जमीन मालिक का 30 प्रतिशत एवं भवन

Scanned by CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	: 03/07/2018	Date	: 18/06/2018 01:47:50 PM
GRN	: BHR2018061019 68M		
Department	: Registration, Excise & Prohibition Department	From	
Office Name	: Muzaffarpur Sadar	To	
Financial Year	: 2018-2019		
Treasury	: Muzaffarpur		

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	24120.0
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	21000.0
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.0
Total Amount : Rupees Fourty Five Thousand One Hundred Twenty Only	45120.0

PAYER DETAILS	
Tax ID (if any)	
Unique Id	
Name	KUNAL KUMAR (DIRECTOR)
Address	LEMON TREE INFRATEQU PVT.LTD. SONY COMPLEX AAMGOLA, P.S.KAZIMOHAMMADPUR, DIST.MUZ.

Rs 45120/- 20.6.18

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	SBI	CIN	null	REF No	CPH8700059
Branch	A.C. 30022038163 Cahok 103116	Date & Time	18/06/2018 01:47:50 PM		
		Scroll No & Date			

Cut Here

पक्षकार प्रति

मुजफ्फरपुर रकोर, मुजफ्फरपुर

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले सर्विस चार्ज के भुगतान के लिए बैंक चालान

एरको लेखा सं0 000000010875807729 **बैंक रकौल सं0**

पक्षकार का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है). **KUNAL KUMAR (DIRECTOR)**

पता: **LEMON TREE INFRATEQU PVT.LTD. SONY COMPLEX AAMGOLA, P.S.KAZIMOHAMMADPUR, DIST.MUZ.**

बैंक का नाम एवं शाखा – रेड कॉस शाखा, मुजफ्फरपुर **निबंधन कार्यालय–जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर**

Scanned by CamScanner

निर्माणकर्त्ता का 70 प्रतिशत जो निर्मित क्षेत्र पार्किंग एरिया, कॉमन एरिया आदि पर भी होगा।

8) यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारते प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगायेंगे अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपना पक्ष रख सकते है।

7) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्तो और बंधनों के साथ अंकित किया गया है।

8) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और बंधनों पर जो इस इकरारनामा की अनुसूचि–1 में वर्णित है।

9) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और Elevetion & Specification आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले Specification की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect की नियुक्ति करेंगें। इस पर होने वाले सभी खर्चे और Architect को दिये जाने वाले परिश्रमिक डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगें। और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और तदनुसार

Scanned by CamScanner

उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार को भेजी जायेगी।

10) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान और अन्य प्राधिकारों को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगे। और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

11) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्त्ताओं कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्यि सभा नक्शा और योजना का निर्माण जेसे कर सकें वेसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

12) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर उसके उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 (पाँच) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का आकास्मिक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सीमा कृपाकाल सहित 5 (पाँच) वर्ष 6 माह की होगी। जो एम.आर.डी.ए. द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जायेगी। यदि द्वितीय पक्ष डेवलपर समय सीमा के अन्दर कार्य पूरा नही कर पाते तो प्रथम पक्ष को 18 प्रतिशत सलाना क्षति–पूर्ति के एवज में देना होगा।

Scanned by CamScanner

13) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (I) एवं 5 (II) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे।

14) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिकी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/प्लॉटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्माण इमारत के प्रमुख अंग होगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुदानित रूप से उनको 70 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 पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्सा 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 केताओं का प्रति फ्लैट/बंग्लो अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

15) यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार फ्लैट/बंग्लो बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा संबंधित प्राधिकर से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तो और बंधनो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़ तो वैसे सभी कार्य acts deeds,

Scanned by CamScanner

Matters को करने के लिए वैसे सभी 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 से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों वचनबद्धता संबंधी की स्वीकृति के लिए उन्हे जमा करना।

(b) इमारत तथा पारियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर ठेकेदार मजदूर अन्य लोगो की नियुक्त करना।

(c) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारी को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(d) किसी भी याचितका Write नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होगा साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमें में उपस्थित कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्चे पर करेंगे।

(e) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिकी मूल्य का हिसाब रखना बशर्त्ते कि ऐसी प्रप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा इसकी सुपुर्दगी, नही करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें। जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हे सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

Scanned by CamScanner

(f) इमारत कम्पलेक्स में प्लॉट 1. Tenements, आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट Tenements, के एवज में आर्थिक संसाधिओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(g) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 70 प्रतिशत हिस्से की सीधे अथवा सरकारी समितियों द्वारा बेचने आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादन करें।

(h) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यह डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी।

(i) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन के उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार आवंटित करेंगे और उन्हे बेचेंगे अपने 70 प्रतिशत हिस्से आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसा करेंगे, ऐसा अधिकारी उन्हे "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण जैसे फ्लैट इकाईयो/Tenement, पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले अपने हिस्सा मुताबिक अपने खाते में अपने लिए रखेंगे।

(j) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्तत तैयार कर इसे मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयों घोषणाओं शपथ पत्रों और

Scanned by CamScanner

अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को अधिकारियो से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

16) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

(i) कि जमीन या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(II) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषधज्ञा 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पतचा चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर 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 अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चला रहा है और कोई नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

Scanned by CamScanner

(vii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूवोक्त घेषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

17) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों Presents के अन्तर्गत डेवलपर 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 करेंगे।

18) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन Lemon Tree के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत के कैम्पस (अहाता) का नाम Lemon Tree होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा भवन या अन्य निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन

किया जाएगा तथ केवल डेवलपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारायों का प्रति इस जमीन के उन्नयन से संबंधित गलत व गैर कानूनी कार्य के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नूकसान हो तो असकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को होने वाले नुकसान के सभी माँग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अनय कार्यि असफलता विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (प्रधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकास करेंगे।

19) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य

Scanned by CamScanner

करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो निर्मित भवन में अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादी निष्पादित करेंगे।

20) इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नॉमिनों द्वारा वहन किया जायेगा।

21) प्रधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृती से 05 वर्ष छः महीनें की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को उनका हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में। (चुँकी समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है। असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी करण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वोक्त के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

22) 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, सीढ़ी, घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह,वाहर पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

23) डेवलेपर प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

24) इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी पानी व्यवस्था की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25) उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर या उनके किसी भी व्यक्ति किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति याप्राधिकार या जमीन मलिक को देय किसी नुकसान करने के स्थिति में उनके दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन

Scanned by CamScanner

मालिक किसी भी तरह के भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदे नहीं और नहीं किसी को कोई तरह का क्षतिपूर्ति के लिए जवाबदेही होंगे।

26) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके द्वारा नियत निर्माण अवधि (05 वर्ष छः माह) में यदि वे निर्माण कार्य किसी भी कारण (प्रकृतिक आपदाओं को छोड़कर) करने में असमर्थ होते हे तो इस एग्रीमेन्ट को जारी रखने या रद्द करने का अधिकार व्यक्तिगत रूप से प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के पास होगा। ऐसे स्थिती में प्रथम पक्ष सामूहिक निर्णय के अन्तर्गत अपना जमीन जिस स्थिति में वापस लेने का अधिकार भी रखते है।

27) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो प्रथम पक्ष द्वारा दिए गए जमीन किसी भी ऋण भाड़ से मुक्त होगा।

28) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो निर्माण संबंधि किसी भी कार्य हेतू प्रथम पक्ष से कोई वित्तिय माँग नही करेंगें।

29) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके हिस्से के 70% तथा प्रथम पक्ष के हिस्से के 30% संरचना का निर्माण गृणवत्ता के आधार पर सामान्य होगा और निर्माण की तारीख से प्रतिवर्ष डेवलपर के द्वारा जमीन मालिक को लगभग दो बंगलो दिया जाएगा।

30) द्वितीय पक्ष इस बातम से सहमत है कि वे अपनपे हिस्से के 70% भाग का केवाला तब तक नही करेंगे जब तक वो प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का 30% भाग नही दे देते है।

31) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि किसी भी कानूनी विवाद का निपटारा मुजफ्फरपुर न्यायालय में होगा।

32) प्रस्तावित इमारत में हो रहे कार्य वास्तुशिल्प विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी एवं यह सम्पूर्ण जमीन आवासीय निर्माण हेतु लिया गया है।

33) जोकि जमीन मालिक को निर्माण के 30 प्रतिशत हिस्से की प्राप्ति कवर स्पेश के रूप में लगभग 4800 स्क्वायर फूट कवर स्पेश कन्स्ट्रक्टेड एरिया के रूप में प्राप्त होगा और लगभग 2400 स्क्वायर फूट ओपेन स्पेश के रूप में प्राप्त होगा ।

20-6-12

Scanned by CamScanner

यह कि लेख्य फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यों के आवश्यक जाँच पड़ताल करने कि लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है और अपने परिवार के कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है;

जमीन मालिक के क्षेत्र को संक्षिप्त वास्तुशास्त्री एवं ढांचागत विवरण

ढाँचा ए0	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघटिन एम0 आर0 डी0 एवं पंचायती राज एवं प्रखंड पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा।
सिविल कार्य	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघित पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटी का सिमेन्ट बालू एवं मशाला प्रथम श्रेणी का टी0 एम0 टी0 प्रथम श्रेणी का ईट
परिसज्जा	:	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारे बाहरी तथा भीतरी छत में वालपुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे बिड़ला व्हाईट होगी।
दरवाजे	:	दरवाजे का ढ़ांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे को पल्ला प्लाई बोर्ड 30 एम0 एम0 का होगा और उस पर ओ तह सिन्थेटिक इनैमेल पेन्ट वाअर प्रुफ होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से निचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ	:	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में हसंमक खिड़कियाँ।

Scanned by CamScanner

खिड़कियाँ	:	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में हसंमक खिड़कियाँ।
फर्श	:	संगमरमर या प्रथम श्रेणीका टाईल्स सिमेन्ट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाईल्स 5" की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा। किचैन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर हो होगा।
रसोई घर	:	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 18" ऊँचा रंगीन Glazed टाईल्स
बालकानी	:	प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स
बिजली व्यवस्था:		मानक बिजली सामग्री के साथ पी0 सी0 सी0 तार प्रथम श्रेणी का Conduit Wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट

20-6-18

अनुसूची–I

जमीन का किस्म : विकासशील मूल्य आवासीय से दिया गया है।

जमीन का कीमत: मो0–14,56,000/–(चौदह लाख छप्पन हजार रूपया) मात्र।

रकवे मौजे :– चन्द्रहट्टी, थाना– कुढ़नी, अंचल– कुढ़नी, थाना नं0– 166, निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
337	3022	06 डि0 (छः डिसमिल)	उत्तर–रमेश प्रसाद सिंह दक्षिण–अरविन्द कुमार आजाद पूरब–नीज एग्रीमेन्टधारी पश्चिम–इमरोजे एग्रीमेन्टधारी
97	3023	07डि0 (सात डिसमिल)	उत्तर–रमेश प्रसाद सिंह दक्षिण–अरविन्द कु0 आजाद पूरब–इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पश्चिम–इमरोजे एग्रीमेन्टधारी
328	3026	7.5 डि0 (साढ़े सात डिसमिल)	उत्तर–रमेश प्रसाद सिंह दक्षिण–अरविन्द कुमार आजाद पूरब– इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पश्चिम–इमरोजे एग्रीमेन्टधारी

Scanned by CamScanner

मवाजी रकवा 20.5 डिसमिल (5 कट्ठा 2½ धुर) यानी अर्जी कब्जा काश्त नर्वयत कायमी बिहार सरकार अंचल कुढ़नी, थाना नं0 166

नोटःकुल जमीन 5 कट्ठा 2½ धुर यानि 20.5 डिसमिल किते केवाला/खतियान/बदलैन के द्वारा प्रथम पक्ष को हासिल है। प्रथम केंवाला म्र0 ता0 यानी खतियान प्रथम पक्ष के नाम से हासलि है। सर्वे मैप और जमीन मालिक के द्वारा कब्जा वाला जमीन पर ही डेवलेपर उन्नयन का कार्य आगे बढ़ायेंगे अगर जमीन का कब्जा वाला रकवा घटता या बढ़ता है तो इसके जिम्मेवार जमीन मालिक होंगे। इसमें डेवलेपर का कोई लेना–देना नहीं होगा।

अनुसूची– II

अन्य विशेष सूविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगेः–

1) बैठक खाने में एक टी0 वी0 तथ इंटरकॉम का प्वाइंट।
2) चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टकी से पानी की व्यवस्था।
3) अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनि रहित जनरेटर।
4) बैठक खाने में एक टेलीफोन प्वाइंट कनेक्शन नहीं।
5) फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे तार होगा।
6) ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट, पावर बैंकअप लिफ्ट, वाटर पम्प कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 500 वाट दिया जायेगा।
7) जागिंग टैक, कॉन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किंग।

Scanned by CamScanner

यह उक्त एग्रीमेन्ट मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय में निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उन्नयन एग्रीमेन्ट Development Agreement रूप में तब्दील कर दिया जायेगा जिसमें सभी उभय पक्षा सशरी उपस्थित होंगे। यह सहमति पत्र तब तक उक्त जमीन पर डेवलेपमेन्ट के कार्य के रूप में तबदील न हो जाये।

अतः उक्त एग्रीमेन्ट एक सहमति पत्र है जो प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच स्वस्थ शारिरीक एवं मानसिक अवस्था में ग्वाह एवं पहचान के समक्ष आज दिनांक ..... को हस्ताक्षर किया जो वक्त पर कागजात के रूप में काम आवे।

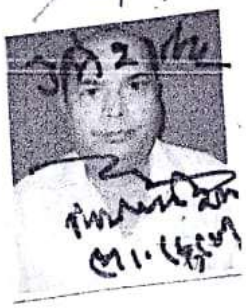
ह0 द्वितीय पक्ष (डेवलेपर)

कुणाल कुमार

ह0 प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)

तहरीर की तारीख





Scanned by CamScanner

SKETCH MAP (NOT TO SCALE)

एग्रीमेन्टकर्ता : श्री उमेश सिंह पिता - स्व० शिवराज सिंह
ग्राम - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्टधारी : श्री कुणाल कुमार (निदेशक) वास्ते लेमन ट्री डेवलपर्स
प्रा० लि० लोनी कॉपलेक्स, अथौरिया बाजार
थाना - काजी मोहम्मदपुर. जिला - मुजफ्फरपुर

जमीन का विवरण : मौजा - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, थाना नं० - 166
अंचल - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्ट वाली जमीन को
लाल रंग से दर्शाया गया है।

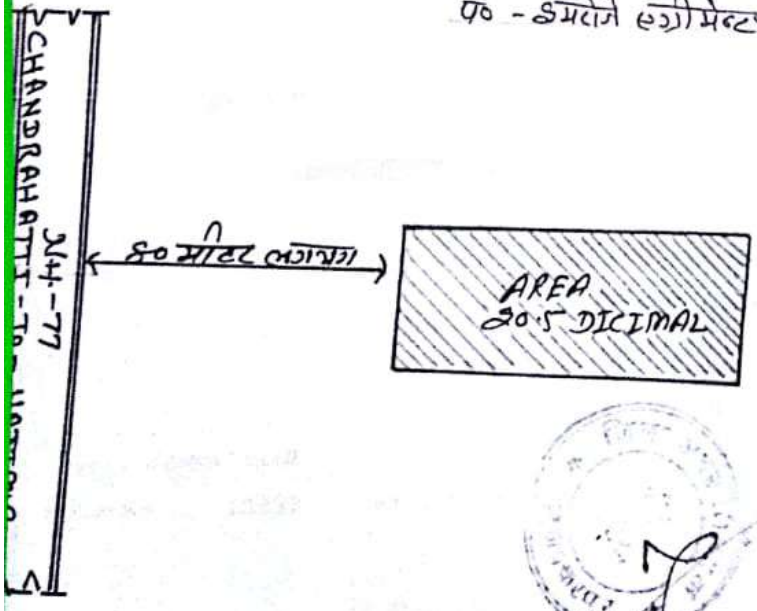
खाता नं०	खेसरा नं०	रकबा
337 (तीन सौ सैंतीस)	3022 (तीन हजार बाईस)	6 डि० (छः डिसमल)
97 (सत्तानवे)	3023 (तीन हजार तेईस)	7 डि० (सात डिसमल)
328 (तीन सौ अट्ठाईस)	3026 (तीन हजार छब्बीस)	7.5 डि० (सात दशमलव पाँच)

कुल = 20.5 डिसमल (बीस दशमलव पाँच)

चौहद्दी = 3022
उ० - रमेश प्रसाद सिंह
द० - अरविन्द कुमार आजाद
पू० - निज एग्रीमेन्टधारी
प० - अमरीजे एग्रीमेन्टधारी

चौहद्दी = 3023
उ० - रमेश प्रसाद सिंह
द० - अरविन्द कुमार आजाद
पू० - अमरीजे एग्रीमेन्टधारी
प० - अमरीजे एग्रीमेन्टधारी

चौहद्दी = 3026
उ० - रमेश प्रसाद सिंह
द० - अरविन्द कुमार आजाद
पू० - अमरीजे एग्रीमेन्टधारी
प० - अमरीजे एग्रीमेन्टधारी



कुणाल कुमार

उमेश सिंह

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 29120/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 45620/-

FEE PAID

Registration Fee

A1	1000	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	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		21000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Registering Officer
Muzaffarpur

Date: 22/06/2018

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Friday, 22nd June 2018 by Kunal Kumar (Director) Kavindra Kumar by profession Business. Status - Claimant

Kunal Kumar

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:22/06/2018**

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Abhay Kumar' age '52' Sex 'M', 'Shambhu Kumar Sinha', resident of 'Chandrahatti, Ps- Kurhani, Muz.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Muzaffarpur

Date : 22/06/2018

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 143 on pages on 303 -321, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-22 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

स्कैण्ड किया गया

डाटा ऑपरेटर

Registering Officer
Muzaffarpur

Date : 22/06/2018

Token No. : 10633 Year : 2018 S.No. : 10298 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 1000

Scanned by CamScanner

...o. 10300 Circle:-:Kurhani Book No. :- 1 Deed No. 10006

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते INDIA

बिहार BIHAR A 085714 A 085714

Serial No. 10300 Deed No. 10006

बिहार सरकार

जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन/का सारांश

दिनांक 22/06/2018 को Kunal Kumar (Director) द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया। इसमें रू0 28400 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 21500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया। दस्तावेज ग्राह्य पाया गया। जिन ले ख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ता क्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 10006 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 143 के पृष्ठ सं0 341 से 359 तक CD 22 में आज निबंधित एवं कुल 19 पृष्ठों में संभरित किया गया।

बिहार सरकार

दिनांक–22/06/2018 टोकन नं. 10661 / 2018

उन्नयन मनोबंध

संजय कुमार ग्वालिया
निबंधन पदाधिकारी

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह एकरारनामा बाबत (Development Agreement),

दिनांकः मुजफ्फरपुर में किया गया, जो इस प्रकार है।

प्रथम पक्षः अरूण कुमार सिन्हा Pan No - AILPS4477J

पिता– स्व0 शम्भू कुमार सिन्हा

ग्रा0+पो0–चन्द्रहट्टी, थाना– कुढनी, जिला– मुजफ्फरपुर।

कास्तकारी वो साकिन मौजा– चन्द्रहट्टी, थाना– कुढ़नी, जिला मुजफ्फरपुर। जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है।

Scanned by CamScanner

District Registry Office, Muzaffarpur

Token Number 10662 Reg. Year 2018 Serial Number 10300 Deed Number 10006

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Kunal Kumar (Director)						
Sig.	कुणाल कुमार 22-1-18						
Claimant	Kunal Kumar (Director)	[X] Photo	[X] Thumb	[X] Index	[X] Middle	[X] Ring	[X] Little
Sig.							
Claimant	Lemon Tree Infratech Pvt. Ltd.	[X] Photo	[X] Thumb	[X] Index	[X] Middle	[X] Ring	[X] Little
Sig.							
Executant	Arun Kumar Sinha						
Sig.	अरुण कुमार सिन्हा 22/6/18						
Identified By	Ashok Kumar Singh						
Sig.	अशोक कुमार सिंह पिता स्व० [illegible] 22/6/18						

ORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 1400sop019

कुणाल कुमार
22/6/18

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्षः— Lemon Tree Infratech Pvt Ltd. (Under Companies Act) पता— Lemon Tree, Soni Complex , Aghoriya Bazar, P.O- Ramna थाना— काजीमोहम्मदपुर मुजफ्फरपुर के द्वारा निदेशक कुणाल कुमार पिता—कविन्द्र कुमार मोहल्ला—989 वार्ड नं0—48 मिरजानहाट रोड इशाक चक भागलपुर—812001 Bihar जिन्हे आगे Developer या निर्माणकर्त्ता के नाम से संबोधित किया गया है। मो0 नं—9693553035

अल्पना कुमारी (पत्नी)
22/6/17

प्रथम पक्ष अनुसूची—1 पर जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स आदि का निर्माण करना चाहते है लेकिन आर्थिक स्थिति ठीक नही होने के कारण फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण नामुमकिन है इसलिए प्रथम पथ और द्वितीय पक्ष की मुलाकात हुई जिस पर द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के साथम मिलकर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण करने को राजी हुआ।

यह कि मालिक ने अनुसूचि—1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार पाक साफ है एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व या दोश या ऋण भार पाया जायेगा, तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके कारण काम बाधित होने पर हर्जा—खर्चा तथा क्षति—पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपयुक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचित—1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्त बंधनों पर किया जायेगा।

1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूचित 1 के जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्ष के स्वयं पर बनवाकर दे स्वीकृत कर व कराकर उसके अनुरूप फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत बनवायेंगे।

2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात चीत चल रही थी और अब द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त जमीन को उन्नयन (Development) के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त संपति का उन्नयन (Development) करने में किसी भी प्रकार की क्षति जमीन मालिक को नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3) यह कि प्रथम पक्ष के सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध हुए यह स्वीकार करते है कि अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत अपने खर्चे से निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुरूप करेंगे।

4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात संपूर्ण शिखर पर (Terrece) का व्यवहार उक्त इमारत के धारको तथा इमारत के स्वामित्वों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

5) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निमाणकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शें के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन के हिस्से के जमीन मालिक का 30 प्रतिशत एवं भवन

Scanned by CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	03/07/2018	Date	:	18/06/2018 02:07:45 PM
GRN	:	BHR201806102321M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Muzaffarpur Sadar	To	:	
Financial Year	:	2018-2019			
Treasury	:	Muzaffarpur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUN
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	234
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	21(
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	44
Total Amount : Rupees Fourty Four Thousand Four Hundred Only	

STATE BANK OF INDIA
MUZAFFARPUR BRANCH (03159)
BT
21/06/18
Govt. Challan No.-

PAYER DETAILS		
Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	KUNAL KUMAR (DIRECTOR)
Address	:	LEMON TREE INFRATEQU PVT.LTD. SONY COMPLEX AAMGOLA, P.S.KAZIMOHAMMADPUR, DIST.MUZ.

PAYMENT DETAIL			FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	SBI	CIN	null	REF No	CPH870(
Branch	:	A.C 30022038163 Chalk 103117	Date & Time :	18/06/2018 02:07:45 PM		
			Scroll No & Date			

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

पक्षकार प्रति

मुजफ्फरपुर स्कोर, मुजफ्फरपुर

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले सर्विस चार्ज के भुगतान के लिए बैंक चालान

एस्को लेखा सं0 00000010875807729 **बैंक स्कौल सं0**

पक्षकार का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है). **KUNAL KUMAR (DIRECTOR)**

पता: **LEMON TREE INFRATEQU PVT.LTD. SONY COMPLEX AAMGOLA, P.S.KAZIMOHAMMADPUR, DIST.MUZ.**

बैंक का नाम एवं शाखा – रेड कॉस शाखा, मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय–जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

राशि- 500.00 [Rupees Five Hundred Only]

RSCI/152

Kunal

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

मो० नं०-9117646635

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

'चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी।

(दस्तावेज के पृष्ठों की संख्या: +2) 10 पृष्ठों तक 250 रू०, 20 पृष्ठों तक 500 रू०, २० पृष्ठों से अधिक 1000 रू०.

Scanned by CamScanner

निर्माणकर्त्ता का 70 प्रतिशत जो निर्मित क्षेत्र पार्किंग एरिया, कॉमन एरिया आदि पर भी होगा।

6) यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारते प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगायेंगे अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपना पक्ष रख सकते है।

7) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्तो और बंधनों के साथ अंकित किया गया है।

8) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और बंधनों पर जो इस इकरारनामा की अनुसूचि–1 में वर्णित है।

9) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और Elevetion & Specification आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले Specification की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect की नियुक्ति करेंगें। इस पर होने वाले सभी खर्चे और Architect को दिये जाने वाले परिश्रमिक डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगें। और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और तदनुसार

Scanned by CamScanner

उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार को भेजी जायेगी।

10) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान और अन्य प्राधिकारों को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगे। और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

11) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्त्ताओं कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्यि सभा नक्शा और योजना का निर्माण जेसे कर सकें वेसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

12) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर उसके उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 (पाँच) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का आकास्मिक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सीमा कृपाकाल सहित 5 (पाँच) वर्ष 6 माह की होगी। जो एम.आर.डी.ए. द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जायेगी। यदि द्वितीय पक्ष डेवलपर समय सीमा के अन्दर कार्य पूरा नही कर पाते तो प्रथम पक्ष को 18 प्रतिशत सलाना क्षति–पूर्ति के एवज में देना होगा।

Scanned by CamScanner

13) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (I) एवं 5 (II) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे।

14) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/प्लॉटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्माण इमारत के प्रमुख अंग होगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुदानित रूप से उनको 70 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 पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्सा 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 केताओं का प्रति फ्लैट/बंग्लो अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

15) यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार फ्लैट/बंग्लो बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा संबंधित प्राधिकर से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तो और बंधनो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़ तो वैसे सभी कार्य acts deeds,

Scanned by CamScanner

Matters को करने के लिए वैसे सभी को अधिकृत करते है, जिसमें खास बातें निम्नवत है–

(a) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिरनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों वचनबद्धता संबंधी की स्वीकृति के लिए उनहे जमा करना।

(b) इमारत तथा पारियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर ठेकेदार मजदूर अन्य लोगो की नियुक्त करना।

(c) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारी को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(d) किसी भी याचितका Write नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होगा साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमें में उपस्थित कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्चे पर करेंगे।

(e) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्त्ते कि ऐसी प्रप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा इसकी सुपुर्दगी, नही करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें। जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हे सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

Scanned by CamScanner

(f) इमारत कम्पलेक्स में प्लॉट 1. Tenements, आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट Tenements, के एवज में आर्थिक संसाओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(g) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 70 प्रतिशत हिस्से की सीधे अथव0ा सरकारी समितियों द्वारा बेचने आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विकय पत्र निष्पादन करें।

(h) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यह डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी।

(i) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन के उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फ्लैट, पाकिंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार आवंटित करेंगे और उन्हे बेचेंगे अपने 70 प्रतिशत हिस्से आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसा करेंगे, ऐसा अधिकारी उन्हे "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण जैसे फ्लैट इकाईयो/Tenement, पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले अपने हिस्सा मुताबिक अपने खाते में अपने लिए रखेंगे।

(j) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्गत तैयार कर इसे मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयों घोषणाओं शपथ पत्रों और

Scanned by CamScanner

अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को अधिकारियो से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

16) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

(i) कि जमीन या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषधज्ञा संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायीं निकायों या अधिकारियों द्वारा नही है।

(iii) कि उक्त जमीन से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नही चल रहा है और अगर डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पतचा चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर 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 अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चला रहा है और कोई नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

Scanned by CamScanner

(vii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूवोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

17) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों Presents के अन्तर्गत डेवलपर 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 करेंगे।

18) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन Lemon Tree के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत के कैम्पस (अहाता) का नाम Lemon Tree होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा भवन या अन्य निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन

किया जाएगा तथ केवल डेवलपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारायों का प्रति इस जमीन के उन्नयन से संबंधित गलत व गैर कानूनी कार्य के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन कम में अगर कोई नूकसान हो तो असकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को होने वाले नुकसान के सभी माँग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अनय कार्यि असफलता विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (प्रधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकास करेंगे।

19) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य

Scanned by CamScanner

करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो निर्मित भवन में अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादी निष्पादित करेंगे।

20) इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नॉमिनों द्वारा वहन किया जायेगा।

21) प्रधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृती से 05 वर्ष छः महीनें की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को उनका हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में। (चुँकी समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है। असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी करण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वोक्त के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

22) इस मनोबंध की शत्तों 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, सीढ़ी, घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह,वाहर पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

23) डेवलेपर प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

24) इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी पानी व्यवस्था की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25) उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर या उनके किसी भी व्यक्ति किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति याप्राधिकार या जमीन मलिक को देय किसी नुकसान करने के स्थिति में उनके दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन

Scanned by CamScanner

मालिक किसी भी तरह के भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदे नहीं और नहीं किसी को कोई तरह का क्षतिपूर्ति के लिए जवाबदेही होंगे।

26) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके द्वारा नियत निर्माण अवधि (05 वर्ष छः माह) में यदि वे निर्माण कार्य किसी भी कारण (प्रकृतिक आपदाओं को छोड़कर) करने में असमर्थ होते हे तो इस एग्रीमेन्ट को जारी रखने या रद्द करने का अधिकार व्यक्तिगत रूप से प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के पास होगा। ऐसे स्थिती में प्रथम पक्ष सामूहिक निर्णय के अन्तर्गत अपना जमीन जिस स्थिति में वापस लेने का अधिकार भी रखते है।

27) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो प्रथम पक्ष द्वारा दिए गए जमीन किसी भी ऋण भाड़ से मुक्त होगा।

28) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो निर्माण संबंधि किसी भी कार्य हेतू प्रथम पक्ष से कोई वित्तिय माँग नही करेंगें।

29) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके हिस्से के 70% तथा प्रथम पक्ष के हिस्से के 30% संरचना का निर्माण गृणवत्ता के आधार पर सामान्य होगा और निर्माण की तारीख से प्रतिवर्ष डेवलपर के द्वारा जमीन मालिक को लगभग दो बंगलो दिया जाएगा।

30) द्वितीय पक्ष इस बातम से सहमत है कि वे अपनपे हिस्से के 70% भाग का केवाला तब तक नही करेंगे जब तक वो प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का 30% भाग नही दे देते है।

31) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि किसी भी कानूनी विवाद का निपटारा मुजफ्फरपुर न्यायालय में होगा।

32) प्रस्तावित इमारत में हो रहे कार्य वास्तुशिल्प विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी एवं यह सम्पूर्ण जमीन आवासीय निर्माण हेतु लिया गया है।

33) जोकि जमीन मालिक को निर्माण के 30 प्रतिशत हिस्से की प्राप्ति कवर स्पेश के रूप में लगभग 4800 स्क्वायर फूट कवर स्पेश कन्स्ट्रक्टेड एरिया के रूप में प्राप्त होगा और लगभग 2400 स्क्वायर फूट ओपेन स्पेश के रूप में प्राप्त होगा ।

Scanned by CamScanner

यह कि लेख्य फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यों के आवश्यक जाँच पड़ताल करने कि लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है और अपने परिवार के कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

जमीन मालिक के क्षेत्र को संक्षिप्त वास्तुशास्त्री एवं ढ़ांचागत विवरण

ढाँचा ए0	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघटिन एम0 आर0 डी0 एवं पंचायती राज एवं प्रखंड पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा।
सिविल कार्य	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघित पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटी का सिमेन्ट बालू एवं मशाला प्रथम श्रेणी का टी0 एम0 टी0 प्रथम श्रेणी का ईट
परिसज्जा	:	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारे बाहरी तथा भीतरी छत में वालपुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे बिड़ला व्हाईट होगी।
दरवाजे	:	दरवाज़े का ढ़ांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे को पल्ला प्लाई बोर्ड 30 एम0 एम0 का होगा और उस पर ओ तह सिन्थेटिक इनैमेल पेन्ट वाअर प्रुफ होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से निचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ	:	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में हसंमक खिड़कियाँ।

Scanned by CamScanner

फर्श	:	संगमरमर या प्रथम श्रेणीका टाईल्स सिमेन्ट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाईल्स 5" की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा। किचैन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर हो होगा।
रसोई घर	:	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 18" ऊँचा रंगीन Glazed टाईल्स
बालकानी	:	प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स
बिजली व्यवस्था	:	मानक बिजली सामग्री के साथ पी0 सी0 सी0 तार प्रामि श्रेणी का Conduit Wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट उपर्युक्त Speficiafication में Promoters / Architect द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालिक गुणवत्ता, मा कम्पनी का निर्णय करेंगे।
अतिरिक्त सुविधयें	:	मुख्य दरवाजे पर नेम प्लेट और कैम्पस में सी0 सी0 टी0 वी0 कैमरा।

अनुसूची–I

जमीन का किस्म : विकासशील मूल्य आवासीय से दिया गया है।

जमीन का कीमतः मो0 1420000/– (चोदह लाख बीस हजार रूपया)

मात्र मौजे चंद्रहट्टी थाना–कुढ़नी अंचल–कुढ़नी थाना नं0–166

खाता	खेसरा	रकवा
713	3021	5 कट्ठा (20डी0)

Scanned by CamScanner

चौहद्दी

उत्तर : प्रमोद कुमार गुप्ता वगैरह
दक्षिण : निज एग्रीमेंटधारी
पूरब : डॉ0 सुभाष कुमार
पश्चिम : निज एग्रीमेंटधारी

मवाजी रकवा 20 डिसमिल 5 कट्ठा) यानी 5 कट्ठा यानि 20 डिसमिल अर्जी कब्जा काश्त नर्वयत कायमी बिहार सरकार अंचल कुढ़नी, थाना नं0 166

नोटःकुल जमीन 5 कट्ठा यानि 20 डिसमिल किते केवाला/खतियान/बदलैन के द्वारा प्रथम पक्ष को हासिल है। प्रथम केंवाला म्र0 ता0 यानी खतियान प्रथम पक्ष के नाम से हासलि है। सर्वे मैप और जमीन मालिक के द्वारा कब्जा वाला जमीन पर ही डेवलेपर उन्नयन का कार्य आगे बढ़ायेंगे अगर जमीन का कब्जा वाला रकवा घटता या बढ़ता है तो इसके जिम्मेवार जमीन मालिक होंगे। इसमें डेवलेपर का कोई लेना–देना नहीं होगा।

अनुसूची– II

अन्य विशेष सूविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगे:–

1) बैठक खाने में एक टी0 वी0 तथ इंटरकॉम का प्वाइंट।
2) चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टकी से पानी की व्यवस्था।
3) अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनि रहित जनरेटर।
4) बैठक खाने में एक टेलीफोन प्वाइंट कनेक्शन नहीं।
5) फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे तार होगा।
6) ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट, पावर बैंकअप लिफ्ट, वाटर पम्प कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 500 वाट दिया जायेगा।
7) जागिंग टैक, कॉन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किग।

Scanned by CamScanner

यह उक्त एग्रीमेन्ट मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय में निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उन्नयन एग्रीमेन्ट Development Agreement रूप में तब्दील कर दिया जायेगा जिसमें सभी उभ्य पक्षा सशरी उपस्थित होंगे। यह सहमति पत्र तब तक उक्त जमीन पर डेवलेपमेन्ट के कार्य के रूप में तबदील न हो जाये।

अतः उक्त एग्रीमेन्ट एक सहमति पत्र है जो प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच स्वस्थ शारिरीक एवं मानसिक अवस्था में ग्वाह एवं पहचान के समक्ष आज दिनांक ..... को हस्ताक्षर किया जो वक्त पर कागजात के रूप में काम आवे।

ह0 द्वितीय पक्ष (डेवलेपर)

कुणाल कुमार

ह0 प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)

तहरीर की तारीख 22/6/18





Scanned by CamScanner

SKETCH MAP (NOT TO SCALE)

एग्रीमेन्टकर्ता : श्री अरुण कुमार सिन्हा पिता- स्व० शम्भू कुमार सिन्हा, ग्राम - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्टधारी : श्री कुणाल कुमार (निदेशक) वास्ते लेमन ट्री इन्फ्राटेक प्रा० लि० सोनी कॉम्पलेक्स, अच्योरिया बाजार थाना - काजी मोहम्मदपुर, जिला - मुजफ्फरपुर

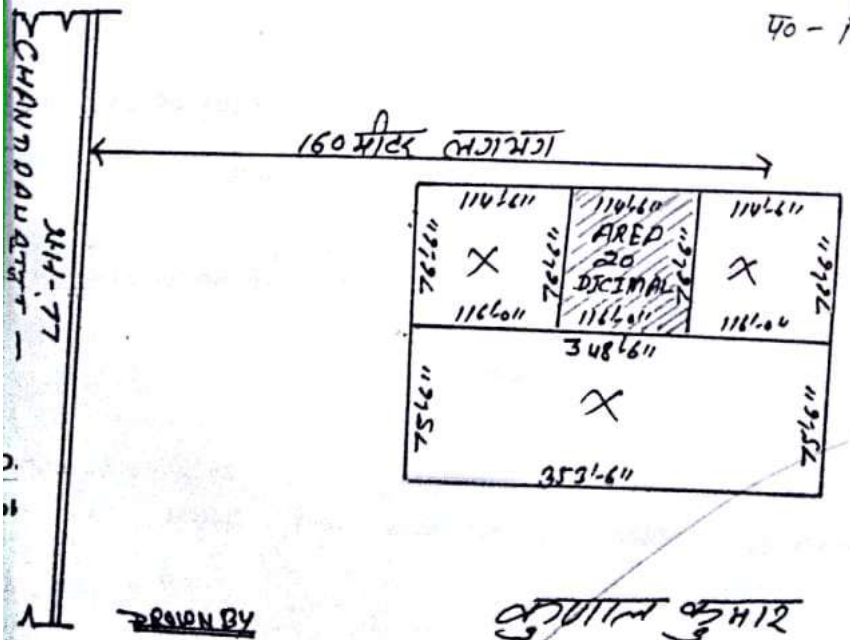
जमीन का विवरण : मौजा - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, थाना नं०-166 अंचल - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

खाता नं०	खेसरा नं०	रकबा
713 (सात सौ तेरह)	3021 (तीन हजार एकीस)	20 डि० (बीस डिसमल)

एग्रीमेन्टवाली जमीन को लाल रंग से दर्शाया गया है।

चौहद्दी

उ०- प्रमोद कुमार गुप्ता वगैरह
द०- निज एग्रीमेन्टधारी
पू०- डॉ० शुभाष कुमार
प०- निज एग्रीमेन्टधारी



PROPOSED BY

कुणाल कुमार
हस्ताक्षर एग्रीमेन्टधारी

अरुण कुमार सिन्हा
हस्ताक्षर एग्रीमेन्टकर्ता

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

ible 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. 28400/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
ddl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 44900/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Lili	0		
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
A10	0	E	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	21000		

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 22/06/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Friday, 22nd June 2018 by Kunal Kumar (Director) Kavindra Kumar by profession Business. Status - Claimant

कुणाल कुमार

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:22/06/2018**

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ashok Kumar Singh' age '52' Sex 'M', 'Girish Kumar Singh', resident of 'Chandrahatti, Ps- Kurhani, Muz.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 22/06/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 143 on pages on 341 -359, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-22 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

स्कैण्ड किया गया
Ashish
डाटा ऑपरेटर

Date : 22/06/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

oken No. : 10662 Year : 2018 S.No. : 10300 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 10006

Scanned by CamScanner

Serial No. 12505 Circle:-:Kurhani Book No. :- 1 Deed No. 1
12187

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 पाँच हजार रुपये

Rs.5000 FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

बिहार BIHAR
Serial No. 12505

2467 19.6.18

A 08571

Deed No. 12187

बिहार सरकार
जिला निबंधक कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 20/07/2018 को Kunal Kumar (Director) द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमें रू0 36920 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 21500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन ले. ख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ता क्षर पीछे अंकित है। इसे दस्तावेज सं0 12187 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 174 के पृष्ठ सं0 294 से 312 तक CD 27 में आज निबंधित एवं कुल 19 पृष्ठों में सधारित किया गया ।

दिनांक– 20/07/2018

टोकन नं.

संजय कुमार ग्वालिया
निबंधन पदाधिकारी

उपनयन मनोबंध

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह एकरारनामा बाबत (Development Agreement), दिनांक: मुजफ्फरपुर में किया गया, जो इस प्रकार है।

प्रथम पक्षः संतोष कुमार
पिता– स्व0 शम्भू कुमार सिन्हा
ग्रा0+पो0–चन्द्रहट्टी, थाना– कुढनी, जिला– मुजफ्फरपुर।
कास्तकारी वो साकिन मौजा– चन्द्रहट्टी, थाना– कुढ़नी, जिला मुजफ्फरपुर । जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है। Aadhar No – 9992 0684 1789

247

Scanned by CamScanner

Token Number 12835 Reg. Year 2018 Serial Number 12505 Deed Number 121

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Kunal Kumar (Director)						
Sig.	कुणाल कुमार 20/07/18						
Claimant	Kunal Kumar (Director)	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Claimant	Lemon Tree Infratech Pvt. Ltd.	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Santosh Kumar						
Sig.	सन्तोष कुमार 20/7/18						
Identified By	Ashok Kumar Singh						
Sig.	अशोक कुमार सिंह पिता-स्व. विद्रिका कुमार सिंह						

ORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 1400sop021

प्रकाश द्वारा विक्रेता का अंगूठे का निशान लिया गया

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्षः— Lemon Tree Infratech Pvt Ltd. (Under Companies Act) पता— Lemon Tree, Soni Complex , Aghoriya Bazar, P.O- Ramna थाना— काजीमोहम्मदपुर मुजफ्फरपुर के द्वारा निदेशक कुणाल कुमार पिता—कविन्द्र कुमार मोहल्ला—989 वार्ड नं0—48 मिरजानहाट रोड इशाक चक भागलपुर—812001 Bihar जिन्हे आगे Developer या निर्माणकर्त्ता के नाम से संबोधित किया गया है। मो0 नं—9693553035

प्रथम पक्ष अनुसूची—1 पर जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स आदि का निर्माण करना चाहते है लेकिन आर्थिक स्थिति ठीक नही होने के कारण फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण नामुमकिन है इसलिए प्रथम पथ और द्वितीय पक्ष की मुलाकात हुई जिस पर द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के साथम मिलकर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण करने को राजी हुआ।

यह कि मालिक ने अनुसूचि—1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार पाक साफ है एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व या दोश या ऋण भार पाया जायेगा, तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके कारण काम बाधित होने पर हर्जा—खर्चा तथा क्षति—पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपयुक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचित—1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्त बंधनों पर किया जायेगा।

1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूचित 1 के जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्ष के स्वयं पर बनवाकर दे स्वीकृत कर व कराकर उसके अनुरूप फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत बनवायेंगे।

2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात चीत चल रही थी और अब द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त जमीन को उन्नयन (Development) के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त संपति का उन्नयन (Development) करने में किसी भी प्रकार की क्षति जमीन मालिक को नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे एवं उक्त जमीन निर्माण से खाली है।

3) यह कि प्रथम पक्ष के सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध हुए यह स्वीकार करते है कि अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत अपने खर्चे से निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुरूप करेंगे।

4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात संपूर्ण शिखर पर (Terrece) का व्यवहार उक्त इमारत के धारको तथा इमारत के स्वामित्वों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

5) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निमाणकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शें के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन के हिस्से के जमीन मालिक का 30 प्रतिशत एवं भवन

Scanned by CamScanner

6) यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारते प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगायेंगे अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपना पक्ष रख सकते है।

7) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्तो और बंधनों के साथ अंकित किया गया है।

8) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और बंधनों पर जो इस इकरारनामा की अनुसूचि–1 में वर्णित है।

9) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और Elevetion & Specification आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले Specification की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect की नियुक्ति करेंगें। इस पर होने वाले सभी खर्चे और Architect को दिये जाने वाले परिश्रमिक डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगें। और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार को भेजी जायेगी।

Scanned by CamScanner

10) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान और अन्य प्राधिकारों को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगे। और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

11) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्त्ताओं कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्यि सभा नक्शा और योजना का निर्माण जेसे कर सकें वेसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

12) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर उसके उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 (पाँच) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का आकास्मिक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सीमा कृपाकाल सहित 5 (पाँच) वर्ष 6 माह की होगी। जो एम.आर.डी.ए. द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जायेगी। यदि द्वितीय पक्ष डेवलपर समय सीमा के अन्दर कार्य पूरा नही कर पाते तो प्रथम पक्ष को 18 प्रतिशत सलाना क्षति–पूर्ति के एवज में देना होगा।

Scanned by CamScanner

13) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (I) एवं 5 (II) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे।

14) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/प्लॉटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्माण इमारत के

प्रमुख अंग होगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुदानित रूप से उनको 70 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 पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्सा 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 केताओं का प्रति फ्लैट/बंग्लो अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

15) यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार फ्लैट/बंग्लो बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा संबंधित प्राधिकर से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तो और बंधनो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़ तो वैसे सभी कार्य acts deeds,

Scanned by CamScanner

Matters को करने के लिए वैसे सभी को अधिकृत करते है, जिसमें खास बातें निम्नवत है–

(a) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिरनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों वचनबद्धता संबंधी की स्वीकृति के लिए उनहे जमा करना।

(b) इमारत तथा पारियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर ठेकेदार मजदूर अन्य लोगो की नियुक्त करना।

(c) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारी को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(d) किसी भी याचितका Write नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होगा साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमें में उपस्थित कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्चे पर करेंगे।

(e) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिकी मूल्य का हिसाब रखना बशर्त्ते कि ऐसी प्रप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा इसकी सुपुर्दगी, नही करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें। जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हे सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

Scanned by CamScanner

(f) इमारत कम्पलेक्स में प्लॉट 1. Tenements, आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट Tenements, के एवज में आर्थिक संसाीओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(g) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 70 प्रतिशत हिस्से की सीधे अथव0ा सरकारी समितियों द्वारा बेचने आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विकय पत्र निष्पादन करें।

(h) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यह डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी।

(i) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन के उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फ्लैट, पाकिंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार आवंटित करेंगे और उन्हे बेचेंगे अपने 70 प्रतिशत हिस्से आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसा करेंगे, ऐसा अधिकारी उन्हे "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण जैसे फ्लैट इकाईयो/Tenement, पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले अपने हिस्सा मुताबिक अपने खाते में अपने लिए रखेंगे।

(j) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्गत तैयार कर इसे मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयों घोषणाओं शपथ पत्रों और

Scanned by CamScanner

अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को अधिकारियो से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

16) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

(i) कि जमीन या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषधज्ञा 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पतचा चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर 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 अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चला रहा है और कोई नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

Scanned by CamScanner

(vii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूवोक्त घेषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

17) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों Presents के अन्तर्गत डेवलपर 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 करेंगे।

18) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन Lemon Tree के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत के कैम्पस (अहाता) का नाम Lemon Tree होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा भवन या अन्य निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन

किया जाएगा तथ केवल डेवलपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारायों का प्रति इस जमीन के उन्नयन से संबंधित गलत व गैर कानूनी कार्य के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन क्रम में अगर कोई नूकसान हो तो असकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को होने वाले नुकसान के सभी माँग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अनय कार्यि असफलता विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (प्रधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकास करेंगे।

19) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य

Scanned by CamScanner

करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो निर्मित भवन में अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादी निष्पादित करेंगे।

20) इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नॉमिनों द्वारा वहन किया जायेगा।

21) प्रधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृती से 05 वर्ष छः महीनें की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को उनका हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में। (चुँकी समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है। असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी करण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वोक्त के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

22) 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, सीढ़ी, घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह,वाहर पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

23) डेवलेपर प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

24) इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी पानी व्यवस्था की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25) उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर या उनके किसी भी व्यक्ति किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति याप्राधिकार या जमीन मलिक को देय किसी नुकसान करने के स्थिति में उनके दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन

Scanned by CamScanner

चलते किसी व्यक्ति याप्राधिकार या जमीन मलिक को देय किसी नुकसान करने के स्थिति में उनके दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह के भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदे नहीं और नहीं किसी को कोई तरह का क्षतिपूर्ति के लिए जवाबदेही होंगे।

26) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके द्वारा नियत निर्माण अवधि (05 वर्ष छः माह) में यदि वे निर्माण कार्य किसी भी कारण (प्रकृतिक आपदाओं को छोड़कर) करने में असमर्थ होते हे तो इस एग्रीमेन्ट को जारी रखने या रद्द करने का अधिकार व्यक्तिगत रूप से प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के पास होगा। ऐसे स्थिती में प्रथम पक्ष सामूहिक निर्णय के अन्तर्गत अपना जमीन जिस स्थिति में वापस लेने का अधिकार भी रखते है।

27) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो प्रथम पक्ष द्वारा दिए गए जमीन किसी भी ऋण भाड़ से मुक्त होगां।

28) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो निर्माण संबंधि किसी भी कार्य हेतू प्रथम पक्ष से कोई वित्तिय माँग नही करेंगें।

29) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके हिस्से के 70% तथा प्रथम पक्ष के हिस्से के 30% संरचना का निर्माण गुणवत्ता के आधार पर सामान्य होगा।

30) द्वितीय पक्ष इस बातम से सहमत है कि वे अपनपे हिस्से के 70% भाग का केवाला तब तक नही करेंगे जब तक वो प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का 30% भाग नही दे देते है।

31) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि किसी भी कानूनी विवाद का निपटारा मुजफ्फरपुर न्यायालय में होगा।

32) प्रस्तावित इमारत में हो रहे कार्य वास्तुशिल्प विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी और सम्पूर्ण जमीन पर आवसीय निर्माण कार्य होगा ।

Scanned by CamScanner

33) जोकि जमीन मालिक को निर्माण के 30 प्रतिशत हिस्से की प्राप्ति कवर स्पेश के रूप में लगभग 5433 स्क्वायर फूट कन्स्ट्रक्टेड एरिया के रूप में प्राप्त होगा और लगभग 2600 स्क्वायर फूट ओपेन स्पेश के रूप में प्राप्त होगा ।

यह कि लेख्य फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यों के आवश्यक जाँच पड़ताल करने कि लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है और अपने परिवार के कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

<u>जमीन मालिक के क्षेत्र को संक्षिप्त वास्तुशास्त्री एवं ढ़ांचागत विवरण</u>

ढाँचा ए0	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघटिन एम0 आर0 डी0 एवं पंचायती राज एवं प्रखंड पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा।
सिविल कार्य	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विधित पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटी का सिमेन्ट बालू एवं मशाला प्रथम श्रेणी का टी0 एम0 टी0 प्रथम श्रेणी का ईट
परिसज्जा	:	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारे बाहरी तथा भीतरी छत में वालपुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे बिड़ला व्हाईट होगी।
दरवाजे	:	दरवाजे का ढ़ांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे को पल्ला प्लाई बोर्ड 30 एम0 एम0 का होगा और उस पर ओ तह सिन्थेटिक इनैमेल पेन्ट वाअर प्रुफ होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से निचे का नहीं होगा।

Scanned by CamScanner

खिड़कियाँ	:	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में ह्सनमक खिड़कियाँ।
फर्श	:	संगमरमर या प्रथम श्रेणीका टाईल्स सिमेन्ट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाईल्स 5" की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा। किचैन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर हो होगा।
रसोई घर	:	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 18" ऊँचा रंगीन Glazed टाईल्स
बालकानी	:	प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स
बिजली व्यवस्था	:	मानक बिजली सामग्री के साथ पी0 सी0 सी0 तार प्रथम श्रेणी का Conduit Wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट

अनुसूची–I

जमीन का किस्म :– विकासशील मूल्य आवासीय से दिया गया है।
जमीन का कीमतःमो0 18,46000/–(अठारह लाख छेयालीस हजार रूपया) मात्र।
रकवे मौजे :–चन्द्रहट्टी, थाना– कुढनी, अंचल– कुढनी, थाना नं0–166
निबंधन कार्यालय – मुजफ्फरपुर ।

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
713 (सात सौ तेरह)	2994 (दो हजार नौ सौ चौरानवे)	4 डी0 (चार डीसमील)	उत्तर : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी दक्षिण: अनिल कुमार सिंह वगैरह पूरब : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पश्चिम: अरबिन्द कुमार आजाद
713 (सात सौ तेरह)	2995 (दो हजार नौ सौ पन्चानवे)	14 डी0 (चौदह डीसमील)	चौहद्दी उत्तर : अरबिन्द कुमार आजाद वगैरह दक्षिण : अनिल कुमार सिंह वगैरह पूरब : निज एग्रीमेन्टधारी पश्चिम : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी
714 (सात सौ चौदह)	2996 (दो हजार नौ सौ छेयानवे)	8 डी0 (आठ डीसमील)	चौहद्दी उत्तर : अरबिन्द कुमार आजाद वगैरह दक्षिण : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पूरब : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पश्चिम : अरबिन्द कुमार आजाद

Scanned by CamScanner

मवाजी रकवा 26 डिसमिल ($6^{1/2}$ कट्ठा) अर्जी कब्जा काश्त नर्वयत कायमी बिहार सरकार अंचल कुढ़नी, थाना नं0 166
नोटःकुल जमीन $6^{1/2}$ कट्ठा यानि 26 डिसमिल किते केवाला/खतियान/बदलैन के द्वारा प्रथम पक्ष को हासिल है। प्रथम केंवाला म्र0 ता0 यानी खतियान प्रथम पक्ष के नाम से हासलि है। सर्वे मैप और जमीन मालिक के द्वारा कब्जा वाला जमीन पर ही डेवलेपर उन्नयन का कार्य आगे बढ़ायेंगे अगर जमीन का कब्जा वाला रकवा घटता या बढ़ता है तो इसके जिम्मेवार जमीन मालिक होंगे। इसमें डेवलेपर का कोई लेना–देना नहीं होगा।

अनुसूची– II

अन्य विशेष सूविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगेः–

1) बैठक खाने में एक टी0 वी0 तथ इंटरकॉम का प्वाइंट।

2) चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टकी से पानी की व्यवस्था।

3) अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनि रहित जनरेटर।

4) बैठक खाने में एक टेलीफोन प्वाइंट कनेक्शन नहीं।

5) फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे तार होगा।

6) ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट, पावर बैंकअप लिफ्ट, वाटर पम्प कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 500 वाट दिया जायेगा।

7) जागिंग टैक, कॉन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किंग।

Scanned by CamScanner

अवस्था में ग्वाह एवं पहचान के समक्ष आज दिनांक ..... को हस्ताक्षर किया जो वक्त पर कागजात के रूप में काम आवे।



ह0 द्वितीय पक्ष (डेवलेपर)

ह0 प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)

तहरीर की तारीख



Scanned by CamScanner

SKETCH MAP (NOT TO SCALE)

एग्रीमेन्टकर्ता श्री संतोष कुमार पिता- श्री शम्भू कुमार सिंह
ग्राम- चन्द्रहट्टी, थाना- कुढ़नी, जिला- मुजफ्फरपुर

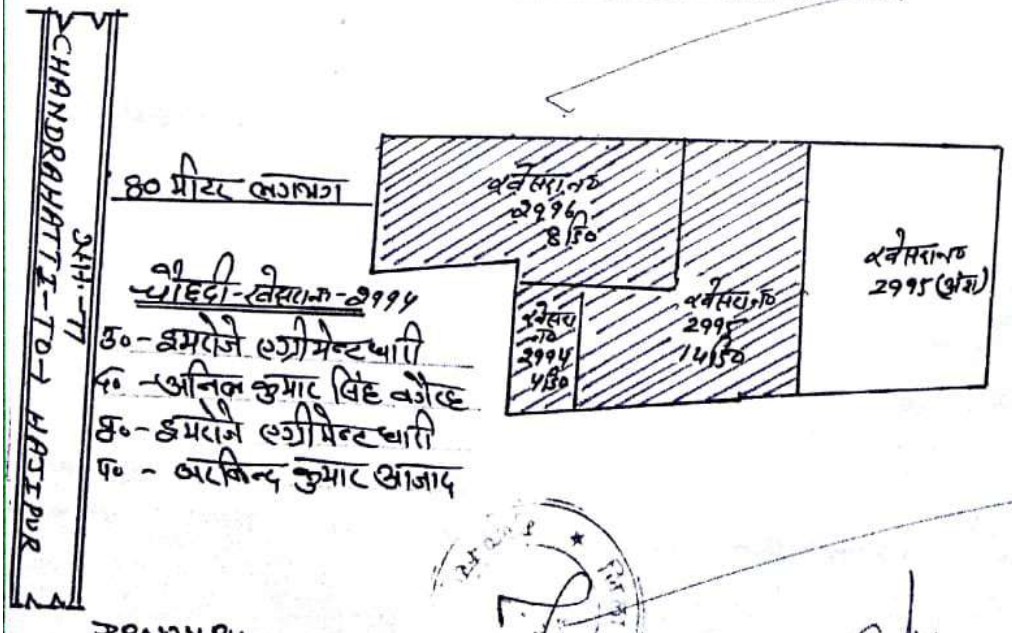
एग्रीमेन्टधारी : श्री कुणाल कुमार (निदेशक) वास्ते लेमन ट्री इन्फ्राटेक
प्रा० लि० सोनी कॉम्प्लेक्स, अथौरिया बाजार
थाना- काजी मोहम्मदपुर, जिला- मुजफ्फरपुर

जमीन का विवरण : मौजा- चन्द्रहट्टी, थाना- कुढ़नी, थाना नं- 166
अंचल- कुढ़नी, जिला- मुजफ्फरपुर

खाता नं०	खेसरा नं०	रकबा
714 (सात सौ चौदह)	2996 (दो हजार नौ सौ छियानवे)	8 डि० (आठ डिसमल)
713 (सात सौ तेरह)	2994 (दो हजार नौ सौ चौरान्वे)	4 डि० (चार डिसमल)
	2995 (दो हजार नौ सौ पनचान्वे)	14 डि० (चौदह डिसमल)
	कुल	26 डि० (छब्बीस डिसमल)

चौहद्दी = 2996
उ०- अरविन्द कुमार आजाद वगैरह
द०- ज्ञमरोजे एग्रीमेन्टधारी
प०- ज्ञमरोजे एग्रीमेन्टधारी
पू०- अरविन्द कुमार आजाद

चौहद्दी = 2995
उ०- अरविन्द कुमार आजाद वगैरह
द०- अनिल कुमार सिंह वगैरह
प०- निज एग्रीमेन्टधारी
पू०- ज्ञमरोजे एग्रीमेन्टधारी



चौहद्दी- खेसरा नं- 2994
उ०- ज्ञमरोजे एग्रीमेन्टधारी
द०- अनिल कुमार सिंह वगैरह
प०- ज्ञमरोजे एग्रीमेन्टधारी
पू०- अरविन्द कुमार आजाद

DRAWN BY

इनोवेटर एग्रीमेन्टधारी

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

ble 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. 36920/-**
ddl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 5000**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 53420**

FEE PAID

Registration Fee

A1	1000	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	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				

TOTAL- 21000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 20/07/2018

Registering Offi
Muzaffar

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Friday, 20th July 2018 by Kunal Kumar (Director Kavindra Kumar by profession Business. Status - Claimant

कुणाल कुमार

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/07/2018**

Registering Offic
Muzaffarp

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ashok Kumar Singh' age '51' Sex 'M', 'Girish Kumar Singh', resident of 'Chandrahatti, Ps- Kurhani, Muz.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 20/07/2018

Registering Office
Muzaffarpu

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 174 on pages on 294 -312, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-27 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

स्कैण्ड किया गया
Ashish K.
डाटा ऑपरेटर

Date : 20/07/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Token No. : 12835 **Year : 2018** **S.No. : 12505** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 12187**

Scanned by CamScanner

Serial No. 12504 Circle:-:Kurhani Book No. :- 1 Deed No. 12186

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

BIHAR BIHAR A 084840

Serial No. 12504 Deed No. 12186

24 MAY 2018

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक **20/07/2018** को **Kunal Kumar (Director)** द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 **215840** मुद्रांक शुल्क एवं रू0 **21500** 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 **12186** के रूप में पुस्तक सं0 **1** की जिल्द सं0 **174** के पृष्ठ सं0 **274** से **293** तक **CD 27** में आज निबंधित एवं कुल **20** पृष्ठों में संधारित किया गया ।

उन्नयन मनोबंध

बिहार सरकार

संजय कुमार ग्वालियर
निबंधन पदाधिकारी

DEVELOPMENT AGREEMENT

टोकन नं. 12827 / 2018

दिनांक– **20/07/2018**

यह एकरारनामा बाबत (Development Agreement),

दिनांकः मुजफ्फरपुर में किया गया, जो इस प्रकार है।

प्रथम पक्षः डॉ0 सुभाष कुमार

पिता– स्व0 शम्भू कुमार सिन्हा

ग्रा0+पो0–चन्द्रहट्टी, थाना– कुढनी, जिला– मुजफ्फरपुर।

कास्तकारी वो साकिन मौजा– चन्द्रहट्टी, थाना– कुढ़नी, जिला मुजफ्फरपुर । जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है। Aadhar No - 594191169363

Dr. Subhash kumar development agreement 152 decimal land written. I have understand

Scanned by CamScanner

District Registry Office,Muzaffarpur

Token Number 12827 Reg. Year 2018 Serial Number 12504 Deed Number 12186

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By	Kunal Kumar (Director)						
Sig.	कुणाल कुमार 20/07/18						
Claimant	Kunal Kumar (Director)	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Claimant	Lemon Tree Infratech Pvt. Ltd.	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Sig.							
Executant	Subhash Kumar						
Sig.	Subhash Kumar 20/7/2018						
Identified By	Ashok Kumar Singh						
Sig.	अशोक कुमार सिंह पिता स्व० बिंदेश्वरी सिंह 20/7/18						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 1400sop021

कुणाल कुमार
20-07-2018

प्रकाश कुमार - दिनांक 20/7 को उपस्थित हुआ एवं पहचान की।

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्षः— Lemon Tree Infratech Pvt Ltd. (Under Companies Act) पता— Lemon Tree, Soni Complex , Aghoriya Bazar, P.O- Ramna थाना— काजीमोहम्मदपुर मुजफ्फरपुर के द्वारा निदेशक कुणाल कुमार पिता— कविन्द्र कुमार, मुहल्ला—989, वार्ड नं0 — 48 मिरजानहाट रोड इशाक चक भागलपुर—812001, बिहार जिन्हे आगे Developer या निर्माणकर्त्ता के नाम से संबोधित किया गया है। मो0 नं 7004757084

Dr. Sudhir Kumar 20/1/2018

प्रथम पक्ष अनुसूची—1 पर जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स आदि का निर्माण करना चाहते है लेकिन अपने कार्य में अति व्यस्तता होने के कारण फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण नामुमकिन है इसलिए प्रथम पथ और द्वितीय पक्ष की मुलाकात हुई जिस पर द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के साथम मिलकर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण करने को राजी हुआ।

यह कि मालिक ने अनुसूचि—1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार पाक साफ है एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व या दोश या ऋण भार पाया जायेगा, तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके कारण काम बाधित होने पर हर्जा—खर्चा तथा क्षति—पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपयुक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचित—1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्त बंधनों पर किया जायेगा।

1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूचित 1 के जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्ष के स्वयं पर बनवाकर दे स्वीकृत कर व कराकर उसके अनुरूप फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत बनवायेंगे।

2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात चीत चल रही थी और अब द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त जमीन को उन्नयन (Development) के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त संपति का उन्नयन (Development) करने में किसी भी प्रकार की क्षति जमीन मालिक को नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दाबे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे एवं उक्त जमीन निर्माण से खाली है।

Dr. Sushash Kuman 20/7/18

3) यह कि प्रथम पक्ष के सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध हुए यह स्वीकार करते है कि अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन पर फ़्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत अपने खर्चे से निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुरूप करेंगे।

4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात संपूर्ण शिखर पर (Terrece) का व्यवहार उक्त इमारत के धारको तथा इमारत के स्वामित्वों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

5) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निमाणकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शें के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन के हिस्से के जमीन मालिक का 30 प्रतिशत एवं भवन

Scanned by CamScanner

निर्माणकर्त्ता का 70 प्रतिशत जो निर्मित क्षेत्र पार्किंग एरिया, कॉमन एरिया आदि पर भी होगा।

6) यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारते प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगायेंगे अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपना पक्ष रख सकते है।

7) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्तो और बंधनों के साथ अंकित किया गया है।

8) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और बंधनों पर जो इस इकरारनामा की अनुसूचि–1 में वर्णित है।

9) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और Elevetion & Specification आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले Specification की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect की नियुक्ति करेंगें। इस पर होने वाले सभी खर्चे और Architect को दिये जाने वाले परिश्रमिक डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगें। और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और तदनुसार

Scanned by CamScanner

उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार को भेजी जायेगी।

10) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान और अन्य प्राधिकारों को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगे। और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

Dr. Subash Kumar 20/12/2018

11) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्त्ताओं कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्यि सभा नक्शा और योजना का निर्माण जेसे कर सकें वेसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

12) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर उसके उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 (पाँच) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का आकास्मिक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सीमा कृपाकाल सहित 5 (पाँच) वर्ष 6 माह की होगी। जो एम.आर.डी.ए. द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जायेगी। यदि द्वितीय पक्ष डेवलपर समय सीमा के अन्दर कार्य

Scanned by CamScanner

पूरा नही कर पाते तो प्रथम पक्ष को 18 प्रतिशत सलाना क्षति–पूर्ति के एवज में देना होगा।

13) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (I) एवं 5 (II) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे।

14) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिकी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/प्लॉटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्माण इमारत के

प्रमुख अंग होगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुदानित रूप से उनको 70 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 पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्सा 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/बंग्लो अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

15) यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार फ्लैट/बंग्लो बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा संबंधित प्राधिकर से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तो और बंधनो के

D. Sushant Kumar 20/7/2018

Scanned by CamScanner

अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़ तो वैसे सभी कार्य acts deeds, Matters को करने के लिए वैसे सभी को अधिकृत करते है, जिसमें खास बातें निम्नवत है–

(a) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिरनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों वचनबद्धता संबंधी की स्वीकृति के लिए उनहे जमा करना।

(b) इमारत तथा पारियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर, ठेकेदार मजदूर अन्य लोगो की नियुक्त करना।

(c) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारी को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(d) किसी भी याचितका Write नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होगा साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमें में उपस्थित कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्चे पर करेंगे।

(e) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिकी मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्रप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा इसकी सुपुर्दगी, नही करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें। जब तक कि जमीन

Dr. Sudhir Kumar 20/7/2018

Scanned by CamScanner

मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हे सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

(f) इमारत कम्पलेक्स में प्लॉट 1. Tenements, आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट Tenements, के एवज में आर्थिक संसाीओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(g) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 70 प्रतिशत हिस्से की सीधे अथव0ा सरकारी समितियों द्वारा बेचने आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादन करें।

(h) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यह डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी।

(i) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन के उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फ्लैट, पाकिंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार आवंटित करेंगे और उन्हे बेचेंगे अपने 70 प्रतिशत हिस्से आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसा करेंगे, ऐसा अधिकारी उन्हे "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण जैसे फ्लैट इकाईयो/Tenement, पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले अपने हिस्सा मुताबिक अपने खाते में अपने लिए रखेंगे।

(j) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्गत तैयार कर इसे मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे

Scanned by CamScanner

सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयों घोषणाओं शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को अधिकारियो से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

16) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

(i) कि जमीन या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषधज्ञा 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पतचा चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर 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 अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चला रहा है और कोई नही है और अगर इसके

Dr. Sushant Kumar 20/7/2018

Scanned by CamScanner

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 डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूवोक्त घेषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

17) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों Presents के अन्तर्गत डेवलपर 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 करेंगे।

18) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन Lemon Tree के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत के कैम्पस (अहाता) का नाम Lemon Tree होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा भवन या अन्य निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन

किया जाएगा तथ केवल डेवलपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारायों का प्रति इस जमीन के उन्नयन से संबंधित गलत व गैर कानूनी कार्य के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन कम में अगर कोई नूकसान हो तो असकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को होने वाले नुकसान के सभी माँग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अनय कार्यि असफलता विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (प्रधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकास करेंगे।

Dr. Sushant Kumar 29/1/2018

Scanned by CamScanner

19) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो निर्मित भवन में अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादी निष्पादित करेंगे।

20) इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नॉमिनों द्वारा वहन किया जायेगा।

21) प्रधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृती से 05 वर्ष छः महीनें की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को उनका हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में। (चुँकी समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है। असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी करण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वोक्त के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

22) इस मनोबंध की शत्तों 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, सीढ़ी, घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह,वाहर पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

23) डेवलेपर प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

24) इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी पानी व्यवस्था की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25) उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर या उनके किसी भी व्यक्ति किसी कार्य के

Dr. Sushant Kumar 12/7/18

Scanned by CamScanner

चलते किसी व्यक्ति या प्राधिकार या जमीन मालिक को देय किसी नुकसान करने के स्थिति में उनके दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगें और जमीन मालिक किसी भी तरह के भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जबाबदेह नहीं और नहीं किसी को कोई तरह का क्षतिपूर्ति के लिए जबाबदेही होंगें।

26) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके द्वारा नियत निर्माण अवधि I (05 वर्ष छः माह) में यदि वे निर्माण कार्य किसी भी कारण (प्राकृतिक आपदाओं को छोड़कर) करने में असमर्थ होते है तो इस एग्रीमेन्ट को जारी रखने या रद्द करने का अधिकार व्यक्तिगत रूप से प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के पास होगा। ऐसे स्थिति में प्रथम पक्ष सामुहिक निर्णय के अन्तर्गत अपना जमीन जिस स्थिति में वापस लेने का अधिकार भी रखते है।

27) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो प्रथम पक्ष द्वारा दिए गये जमीन किसी भी ऋण भाड़ से मुक्त होगा।

28) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो निर्माण संबंधी किसी भी कार्य हेतु प्रथम पक्ष से कोई वित्तीय माँग नहीं करेंगें।

29) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके हिस्से के 70% तथा प्रथम पक्ष के हिस्सें के 30% सरंचना का निर्माण गुणवत्ता के आधार पर सामान्य होगा।

30) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वे अपने हिस्से के 70 % भाग का केवाला तब तक नहीं करेंगें। जब तक वो प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का 30% भाग नहीं दे देते है।

31) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि किसी भी कानूनी विवाद का निपटारा मुजफ्फरपुर न्यायालय में होगा।

32) प्रस्तावित इमारत में हो रहे कार्य वास्तुशिल्प विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी और सम्पूर्ण जमीन पर आवासीय निर्माण कार्य होगा।

Dr. Sushesh Kumar
20/7/18

Scanned by CamScanner

33) जोकि जमीन मालिक को निर्माण के 30 प्रतिशत हिस्से की प्राप्ति कवर स्पेश के रूप में लगभग 25600 स्क्वायर फूट कवर स्पेश कन्शट्रक्टेड एरिया के रूप में और लगभग 7000 स्क्वायर फूट ओपेन स्पेश के रूप में प्राप्त होगा ।

34) जोकि 5 वर्ष के निर्माणकाल में एग्रीमेन्ट बनाने के दिन से प्रतिवर्ष तीन बगलो /इमारत के रूप में प्राप्त होगा ।

Dr. Sushant kumar 20/7/18

यह कि लेख्य फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यों के आवश्यक जाँच पड़ताल करने कि लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है और अपने परिवार के कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

जमीन मालिक के क्षेत्र को संक्षिप्त वास्तुशास्त्री एवं ढ़ांचागत विवरण

ढाँचा ए0	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघटिन एम0 आर0 डी0 एवं पंचायती राज एवं प्रखंड पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा।
सिविल कार्य	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघित पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटी का सिमेन्ट बालू एवं मशाला प्रथम श्रेणी का टी0 एम0 टी0 प्रथम श्रेणी का ईट
परिसज्जा	:	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारे बाहरी तथा भीतरी छत में वालपुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे बिड़ला व्हाईट होगी।
दरवाजे	:	दरवाजे का ढ़ांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे को पल्ला प्लाई बार्ड 30 एम0 एम0 का होगा और उस पर ओ तह सिन्थेटिक इनैमेल पेन्ट वाअर प्रुफ होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से निचे का नहीं होगा।

जिला अवर निबंधक

Scanned by CamScanner

खिड़कियाँ	:	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में हसंमक खिड़कियाँ।
फर्श	:	संगमरमर या प्रथम श्रेणीका टाईल्स सिमेन्ट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाईल्स 5" की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा। किचैन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर हो होगा।
रसोई घर	:	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 18" ऊँचा रंगीन Glazed टाईल्स
बालकानी	:	प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स
बिजली व्यवस्था	:	मानक बिजली सामग्री के साथ पी0 सी0 सी0 तार प्रथम श्रेणी का Conduit Wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट

Dr. Sushant Kumar
28/12/2018

अनुसूची–I

जमीन का किस्म : विकासशील मूल्य आवासीय से दिया गया है।

जमीन का कीमतःमो0 1079,2000/–(एक करोड़ उनासी लाख दो हजार रूपया) मात्र।

रकवे मौजे :–चन्द्रहट्टी, थाना– कुढनी, अंचल– कुढनी, थाना नं0–166 निबंधन कार्यालय – मुजफ्फरपुर ।

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
713 (सात सौ तेरह)	3020 (तीन हजार बीस)	20 डी0 (बीस डीसमील)	उत्तर : सुनिल सिंह वगैरह दक्षिणः निज एग्रीमेन्टधारी पूरब : बांघ पश्चिमः निज एग्रीमेन्टधारी
97 (सन्तानवे)	3029 (अंश) (तीन हजार उन्तीस)	12.5 डी0 (बारह दशमलव पाँच)	**चौहद्दी** उत्तर : निज एग्रीमेन्टधारी दक्षिण : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पूरब : बांध पश्चिम : सुरेश सिंह वगैरह
598 (पाँच सौ अन्ठान्वे)	3030 (तीन हजार तीस)	55.5 डी0 (पच्चपन दशमलव पाँच डीसमील)	**चौहद्दी** उत्तर : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी वो सुरेश सिंह वगैरह दक्षिण : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पूरब : बांध पश्चिम : निज एग्रीमेन्टधारी

Scanned by CamScanner

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
328 (तीन सौ अठाईस)	3031 (तीन हजार एक्कतीस)	32.5 डी0 (बतीस दशमलव पाँच डीसमील)	उत्तर : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी दक्षिण : आन्नद कुमार पूरब : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पश्चिम : निज एग्रीमेन्टधारी
337 (तीन सौ सैंतीस)	3032 (तीन हजार बतीस)	31.5 डी0 (एकतीस दशमलव पाँच डीसमील)	चौहद्दी उत्तर : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी दक्षिण : अनिल कुमार वगैरह पूरब : बांध पश्चिम : इमरोजे एग्रीमेन्टधारी

Dr. Sushesh Kumar 20/7/2018

मवाजी रकवा 152 डिसमिल (38 कट्ठा) अर्जी कब्जा काश्त नर्वयत कायमी बिहार सरकार अंचल कुढ़नी, थाना नं0 166

नोटःकुल जमीन 38 कट्ठा यानि 152 डिसमिल किते केवाला/खतियान/बदलैन के द्वारा प्रथम पक्ष को हासिल है। प्रथम केंवाला म्र0 ता0 यानी खतियान प्रथम पक्ष के नाम से हासलि है। सर्वे मैप और जमीन मालिक के द्वारा कब्जा वाला जमीन पर ही डेवलेपर उन्नयन का कार्य आगे बढ़ायेंगे अगर जमीन का कब्जा वाला रकवा घटता या बढ़ता है तो इसके जिम्मेवार जमीन मालिक होंगे। इसमें डेवलेपर का कोई लेना–देना नहीं होगा।

अनुसूची– II

अन्य विशेष सूविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगेः–

1) बैठक खाने में एक टी0 वी0 तथ इंटरकॉम का प्वाइंट।

2) चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टकी से पानी की व्यवस्था।

3) अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनि रहित जनरेटर।

4) बैठक खाने में एक टेलीफोन प्वाइंट कनेक्शन नहीं।

Scanned by CamScanner

5) फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे तार होगा।

6) ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट, पावर बैंकअप लिफ्ट, वाटर पम्प कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 500 वाट दिया जायेगा।

7) जागिंग टैक, कॉन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किंग।

Dr. Sushant Kumar 20/7/2018

यह उक्त एग्रीमेन्ट मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय में निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उन्नयन एग्रीमेन्ट Development Agreement रूप में तब्दील कर दिया जायेगा जिसमें सभी उभय पक्षा सशरी उपस्थित होंगे। यह सहमति पत्र तब तक उक्त जमीन पर डेवलेपमेन्ट के कार्य के रूप में तबदील न हो जाये।

अतः उक्त एग्रीमेन्ट एक सहमति पत्र है जो प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच स्वस्थ शारिरीक एवं मानसिक अवस्था में ग्वाह एवं पहचान के समक्ष आज दिनांक ..... को हस्ताक्षर किया जो वक्त पर कागजात के रूप में काम आवे।

ह0 द्वितीय पक्ष (डेवलेपर) ह0 प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)

Dr. Sushant Kumar
20/7/2018

तहरीर की तारीख





नहरीर दी. नादेर 20/7/2018

Scanned by CamScanner

SKETCH MAP (NOT TO SCALE)

एग्रीमेन्टकर्ता : डॉ० सुभाष कुमार पिता - स्व० जगदू कुमार सिन्हा
ग्राम - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्टधारी : श्री कुणाल कुमार (निदेशक) वास्ते मेसर्स इन्फोटेक प्रा० लि० सोनी कॉम्प्लेक्स, अयोध्या बाजार थाना - काजी मोहम्मदपुर, जिला - मुजफ्फरपुर

जमीन का विवरण : मौजा - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, थाना नं० 166 अंचल - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

खाता नं०	खेसरा नं०	रकबा
97 (सन्तानवे)	3029 (अंश) (तीन हजार उनतीस)	12.5 डि० (बारह दशमलव पाँच डि
598 (पाँच सौ अन्ठानवे)	3030 (तीन हजार तीस)	55.5 डि० (पचपन दशमलव पाँच
337 (तीन सौ सैंतिस)	3032 (तीन हजार बत्तिस)	31.5 डि० (एकतीस दशमलव पाँच
328 (तीन सौ अट्ठाइस)	3031 (तीन हजार एकतीस)	32.5 डि० (बत्तीस दशमलव पाँच

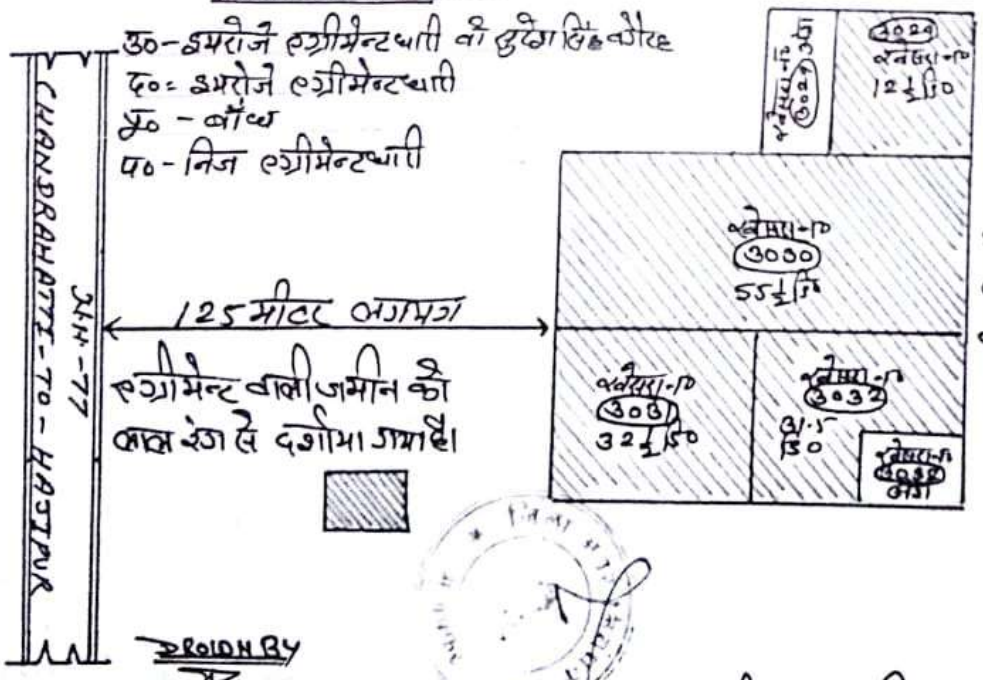
कुल = 132 डिसमल (एक सौ बत्तिस डि०)

चौहद्दी खेसरा नं० - 3029
उ० - निज एग्रीमेन्टधारी
द० - अमरोजे एग्रीमेन्टधारी
प० - कॉच
प० - सुरेश सिंह कौरव

चौहद्दी खेसरा नं० - 3030
उ० - अमरोजे एग्रीमेन्टधारी श्री सुरेश सिंह कौरव
द० - अमरोजे एग्रीमेन्टधारी
प० - कॉच
प० - निज एग्रीमेन्टधारी

चौहद्दी खेसरा नं० - 30
उ० - अमरोजे एग्रीमेन्टधा
द० - आनन्द कुमार
प० - अमरोजे एग्रीमेन्टधारी
प० - निज एग्रीमेन्टधारी

चौहद्दी खेसरा नं० -
उ० - अमरोजे एग्रीमेन्टधा
द० - अनिल कुमार कौरव
प० - कॉच
प० - अमरोजे एग्रीमेन्ट



BROTHERS
Firm

एग्रीमेन्टधारी
कुणाल कुमार

एग्रीमेन्ट
D... SUBHAS KUMAR

SKETCH MAP (NOT TO SCALE)

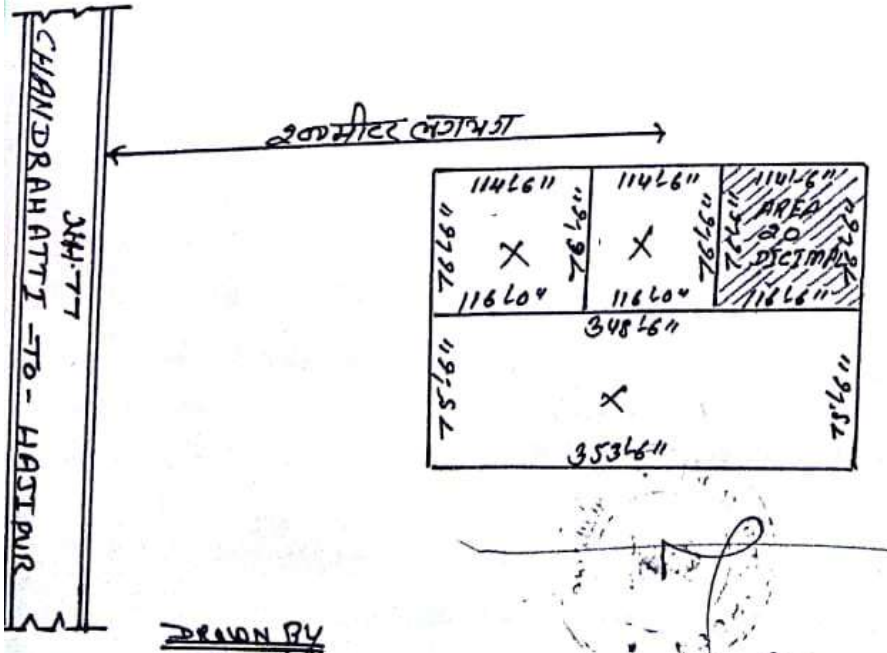
एग्रीमेन्टकर्ता : डॉ० शुभास कुमार पिता - स्व० शम्भु कुमार सिन्हा
ग्राम - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्टधारी : श्री कुणाल कुमार (निदेशक) वास्ते मेसर्स हि इन्फोटेक
प्रा० लि० सोनी कॉम्प्लेक्स, अधौजिया बाजार
थाना - काजी मोहम्मदपुर, जिला - मुजफ्फरपुर

जमीन का विवरण: मौजा - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, थाना नं० - 166
अंचल - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्ट वाली जमीन को लाल रंग से दर्शाया गया है।	खाता नं०	खेसरा नं०	रकबा
	713	3020	20 डि०
	(सातसौतेरह)	(तीनहजारबीस)	(बीस डिसमल)

चौहद्दी
उ० - सुनिल सिंह का खेत
द० - निज एग्रीमेन्टधारी
पू० - कॉच
प० - निज एग्रीमेन्टधारी



एग्रीमेन्टधारी
कुणाल कुमार

एग्रीमेन्टकर्ता
Dr. SUBHAS KUMAR

Scanned by CamScanner

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. 215840/-**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 500(
Amt.paid through Bank Challan	Rs. 232340

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	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	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
										TOTAL-	21000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 20/07/2018

Registering Of Muzaffa

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Friday, 20th July 2018 by Kunal Kumar (Direct Kavindra Kumar by profession Business. Status - Claimant

कुणाल कुमार

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/07/2018**

Registering Off Muzaffa

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ashok Kumar Singh' age '51' Sex 'M', 'Girish Kumar Singh', resident of 'Chandrahatti, Ps- Kurhani, Muz.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 20/07/2018

Registering Offi Muzaffar

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 174 on pages on 274 -293, for the year 2018 , stored in CD volume No. CD-27 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

स्कैण्ड किया गया
Ashish K.
डाटा आपरेटर

जिला अवर निबंधक मुजफ्फरपुर

Date : 20/07/2018

Registering Offi Muzaffar

Token No. : 12827 **Year : 2018** **S.No. : 12504** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . : 121**

Scanned by CamScanner

Serial No. 10297 Circle:-:Kurhani Book No. :- 1 Deed No. 10003

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

बिहार BIHAR A 085627
Serial No. 10297
- 6 JUN 2018

1545 20/06/18 कुणाल कुमार (निदेशक) लेमन ट्री इन्फ्राटेक प्रा. लिमिटेड पता - लेमन ट्री, सोनी कम्पलेक्स अहियारी व्यवसाय/कार्य महमदपुर, मुजफ्फरपुर वास्ते डेमलपमेन्ट एग्रीमेन्ट =5000/- दुर्गा कुमार चौधरी

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 22/06/2018 को Kunal Kumar (Director) द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 122120 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 21500 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 है। इसे दस्तावेज सं0 10003 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 143 के पृष्ठ सं0 283 से 302 तक CD 22 में आज निबंधित एवं कुल 20 पृष्ठों में संभरित किया गया।

उन्नयन मनोबंध

DEVELOPMENT AGREEMENT

संजय कुमार ग्वालिया
निबंधन पदाधिकारी

दिनांक–22/06/2018 टोकन नं. 10632 / 2018

यह एकरारनामा बाबत (Development Agreement), दिनांकः मुजफ्फरपुर में किया गया, जो इस प्रकार है।

प्रथम पक्षः अशोक कुमार सिंह
पिता– स्व0 गिरिश कुमार सिंह
ग्रा0+पो0–चन्द्रहट्टी, थाना– कुढनी, जिला– मुजफ्फरपुर।
कास्तकारी वो साकिन मौजा– चन्द्रहट्टी, थाना– कुढ़नी, जिला मुजफ्फरपुर ! जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है। Aadhar No - 918186944869

जिला अवर निबंधक

अशोक कुमार सिंह पिता स्व० गिरीश चन्द्र सिंह ग्रा०+पो०-चन्द्रहट्टी थाना-कुढनी जिला-मुजफ्फरपुर

Scanned by CamScanner

District Registry Office,Muzaffarpur

Token Number 10632 | Reg. Year 2018 | Serial Number 10297 | Deed Number 10003

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By Sig.	Kunal Kumar (Director) कुणाल कुमार 22-06-18						
Claimant Sig.	Kunal Kumar (Director)	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Claimant Sig.	Lemon Tree Infratech Pvt. Ltd.	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Executant Sig.	Ashok Kumar Singh अशोक कुमार सिंह 22/6/18						
Identified By Sig.	Abhay Kumar अभय कुमार पिता-रामेश्वर कुमार सिंह 22.6.2018						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 1400sop019

कुणाल कुमार
20.06.2018

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्षः— Lemon Tree Infratech Pvt Ltd. (Under Companies Act) पता— Lemon Tree, Soni Complex , Aghoriya Bazar, P.O-Ramna थाना— काजीमोहम्मदपुर मुजफ्फरपुर के द्वारा निदेशक कुणाल कुमार पिता—कविन्द्र कुमार मोहल्ला—989 वार्ड नं0—48 मिरजानहाट रोड इशाक चक भागलपुर—812001 Bihar जिन्हे आगे Developer या निर्माणकर्त्ता के नाम से संबोधित किया गया है। मो0 नं—9693553035

प्रथम पक्ष अनुसूची—1 पर जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स आदि का निर्माण करना चाहते है लेकिन आर्थिक स्थिति ठीक नही होने के कारण फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण नामुमकिन है इसलिए प्रथम पथ और द्वितीय पक्ष की मुलाकात हुई जिस पर द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के साथम मिलकर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण करने को राजी हुआ।

यह कि मालिक ने अनुसूचि—1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार पाक साफ है एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व या दोश या ऋण भार पाया जायेगा, तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके कारण काम बाधित होने पर हर्जा—खर्चा तथा क्षति—पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपयुक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचित—1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्त बंधनों पर किया जायेगा।

1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूचित 1 के जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान

Scanned by CamScanner

2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात चीत चल रही थी और अब द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त जमीन को उन्नयन (Development) के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त संपति का उन्नयन (Development) करने में किसी भी प्रकार की क्षति जमीन मालिक को नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3) यह कि प्रथम पक्ष के सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध हुए यह स्वीकार करते है कि अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत अपने खर्चे से निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुरूप करेंगे।

4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात संपूर्ण शिखर पर (Terrece) का व्यवहार उक्त इमारत के धारको तथा इमारत के स्वामित्वों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

5) यह कि जगीन मालिक एवं भवन निमाणकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शें के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन के हिस्से के जगीन मालिक का 30 प्रतिशत एवं भवन निर्माणकर्त्ता का 70 प्रतिशत जो निर्मित क्षेत्र पार्किंग एरिया, कॉमन एरिया आदि पर भी होगा।

Scanned by CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	03/07/2018	Date	:	18/06/2018 02:06:15 PM
GRN	:	BHR201806102293M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Muzaffarpur Sadar	From		
Financial Year	:	2018-2019	To		
Treasury	:	Muzaffarpur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	11712(
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	2100(
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	(
Total Amount : Rupees One Lac Thirty Eight Thousand One Hundred Twenty Only	13812(

PAYER DETAILS

Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	KUNAL KUMAR (DIRECTOR)
Address	:	LEMON TREE INFRATEQU PVT.LTD SONY COMPLEX AAMGOLA, P.S.KAZIMOHAMMADPUR, DIST.MUZ.

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	SBI	CIN	null	REF No	CPH8708299
Branch	A/c. 30022038163 Cohak. 103114	Date & Time	18/06/2018 02:06:15 PM		
		Scroll No & Date			

Cut Here

पक्षकार प्रति **मुजफ्फरपुर रकोर, मुजफ्फरपुर**

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले सर्विस चार्ज के भुगतान के लिए बैंक चालान

एस्को लेखा सं0 00000010875807729 **बैंक रकौल सं0**

पक्षकार का नाम/पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है). **KUNAL KUMAR (DIRECTOR)**

पता: **LEMON TREE INFRATEQU PVT.LTD. SONY COMPLEX AAMGOLA, P.S.KAZIMOHAMMADPUR, DIST.MUZ.**

बैंक का नाम एवं शाखा – रेड कॉस शाखा, मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय–जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

राशि- 500.00 [Rupees Five Hundred Only]

Kunal

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

मो० नं०-9117646635

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

*चेक/ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात् ही मान्य होगी।

(दस्तावेज के पृष्ठों की संख्या: +२) 10 पृष्ठों तक 250 रू०, 20 पृष्ठों तक 500 रू०, २० पृष्ठों से अधिक 1000 रू०.

Scanned by CamScanner

6) यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारते प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगायेंगे अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपना पक्ष रख सकते है।

7) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्तो और बंधनों के साथ अंकित किया गया है।

8) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और बंधनों पर जो इस इकरारनामा की अनुसूचि–1 में वर्णित है।

9) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और Elevetion & Specification आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले Specification की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect की नियुक्ति करेंगें। इस पर होने वाले सभी खर्चे और Architect को दिये जाने वाले परिश्रमिक डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगें। और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार को भेजी जायेगी।

Scanned by CamScanner

10) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान और अन्य प्राधिकारों को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगे। और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

11) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्त्ताओं कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्यि सभा नक्शा और योजना का निर्माण जेसे कर सकें वेसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

12) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर उसके उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 (पाँच) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का आकास्मिक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सीमा कृपाकाल सहित 5 (पाँच) वर्ष 6 माह की होगी। जो एम.आर.डी.ए. द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जायेगी। यदि द्वितीय पक्ष डेवलपर समय सीमा के अन्दर कार्य पूरा नही कर पाते तो प्रथम पक्ष को 18 प्रतिशत सलाना क्षति–पूर्ति के एवज में देना होगा।

20/6/18

Scanned by CamScanner

13) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (I) एवं 5 (II) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे।

14) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिकी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/प्लॉटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्माण इमारत के प्रमुख अंग होगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुदानित रूप से उनको 70 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 पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्सा 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 केताओं का प्रति फ्लैट/बंग्लो अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

15) यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार फ्लैट/बंग्लो बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा संबंधित प्राधिकर से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तो और बंधनो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़ तो वैसे सभी कार्य acts deeds,

20/6/18

Scanned by CamScanner

Matters को करने के लिए वैसे सभी को अधिकृत करते है, जिसमें खास बातें निम्नवत है–

(a) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिरनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों वचनबद्धता संबंधी की स्वीकृति के लिए उनहे जमा करना।

(b) इमारत तथा पारियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर ठेकेदार मजदूर अन्य लोगो की नियुक्त करना।

(c) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारी को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(d) किसी भी याचितका Write नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होगा साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमें में उपस्थित कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्चे पर करेंगे।

(e) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्रप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा इसकी सुपुर्दगी, नही करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें। जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हे सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

Scanned by CamScanner

(f) इमारत कम्पलेक्स में प्लॉट 1. Tenements, आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट Tenements, के एवज में आर्थिक संसाीओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(g) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 70 प्रतिशत हिस्से की सीधे अथव0ा सरकारी समितियों द्वारा बेचने आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विकय पत्र निष्पादन करें।

(h) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यह डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी।

(i) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन के उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फ्लैट, पाकिंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार आवंटित करेंगे और उन्हे वेचेंगे अपने 70 प्रतिशत हिस्से आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसा करेंगे, ऐसा अधिकारी उन्हे "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण जैसे फ्लैट इकाईयो/Tenement, पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले अपने हिस्सा मुताबिक अपने खाते में अपने लिए रखेंगे।

(j) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्गत तैयार कर इसे मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयों घोषणाओं शपथ पत्रों और

Scanned by CamScanner

अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को अधिकारियों से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

16) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

(i) कि जमीन या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषधज्ञा 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पतचा चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर 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 अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चला रहा है और कोई नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

Scanned by CamScanner

(vii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूवोक्त घोषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

17) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों Presents के अन्तर्गत डेवलपर 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 करेंगे।

18) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन Lemon Tree के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत के कैम्पस (अहाता) का नाम Lemon Tree होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा भवन या अन्य निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन

किया जाएगा तथ केवल डेवलपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारायों का प्रति इस जमीन के उन्नयन से संबंधित गलत व गैर कानूनी कार्य के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन कम में अगर कोई नूकसान हो तो असकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को होने वाले नुकसान के सभी माँग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अनय कार्यि असफलता विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (प्रधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकास करेंगे।

19) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य

Scanned by CamScanner

करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो निर्मित भवन में अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादी निष्पादित करेंगे।

20) इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नॉमिनों द्वारा वहन किया जायेगा।

21) प्रधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृती से 05 वर्ष छः महीनें की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को उनका हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में। (चुँकी समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है। असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी करण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वोक्त के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

22) 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, सीढ़ी, घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह,वाहर पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

23) डेवलेपर प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

24) इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी पानी व्यवस्था की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25) उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर या उनके किसी भी व्यक्ति किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति याप्राधिकार या जमीन मलिक को देय किसी नुकसान करने के स्थिति में उनके दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन

Scanned by CamScanner

26) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके द्वारा नियत निर्माण अवधि (05 वर्ष छः माह) में यदि वे निर्माण कार्य किसी भी कारण (प्रकृतिक आपदाओं को छोड़कर) करने में असमर्थ होते है तो इस एग्रीमेन्ट को जारी रखने या रद्द करने का अधिकार व्यक्तिगत रूप से प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के पास होगा। ऐसे स्थिती में प्रथम पक्ष सामूहिक निर्णय के अन्तर्गत अपना जमीन जिस स्थिति में वापस लेने का अधिकार भी रखते है।

27) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो प्रथम पक्ष द्वारा दिए गए जमीन किसी भी ऋण भाड़ से मुक्त होगां।

28) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो निर्माण संबंधि किसी भी कार्य हेतू प्रथम पक्ष से कोई वित्तिय माँग नही करेंगें।

29) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके हिस्से के 70% तथा प्रथम पक्ष के हिस्से के 30% संरचना का निर्माण गुणवत्ता के आधार पर सामान्य होगा।

30) द्वितीय पक्ष इस बातम से सहमत है कि वे अपनपे हिस्से के 70% भाग का केवाला तब तक नही करेंगे जब तक वो प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का 30% भाग नही दे देते है।

31) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि किसी भी कानूनी विवाद का निपटारा मुज़फ्फरपुर न्यायालय में होगा।

32) प्रस्तावित इमारत में हो रहे कार्य वास्तुशिल्प विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी और सम्पूर्ण जमीन पर आवासीय निर्माण का कार्य होगा।

33) जोकि जमीन मालिक को निर्माण के 30 प्रतिशत हिस्से की प्राप्ति कवर स्पेश के रूप में लगभग 16000 स्क्वायर फूट कवर स्पेश कन्शट्रक्टेड एरिया के रूप में और लगभग 8000 स्क्वायर फूट ओपेन स्पेश के रूप में प्राप्त होगा ।

34) जोकि 5 वर्ष के निर्माणकाल में निर्माण प्रारंभ के दिन से प्रतिवर्ष दो बंगलो /इमारत के रूप में प्राप्त होगा ।

Scanned by CamScanner

यह कि लेख्य फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यों के आवश्यक जाँच पड़ताल करने कि लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है और अपने परिवार के कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

20/6/18

जमीन मालिक के क्षेत्र को संक्षिप्त वास्तुशास्त्री एवं ढ़ांचागत विवरण

ढाँचा ए0	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघटिन एम0 आर0 डी0 एवं पंचायती राज एवं प्रखंड पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा।
सिविल कार्य	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघित पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटी का सिमेन्ट बालू एवं मशाला प्रथम श्रेणी का टी0 एम0 टी0 प्रथम श्रेणी का ईट
परिसज्जा	:	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारें बाहरी तथा भीतरी छत में वालपुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारें बिड़ला व्हाईट होगी।
दरवाजे	:	दरवाजे का ढ़ांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकडी का चौखट तथा दरवाजे को पल्ला प्लाई बोर्ड 30 एम0 एम0 का होगा और उस पर ओ तह सिन्थेटिक इनैमेल पेन्ट वाअर प्रुफ होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से निचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ	:	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में हसंमक खिड़कियाँ।

Scanned by CamScanner

खिड़कियाँ : जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में हसंमक खिड़कियाँ।

फर्श : संगमरमर या प्रथम श्रेणीका टाईल्स सिमेन्ट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय : सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाईल्स 5'' की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा। किचैन एवं **बाथरूम का जमीन संगमरमर हो होगा।**

रसोई घर : ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 18'' ऊँचा रंगीन Glazed टाईल्स

बालकानी : प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स

बिजली व्यवस्था: मानक बिजली सामग्री के साथ पी0 सी0 सी0 तार प्रथम श्रेणी का Conduit Wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट

अनुसूची–I

जमीन का किस्म : विकासशील मूल्य आवासीय से दिया गया है।

जमीन का कीमतः मो0–61,06,000/–(एकसठ लाख छः हजार रूपया) मात्र।

रकवे मौजे :– चन्द्रहट्टी, थाना– कुढ़नी, अंचल– कुढ़नी, थाना नं0– 166, निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
713 (सात सौ तेरह)	2995(अंश) (दो हजार नौ सौ पन्चानवे)	26 डि0 (छब्बीस डिसमिल)	उत्तर– अरविन्द कुमार आजाद दक्षिण–आन्नद कुमार वैगरह पूरब– डॉ0 सुभाष कुमार पश्चिम–संतोष कुमार
खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
713 (सात सौ तेरह)	3020(अंश) (तीन हजार बीस)	20 डि0 (बीस डिसमिल)	उत्तर–डॉ0 सुभाष कुमार दक्षिण–सुधीर कुमार वगैरह पूरब–बाँध पश्चिम–खेसरा नं0–3021 नीज एग्रीमेन्टधारी
खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
713 (स.त सौ तेरह)	3021(अंश) (तीन हजार इक्कीस)	40 डि0 (चालीस डिसमिल)	उत्तर–अभय कुमार व अरूण कुमार सिन्हा वगैरह दक्षिण–सुधीर कुमार वगैरह पूरब–खेसरा नं0–3020 नीज एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज **पश्चिम–अरविन्द कुमार आजाद वगैरह**

Scanned by CamScanner

मवाजी रकवा 86 डिसमिल (21.5 कट्ठा) यानी अर्जी कब्जा काश्त नर्वयत कायमी बिहार सरकार अंचल कुढ़नी, थाना नं0 166

नोटःकुल जमीन 21.5 कट्ठा यानि 86 डिसमिल किते केवाला/खतियान/बदलैन के द्वारा प्रथम पक्ष को हासिल है। प्रथम केंवाला म्र0 ता0 यानी खतियान प्रथम पक्ष के नाम से हासलि है। सर्वे मैप और जमीन मालिक के द्वारा कब्जा वाला जमीन पर ही डेवलेपर उन्नयन का कार्य आगे बढ़ायेंगे अगर जमीन का कब्जा वाला रकवा घटता या बढ़ता है तो इसके जिम्मेवार जमीन मालिक होंगे। इसमें डेवलेपर का कोई लेना–देना नहीं होगा।

अनुसूची– II

अन्य विशेष सूविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगेः–

1) बैठक खाने में एक टी0 वी0 तथ इंटरकॉम का प्वाइंट।
2) चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टकी से पानी की व्यवस्था।
3) अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनि रहित जनरेटर।
4) बैठक खाने में एक टेलीफोन प्वाइंट कनेक्शन नहीं।
5) फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे तार होगा।
6) ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट, पावर बैंकअप लिफ्ट, वाटर पम्प कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 500 वाट दिया जायेगा।
7) जागिंग टैक, कॉन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किंग।

Scanned by CamScanner

यह उक्त एग्रीमेन्ट मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय में निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उन्नयन एग्रीमेन्ट Development Agreement रूप में तब्दील कर दिया जायेगा जिसमें सभी उभय पक्षा सशरी उपस्थित होंगे। यह सहमति पत्र तब तक उक्त जमीन पर डेवलेपमेन्ट के कार्य के रूप में तबदील न हो जाये।

अतः उक्त एग्रीमेन्ट एक सहमति पत्र है जो प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच स्वस्थ शारिरीक एवं मानसिक अवस्था में ग्वाह एवं पहचान के समक्ष आज दिनांक ..... को हस्ताक्षर किया जो वक्त पर कामजात के रूप में काम आवे।

अशोक कुमार सिंह
20/6/18

ह0 द्वितीय पक्ष (डेवलेपर)

कुणाल कुमार

ह0 प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)

अशोक कुमार सिंह

तहरीर की तारीख 22/6/18





Scanned by CamScanner

SKETCH MAP (NOT TO SCALE)

एग्रीमेन्टकर्ता :श्री अशोक कुमार सिंह पिता - स्व० गिरिश कुमार सिंह
ग्राम - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्टधारी :श्री कुणाल कुमार (निदेशक) वास्ते ओमन ट्रि इन्फ्राटेक प्रा० लि० सोनी कॉपलेक्स, अथोरिया बाजार, थाना - काजी मोहम्मदपुर, जिला - मुजफ्फरपुर

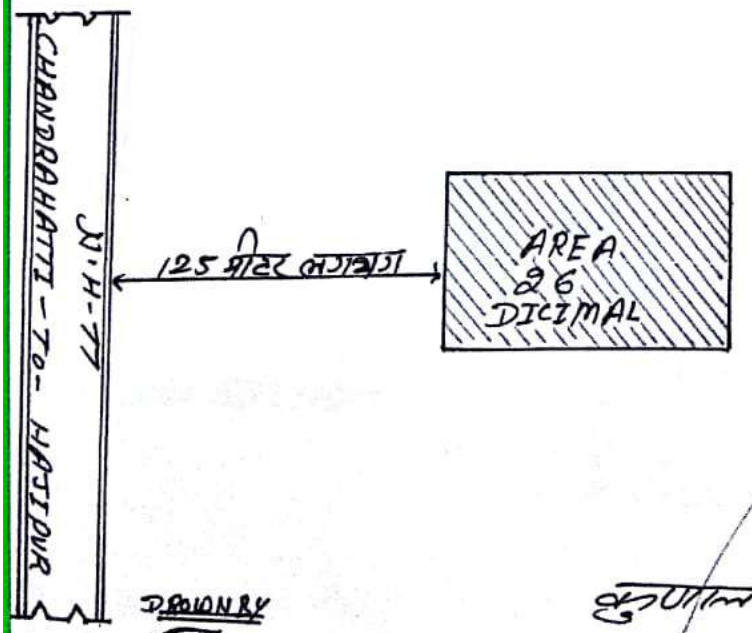
जमीन का विवरण: मौजा - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, थाना नं० - 166
अंचल - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

खाता नं०	खेसरा नं०	रकबा
713	2995 (अंश)	26 डि०
(सात सौ तेरह)	(दो हजार नौ सौ पन्चानवे)	(छब्बीस डिसमल)

एग्रीमेन्ट वाली जमीन को लाल रंग से दर्शाया गया है।

चौहद्दी

उ० - अरविन्द कुमार आजाद
द० - आनन्द कुमार बगौरह
पू० - डॉ० सुभाष कुमार
प० - संतोष कुमार



कुणाल कुमार
हस्ताक्षर एग्रीमेन्टधारी

अशोक कुमार सिंह
हस्ताक्षर एग्रीमेन्टकर्ता

Scanned by CamScanner

SKETCH MAP (NOT TO SCALE)

एग्रीमेन्ट कर्ता : श्री अशोक कुमार सिंह पिता - स्व० गिरीश कुमार सिं
ग्राम - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपु

एग्रीमेन्टधारी : श्री कुणाल कुमार (निदेशक) वास्ते लेमन ट्रि
इन्फ्राटेक प्रा० लि० सोनी कॉपलेक्स, अधौरिया बाजार
थाना - काजी मोहम्मदपुर, जिला - मुजफ्फरपुर

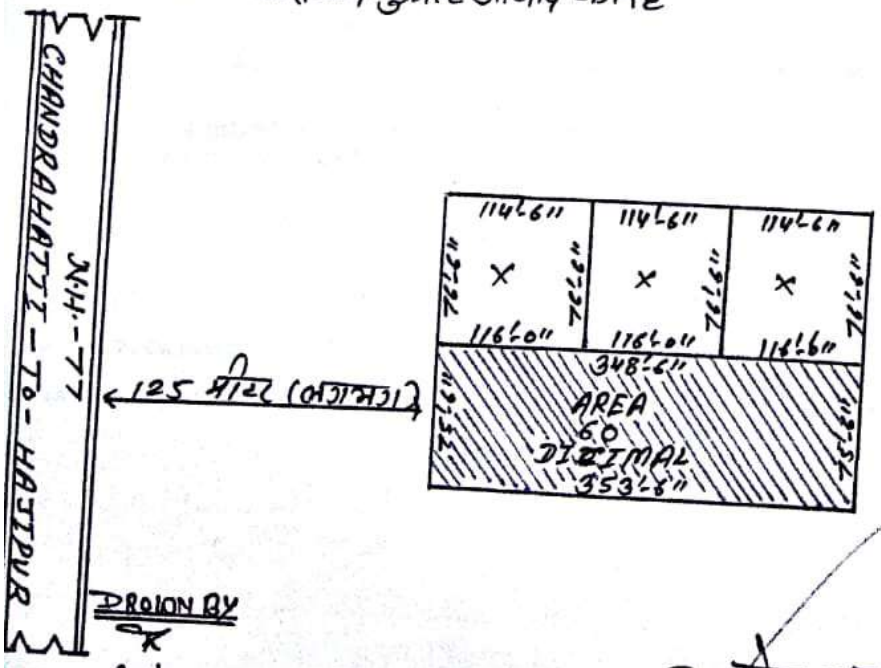
जमीन का विवरण : मौजा - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, थाना नं० - 16
अंचल - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्ट वाली जमीन को लाल रंग से दर्शाया गया है

खसरा नं०	खेसरा नं०	रकबा
713 (सात सौ तेरह)	3021 (अंश) (तीन हजार इक्कीस)	40 डि० (चालीस डिसमल)
	3020 (अंश) (तीन हजार बीस)	20 डि० (बीस डिसमल)

चौहद्दी खेसरा नं० - 3021
उ० - अभय कुमार वी अरुण कुमार सिंह वगैरह
द० - सुधीर कुमार वगैरह
प० - खेसरा नं० 3020 निज एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज
प० - अरविन्द कुमार आजाद वगैरह

चौहद्दी खेसरा नं० - 3020
उ० - डॉ० शुभाष कुमार
द० - सुधीर कुमार वगैरह
प० - कॉच
प० - खेसरा नं० 3021 निज एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज



अशोक कुमार सिंह - कुणाल कुमार

Scanned by CamScanner

ible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the [illegible] 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. 122120/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 138620/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	1000	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	20000	J1	0	K2	0	Na	0		
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
								TOTAL-	21000		

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

Date: 22/06/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Friday, 22nd June 2018 by Kunal Kumar (Director) Kavindra Kumar by profession Business. Status - Claimant

कुणाल कुमार

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:22/06/2018**

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Abhay Kumar' age '52' Sex 'M', 'Shambhu Kumar Sinha', resident of 'Chandrahatti, Ps- Kurhani, Muz.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 22/06/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 143 on pages on 283 -302, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-22 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

स्कैण्ड किया गया
डाटा ऑपरेटर

Date : 22/06/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

oken No. : 10632 Year : 2018 S.No. : 10297 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 10003

Scanned by CamScanner

Serial No. 10709 Circle: Kurhani

Book No. :- 1 Deed No. 10005

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

INDIA

BIHAR Serial No. 102

31 MAY

A 085115

Deed No. 10005

जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 22/06/2018 को Kunal Kumar (Director) द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 29120 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 21500 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन ले ख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ता क्षर पीछे अंकित हैं। इसे दस्तावेज सं0 10005 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 143 के पृष्ठ सं0 322 से 340 तक CD 22 में आज निबंधित एवं कुल 19 पृष्ठों में सम्मारित किया गया ।

बिहार सरकार

दिनांक–22/06/2018 टोकन नं. 10624 / 2018 उन्नयन मनोबंध

संजय कुमार ग्वालिया
निबंधन पदाधिकारी

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह एकरारनामा बाबत (Development Agreement),

दिनांक: 22 मुजफ्फरपुर में किया गया, जो इस प्रकार है।

प्रथम पक्षः दीनबन्धु सिंह Pan No– BLWPS3623C

पिता– स्व0 शिवराज सिंह

ग्रा0+पो0–चन्द्रहट्टी, थाना– कुढनी, जिला– मुजफ्फरपुर।

कास्तकारी वो साकिन मौजा– चन्द्रहट्टी, थाना– कुढ़नी, जिला मुजफ्फरपुर । जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है।

जिला अवर निबंधक मुजफ्फरपुर

श्री दीनबंधु सिंह उम्मर 70 वर्ष

Scanned by CamScanner

District Registry Office,Muzaffarpur

oken Number 10624 . Reg. Year 2018 Serial Number 10299 Deed Number 10005

resType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
resented By	Kunal Kumar (Director)						
ig.	कुणाल कुमार						
laimant	Kunal Kumar (Director)	[X] Photo	[X] Thumb	[X] Index	[X] Middle	[X] Ring	[X] Little
ig.							
laimant	Lemon Tree Infratech Pvt. Ltd.	[X] Photo	[X] Thumb	[X] Index	[X] Middle	[X] Ring	[X] Little
ig.							
xecutant	Deenbandhu Singh						
ig.	दीनबंधु सिंह 22/6/18						
dentified By	Abhay Kumar						
ig.	अभय कुमार पिता - रामेश्वर कुमार सिंह 22.6.2018						

CORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 1400sop019

कुणाल कुमार
20.06.2018

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्षः— Lemon Tree Infratech Pvt Ltd. (Under Companies Act) पता— Lemon Tree, Soni Complex , Aghoriya Bazar, P.O-Ramna थाना— काजीमोहम्मदपुर मुजफ्फरपुर के द्वारा निदेशक कुणाल कुमार पिता—कविन्द्र कुमार मोहल्ला—989 वार्ड नं0—48 मिरजानहाट रोड इशाक चक भागलपुर—812001 Bihar जिन्हे आगे Developer या निर्माणकर्त्ता के नाम से संबोधित किया गया है। मो0 नं—9693553035

प्रथम पक्ष अनुसूची—1 पर जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स आदि का निर्माण करना चाहते है लेकिन आर्थिक स्थिति ठीक नही होने के कारण फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण नामुमकिन है इसलिए प्रथम पथ और द्वितीय पक्ष की मुलाकात हुई जिस पर द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के साथम मिलकर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण करने को राजी हुआ।

यह कि मालिक ने अनुसूचि—1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार पाक साफ है एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व या दोश या ऋण भार पाया जायेगा, तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके कारण काम बाधित होने पर हर्जा—खर्चा तथा क्षति—पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपयुक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचित—1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्त बंधनों पर किया जायेगा।

1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूचित 1 के जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्ष के स्वयं पर बनवाकर दे स्वीकृत कर व कराकर उसके अनुरूप फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत बनवायेंगे।

2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात चीत चल रही थी और अब द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त जमीन को उन्नयन (Development) के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त संपति का उन्नयन (Development) करने में किसी भी प्रकार की क्षति जमीन मालिक को नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दाबे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3) यह कि प्रथम पक्ष के सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध हुए यह स्वीकार करते है कि अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत अपने खर्चे से निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुरूप करेंगे।

4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात संपूर्ण शिखर पर (Terrece) का व्यवहार उक्त इमारत के धारको तथा इमारत के स्वामित्वों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

5) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शें के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन के हिस्से के जमीन मालिक का 30 प्रतिशत एवं भवन

Scanned by CamScanner

निर्माणकर्त्ता का 70 प्रतिशत जो निर्मित क्षेत्र पार्किंग एरिया, कॉमन एरिया आदि पर भी होगा।

6) यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारते प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगायेंगे अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपना पक्ष रख सकते है।

7) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्तो और बंधनों के साथ अंकित किया गया है।

8) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और बंधनों पर जो इस इकरारनामा की अनुसूचि–1 में वर्णित है।

9) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और Elevetion & Specification आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले Specification की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect की नियुक्ति करेंगें। इस पर होने वाले सभी खर्चे और Architect को दिये जाने वाले परिश्रमिक डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगें। और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और तदनुसार

Scanned by CamScanner

उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार को भेजी जायेगी।

10) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान और अन्य प्राधिकारों को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगे। और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

11) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्त्ताओं कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्यि सभा नक्शा और योजना का निर्माण जेसे कर सकें वेसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

12) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर उसके उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 (पाँच) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का आकास्मिक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सीमा कृपाकाल सहित 5 (पाँच) वर्ष 6 माह की होगी। जो एम.आर.डी.ए. द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जायेगी। यदि द्वितीय पक्ष डेवलपर समय सीमा के अन्दर कार्य पूरा नही कर पाते तो प्रथम पक्ष को 18 प्रतिशत सलाना क्षति–पूर्ति के एवज में देना होगा।

Scanned by CamScanner

13) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (I) एवं 5 (II) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे।

14) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/प्लॉटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्माण इमारत के प्रमुख अंग होगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुदानित रूप से उनको 70 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 पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्सा 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/बंग्लो अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

15) यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार फ्लैट/बंग्लो बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा संबंधित प्राधिकर से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तो और बंधनो के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़ तो वैसे सभी कार्य acts deeds,

Scanned by CamScanner

Matters को करने के लिए वैसे सभी को अधिकृत करते है, जिसमें खास बातें निम्नवत है–

(a) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिरनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों वचनबद्धता संबंधी की स्वीकृति के लिए उनहे जमा करना।

(b) इमारत तथा पारियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर ठेकेदार मजदूर अन्य लोगो की नियुक्त करना।

(c) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारी को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(d) किसी भी याचितका Write नोटिस या अन्य कानूनी प्रकिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होगा साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमें में उपस्थित कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्चे पर करेंगे।

(e) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिक्री मूल्य का हिसाब रखना बशर्ते कि ऐसी प्रप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा इसकी सुपुर्दगी, नही करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें। जब तक कि जमीन मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हे सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

Scanned by CamScanner

(f) इमारत कम्पलेक्स में प्लॉट 1. Tenements, आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट Tenements, के एवज में आर्थिक संसाीओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(g) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 70 प्रतिशत हिस्से की सीधे अथव0ा सरकारी समितियों द्वारा बेचने आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विकय पत्र निष्पादन करें।

(h) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यह डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी।

(i) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन के उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फ्लैट, पाकिंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार आवंटित करेंगे और उन्हे बेचेंगे अपने 70 प्रतिशत हिस्से आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसा करेंगे, ऐसा अधिकारी उन्हे "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण जैसे फ्लैट इकाईयो/Tenement, पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले अपने हिस्सा मुताबिक अपने खाते में अपने लिए रखेंगे।

(j) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्गत तैयार कर इसे मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयों घोषणाओं शपथ पत्रों और

Scanned by CamScanner

अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को अधिकारियो से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

16) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

(i) कि जमीन या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(II) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषधज्ञा 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पतचा चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर 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 अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चला रहा है और कोई नही है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो जमीन मालिक उसका भुगतान करेंगे।

Scanned by CamScanner

(vii) कि जमीन मालिक उक्त जमीन के हस्तांतरण अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूवोक्त घेषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

17) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों Presents के अन्तर्गत डेवलपर 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 करेंगे।

18) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन Lemon Tree के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत के कैम्पस (अहाता) का नाम Lemon Tree होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा भवन या अन्य निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन

किया जाएगा तथ केवल डेवलपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारायों का प्रति इस जमीन के उन्नयन से संबंधित गलत व गैर कानूनी कार्य के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन कम में अगर कोई नूकसान हो तो असकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को होने वाले नुकसान के सभी माँग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अनय कार्यि असफलता विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (प्रधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकास करेंगे।

19) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य

Scanned by CamScanner

करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो निर्मित भवन में अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादी निष्पादित करेंगे।

20) इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नॉमिनों द्वारा वहन किया जायेगा।

21) प्रधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृती से 05 वर्ष छः महीनें की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को उनका हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में। (चुँकी समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है। असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी करण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वोक्त के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

22) 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, सीढ़ी, घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह,वाहर पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

23) डेवलेपर प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

24) इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी पानी व्यवस्था की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25) उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर या उनके किसी भी व्यक्ति किसी कार्य के चलते किसी व्यक्ति याप्राधिकार या जमीन मलिक को देय किसी नुकसान करने के स्थिति में उनके दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन

Scanned by CamScanner

मालिक किसी भी तरह के भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदे नहीं और नहीं किसी को कोई तरह का क्षतिपूर्ति के लिए जवाबदेही होंगे।

26) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके द्वारा नियत निर्माण अवधि (05 वर्ष छः माह) में यदि वे निर्माण कार्य किसी भी कारण (प्रकृतिक आपदाओं को छोड़कर) करने में असमर्थ होते हे तो इस एग्रीमेन्ट को जारी रखने या रद्द करने का अधिकार व्यक्तिगत रूप से प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के पास होगा। ऐसे स्थिती में प्रथम पक्ष सामूहिक निर्णय के अन्तर्गत अपना जमीन जिस स्थिति में वापस लेने का अधिकार भी रखते है।

27) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो प्रथम पक्ष द्वारा दिए गए जमीन किसी भी ऋण भाड़ से मुक्त होगा।

28) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो निर्माण संबंधि किसी भी कार्य हेतू प्रथम पक्ष से कोई वित्तिय माँग नही करेंगें।

29) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके हिस्से के 70% तथा प्रथम पक्ष के हिस्से के 30% संरचना का निर्माण गुणवत्ता के आधार पर सामान्य होगा और निर्माण की तारीख से प्रतिवर्ष डेवलपर के द्वारा जमीन मालिक को लगभग दो बंगलो दिया जाएगा।

30) द्वितीय पक्ष इस बातम से सहमत है कि वे अपनपे हिस्से के 70% भाग का केवाला तब तक नही करेंगे जब तक वो प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का 30% भाग नही दे देते है।

31) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि किसी भी कानूनी विवाद का निपटारा मुजफ्फरपुर न्यायालय में होगा।

32) प्रस्तावित इमारत में हो रहे कार्य वास्तुशिल्प विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी एवं यह सम्पूर्ण जमीन आवासीय निर्माण हेतु लिया गया है।

33) जोकि जमीन मालिक को निर्माण के 30 प्रतिशत हिस्से की प्राप्ति कवर स्पेश के रूप में लगभग 4800 स्क्वायर फूट कवर स्पेश कन्स्ट्रक्टेड एरिया के रूप में प्राप्त होगा और लगभग 2400 स्क्वायर फूट ओपेन स्पेश के रूप में प्राप्त होगा ।

Scanned by CamScanner

यह कि लेख्य फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यों के आवश्यक जाँच पड़ताल करने कि लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है और अपने परिवार के कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल **प्राधिकृत है।**

जमीन मालिक के क्षेत्र को संक्षिप्त वास्तुशास्त्री एवं ढांचागत विवरण

ढाँचा ए0	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघटिन एम0 आर0 डी0 एवं पंचायती राज एवं प्रखंड पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा।
सिविल कार्य	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विधित पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटी का सिमेन्ट बालू एवं मशाला प्रथम श्रेणी का टी0 एम0 टी0 प्रथम श्रेणी का ईट
परिसज्जा	:	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारे बाहरी तथा भीतरी छत में वालपुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे बिड़ला व्हाईट होगी।
दरवाजे	:	दरवाजे का ढ़ांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे को पल्ला प्लाई बार्ड 30 एम0 एम0 का होगा और उस पर ओ तह सिन्थेटिक इनैमेल पेन्ट वाअर प्रुफ होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से निचे का नहीं होगा।
खिड़कियाँ	:	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में हसंमक खिड़कियाँ।

Scanned by CamScanner

खिडकियाँ	:	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में हसंमक खिड़कियाँ।
फर्श	:	संगमरमर या प्रथम श्रेणीका टाईल्स सिमेन्ट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय	:	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाईल्स 5" की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा। किचैन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर हो होगा।
रसोई घर	:	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 18" ऊँचा रंगीन Glazed टाईल्स
बालकानी	:	प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स
बिजली व्यवस्था:		मानक बिजली सामग्री के साथ पी0 सी0 सी0 तार प्रथम श्रेणी का Conduit Wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट

अनुसूची–I

जमीन का किस्म : विकासशील मूल्य आवासीय से दिया गया है।
जमीन का कीमत: मो0–14,56,000/–(चौदह लाख छप्पन हजार रूपया) मात्र।
रकवे मौजे :– चन्द्रहट्टी, थाना– कुढ़नी, अंचल– कुढ़नी, थाना नं0– 166, निबंधन कार्यालय मुजफ्फरपुर

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
762 (सात सौ बासठ)	2999 (दो हजार नौ सौ नीनानवे)	05 डि0 (पांच डिसमिल)	उत्तर– रमेश प्रसाद सिंह दक्षिण–अरविन्द कुमार आजाद पूरब– इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पश्चिम– इमरोजे एग्रीमेन्टधारी
565 (पांच सौ पैस्ठ)	3000/4561 (तीन हजार बटा चार हजार पांच सौ एकसठ)	08 डि0 (आठ डिसमिल)	चौहद्दी उत्तर–रमेश प्रसाद सिंह दक्षिण– अरविन्द कुमार आजाद पूरब– इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पश्चिम– इमरोजे एग्रीमेन्टधारी
565 (पांच सौ पैसठ)	3003 (तीन हजार तीन)	04 डि0 (चार डिसमिल)	चौहद्दी उत्तर– इमरोजे एग्रीमेन्टधारी दक्षिण– अरविन्द कुमार आजाद पूरब–इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पश्चिम–बिहार सरकार

Scanned by CamScanner

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
143 (एक सौ तेतालिस)	3002 (तीन हजार दो)	3.5 डि0 (तीन दशमलव पांच डिसमिल)	उत्तर– रमेश कुमार सिंह दक्षिण– इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पूरब– इमरोजे एग्रीमेन्टधारी पश्चिम–बिहार सरकार

मवाजी रकवा 20.5 डिसमिल (5 कट्ठा 2½ धूर) यानी अर्जी कब्जा काश्त नर्वग्रत कायमी बिहार सरकार अंचल कुढ़नी, थाना नं0 166

नोटःकुल जमीन 5 कट्ठा 2½ धूर यानि 20.5 डिसमिल किते केवाला/खतियान/बदलैन के द्वारा प्रथम पक्ष को हासिल है। प्रथम केंवाला म्र0 ता0 यानी खतियान प्रथम पक्ष के नाम से हासलि है। सर्वे मैप और जमीन मालिक के द्वारा कब्जा वाला जमीन पर ही डेवलेपर उन्नयन का कार्य आगे बढ़ायेंगे अगर जमीन का कब्जा वाला रकवा घटता या बढ़ता है तो इसके जिम्मेवार जमीन मालिक होंगे। इसमें डेवलेपर का कोई लेना–देना नहीं होगा।

अनुसूची– II

अन्य विशेष सूविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगेः–

1) बैठक खाने में एक टी0 वी0 तथ इंटरकॉम का प्वाइंट।
2) चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टकी से पानी की व्यवस्था।
3) अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनि रहित जनरेटर।
4) बैठक खाने में एक टेलीफोन प्वाइंट कनेक्शन नहीं।
5) फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे तार होगा।
6) ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट, पावर बैंकअप लिफ्ट, वाटर पम्प कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 500 वाट दिया जायेगा।
7) जागिंग टैक, कॉन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किंग।

Scanned by CamScanner

यह उक्त एग्रीमेन्ट मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय में निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उन्नयन एग्रीमेन्ट Development Agreement रूप में तब्दील कर दिया जायेगा जिसमें सभी उभय पक्षा सशरी उपस्थित होंगे। यह सहमति पत्र तब तक उक्त जमीन पर डेवलेपमेन्ट के कार्य के रूप में तबदील न हो जाये।

अतः उक्त एग्रीमेन्ट एक सहमति पत्र है जो प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच स्वस्थ शारिरीक एवं मानसिक अवस्था में ग्वाह एवं पहचान के समक्ष आज दिनांक ..... को हस्ताक्षर किया जो वक्त पर कागजात के रूप में काम आवे।

ह0 द्वितीय पक्ष (डेवलेपर)

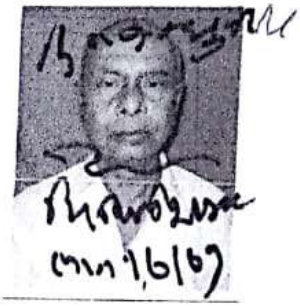
कुणाल कुमार

ह0 प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)

दीनबंधु सिंह

तहरीर की तारीख 22.6.18





Scanned by CamScanner

एग्रीमेन्टकर्ता : श्री दिनबंधु सिंह पिता - स्व० शिवराज सिंह
ग्राम - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्टधारी : श्री कुणाल कुमार (निदेशक) वास्ते मेसर्स इन्फोटेक प्रा० लि० लोनी कॉम्प्लेक्स, अच्योजा बाजार अंचल - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

जमीन का विवरण: मौजा - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, थाना नं० - 166
अंचल - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

एग्रीमेन्ट वाली जमीन को लाल पेन से दर्शाया गया है।

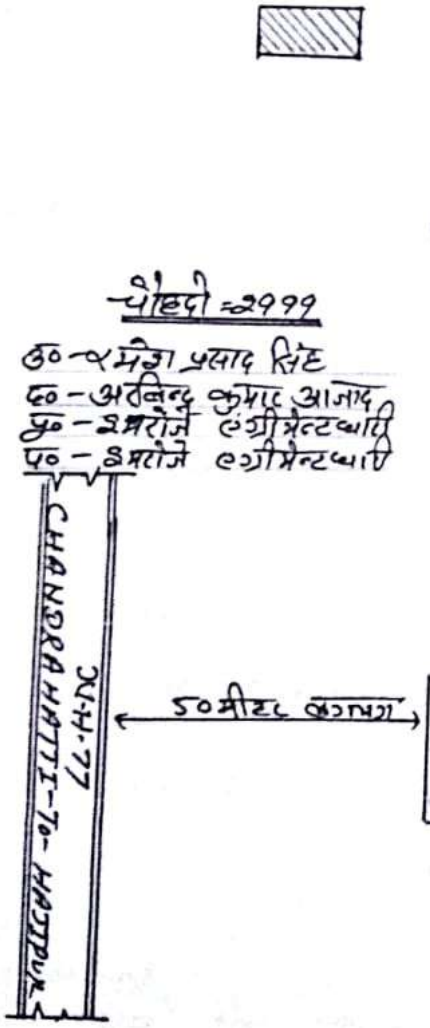
खाता नं०	खेसरा नं०	रकबा
762 (सात सौ बासठ)	2999 (दो हजार नौ सौ निनानवे)	5 डि (पाँच डिसमल)
565 (पाँच सौ पैंसठ)	3000/4561 (तीन हजार/चार हजार पाँच सौ इक्यावन)	8 डि (आठ डिसमल)
143 (एक सौ तेतालीस)	3003 (तीन हजार तीन)	4 डि (चार डिसमल)
	3002 (तीन हजार दो)	3.5 (तीन दशमलव पाँच)
		कुल = 20.5 डि (बीस दशमलव पाँच)

चौहद्दी = 2999
उ० - रमेश प्रसाद सिंह
द० - अरविन्द कुमार आजाद
पू० - अमरोजे एग्रीमेन्टधारी
प० - अमरोजे एग्रीमेन्टधारी

चौहद्दी = 3000/4561
उ० - रमेश प्रसाद सिंह
द० - अरविन्द कुमार आजाद
पू० - अमरोजे एग्रीमेन्टधारी
प० - अमरोजे एग्रीमेन्टधारी

चौहद्दी = 3003
उ० - अमरोजे एग्रीमेन्टधारी
द० - अरविन्द कुमार आजाद
पू० - अमरोजे एग्रीमेन्टधारी
प० - बिहार सरकार

चौहद्दी = 3002
उ० - रमेश कुमार सिंह
द० = अमरोजे एग्रीमेन्टधारी
पू० - अमरोजे एग्रीमेन्टधारी
प० - बिहार सरकार



DRAWN BY

कुणाल कुमार
एग्रीमेन्टधारी

दीनबंधु सिंह
एग्रीमेन्टकर्ता

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

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

p duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 29120/-**
l.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs. 5000/-**
Amt.paid through Bank Challan	**Rs. 45620/-**

FEE PAID

Registration Fee

A1	1000	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	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 21000

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

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 21500

ate: 22/06/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 52

esented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Friday, 22nd June 2018 by Kunal Kumar (Director) vindra Kumar by profession Business. Status - Claimant

कुणाल कुमार

gnature/L.T.I. of Presentant **Date:22/06/2018**

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 58

ecution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Abhay Kumar' age '52' Sex , 'Shambhu Kumar Sinha', resident of 'Chandrahatti, Ps- Kurhani, Muz.'.), whose Names, Photographs, gerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

e : 22/06/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

istered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 143 on pages on 322 -340, for the year 2018 and ed in CD volume No. CD-22 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

स्कैण्ड किया गया
डाटा ऑपरेटर

e : 22/06/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

n No. : 10624 Year : 2018 S.No. : 10299 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 10005

Scanned by CamScanner

Serial No. 12652 Circle:-:Kurhani Book No. :- 1 Deed No. 12332



बिहार BIHAR
Serial No. 12652

2051 - मेवम टी इन्फ्राटेक प्रा० लि०, सोनी कम्पलेक्स, 932642
18/07/18 उद्योग विहार, आना काली मंदिर के पास, मुजफ्फरपुर
- मेसर्स एलोपमेन्ट स्टीमेन्ट कुमार

बिहार सरकार
जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

पृष्ठांकन का सारांश

दिनांक 23/07/2018 को Kunal Kumar (Director) द्वारा यह दस्तावेज निबंधन हेतु उपस्थापित किया गया । इसमे रू0 92300 मुद्रांक शुल्क एवं रू0 22000 निबंधन तथा अन्य शुल्क का भुगतान किया गया । दस्तावेज ग्राह्य पाया गया । जिन ले ख्यकारियों ने मेरे समक्ष इसका निष्पादन स्वीकार किया उनके तथा उनके पहचानकर्ता के नाम, फोटो, अंगुलियों के निशान एवं हस्ता क्षर पीछें अंकित हैं । इसे दस्तावेज सं0 12332 के रूप में पुस्तक सं0 1 की जिल्द सं0 176 के पृष्ठ सं0 326 से 346 तक CD 27 में आज निबंधित एवं कुल 21 पृष्ठों में संधारित किया गया ।

बिहार सरकार

दिनांक– 23/07/2018 उनयन मनोबंध टोकन नं. 13026 / 2018

संजय कुमार मलिया
निबंधन पदाधिकारी

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह एकरारनामा बाबत (Development Agreement), दिनांक: 23·7·18 मुजफ्फरपुर में किया गया, जो इस प्रकार है।

प्रथम पक्षः अरविन्द कुमार आजाद
पिता– स्व0 विश्वनाथ सिंह Pan No– BYXPA6626L
ग्रा0+पो0–चन्द्रहट्टी, थाना– कुढनी, जिला– मुजफ्फरपुर।
कास्तकारी वो साकिन मौजा– चन्द्रहट्टी, थाना– कुढ़नी, जिला मुजफ्फरपुर । जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से संबोधित किया गया है।

दस्तावेज जाँचा
रवीन्द्र साह

Scanned by CamScanner

District Registry Office,Muzaffarpur

Token Number 13026 Reg. Year 2018 Serial Number 12652 Deed Number 12332

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Presented By Sig.	Kunal Kumar (Director) कुणाल कुमार 23-07-18						
Claimant Sig.	Kunal Kumar (Director)	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Claimant Sig.	Lemon Tree Infratech Pvt. Ltd.	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring	☒ Little
Executant Sig.	Arvind Kumar Azad अरविन्द कुमार आजाद 23/07/18						
Identified By Sig.	Ashok Kumar Singh अशोक कुमार सिंह पिता स्व० बी० एस० कुमार 23/7/18						

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 1400sop024

कुणाल कुमार
23-07-18

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्षः– Lemon Tree Infratech Pvt Ltd. (Under Companies Act) पता– Lemon Tree, Soni Complex , Aghoriya Bazar, P.O- Ramna थाना– काजीमोहम्मदपुर मुजफ्फरपुर के द्वारा निदेशक कुणाल कुमार पिता– कविन्द्र कुमार, मुहल्ला–989, वार्ड नं0 – 48 मिरजानहाट रोड इशाक चक भागलपुर – 812001 बिहार जिन्हे आगे Developer या निर्माणकर्त्ता के नाम से संबोधित किया गया है। मो0 नं 7004757084

प्रथम पक्ष अनुसूची–1 पर जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स आदि का निर्माण करना चाहते है लेकिन आर्थिक स्थिति ठीक नही होने के कारण फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण नामुमकिन है इसलिए प्रथम पथ और द्वितीय पक्ष की मुलाक़ात हुई जिस पर द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष के साथम मिलकर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स का निर्माण करने को राजी हुआ।

यह कि मालिक ने अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार पाक साफ है एवं स्वत्व दोष तथा ऋण भार मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व या दोश या ऋण भार पाया जायेगा, तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिक पर होगी और उसके कारण काम बाधित होने पर हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिक का होगा।

यह कि उपयुक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूचित–1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्त्त बंधनों पर किया जायेगा।

1) यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया गया कि अनुसूचित 1 के जमीन पर भवन का नक्शा एवं प्लान

Scanned by CamScanner

द्वितीय पक्ष के स्वयं पर बनवाकर दे स्वीकृत कर व कराकर उसके अनुरूप फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत बनवायेंगे।

2) यह कि जमीन मालिक और द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बात चीत चल रही थी और अब द्वितीय पक्ष डेवलपर ने अंतिम रूप से यह निर्णय लिया है कि उक्त जमीन को उन्नयन (Development) के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिक को आश्वासन दिया तथा अश्वस्त किया है कि उक्त संपति का उन्नयन (Development) करने में किसी भी प्रकार की क्षति जमीन मालिक को नही पहुँचायेंगे और यह भी कि वे जमीन मालिक को किसी दूसरे व्यक्ति के दावे से उन्मुक्त रखते हुए क्षति होने की दिशा में इस एकरारनामा के निष्पादन पर क्षतिपूर्ति करेंगे।

3) यह कि प्रथम पक्ष के सहमति के आधार पर द्वितीय पक्ष के डेवलेपर वचनबद्ध हुए यह स्वीकार करते है कि अनुसूचि–1 में वर्णित जमीन पर फ्लैट/डुपलैक्स, सिम्पलैक्स इमारत अपने खर्चे से निर्माण स्वीकृत नक्शे के अनुरूप करेंगे।

4) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माणकर्त्ता ने यह भी तय किया कि भवन के अंतिम रूप से निर्माण के पश्चात संपूर्ण शिखर पर (Terrece) का व्यवहार उक्त इमारत के धारको तथा इमारत के स्वामित्वों द्वारा बनाये गये सदस्य ही करेंगे।

5) यह कि जमीन मालिक एवं भवन निमाणकर्त्ता द्वारा यह भी तय किया गया कि स्वीकृत नक्शें के अनुकूल उक्त निर्मित क्षेत्र भवन के हिस्से के जमीन मालिक का 30 प्रतिशत एवं भवन

Scanned by CamScanner

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	04/08/2018	Date	:	20/07/2018 12:15:56 PM
GRN	:	BIHR2018071260 24M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department	From	:	
Office Name	:	Muzaffarpur Sadar	To	:	
Financial Year	:	2018-2019			
Treasury	:	Muzaffarpur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	85300.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	21000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees One Lac Six Thousand Three Hundred Only	106300.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	KUNAL KUMAR
Address	:	AT:- KUMARLEMAN TRIRI SONI COMPLEX AAM GOLA ROAD , P.S-KAZI MAHAMMADPUR,DIST-MUZ

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	: SBI	CIN	null	REF No	CD19731203
Branch	33708805985 Clark No. 359604	Date & Time :	20/07/2018 12:15:56 PM		
		Scroll No & Date :			

पक्षकार प्रति

मुजफ्फरपुर स्कोर, मुजफ्फरपुर

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किये जाने वाले सर्विस चार्ज के भुगतान के लिए बैंक चालान

एस्को लेखा सं0– 00000010875807729 बैंक स्कौल सं0–.....

पक्षकार का नाम / पता (जिसकी ओर से जमा किया जा रहा हैं।) **KUNAL KUMAR**

पता:– **KUMARLEMAN TRIRI SONI COMPLEX AAM GOLA ROAD,P.S-KAZI MAHAMMADPUR,DIST-MUZ**

बैंक का नाम एवं शाखा – रेड कॉस शाखा, मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय–जिला निबंधन कार्यालय, मुजफ्फरपुर

राषि– 500.00 **Rupees Five Hundred Only**

Kunal

जमाकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

मो0 नं0- 9798778431

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

*चेक / ड्राफ्ट की राषि अन्तरित होने के पष्चात् ही मान्य होगी।

*(दस्तावेज के पृष्ठों की संख्या +2) 10 पृष्ठों तक 250 रू0. 20 पृष्ठों तक 500रू0, 20 पृष्ठों से अधिक 1000 रू0.

Scanned by CamScanner

निर्माणकर्त्ता का 70 प्रतिशत जो निर्मित क्षेत्र पार्किंग एरिया, कॉमन एरिया आदि पर भी होगा।

6) यह कि डेवलपर ने स्वीकार किया है कि भवन प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारते प्रयुक्त सभी समान बिना किसी मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगायेंगे अगर मिलावट पाया जाता है तो जमीन मालिक अपना पक्ष रख सकते है।

7) यह कि उभय पक्षों के बीच परस्पर घोषणा और प्रतिनिधित्व के द्वारा बातचीत के फलस्वरूप डेवलपर द्वारा उक्त जमीन के उन्नयन के लिए किया गया, एकरारनामा शर्तो और बंधनों के साथ अंकित किया गया है।

8) यह कि जमीन मालिक डेवलपर को स्वीकृत जमीन को उन्नयन करने का अधिकार स्वीकार करते है। उन शर्तो और बंधनों पर जो इस इकरारनामा की अनुसूचि–1 में वर्णित है।

9) यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से डेवलेपर उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कॉम्पलेक्स का नक्शा स्वरूप और Elevetion & Specification आकृति तैयार करने, जिसमें किये जाने वाले Specification की नियुक्ति करेंगे इस पर होने वाले सभी खर्च और Architect की नियुक्ति करेंगें। इस पर होने वाले सभी खर्चे और Architect को दिये जाने वाले परिश्रमिक डेवलपर द्वारा वहन किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि डेवलपर उक्त एफ0ए0आर0 सुनिश्चित करेंगें। और तदनुसार उन्नयन योजना बनायी जायेगी और तदनुसार

Scanned by CamScanner

उन्नयन योजना बनायी जायेगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार को भेजी जायेगी।

10) यह कि जमीन मालिक यह भी सहमत है कि डेवलपर उक्त वास्तुकार Architect द्वारा निर्मित प्लान और अन्य प्राधिकारों को विकासक अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देगे। और भवन प्लान की स्वीकृति प्राप्त करेंगे। उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान डेवलेपर करेगें।

11) यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक डेवलपर को उनके कर्मचारियो, अभिकर्त्ताओं कारिगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास पूर्ण कार्यि सभा नक्शा और योजना का निर्माण जेसे कर सकें वेसे विकास कार्य की सुविधाओं की अनुमति डेवलपर द्वारा अन्य प्राधिकारों से भवन निर्माण योजना की स्वीकृति के बाद दी जायेगी।

12) यह कि प्राकृतिक विपदा और डेवलपर की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर उसके उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा 5 (पाँच) वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का छः महीने का आकास्मिक कारणों का कृपा काल होगा। भवन निर्माण की कुल सीमा कृपाकाल सहित 5 (पाँच) वर्ष 6 माह की होगी। जो एम.आर.डी.ए. द्वारा एग्रीमेन्ट तिथि से गिनी जायेगी। यदि द्वितीय पक्ष डेवलपर समय सीमा के अन्दर कार्य

Scanned by CamScanner

पूरा नही कर पाते तो प्रथम पक्ष को 18 प्रतिशत सलाना क्षति–पूर्ति के एवज में देना होगा।

13) यह कि मालिक सहमत है और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (I) एवं 5 (II) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे।

14) यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर डेवलेपर बिकी योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का अनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को प्रतिशत सुपूर्द कर देंगे। प्रत्येक कोटि के घरो/प्लॉटों पर अर्थात वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्माण इमारत के प्रमुख अंग होगे जो डेवलपर या उनके नामित को अनुदानित रूप से उनको 70 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 पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्सा 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 केताओं का प्रति फ्लैट/बंग्लो अनुपातिक जमीन में हिस्सा बदल जायेगा।

15) यह कि डेवलेपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार फ्लैट/बंग्लो बनाकर कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य के द्वारा संबंधित प्राधिकर से स्वीकृत नक्शा की शर्त्तो और बंधनो के

Scanned by CamScanner

अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवलेपर को जरूरत पड़ तो वैसे सभी कार्य acts deeds, Matters को करने के लिए वैसे सभी को अधिकृत करते है, जिसमें खास बातें निम्नवत है–

(a) उक्त जमीन पर संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिरनियमों के अनुसार जमीन मालिक के नाम से प्रस्तावित इमारत की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों वचनबद्धता संबंधी की स्वीकृति के लिए उनहे जमा करना।

(b) इमारत तथा पारियोजना के लिए सर्वेयर, इंजिनियर ठेकेदार मजदूर अन्य लोगो की नियुक्त करना।

(c) पानी बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारी को आवेदन करना तथा सिमेन्ट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

(d) किसी भी याचितका Write नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट Tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होगा साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले मुकदमें में उपस्थित कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवलेपर अपने खर्चे पर करेंगे।

(e) उपर्युक्त कथनानुसार उक्त इमारत एवं फ्लैट आदि को स्वामित्व अथवा अन्य आधार पर डेवलपर के हिस्से से देना और उसका असिम अथवा बिकी मूल्य का हिसाब रखना बशर्त्ते कि ऐसी प्रप्तियाँ सदैव डेवलपर द्वारा इसकी सुपुर्दगी, नही करेगें अथवा निर्मित क्षेत्र में अपना हिस्सा खत्म नहीं करेगें। जब तक कि जमीन

Scanned by CamScanner

मालिक को मिलने वाला सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र पूर्ण रूप से उन्हे सुपुर्द नही कर दिया जाता है।

(f) इमारत कम्पलेक्स में प्लॉट 1. Tenements, आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट Tenements, के एवज में आर्थिक संसाीओं से ऋण लेने के लिए डेवलेपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना ।

(g) डेवलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने 70 प्रतिशत हिस्से की सीधे अथव0ा सरकारी समितियों द्वारा बेचने आवंटित करने और उनके पक्ष में खरीदारों के नाम विक्रय पत्र निष्पादन करें।

(h) जमीन मालिक ने स्वीकार किया है कि यह डेवलपर उक्त परियोजना से सटे या उसके आस–पास की जमीन पर कोई दूसरी परियोजना का विस्तार करें तो उन्हे किसी प्रकार की आपत्ति नही होगी।

(i) डेवलेपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन के उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन फ्लैट, पाकिंग स्थान और अन्य Tenements इमारत के नक्शे के अनुसार आवंटित करेंगे और उन्हे बेचेंगे अपने 70 प्रतिशत हिस्से आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरूरत हो वैसा करेंगे, ऐसा अधिकारी उन्हे "डेवलपर क्षेत्र" के निर्माण जैसे फ्लैट इकाईयो/Tenement, पार्किंग स्थान का मूल्य वसूले अपने हिस्सा मुताबिक अपने खाते में अपने लिए रखेंगे।

(j) पूर्वोक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत के लिए योजना को संबंधित प्राधिकार के नियमों के अर्न्गत तैयार कर इसे मुजफ्फरपुर क्षेत्रीय प्राधिकार/सक्षम अधिकारियों द्वारा स्वीकृति कराने के लिए आवेदन तथा वचनबद्धताओं को अगर डेवलेपर चाहे तो जमीन मालिक ऐसे

Scanned by CamScanner

सभी आवश्यक योजनाओं विशिष्टयों घोषणाओं शपथ पत्रों और अन्य कानूनी अथवा Statutory कागजातों को अधिकारियो से स्वीकृत कराने के लिए हस्ताक्षर करने पर सहमत है।

16) यह कि जमीन मालिक घोषणा करते है:–

(i) कि जमीन या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हे इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii) कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषधज्ञा 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 डेवलपर को किसी ऐसे व्यवस्था का पतचा चले तो डेवलेपर को यह मनोबंध रद्द करने और इसका पूरा खर्च बैंक दर 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 अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो जमीन मालिक ऐसे दावे को अपने खर्च पर चुनौती देंगे।

(vi) कि उक्त जमीन के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नही चला रहा है और कोई नही है और अगर इसके

Scanned by CamScanner

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 डेवलपर सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और जमीन मालिक वचनबद्ध है कि वे पूवोक्त घेषणाओं के विरूद्ध कोई काम या कार्रवाई नहीं करेंगे।

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

17) उचित अधिकार सहित इन प्रावधानों Presents के अन्तर्गत डेवलपर 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 करेंगे।

18) डेवलपर उक्त जमीन का उन्नयन Lemon Tree के नाम से करेंगे और भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत के कैम्पस (अहाता) का नाम Lemon Tree होगा और पार्किंग स्थान सहित सारा भवन या अन्य निर्माण खर्च केवल डेवलपर द्वारा वहन

किया जाएगा तथ केवल डेवलपर ही सरकार एवं अन्य अधिकारायों का प्रति इस जमीन के उन्नयन से संबंधित गलत व गैर कानूनी कार्य के लिए जवाब देय होंगे तथा उन्नयन कम में अगर कोई नूकसान हो तो असकी क्षतिपूर्ति जमीन मालिक को होने वाले नुकसान के सभी माँग, दावा, खर्च, नुकसान, दंड अथवा अनय कार्यि असफलता विलम्ब शुल्क या अनुबंध विच्छेद के कारण (प्रधिकारों द्वारा निर्मित नियमों के अन्तर्गत) हुई क्षति की पूर्ति विकास करेंगे।

Scanned by CamScanner

19) जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते है कि वे डेवलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों एवं बंधनों के अनुरूप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते है जो निर्मित भवन में अपने हिस्से की जमीन बिक्री के निर्मित एकरारनामा इत्यादी निष्पादित करेंगे।

20) इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवलपर या उनके नॉमिनों द्वारा वहन किया जायेगा।

21) प्रधिकार द्वारा इमारत की योजना की स्वीकृती से 05 वर्ष छः महीनें की कृपा अवधि के अन्तर्गत अगर डेवलपर इमारत के निर्माण में असफल हो जाते हैं अथवा जमीन मालिक को उनका हिस्सा कुल निर्मित क्षेत्र सुपुर्द करने में। (चुँकी समय सीमा इस मनोबंध का प्रमुख अंग है। असमर्थ रहते है वैसे किसी दैवी करण या नियंत्रण के बाहर प्राकृतिक विपति को छोड़कर जो इस निर्माण को प्रभावित करता है वैसी हालत में पूर्वोक्त के कारण डेवलपर को आपसी सहमति से आगे की कार्यवाही करने का अधिकार होगा।

22) इस मनोबंध की शत्तों 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, सीढ़ी, घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह,वाहर पार्किंग स्थान और सभी सामुहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

23) डेवलेपर प्राधिकार के नियम, परिनियम और कानूनों का दृढ़ता से पालन करेंगे और सर्वदा किसी क्षति, दावा, मांग जो नियमों और कानूनों के उल्लंघन से उत्पन्न हो उससे जमीन मालिक को क्षतिपूर्ति करायेंगे।

24) इमारत की योजना में डेवलपर सभी सामान्य (Civil), बिजली, Plumbing and Sanitary कार्यों जिसमें भूमिगत एवं उपरी टंकी पानी व्यवस्था की स्वीकृति योजना के अनुसार शामिल होगा।

25) उक्त इमारत या परिसर में किसी व्यक्ति के द्वारा किसी व्यक्ति या डेवलपर या उनके किसी भी व्यक्ति किसी कार्य के

Scanned by CamScanner

चलते किसी व्यक्ति याप्राधिकार या जमीन मलिक को देय किसी नुकसान करने के स्थिति में उनके दावा, क्षतिपूर्ति के लिए डेवलपर जमीन मालिक को पूरी तरह क्षतिपूर्ति करेंगे और जमीन मालिक किसी भी तरह के भुगतान करने, मजदूर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें में बचाव करने के लिए जवाबदे नहीं और नहीं किसी को कोई तरह का क्षतिपूर्ति के लिए जवाबदेही होंगे।

26) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके द्वारा नियत निर्माण अवधि (05 वर्ष छः माह) में यदि वे निर्माण कार्य किसी भी कारण (प्रकृतिक आपदाओं को छोड़कर) करने में असमर्थ होते हे तो इस एग्रीमेन्ट को जारी रखने या रद्द करने का अधिकार व्यक्तिगत रूप से प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) के पास होगा। ऐसे स्थिती में प्रथम पक्ष सामूहिक निर्णय के अन्तर्गत अपना जमीन जिस स्थिति में वापस लेने का अधिकार भी रखते है।

27) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो प्रथम पक्ष द्वारा दिए गए जमीन किसी भी ऋण भाड़ से मुक्त होगां।

28) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि वो निर्माण संबंधि किसी भी कार्य हेतू प्रथम पक्ष से कोई वित्तिय माँग नही करेंगें।

29) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि उनके हिस्से के 70% तथा प्रथम पक्ष के हिस्से के 30% संरचना का निर्माण गुणवत्ता के आधार पर सामान्य होगा।

30) द्वितीय पक्ष इस बातम से सहमत है कि वे अपनपे हिस्से के 70% भाग का केवाला तब तक नही करेंगे जब तक वो प्रथम पक्ष को उनके हिस्से का 30% भाग नही दे देते है।

31) द्वितीय पक्ष इस बात से सहमत है कि किसी भी कानूनी विवाद का निपटारा मुजफ्फरपुर न्यायालय में होगा।

32) प्रस्तावित इमारत में हो रहे कार्य वास्तुशिल्प विशिष्टियों के अनुसार निर्मित होगी और सम्पूर्ण जमीन पर आवसीय निर्माण कार्य होगा ।

Scanned by CamScanner

33) जोकि जमीन मालिक को निर्माण के 30 प्रतिशत हिस्से की प्राप्ति कवर स्पेश के रूप में लगभग 12300 स्क्वायर फूट कन्स्ट्रक्टेड एरिया के रूप में प्राप्त होगा और लगभग 5000 स्क्वायर फूट ओपेन स्पेश के रूप में प्राप्त होगा यानि 1000 स्क्वायर फूट जमीन का 3– BHK का सात बंगलो जिसका कन्सट्रक्टेड स्क्वायर फूट 1400 होगा वहीं 1600 स्क्वायर फूट जमीन पर लगभग 2500 स्क्वायर फूट कन्सट्रक्टेड एरिया का एक 5-BHK का बंगलो प्राप्त होगा एवं सम्पूर्ण डेवलेपमेन्ट के पश्चात जमीन मालीक अपने हिस्से का 30 प्रतिशत बंगलो बेचनें/चयन का अधिकार रखेंगे।

अरविन्द कुमार अग्रवाल 20/07/18

यह कि लेख्य फ्लैट से संबंधित जरूरी कार्यों के आवश्यक जाँच पड़ताल करने कि लिए जमीन मालिक ही प्राधिकृत है और अपने परिवार के कर्त्ता की हैसियत से वरिये सदस्य होने के नाते परिवार के हित आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतु नियमानुकुल प्राधिकृत है।

जमीन मालिक के क्षेत्र को संक्षिप्त वास्तुशास्त्री एवं ढ़ांचागत विवरण

ढाँचा	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघटिन एम0 आर0 डी0 ए0 एवं पंचायती राज एवं प्रखंड पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत आर0 सी0 फ्रेम ढ़ांचा।
सिविल कार्य	:	एम0 आर0 डी0 ए0 (विघित पी0 एम0 सी0 द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटी का सिमेन्ट बालू एवं मशाला प्रथम श्रेणी का टी0 एम0 टी0 प्रथम श्रेणी का ईट
परिसज्जा	:	जमीन मालिक के हिस्से की सभी दिवारे बाहरी तथा भीतरी छत में वालपुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दिवारे बिड़ला व्हाईट होगी।
दरवाजे	:	दरवाजे का ढ़ांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे

Scanned by CamScanner

को पल्ला प्लाई बोर्ड 30 एम0 एम0 का होगा और उस पर ओ तह सिन्थेटिक इनैमेल पेन्ट वाअर प्रुफ होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से निचे का नहीं होगा।

खिड़कियाँ	:	जमीन मालिक के अनुसार या लकड़ी के फ्रेम में हसंमक खिड़कियाँ।
फर्श	:	संगमरमर या प्रथम श्रेणीका टाईल्स सिमेन्ट में फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में और सीढ़ी पर ग्रीन मार्बल का उपयोग होगा एवं साईड में S.S / M.S होगा ।
शौचालय	:	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद Glazed टाईल्स 5" की ऊँचाई तक सभी शौचालय का साजोसामान ISI ब्रान्ड का उपयोग होगा। किचैन एवं बाथरूम का जमीन संगमरमर हो होगा।
रसोई घर	:	ग्रेनाइट का कार्यकारी Platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 18" ऊँचा रंगीन Glazed टाईल्स
बालकानी	:	प्रथम कोटी फ्लोर टाईल्स
बिजली व्यवस्था	:	मानक बिजली सामग्री के साथ पी0 सी0 सी0 तार प्रथम श्रेणी का Conduit Wiring शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट
अतिरिक्त सुविधायें	:	सोसाईटी नेम प्लेट एवं सोसाईटी सी0 सी0 टी0 वी0 कैमरा होगा ।

अनुसूची–I

जमीन का किस्म : विकासशील मूल्य आवासीय से दिया गया है। व पूर्णतः खाली जमीन है।

जमीन का कीमतःमो0 46,15000/–(छेयालीस लाख पन्द्रह हजार रूपया) मात्र।

रकवे मौजे :–चन्द्रहट्टी, थाना– कुढनी, अंचल– कुढनी, थाना नं0–166 निबंधन कार्यालय – मुजफ्फरपुर ।

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
598 (पाँच सौ अन्ठानवे)	2997(सम्पूर्ण) (दो हजार नौ सौ सन्तानवे)	33 डि0 (तेंतीस डिसमिल)	उत्तर : रमेश प्रसाद सिंह दक्षिणः निज एग्रीमेन्टधारी पूरब : देवेन्द्र सिंह पश्चिमः राज कुमार सिंह

Scanned by CamScanner

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
337 (तीन सौ सैंतिस)	3022 (तीन हजार बाईस)	4 डि0 (चार डिसमिल)	उत्तर : निज एग्रीमेन्टधारी दक्षिण : शिव शंकर सिंह पूरब : निज एग्रीमेन्टधारी पश्चिम :खेसरा नं0 – 3023 आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज
97 (सन्तानवे)	3023 (तीन हजार तेईस)	5 डि0 (पाँच डिसमिल)	उत्तर : निज एग्रीमेन्टधारी दक्षिणः शिव शंकर सिंह पूरब : खेसरा 3022 आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज पश्चिमः खेसरा 3026 आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज
328 (तीन सौ अठाईस)	3026 (तीन हजार छब्बीस)	8.5 डि0 (आठ दशमलव पाँच डि0)	उत्तर : निज एग्रीमेन्टधारी दक्षिणः शिव शंकर सिंह पूरब : 3022 खेसरा आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज पश्चिमः खेसरा 2999 आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज
762 (सात सौ बासठ)	2999 (दो हजार नौ सौ निन्नानवे)	3.5 डि0 (तीन दशमलव पाँच डि0)	उत्तर : निज एग्रीमेन्टधारी दक्षिणः शिव शंकर सिंह पूरब : खेसरा 3026 आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज पश्चिमः खेसरा 3000/4561 आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज
565 (पाँच सौ पैंसठ)	3000/4561 (तीन हजार बट्टा चार हजार पाँच सौ एकसठ)	6.5 डि0 (छः दशमलव पाँच डि0)	उत्तर : निज एग्रीमेन्टधारी दक्षिणः शिव शंकर सिंह पूरब : खेसरा 2999 आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज पश्चिमः खेसरा नं0 3003 आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज

Scanned by CamScanner

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
143 (एक सौ तेतालीस)	3003 (तीन हजार तीन)	4.5 डि0 (चार दशमलव पाँच डि0)	उत्तर : निज एग्रीमेन्टधारी दक्षिणः शिव शंकर सिंह पूरब : खेसरा 3000/4561 आज के एग्रीमेन्टधारी अन्दर दस्तावेज पश्चिमः बिहार सरकार

मवाजी रकवा 65 डिसमिल ($16^{1/2}$ कट्ठा) अर्जी कब्जा काश्त नर्वयत कायमी बिहार सरकार अंचल कुढ़नी, थाना नं0 166
नोटःकुल जमीन $16^{1/2}$ कट्ठा यानि 65 डिसमिल किते केवाला/खतियान/बदलैन के द्वारा प्रथम पक्ष को हासिल है। प्रथम केंवाला म्र0 ता0 यानी खतियान प्रथम पक्ष के नाम से हासलि है। सर्वे मैप और जमीन मालिक के द्वारा कब्जा वाला जमीन पर ही डेवलेपर उन्नयन का कार्य आगे बढ़ायेंगे अगर जमीन का कब्जा वाला रकवा घटता या बढ़ता है तो इसके जिम्मेवार जमीन मालिक होंगे। इसमें डेवलेपर का कोई लेना–देना नहीं होगा।

अनुसूची– II

अन्य विशेष सूविधायें जो विकासकर्त्ता द्वारा दिये जायेंगेः–

1) बैठक खाने में एक टी0 वी0 तथ इंटरकॉम का प्वाइंट।

2) चौबीसों घंटे अपने ट्यूबवेल से जुड़े सामूहिक उपरी टकी से पानी की व्यवस्था।

3) अतिरिक्त खर्च पर सामूहिक ध्वनि रहित जनरेटर।

4) बैठक खाने में एक टेलीफोन प्वाइंट कनेक्शन नहीं।

5) फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली जिसमें तांबे तार होगा।

Scanned by CamScanner

6) ब्राण्डेड पैसेन्जर लिफ्ट, पावर बैंकअप लिफ्ट, वाटर पम्प कॉमन एरिया एवं हर फ्लैट में 500 वाट दिया जायेगा।

7) जागिंग टैक, कॉन गेस्ट रूम (अतिथिशाला) एवं कॉमन कार पार्किंग।

यह उक्त एग्रीमेन्ट मुजफ्फरपुर निबंधन कार्यालय में निबंधन पदाधिकारी के समक्ष उन्नयन एग्रीमेन्ट Development Agreement रूप में तब्दील कर दिया जायेगा जिसमें सभी उभ्य पक्षा सशरी उपस्थित होंगे। यह सहमति पत्र तब तक उक्त जमीन पर डेवलेपमेन्ट के कार्य के रूप में तबदील न हो जाये।

अतः उक्त एग्रीमेन्ट एक सहमति पत्र है जो प्रथम पक्ष (जमीन मालिक) एवं द्वितीय पक्ष (डेवलपर) के बीच स्वस्थ शारिरीक एवं मानसिक अवस्था में ग्वाह एवं पहचान के समक्ष आज दिनांक ..... को हस्ताक्षर किया जो वक्त पर कागजात के रूप में काम आवे।

ह0 द्वितीय पक्ष (डेवलेपर)

कुणाल कुमार

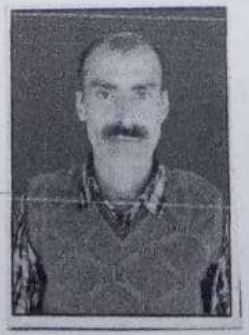
ह0 प्रथम पक्ष (जमीन मालिक)

अरविन्द कुमार अग्रवाल

अरविन्द कुमार अग्रवाल
20/07/18

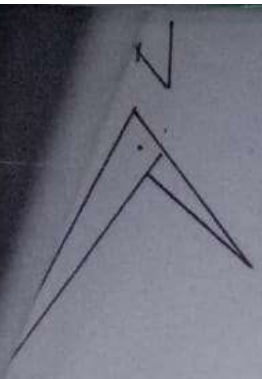
तहरीर की तारीख





Scanned by CamScanner

SKETCH MAP (NOT TO SCALE)



ज्यामेन्टकर्ता: श्री अरविन्द कुमार आजाद पिता- स्व० विश्वनाथ सिंह
ग्राम- चन्द्रहट्टी, थाना- कुढ़नी, जिला- मुजफ्फरपुर

ज्यामेन्टधारी: श्री कुशाल कुमार (निदेशक) वाले लेमन ट्री इन्फ्राटेक प्रा० लि०
एसोनी कॉपलेक्स, अच्योपिया बाजार, थाना- काजी मोहम्मदपुर
जिला- मुजफ्फरपुर

जमीन का विवरण: मौजा- चन्द्रहट्टी, थाना- कुढ़नी, थाना नं०- 166
अंचल- कुढ़नी, जिला- मुजफ्फरपुर

खाता नं०	खेसरा नं०	रकबा
337 (तीनसौ सैंतिस)	3022 (तीन हजार बाइस)	4 डि० (चार डिसमल)
97 (सत्तानवे)	3023 (तीन हजार तेईस)	5 डि० (पाँच डिसमल)
328 (तीन सौ अट्ठाइस)	3026 (तीन हजार छब्बीस)	8.5 डि० (आठ दशमलव पाँच)
762 (सात सौ बासठ)	2999 (दो हजार नौ सौ निन्नानवे)	3.5 डि० (तीन दशमलव पाँच)
565 (पाँच सौ पैंसठ)	3000/4561 (तीन हजार/छः हजार पाँच सौ इकसठ)	6.5 डि० (छः दशमलव पाँच)
143 (एक सौ तैंतालिस)	3003 (तीन हजार तीन)	4.5 डि० (चार दशमलव पाँच)

कुल = 32 डि०

ज्यामेन्ट वाली जमीन को लाल रंग से दर्शाया गया है।

चौहद्दी = 3022
उ०- निज ज्यामेन्टधारी
द०- शिव शंकर सिंह
पू०- निज ज्यामेन्टधारी
प०- खेसरा नं०- 3023 आज के ज्यामेन्टधारी अन्दर दस्तावेज

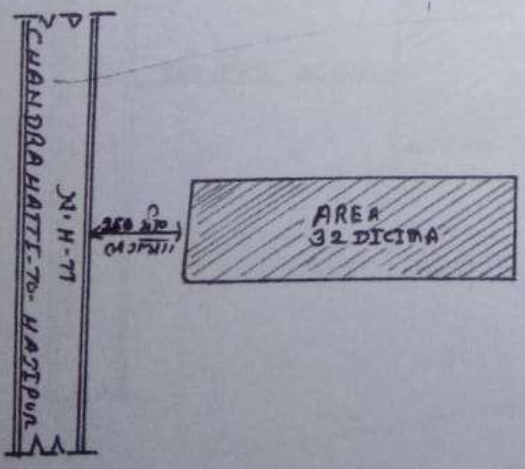
चौहद्दी- 3023
उ०- निज ज्यामेन्टधारी
द०- शिव शंकर सिंह
पू०- 3022 खेसरा आज के ज्यामेन्टधारी अन्दर दस्तावेज
प०- खेसरा- 3026 आज के ज्यामेन्टधारी अन्दर दस्तावेज

चौहद्दी = 3026
उ०- निज ज्यामेन्टधारी
द०- शिव शंकर सिंह
पू०- खेसरा- 3023 आज के ज्यामेन्टधारी अन्दर दस्तावेज
प०- खेसरा- 2999 आज के ज्यामेन्टधारी अन्दर दस्तावेज

चौहद्दी = 2999
उ०- निज ज्यामेन्टधारी
द०- शिव शंकर सिंह
पू०- खेसरा- 3026 आज के ज्यामेन्टधारी अन्दर दस्तावेज
प०- खेसरा- 3000/4561 आज के ज्यामेन्टधारी अन्दर दस्तावेज

चौहद्दी 3000/4561
उ०- निज ज्यामेन्टधारी
द०- शिव शंकर सिंह
पू०- खेसरा नं०- 2999 आज के ज्यामेन्टधारी अन्दर दस्तावेज
प०- खेसरा नं०- 3003 आज के ज्यामेन्टधारी अन्दर दस्तावेज

चौहद्दी = 3003
उ०- निज ज्यामेन्टधारी
द०- शिव शंकर सिंह
पू०- खेसरा 3000/4561 आज के ज्यामेन्टधारी अन्दर दस्तावेज
प०- विहार सरकार



DRONDRY

अरविन्द कुमार

दलाल ज्यामेन्टधारी

ज्यामेन्ट कर्ता

SKETCH MAP (NOT TO SCALE)

एग्रीमेन्टकर्ता: श्री अरविन्द कुमार आजाद पिता - स्व० विश्वनाथ सिंह
ग्राम - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

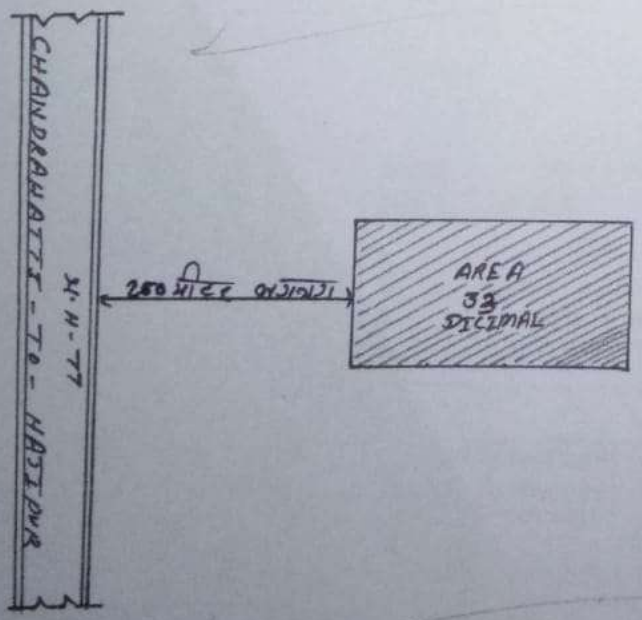
एग्रीमेन्टधारी: श्री कुणाल कुमार (निदेशक) वास्ते लेमन ट्री इन्फ्राटेक प्रा०लि०
पोनी कॉपलेक्स, अथौटिया बाजार, थाना - काजी मोहम्मदपुर
जिला - मुजफ्फरपुर

जमीन का विवरण: मौजा - चन्द्रहट्टी, थाना - कुढ़नी, थाना नं० - 166
अंचल - कुढ़नी, जिला - मुजफ्फरपुर

खतियान नं०	दाग नं०	रकबा
598	2997 (संपूर्ण)	33 डि०
(पाँच सौ अट्ठानवे)	(दो हजार नौ सौ सत्तानवे)	(तैंतीस डेसिमल)

एग्रीमेन्ट वाली जमीन को लाल रंग से दर्शाया गया है।

चौहद्दी
उ० - रमेश प्रसाद सिंह
द० - निज एग्रीमेन्टधारी
पू० - देवेन्द्र सिंह
प० - राज कुमार सिंह



DRAWN BY
R.

हस्ताक्षर एग्रीमेन्टकर्ता

अरविन्द
हस्ताक्षर

Scanned by CamScanner

Endorsement of Certificate of Admissibility

ble 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.

mp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 92300/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 5000/-
ol.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 109300/-

FEE PAID

Registration Fee

A1	1000	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	20000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 21000

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 22000

Date: 23/07/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Muzaffarpur on Monday, 23rd July 2018 by Kunal Kumar (Director) Kavindra Kumar by profession Business. Status - Claimant

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:23/07/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ashok Kumar Singh' age '50' Sex 'M', 'Girish Kumar Singh', resident of 'Chandrahatti, Ps- Kurhani, Muz.'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 23/07/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Muzaffarpur in Book 1 Volume No. 176 on pages on 326 -346, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-27 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

जिला अवर निबंधक मुजफ्फरपुर

Date : 23/07/2018

Registering Officer
Muzaffarpur

Token No. : 13026 Year : 2018 S.No. : 12652 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 12332

Scanned by CamScanner